



**P U T U S A N**

**Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Pre**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Pare-pare yang mengadili perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

**JEMSON CIAYADI**, bertempat tinggal di Jalan Lasinrang No. 154, RT/RW: 004/003, Kel. Lakessi, Kec. Soreang, Kota Parepare, Prov. Sulawesi Selatan/ email valentintiperkasa@yahoo.co.id, sebagai Penggugat I;

**DEVY TJIANDRA**, bertempat tinggal di Jalan Lasinrang No. 154, RT/RW: 004/003, Kel. Lakessi, Kec. Soreang, Kota Parepare, Prov. Sulawesi Selatan/ email devyjewelry87@gmail.com, sebagai Penggugat II;

I a w a n:

**PEMIMPIN CABANG PT. BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO), TBK. KC. PAREPARE**, berkedudukan di Parepare, yang diwakili oleh Pemimpin Cabang PT. Bank Rakyat Indonesia Derry Ariadi, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Muh. Fadli Gumanti, dan-kawan-kawan, para Karyawan, berkantor di PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Kantor Wilayah Makassar dan Kantor Cabang Parepare Jalan Karaeng Burane No. 5, Parepare 91111, Kel. Mallusetasi, Kec. Ujung, Kota Parepare, Sulawesi Selatan/ email aoelbri0603@gmail.com berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 17 Juli 2023, sebagai Tergugat I;

**KEMENTERIAN KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA. Cq. DIREKTORAT JENDERAL KEKAYAAN NEGARA KANTOR WILAYAH SULAWESI SELATAN, TENGGARA DAN BARAT. Cq. KEPALA KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) KOTA PAREPARE**, berkedudukan di Jakarta Pusat, yang diwakili oleh Sekretaris Jenderal Kementerian Keuangan Republik Indonesia Heru Pambudi, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Aloysius Yanis Dhaniarto, S.H., LL.M., dan-kawan-kawan, para Pegawai, berkantor di Kantor Biro Advokasi Sekretariat Jenderal Kementerian Keuangan Republik Indonesia, Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN), Kantor Wilayah DJKN Sulawesi Selatan tenggara Barat, Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Jalan Jenderal Sudirman Nomor 49 Cappa Galung, Bacukiki

Hal 1 dari 82 Hal Putusan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Pre



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Barat Kota Parepare, Provinsi Sulsel/ email  
advokasi3@kemenkeu.go.id berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal  
27 Juli 2023, sebagai Tergugat II;

**ALVONSINA E. LOPUHAA**, bertempat tinggal di Jalan BTN Tritura  
Permai, Blok A. 1/5, RT.002, RW.013 Kel. Bangkala, Kec. Manggala,  
Kota Makassar Prov. Sulawesi Selatan/ email  
fonnylopuhaa@gmail.com, sebagai Tergugat III;

**KEMENTERIAN KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA. CQ.  
DIREKTUR JENDERAL PAJAK RI, BERALAMAT KANTOR  
DIREKTORAT JENDERAL PAJAK KEMENTERIAN KEUANGAN RI**,  
berkedudukan di Jakarta Selatan, yang diwakili oleh Direktur Jenderal  
Pajak Suryo Utomo, S.E., Ak., M.B.T. dalam hal ini memberikan kuasa  
kepada Teguh Budiharto, S.H., L.L.M.Tax., dan-kawan-kawan, para  
Pegawai, berkantor di Kantor Pusat Direktorat Jenderal Pajak Jalan  
Gatot Subroto Kav. 40-42, Jakarta Selatan/ email  
mridwansaleh5@gmail.com berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal  
26 Juli 2023, sebagai Tergugat IV;

**NOTARIS/ PPAT BUSTAN, SH., M.KN.** bertempat tinggal di Jalan Andi  
Mappatola No. 29. Kel. Ujung Sabbang, Kec. Ujung Kota Parepare,  
Prov. Sulawesi Selatan/ email bustan\_notarisparepare@yahoo.com,  
sebagai Tergugat V;

**RATNA MELIANSA**, bertempat tinggal di Jalan Andi Cammi No. 19.  
Kel. Labukkang Kec. Ujung Kota Parepare, Prov. Sulawesi Selatan.  
91131/ email ratnameliansaaja@yahoo.co.id, sebagai Tergugat VI;

**LURAH MALLUSETASI**, berkedudukan di Kel. Mallusetasi, Kec. Ujung,  
Kota Parepare, Sulawesi Selatan, sebagai Tergugat VII;

**KEPALA KANTOR BADAN KEUANGAN DAERAH (BKD)  
PAREPARE. CQ. UPTD PBB & BPHTB BKD PAREPARE**,  
berkedudukan di Parepare, yang diwakili oleh Sekretaris Badan  
Keuangan Daerah Kota Parepare Agussalim, S.IP, M.Si dalam hal ini  
memberikan tugas kepada Ardiansyah, Pegawai, berkantor di UPTD  
PBB & BPHTB Jalan Veteran Nomor 16 Kel. Mallusetasi, Kec. Ujung,  
Kota Parepare, Sulawesi Selatan/ email ardiansyahse1@gmail.com  
berdasarkan Surat Tugas tanggal 8 Agustus 2023, sebagai Tergugat  
VIII;

**KEPALA KANTOR BADAN PERTANAHAN (BPN) PAREPARE**  
berkedudukan di Parepare, yang diwakili oleh Kepala Kantor  
Pertanahan Kota Parepare Aspar, S.SiT, MPA dalam hal ini

Hal 2 dari 82 Hal Putusan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Pre



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memberikan kuasa kepada Muhammad Hadrawi, S.SiT dan-kawan-kawan, para Pegawai dan PPNPN, berkantor di Kantor Pertanahan Kota Parepare Jalan Jenderal Sudirman Nomor 62 Bumi Harapan, Kec. Bacukiki Barat, Kota Parepare/ email st.mrarifin@atrbtn.go.id berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 26 Juli 2023, sebagai Tergugat IX;

Pengadilan Negeri tersebut;

Membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tanggal 27 Juni 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Parepare pada tanggal 4 Juli 2023 dengan Nomor Register 19/Pdt.G/2023/PN Pre, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

Adapun Alasan Yang Menjadi Pokok Gugatan Sebagai Berikut :

1. Bahwa Penggugat adalah Pemilik Jaminan Aset yang telah dilelang di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Parepare, berdasarkan Kutipan Risalah Lelang Nomor 96/73/2023 tanggal 12 Mei 2023, berupa : Sebidang tanah dan bangunannya seluas 111M2., sesuai Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 00184, atas nama JEMSON CIAYADI, yang terletak di Jl. Bau Massepe No. 385, Kel. Mallusetasi Kec. Ujung, Kota Parepare, Prop, Sulawesi Selatan.

Adapun alasan Tergugat sebagai berikut:

1. Bahwa Tergugat I, Pemimpin Cabang PT. Bank Rakyat Indonesia (PERSERO), Tbk. KC. Parepare, telah melakukan Penjualan Asset milik Penggugat yaitu berupa : Sebidang tanah dan bangunannya seluas 111M2., sesuai Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 00184, atas nama JEMSON CIAYADI, yang terletak di Jl. Bau Massepe No. 385, Kel. Mallusetasi Kec. Ujung, Kota Parepare, Prop, Sulawesi Selatan.
2. Bahwa Pihak TERGUGAT II (Kementerian Keuangan Republik Indonesia. Cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Kantor Wilayah Sulawesi Selatan, Tenggara dan Barat. Cq. Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Kota Parepare) adalah Lembaga Negara yang melakukan Pelelangan atas asset milik Pengugat, yakni: Sebidang tanah dan bangunannya seluas 111M2., sesuai Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 00184, atas nama JEMSON CIAYADI, yang terletak di Jl.

Hal 3 dari 82 Hal Putusan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Pre



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bau Massepe No. 385, Kel. Mallusetasi Kec. Ujung, Kota Parepare, Prop. Sulawesi Selatan.

3. Bahwa Pihak TERGUGAT III Sdr. Alvonsina E. Lopuhaa, NIK. 7371126703670002, Pekerjaan: Karyawan Swasta, beralamat di BTN Tritura Permai, Blok A. 1/5, RT.002,RW.013 Kel. Bangkala, Kec. Manggala, Kota Makassar Prov. Sulawesi Selatan adalah pihak yang memenangkan Lelang atas Pelelangan yang dilakukan oleh Pihak TERGUGAT II (KPKNL Parepare), berdasarkan berdasarkan Kutipan Risalah Lelang Nomor 96/73/2023 tanggal 12 Mei 2023, berupa : Sebidang tanah dan bangunannya seluas 111M2., sesuai Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 00184, atas nama JEMSON CIAYADI, yang terletak di Jl. Bau Massepe No. 385, Kel. Mallusetasi Kec. Ujung, Kota Parepare, Prop. Sulawesi Selatan.
4. Bahwa TERGUGAT IV (Kementerian Keuangan Republik Indonesia. Cq. Direktur Jenderal Pajak RI) yang merupakan bagian salah satu departemen di bawah pengarahannya langsung Kementerian Keuangan Republik Indonesia (KEMENKEU RI) yang memiliki tugas sesuai amanat dari Peraturan Menteri Keuangan Nomor 184/PMK/01/2010 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kemenkeu yang berperan penting dalam memastikan kepatuhan Warga Negara Indonesia (WNI) terhadap kewajiban perihal perpajakan.
5. Bahwa TERGUGAT V (Bustan, SH., M.Kn), selaku Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang melakukan pengikatan atas Perjanjian Kredit antara Penggugat dan Tergugat I berdasarkan Akta Perjanjian Kredit No. 283 tanggal 15-02-2019.
6. Bahwa Tergugat VI (Saudari Ratna Meliansa), adalah orang yang mengambil PBB atas nama dan milik Jemson Ciayadi tanpa seizing pemiliknyanya yang sah di Kantor Kel. Mallusetasi dan mengurus proses balik nama Kantor Badan Keuangan Daerah (BKD) Parepare. Cq. UPTD PBB & BPHTB BKD Parepare.
7. Bahwa Tergugat VII (Lurah Mallusetasi) orang yang memberikan PBB atas nama dan milik Jemson Ciayadi tanpa seizing pemiliknyanya yang sah kemudian memberikan Tergugat VI (Saudari Ratna Meliansa) dan mengurus proses balik nama Kantor Badan Keuangan Daerah (BKD) Parepare. Cq. UPTD PBB & BPHTB BKD Parepare.
8. Bahwa Tergugat VIII Kepala Kantor Badan Keuangan Daerah (BKD) Parepare. Cq. UPTD PBB & BPHTB BKD Parepare. Jl. Veteran No.16. 91111. Kel. Mallusetasi, Kec. Ujung, Kota Parepare, Sulawesi Selatan

Hal 4 dari 82 Hal Putusan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Pre

#### 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 terdapat 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)



adalah lembaga Negara yang mengurus proses balik nama dari Penggugat (Jemson Ciayadi) ke TERGUGAT III Sdr. Alvonsina E. Lopuhaa.

9. Bahwa Pihak Tergugat IX adalah lembaga negara yang melakukan proses balik nama Sertifikat dari Pihak Penggugat selaku pemilik jaminan ke Pihak Tergugat III Sdr. Alvonsina E. Lopuhaa selaku Pemenang Lelang, tanpa "Persetujuan" dari Penggugat .

Mengenai Dasar Hukum Gugatan Penggugat sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik usaha jual emas dan nasabah Debitur pada Tergugat I berdasarkan Akta Perjanjian Kredit No. 283 tanggal 15-02-2019, yang dibuat di hadapan Bustan, SH., M.Kn, selaku Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sebagai agunan/jaminan berupa : Sebidang tanah dan bangunannya seluas 111M2., sesuai Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 00184, atas nama JEMSON CIAYADI, yang terletak di Jl. Bau Massepe No. 385, Kel. Mallusetasi Kec. Ujung, Kota Parepare, Prop, Sulawesi Selatan;
2. Bahwa penandatanganan Perjanjian Kredit Nomor: 283 tanggal 15-02-2019, menimbulkan hubungan hukum antara Tergugat I, Pemimpin Cabang PT. Bank Rakyat Indonesia (PERSERO), Tbk. KC. Parepare dengan Penggugat (Debitur) dan akibat hukum dengan ditandatanganinya suatu perjanjian adalah mengikatnya substansi perjanjian tersebut bagi para pihak yang menyepakatinya. Hal ini sesuai dengan amanat asas Kebebasan Berkontrak pada Pasal 1338 KUH Perdata dan Asas Konsensualisme pada Pasal 1320 KUH Perdata yang tidak bertentangan dengan Pasal 1337 KUH Perdata;
3. Bahwa semula Penggugat adalah nasabah aktif dari PT. Bank Rakyat Indonesia (PERSERO), Tbk. KC. Parepare. Ini dapat dibuktikan pembayaran kredit setahun (15-02-2019 sampai 15-02-2020) lancar dan tidak ada masalah. Nanti setelah Covid-19 yang berdampak pada lambatnya pertumbuhan ekonomi nasional juga berimbas pada usaha penggugat. Tapi tetap penggugat melakukan pembayaran sebagai bentuk pertanggungjawaban debitur terhadap kreditur.
4. Bahwa hal ini juga dipertegas oleh POJK No. 11/POJK.03/2020, dimana jenis usaha Penggugat masuk dalam kriteria terdampak pelemahan ekonomi akibat Covid-19, sehingga Restrukturisasi kredit atau keringanan kredit sendiri adalah perintah langsung dari Presiden RI, yang mengamanatkan pemberian keringanan kredit pada usaha kecil yang terdampak virus corona atau Covid-19.

*Hal 5 dari 82 Hal Putusan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Pre*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa jatuh tempo kredit Penggugat tersebut belumlah jatuh tempo, Penggugat berulang kali meminta kepada Tergugat I untuk memberikan kebijakan pembayaran/penyelamatan kredit, mengingat usaha Penggugat mengalami penurunan omset dikarenakan adanya pandemi covid-19, namun upaya tersebut tetap diabaikan oleh Tergugat I;
6. Bahwa perbuatan Tergugat I yang mencantumkan klausula baku dalam Perjanjian Kredit Nomor: 283 tanggal 15-02-2019, telah jelas-jelas melanggar ketentuan UU RI No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen Pasal 18 ayat (1) huruf (g) yang berbunyi "Pelaku usaha dalam menawarkan barang dan/atau jasa yang ditujukan untuk diperdagangkan dilarang membuat atau mencantumkan klausula baku pada setiap dokumen dan/atau perjanjian apabila: huruf (g) "menyatakan tunduknya konsumen kepada peraturan yang berupa aturan baru, tambahan, lanjutan dan/atau pengubahan lanjutan yang dibuat sepihak oleh pelaku usaha dalam masa konsumen memanfaatkan jasa yang dibelinya"; dengan ancaman batal demi hukum terhadap hal-hal yang diatur dalam Pasal 18 ayat (3) yang menyatakan "Setiap klausula baku yang telah ditetapkan oleh pelaku usaha pada dokumen atau perjanjian yang memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dinyatakan batal demi hukum";
7. Bahwa Bank sebagaimana Peraturan BI No. PBI No. 2/15/PBI/2000 tanggal 12 Juni 2000 tentang Perubahan Surat Keputusan Direksi BI No. 31/150/Kep/Dir tanggal 12 Nopember 1998 tentang Restrukturisasi Kredit sebagaimana diatur SE BI no. 7/190/DPNP/IDPnP tanggal 26 April 2005 dan SE BI no. 7/319/DPNP/IDPnP tanggal 27 Juni 2005 tentang Kebijakan Restrukturisasi Kredit disebutkan bahwa Restrukturisasi Kredit adalah upaya perbaikan yang dilakukan Bank dalam kegiatan perkreditan terhadap Debitur yang mengalami kesulitan untuk memenuhi kewajibannya yang dilakukan antara lain melalui:
  - a) Penurunan suku bunga kredit.
  - b) Perpanjangan jangka waktu kredit.
  - c) Pengurangan tunggakan bunga kredit.
  - d) Pengurangan pokok kredit.
  - e) Penambahan fasilitas kredit dan
  - f) atau Konversi kredit menjadi penyertaan modal sementara.

Bahkan dalam Pasal 8 UU Perbankan No. 10 Tahun 1998 atas perubahan UU No. 7 Tahun 1992, Bank dalam memberikan kredit wajib memiliki

Hal 6 dari 82 Hal Putusan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Pre



keyakinan berdasarkan analisis yang kuat atau mendalam yang dikenal dengan istilah: "The Five of Credit" atau "The 5C". Yakni:

1. *Character* (Kepribadian) atau penilaian atas karakter atau watak dari calon debitur.
2. *Capacity* (Kemampuan). Yakni, prediksi tentang kemampuan bisnis dan kinerja bisnis untuk melunasi utangnya.
3. *Capital* (Modal). Yaitu, penilaian kemampuan keuangan debitur.
4. *Condition of Economy* (Kondisi Ekonomi). Yakni, analisa terhadap kondisi perekonomian debitur secara mikro ataupun makro.
5. *Collateral* (Agunan). Yaitu harta kekayaan debitur.

Bukan justru sebaliknya, menyusahkan dan mempersulit debitur dalam melakukan pembayaran dengan memberikan suku bunga dan denda yang lebih tinggi disaat Penggugat dalam menghadapi keadaan perekonomian lesu dan memprihatinkan serta berdampak pada rendahnya daya beli masyarakat.

8. Bahwa sebelum Tergugat I melakukan eksekusi Penjualan Lelang di muka umum untuk pembayaran sejumlah uang, terhadap Penggugat selaku debitur seharusnya melalui proses atau tahapan yang mendahului yang perlu dilakukan antara lain sebagai berikut:
  - a. Tahap Peringatan (*Aanmaning*), adalah tahap peringatan atau teguran yang merupakan proses awal adanya eksekusi yang dilakukan setelah lewat tenggang waktu perjanjian.
  - b. Tahap Sita Eksekusi (*Executorial Beslaag*), adalah merupakan tahap lanjutan dalam proses eksekusi dilakukan apabila debitur atas tergugat tidak mengindahkan atau memperhatikan peringatan tersebut dan dikeluarkan Surat Perintah Sita Eksekusi, kemudian disusul Surat Perintah Penjualan Lelang.
9. Bahwa hal tersebut di atas tidak pernah dilakukan tahapan-tahapan proses eksekusi penjualan lelang oleh Tergugat II dan Tergugat III, melainkan langsung mengajukan penjualan di muka umum tanpa pemberitahuan dan peringatan kepada Penggugat dengan perantara KPKNL yang sangat merugikan penggugat yang mempunyai hak dan kepentingan hukum terhadap objek tanah hak tanggungan tersebut.
10. Bahwa dengan demikian Tergugat I telah melanggar Pasal 29 ayat (4) Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, yang menyatakan bank wajib memberikan informasi mengenai kemungkinan resiko kerugian akibat transaksi yang dilakukan dengan bank, sebagai berikut: "Untuk

Hal 7 dari 82 Hal Putusan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Pre



kepentingan nasabah, bank wajib menyediakan informasi mengenai kemungkinan timbulnya risiko kerugian sehubungan dengan transaksi nasabah yang dilakukan melalui bank.

11. Bahwa sepatutnya pula Tergugat I memperhatikan secara profesional dalam hal pembangunan dan perekonomian harus selalu mementingkan kepentingan dan pelayanan agar masyarakat tidak merasa dirugikan akibat perbuatan melanggar hukum yang dilakukan oleh pihak bank.
12. Bahwa tindakan Tergugat I yang telah melakukan penjualan lelang melalui perantara Tergugat II terhadap tanah dan bangunan milik Penggugat, adalah merupakan suatu tindakan melawan hukum yang bertentangan dengan aturan Hukum Acara Perdata yang berlaku oleh karena penjualan lelang terhadap tanah tersebut dilakukan tanpa pemberitahuan terlebih dahulu atau peringatan oleh Penggugat yang jelas-jelas berhak dan mempunyai kepentingan hukum terhadap tanah tersebut. Sehingga sangat berdasar dan beralasan hukum pelaksanaan lelang yang telah dilakukan oleh Tergugat II untuk dibatalkan dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat. Apalagi tidak ada izin atau persetujuan tertulis dari Penggugat, sebagaimana diatur dalam UU No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah pada Pasal 18 Angka 2 yang menyebutkan:

*“Hapusnya Hak Tanggungan karena dilepaskannya oleh Pemegangnya didahulukan pemberian pernyataan tertulis mengenai dilepaskannya Hak Tanggungan tersebut kepada pemberi Hak Tanggungan”*

13. Bahwa apalagi tindakan Tergugat I yang telah melakukan penjualan lelang melalui perantara Tergugat II adalah merupakan suatu tindakan perbuatan melawan hukum yang sangat bertentangan dengan aturan hukum acara perdata yang berlaku, oleh karena penjualan lelang terhadap tanah tersebut tanpa seizin dari Ketua Pengadilan Negeri Parepare terlebih dahulu sehingga sangat berdasar dan beralasan pelaksanaan lelang yang telah dilakukan oleh Tergugat II untuk dibatalkan. Hal ini sesuai dengan ayat 2 Pasal 13 Peraturan Menteri Keuangan No. 106/PMK.06/2013 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Yang berbunyi:

*“Permohonan atas Pelaksanaan Lelang sebagaimana dimaksud ayat 1 dilakukan oleh Pengadilan Negeri”*

Hal ini juga diperkuat dengan ketentuan Pasal 224 HIR/258 RBg yang menyatakan bahwa:



*“Surat asli dari pada surat hipotik dan surat hutang yang dibuat dihadapan notaris di Indonesia dan di atasnya dibubuhkan kita-kata “Demi Keadilan berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” mempunyai kekuatan hukum yang sama dengan keputusan Hakim. Jika surat yang demikian itu tidak ditepati dengan jalan damai, maka perihal menjalankannya dilangsungkan atas perintah dan dibawah Pimpinan Pengadilan Negeri yang mempunyai wilayah hukum tempat orang yang berhutang itu berdiam atau telah memilih tempat tinggalnya, dengan cara sebagaimana telah diatur dalam pasal-pasal di muka dari bagian ini, akan tetapi dengan pengertian bahwa paksaan badan itu hanya dapat dilakukan jika sudah dizinkan dengan Putusan Hakim bila telah dikabulkan untuk itu dengan putusan. Jika pelaksanaannya seluruh atau sebagiannya dilakukan diluar wilayah hukum Pengadilan Negeri yang telah memberi Perintah penyanderaan itu maka akan diikuti ketentuan Pasal 195 ayat 2 dan seterusnya”.*

14. Bahwa Perjanjian Kredit yang dipernah dibuat dihadapan PPAT/Notaris dengan Hak Tanggungan tidak dapat dijadikan dasar untuk melakukan Parate Eksekusi atau Lelang di muka umum terhadap tanah dan bangunan milik penggugat, oleh karena tidak memiliki kekuatan hukum yang sama dengan Putusan Hakim. Sehingga Risalah Lelang yang dikeluarkan oleh Tergugat II adalah “Tidak Sah” dan “Batal Demi Hukum”. Hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI., No. 1520 K/Pdt/I 984 Tanggal 31 Mei 1986 yang menyatakan:

*“Mahkamah Agung berpendapat bahwa Pasal 224 HIR/258 RBg bersifat limitatif, karena yang boleh dibuatkan akta gross dan mempunyai kekuatan hukum yang sama dengan Putusan Hakim adalah hanya akte hipotetik dan akta notariil yang bersifat pengakuan hutang (notarieele schuldbrieven), sedangkan akta-akte notaries yang dijadikan dipersidangan bukanlah merupakan notarieele schuldbrieven menurut pasal tersebut, akan tetapi merupakan perjanjian kredit antara kedua belah pihak, sehingga walaupun dalam akte-akte notaries tersebut ditulis kepala “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” tidak memiliki kekuatan yang sama dengan Putusan Hakim”*

*“Untuk dapat mengeksekusi suatu akte grosse tersebut pada Pasal 224 HIR/258 RBg harus pula didahului syarat-syarat formil yakni berkepalanya “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” tidak memiliki kekuatan yang sama dengan Putusan Hakim”*

15. Bahwa seharusnya Tergugat I dalam melakukan Permohonan Pelelangan harus melalui prosedur sebagaimana telah diatur dalam ketentuan Pasal

Hal 9 dari 82 Hal Putusan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Pre



224 HIR/258 RBg dimana di dalam ketentuan tersebut Pihak Tergugat I dan Tergugat II tidak diperkenankan melakukan pelelangan langsung terhadap objek Hak Tanggungan tanpa melalui/seizin/ penetapan dari Ketua Pengadilan Negeri Parepare, sehingga Penetapan Risalah Lelang yang dibuat oleh Tergugat II adalah batal demi hukum oleh karena tidak memenuhi syarat atau bertentangan sebagaimana dalam ketentuan Pasal 224 HIR/258 RBg. Hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI yang menyatakan, Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 3201 L/Pdt/1984 Tanggal 30 Januari 1986:

*“Berdasarkan Pasal 224 HIR/258 RBg pelaksanaan pelelangan sebagai akibat adanya grosse akta hipotik dengan memakai kepala “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” yang mempunyai kekuatan hukum yang sama dengan Putusan Pengadilan seharusnya dilaksanakan atas perintah dan di bawah Pimpinan Ketua Pengadilan Negeri. Bila Pelelangan tersebut dilaksanakan atas perintah pihak lain, maka pelelangan demikian adalah bertentangan dengan Pasal 224 HIR/258 RBg dan adalah tidak sah”*

16. Bahwa seharusnya Tergugat I dalam hal untuk melakukan permohonan Eksekusi pengosongan terhadap Tanah yang menjadi objek tanggungan dan yang masih dikuasai oleh Penggugat sampai dengan sekarang harus melalui terlebih dahulu Prosedur Gugatan Perdata Pengosongan terhadap objek tanah tersebut di Pengadilan Negeri Parepare, bukan sebaliknya tindakan Tergugat I langsung melakukan permohonan eksekusi tanpa melalui gugatan perdata yang jelas-jelas menyalahi aturan hukum Acara Perdata sehingga pemilikan dengan cara-cara pemaksaan apalagi dengan cara-cara kekerasan, sejatinya “harus dibatalkan”. Hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI., No. 2469 K/Pdt/1984 Tanggal 08 Oktober 1985 yang menyatakan :

*“Menurut Pasal 42 Peraturan Lelang (Stbi 1908:189) yang berhak meminta “grosse” dengan kepala “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” atas suatu salinan berita acara lelang adalah Pihak Penjual. Grosse tersebut dapat dimintakan pelaksanaannya apabila si pembeli tak membayar harga lelang. Dengan demikian berita acara lelang tersebut di atas dengan memintakan sita eksekusi pada Pengadilan Negeri Setempat, akan tetapi seharusnya mengajukan gugatan pengosongan atas rumah yang dibeli dalam pelelangan tersebut melalui prosedur Perdata Biasa”*

Hal 10 dari 82 Hal Putusan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Pre



*"Oleh karena itu Hakim secara ex officio berwenang untuk meneliti terlebih dahulu, apakah akta grosse melampaui batas-batas yang ditentukan oleh Undang-Undang"*

17. Sebelum melakukan eksekusi terhadap objek tanah yang menjadi Hak Tanggungan seharusnya harus melalui Gugatan Perdata untuk menilai berapa nilai jumlah Hutang Peggugat (debitur) yang seharusnya dikembalikan kepada Pihak Tergugat I (kreditur). Bukan sebaliknya Pihak Tergugat I, secara sepihak dan secara sewenang-wenang menentukan semauanya hutang debitur yang harus dikembalikan, yang tidak dijelaskan secara terperinci dan sangat merugikan Peggugat selaku debitur/nasabah. Oleh karena itu, pelaksanaan eksekusi adalah merupakan perbuatan bertentangan dengan hukum. Dengan demikian apapun produk yang dihasilkannya adalah "Batal Demi Hukum" dan "Tidak Mempunyai Kekuatan Hukum Mengikat", disebabkan karena "Cacat Hukum". Hal ini sesuai dengan Surat Mahkamah Agung RI No. 147 Tanggal 01 April 1986 yang menyatakan: "Bahwa sebelum mengeksekusi haruslah dipastikan terlebih dahulu jumlah utang debitur".
18. Bahwa sesuai Putusan Mahkamah Agung RI No. 852/K/SIP/1972 yang amar putusan adalah "Bahwa untuk menyatakan seseorang telah melakukan wanprestasi terlebih dahulu harus dilakukan penagihan resmi oleh juru sita sehingga sesuai hukum" Bahwa tindakan Tergugat I yang membuat keputusan menyatakan status kredit Peggugat sebagai nasabah Debitur kredit macet tanpa melakukan tindakan penyelamatan-penyelamatan kredit sesuai dengan poin 5 (lima) tersebut diatas, tetapi faktanya justru Tergugat I melakukan tindakan-tindakan permohonan penjualan agunan/jaminan Peggugat dapat dianggap sebagai Perbuatan Melawan Hukum (Onrecht Matige Daad);
19. Bahwa Peggugat tidak pernah menyetujui adanya proses lelang yang diajukan Tergugat I kepada Tergugat II, namun kenapa lelang tersebut tetap berlangsung sementara Peggugat tetap merasa keberatan karena kredit Peggugat belum jatuh tempo sebagaimana ketentuan Pasal 1238 KUH Perdata menyatakan bahwa "Si berutang/Debitur adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri, ialah jika ini menetapkan, bahwa si berutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan" Sedangkan faktanya jangka waktu kredit yang diberikn Tergugat I belum jatuh tempo/belum lewatnya waktu sehingga disini Peggugat belum dikatakan sebagai Debitur Kredit Macet. Hal ini

*Hal 11 dari 82 Hal Putusan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Pre*



- dibuktikan dengan setoran Penggugat sebesar Rp. 1.050.000 (Satu Juta Lima Puluh Ribu Rupiah) ke Tergugat I pada tanggal 30/01/2023;
20. Bahwa Penggugat sangat heran dan kaget tiba-tiba Tergugat I melayangkan Surat dengan Nomor: B.916-XIII/KC/ADK/05/2023 Tertanggal 26 Mei 2023, Perihal: Pemberitahuan Laku Lelang dan Permintaan Pengosongan Aset. Menindak lanjuti, perihal surat tersebut maka Penggugat beserta Istri di temani 2(dua) orang teman masing-masing Muh. Akmal dan Patonangi pada Selasa, tanggal 30 Mei 2023 menghadap langsung Tergugat I untuk meminta Kutipan fotocopy Risalah Lelang tersebut sebagai bukti bahwa Kepemilikan Penggugat telah laku lelang atas kerjasama Tergugat II dan Tergugat III. Saat itu, Tergugat I tidak memberikan alasannya minta di KPKNL Parepare. Risalah Lelang tidak ada di Tergugat I (Padahal Penggugat hanya minta fotocopinya saja) yang secara hukum masih memiliki hubungan hukum, kok dibilang tidak ada Tergugat I pegang. Terus pertanyaan selanjutnya: atas dasar apa sehingga Tergugat I melayangkan surat Pemberitahuan Laku Lelang dan Permintaan Pengosongan Aset, apalagi mencantumkan dalam surat tersebut Kutipan Risalah Lelang dengan Nomor: 96/73/2023? Berarti Tergugat I telah melakukan pembohongan public. Bahkan, lebih lucunya lagi kok perintah pengosongan aset dilakukan Tergugat I? Bukankah yang melakukan hal tersebut adalah Pemenang Lelang yakni Tergugat III (Sdr. Alvonsina E. Lopuhaa)?
  21. Bahwa Penggugat dalam rangka menyelamatkan asset miliknya sudah berkali-kali ingin ketemu langsung Tergugat I, hanya saja bawahan atau stafnya selalu menghalang-halangi yakni Hasan (AO) dan Rahmatullah (Lelang). Bahkan saat Hasan dan Rahmatullah mengunjungi Penggugat di rumah saya, Rahmatullah ngomong bisa ketemu Pemimpin Cabang kalau ada uang di tangan Rp. 500.000.000,-(Lima Ratus Juta). Sebagai Penggugat yang secara hukum harus dilindungi asetnya sesuai landasan hukum UU Perlindungan Konsumen, apakah seharga itukah Tergugat I harus bisa ditemui?
  22. Bahwa Penggugat tidak putus untuk mau ketemu Tergugat I. Makanya pada tanggal 17 Desember 2022, Penggugat langsung ke kantor Tergugat I berniat untuk ketemu langsung, lagi-lagi tidak bisa ketemu. Keesokan harinya, tanggal 18 Desember 2022 Penggugat tetap berkeinginan lagi ketemu Tergugat I di Kantornya, lagi-lagi tidak bisa. Demikian juga tanggal 19 Desember 2022 pun hasilnya nihil. Bahkan saat itu, Rahmatullah mengatakan bisa ketemu Pak Pemimpin Cabang kalau ada uang setoran

*Hal 12 dari 82 Hal Putusan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Pre*



atau ada direkening sebesar Rp. 100.000.000,-(Seratus Juta Rupiah). Saat itu, penggugat menjawab ada Pak Ulla—panggilan akrab Rahmatullah—masak Pak Ulla tidak percaya? Ada direkening BNI saya sejumlah Rp. 100.000.000,-(Seratus Juta Rupiah). Pak Ulla dengan cara memaksa untuk tetap ngotot minta dilihat Rp. 100.000.000,-(Seratus Juta Rupiah) di rekening BNI saya. Jadi saya katakan tidak bisa Pak Ulla inikan ranah privasi saya, tetap saya katakan tidak bisa. Hanya saja dengan cara memaksa, terpaksa Penggugat memperlihatkan uang Rp. 100.000.000,-(Seratus Juta Rupiah) ke Pak Ulla, bahkan Pak Ulla sempat memotretnya.

23. Bahwa penyelesaian pengaduan nasabah merupakan salah satu bentuk peningkatan perlindungan nasabah dalam rangka menjamin hak-hak dalam berhubungan dengan bank yang seharusnya ditindaklanjuti agar tidak berpotensi meningkatkan risiko reputasi bagi bank dalam jangka waktu yang panjang sehingga dapat menurunkan tingkat kepercayaan masyarakat terhadap perbankan, akan tetapi tindakan Tergugat I sangat mengabaikan secara utuh Peraturan Bank Indonesia No.7/2/PBI/2005 dan khususnya pada pasal 2 poin (1) dan ke (2) yang berbunyi;

- (1) "Bank wajib menyelesaikan setiap Pengaduan yang diajukan Nasabah dan atau Perwakilan Nasabah.
- (2) Untuk menyelesaikan Pengaduan, Bank wajib menetapkan kebijakan dan memiliki prosedur tertulis yang meliputi :
  - a. Penerimaan Pengaduan ;
  - b. Penanganan dan Penyelesaian Pengaduan ;
  - c. Pemantauan Pengaduan dan Penyelesaian Pengaduan .

24. Bahwa pada prinsipnya perbankan merupakan sarana vital pada stabilitas moneter yang memiliki ruang lingkup besar dan menyeluruh yang berdampak langsung atas beberapa aspek ekonomi, seperti inflasi, permintaan, penawaran dan sebagainya, maka dari itu setiap bank khususnya Tergugat I diharapkan mampu menerapkan kebijakan yang dapat menyelesaikan setiap permasalahan yang ada dan memberikan sumbangsih lebih agar stabilitas moneter dapat tercapai, akan tetapi Tergugat I sangat jauh dari prinsip-prinsip dan harapan Bank Indonesia, dimana seharusnya Tergugat I mempedomani dan tunduk pada ketentuan Surat Edaran Bank Indonesia (SEBI) No.26/4/BPPP Tanggal 29 Mei 1993.

25. Bahwa seharusnya Tergugat I melakukan interaksi yang intensif antara Penggugat, bukan suatu hal yang tidak mungkin dapat diselesaikan dengan itikad yang baik apabila terjadi masalah yang tidak seharusnya

*Hal 13 dari 82 Hal Putusan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Pre*



Tergugat I melakukan kesewenang-wenangan kepada Penggugat, dimana seharusnya masalah tersebut dapat diselesaikan secara persuasive, elegan, terhormat, bermartabat dan tidak ada yang dicerderai. Akan tetapi Tergugat I, bahkan tidak memberi saluran atau kanalisasi alternatif yang memadai untuk memfasilitasi penyelesaian awal masalah yang terjadi pada kondisi usaha Penggugat;

26. Bahwa dengan berlakunya undang-undang nomor 8 tahun 1999 tentang perlindungan konsumen, sewajarnya pelayanan setiap jasa perbankan dituntut untuk:

- 1) Beritikad baik dalam melakukan kegiatan usahanya.
- 2) Memberikan informasi yang benar, jelas dan jujur mengenai kondisi dan jaminan jasa yang diberikan.
- 3) Memperlakukan atau melayani konsumen secara benar dan jujur serta tidak Diskriminatif.
- 4) Menjamin kegiatan usaha bank yang berdasarkan ketentuan standar yang berlaku.
- 5) dan sebagainya

27. Bahwa dalam hal yang dimaksud dengan konsumen adalah para nasabah bank antara lain nasabah yang berkedudukan sebagai kreditur, nasabah yang berkedudukan sebagai debitur dan nasabah yang berkedudukan sebagai pelanggan jasa bank. Janus Sidabalok dalam bukunya Hukum Perlindungan Konsumen di Indonesia, terbitan PT.Citra Aditya Bakti, Bandung, halaman 6, mengemukakan ada empat alasan pokok mengapa konsumen perlu dilindungi, yaitu sebagai berikut

- 1) Melindungi konsumen sama artinya dengan melindungi seluruh bangsa sebagaimana diamanatkan oleh tujuan pembangunan nasional menurut Undang-Undang Dasar 1945.
- 2) Melindungi konsumen perlu untuk menghindarkan konsumen dari dampak negative penggunaan teknologi.
- 3) Melindungi konsumen perlu untuk melahirkan konsumen manusia manusia yang sehat rohani dan jasmani sebagai pelaku-pelaku pembangunan, yang berarti juga untuk menjaga kesinambungan pembangunan nasional. Melindungi konsumen perlu untuk menjamin sumber dana pembangunan yang bersumber dari masyarakat konsumen.

28. Bahwa atas lelang tersebut seharusnya Tergugat II mengecek dan memeriksa Perjanjian Kredit yang dibuat apakah jangka waktu kredit masih ada/belum lewat waktu, jika jangka waktu kredit masih ada sudah

*Hal 14 dari 82 Hal Putusan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Pre*



sepatutnya lelang tersebut yang dilakukan Tergugat II melanggar Pasal 1238 KUH Perdata, atas perbuatan Tergugat II sudah jelas melakukan Perbuatan Melawan Hukum (Onrecht Matige Daad);

29. Bahwa Tergugat III adalah berprofesi sebagai karyawan swasta tinggal di perumahan BTN Tritura Permai Blok A. 1/5, RT.002,RW.013 Kel. Bangkala, Kec. Manggala, Kota Makassar Prov. Sulawesi Selatan, sebuah perumahan yang bersubsidi mampu membeli ruko senilai Rp. Rp. 2.600.010.000,- (Dua Milyar Enam Ratus Juta Sepuluh Ribu rupiah) melalui proses lelang yang dilaksanakan Tergugat I dan Tergugat II. Ini sebuah tanda tanya besar—sekali lagi--seorang yang berprofesi sebagai karyawan swasta tinggal di perumahan BTN subsidi mampu membeli ruko lewat lelang senilai Rp. Rp. 2.600.010.000,- (Dua Milyar Enam Ratus Juta Sepuluh Ribu rupiah), uangnya dari mana? Kalau begitu Tergugat III masuk pada kategori Pengusaha Kena Pajak (PKP). Melihat karakteristiknya pembelian ruko dengan harga senilai Rp. 2.600.010.000,- (Dua Milyar Enam Ratus Juta Sepuluh Ribu rupiah), adalah kategori barang mewah, maka berdasarkan PMK No. 64/PMK.011/2014 yang sudah diubah beberapa kali menjadi PMK No. 42/PMK.010/2022, serta dasar hukum atas kepemilikan barang mewah Tergugat III (Pemenang Lelang) adalah Undang-Undang No. 42 Tahun 2007 Tentang Pajak Pertambahan Nilai Barang dan Jasa dan Pajak Penjualan Atas Barang Mewah, harus dikenakan Pajak Penghasilan Tambahan atau PPN sebesar 11% yang berlaku sejak 1 April 2022 adalah Undang-Undang No. 7 Tahun 2021 Tentang Harmonisasi Peraturan Perpajakan, Bab IV Pasal 7 ayat (1): Tarif PPN (Pajak Pertambahan Nilai) adalah 11%(sebelas persen). Cara menghitungnya: Tergugat membeli ruko milik Penggugat lewat lelang (Tergugat II) atas usulan penjual (Tergugat 1) dengan harga Rp. 2.600.010.000, maka  $11\% \times 2.600.010.000 = 286.010.100$ . Maka Tergugat III harus membayar ke Kas Negara lewat Tergugat IV (Dirjen Pajak RI) sebesar Rp. 286.010.100,-(Dua Ratus Delapan Puluh Enam Juta Sepuluh Ribu Seratus Rupiah). Pertanyaannya kepada Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV: Apakah Tergugat III telah melakukan pembayaran PPN 11% sebesar Rp. 286.010.100,-(Dua Ratus Delapan Puluh Enam Juta Sepuluh Ribu Seratus Rupiah)? Kalau benar maka Tergugat I,II,III dan IV, harus bisa membuktikannya dengan dokumen-dokumen otentik yang dimiliki. Tapi kalau Tergugat III tidak melakukan PPN 11% maka Tergugat III adalah Wajib Pajak (WP) tidak perlu dilindungi dan tidak memiliki niat baik karena tidak dapat melaksanakan

*Hal 15 dari 82 Hal Putusan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Pre*



kewajiban perpajakannya secara benar dan baik, dimana Tergugat III harus dikukuhkan sebagai "Pengusaha Kena Pajak (PKP)". Termasuk dengan laporan SPT Tahunan yang dalam pelaksanaan terdapat tiga jenis formulir SPT Tahunan, yaitu formulir SPT 1770, Formulir SPT 1770 S dan Formulir 1770 SS, apakah Tergugat III telah melaksanakannya atau tidak. Tergugat IV (DJP) harus masuk untuk melakukan investigasi terhadap Tergugat III apakah Tergugat III sudah mentaati aturan pajak tersebut karena dari mana Tergugat III mendapatkan uang untuk membeli ruko seharga Rp. 2.600.010.000,- (Dua Milyar Enam Ratus Juta Sepuluh Ribu rupiah). Jika menganut asas hukum pembuktian terbalik dan asas kepatutan serta kelayakan, rasa-rasanya Tergugat III yang bekerja sebagai karyawan swasta dan tinggal di perumahan BTN subsidi tidak mampu membeli ruko seharga Rp. 2.600.010.000,- (Dua Milyar Enam Ratus Juta Sepuluh Ribu rupiah). Atau boleh jadi ini bagian dari tindak pidana "money Laundry", sesuai dengan Undang-Undang No. 8 Tahun 2010 Tentang Pencegahan dan Pemberantasan Tindak Pidana Pencucian Uang. Dan jika ditemukan ada unsure kerugian Negara di dalamnya dan menguntungkan seseorang atau korporasi maka bisa ditindak dengan Undang-Undang No. 19 Tahun 2019 Tentang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi.

30. Bahwa jika hal ini terbukti bahwa Tergugat III tidak taat pajak sesuai ketentuan perundang-undangan yang berlaku di atas, maka Tergugat III telah melakukan "Penggelapan Pajak atau Pengemplang Pajak", yang dilakukan bersama-sama dengan Tergugat I dan Tergugat II. Jadi ada pemalsuan atau rekayasa dokumen serta persekongkolan kejahatan atau permufakatan kejahatan yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III. Akibatnya, penggugat dirugikan baik secara material maupun immaterial. Bahkan menurut informasi yang bisa dipercaya, Tergugat III sering melakukan pembelian asset lewat lelang yang dilaksanakan Tergugat II dengan harga murah. Pasti ada orang kuat atau bermodal di belakang Tergugat III untuk menghindari pajak Negara? Ini yang harus dibongkar, diusut tuntas sampai ke akar-akarnya agar tidak ada lagi mafia di dalam praktek tersebut. Oleh karenanya, Tergugat IV yakni: Kementerian Keuangan Republik Indonesia. Cq. Direktur Jenderal Pajak RI, harus melakukan "audit investigasi" dan "audit forensik", terhadap Tergugat III dari mana uang yang didapatkan untuk membeli sejumlah asset lewat lelang yang dilakukan Tergugat II. Apakah ada "Penggelapan atau Pengemplangan Pajak" di dalamnya? Apakah ada unsure

*Hal 16 dari 82 Hal Putusan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Pre*



Pidananya? Maka apa yang dilakukan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III Perbuatan Melawan Hukum (Onrecht Matige Daad). Oleh karenanya, proses lelang sampai pada tahap pemenang lelang harus dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum.

31. Bahwa Pengemplang Pajak sendiri memiliki arti penunggak pajak baik orang/badan hukum yang tidak mau/memandel membayar pajak. Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) pengemplang adalah menghindari dari keharusan membayar. Karena itu, penggelapan pajak (tax evasion) adalah tindak pidana karena merupakan rekayasa subyek (pelaku) dan objek (transaksi) pajak untuk memperoleh penghematan pajak secara melawan hukum (unlawfully). Terkait dengan tindak pidana penggelapan diatur Pasal 372 KHUPid hukumannya penjara 4 tahun. Namun, berdasarkan Pasal 21 ayat (4) huruf (b) KUHPid merupakan termasuk dalam perkara yang pelakunya bisa dilakukan penahanan oleh penyidik bahkan sebelum perkara tersebut diputus Pengadilan. Hukuman tersebut diperkuat lagi dalam Undang-Undang No. 28 Tahun 2007 Tentang Perubahan Ketiga Atas Undang-Undang No. 6 Tahun 1983 Tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan, telah dijelaskan Wajib Pajak yang menolak untuk bayar pajak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dapat dikenakan sanksi administrasi dan/atau sanksi pidana.
32. Bahwa tindakan dilakukan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III adalah Perbuatan Melawan Hukum (Onrecht Matige Daad). Oleh karenanya, proses lelang sampai pada tahap pemenang lelang harus dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum yang berimplikasi hilangnya asset Penggugat dan kerugian yang dialami saat ini oleh Penggugat, maka Penggugat akan melakukan langkah-langkah hukum dan langkah-langkah strategis. Langkah-langkah hukum Penggugat akan melaporkan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat ke institusi penegak hukum (Kepolisian, Kejaksaan), bahkan kalau terdapat adanya unsur kerugian Negara di dalamnya dan menguntungkan seseorang atau kelompok maka penggugat juga akan melaporkan ke KPK RI. Sedangkan langkah-langkah strategis di antaranya atas temuan tersebut melakukan Konperensi Pers pada semua media massa baik media mainstream (Surat Kabar, Majalah) baik yang online maupun off line, melakukan unjuk rasa (demostrasi) di dua tempat yakni Kantor PT. BRI (Persero) Tbk Cab. Parepare dan KPKNL Parepare, juga akan memviralkan, dalam kajian Hukum Kontemporer dikenal dengan istilah: "NO VIRAL, NO JUSTICE". Selain itu

Hal 17 dari 82 Hal Putusan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Pre



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- juga Penggugat akan menyurati dan meminta kepada Tergugat IV (Kementerian Keuangan Republik Indonesia. Cq. Direktur Jenderal Pajak RI) untuk melakukan “audit investigasi dan audit forensik” terhadap Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III.
33. Bahwa agar tidak terkesan adanya pembiaran terhadap tindakan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, maka lewat surat gugatan ini Penggugat meminta Tergugat IV (Kementerian Keuangan Republik Indonesia. Cq. Direktur Jenderal Pajak RI) dengan kewenangannya berdasarkan Undang-Undang No. 28 Tahun 2007 Tentang Perubahan Ketiga Atas Undang-Undang No. 6 Tahun 1983 Tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan, untuk melakukan “audit forensik dan audit investigasi” terhadap Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III.
  34. Bahwa tindakan dilakukan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III adalah Perbuatan Melawan Hukum (Onrecht Matige Daad). Oleh karenanya, proses lelang sampai pada tahap pemenang lelang harus dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum yang berimplikasi hilangnya asset Penggugat dan kerugian yang dialami saat ini oleh Penggugat, maka Penggugat memohon dan meminta kepada Tergugat V (Bustan, SH., M.Kn), selaku Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tidak melakukan proses balik nama dari Penggugat ke Tergugat III (Pemenang Lelang).
  35. Bahwa tindakan dilakukan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III adalah Perbuatan Melawan Hukum (Onrecht Matige Daad). Oleh karenanya, proses lelang sampai pada tahap pemenang lelang harus dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum yang berimplikasi hilangnya asset Penggugat dan kerugian yang dialami saat ini oleh Penggugat, maka Penggugat merasa keberatan kepada Tergugat VI (Saudari Ratna Meliansa) mengambil PBB Penggugat di Kantor Kelurahan Mallusetasi selanjutnya melanjutkan pengurusannya ke Kantor Badan Keuangan Daerah (BKD) Parepare. Cq. UPTD PBB & BPHTB BKD Parepare, tanpa melakukan koordinasi kepada Penggugat. Perbuatan Tergugat VI juga merupakan adalah Perbuatan Melawan Hukum (Onrecht Matige Daad).
  36. Bahwa tindakan dilakukan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III adalah Perbuatan Melawan Hukum (Onrecht Matige Daad). Oleh karenanya, proses lelang sampai pada tahap pemenang lelang harus dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum yang berimplikasi hilangnya asset Penggugat dan kerugian yang dialami saat ini oleh Penggugat, maka Penggugat merasa keberatan kepada Tergugat VII (Lurah Mallusetasi) memberikan PBB Penggugat juga tanpa melakukan koordinasi atau izin dari

Hal 18 dari 82 Hal Putusan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Pre

#### 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 termutat 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)



- penggugat. Perbuatan Tergugat VII juga merupakan Perbuatan Melawan Hukum (Onrecht Matige Daad).
37. Bahwa tindakan dilakukan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III adalah Perbuatan Melawan Hukum (Onrecht Matige Daad). Oleh karenanya, proses lelang sampai pada tahap pemenang lelang harus dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum yang berimplikasi hilangnya asset Penggugat dan kerugian yang dialami saat ini oleh Penggugat, maka Penggugat memohon dan meminta kepada Tergugat VIII (Kepala Kantor Badan Keuangan Daerah (BKD) Parepare. Cq. UPTD PBB & BPHTB BKD Parepare) untuk tidak memproses balik nama dari Penggugat ke Tergugat III. Jika saja Kepala Kantor Badan Keuangan Daerah (BKD) Parepare. Cq. UPTD PBB & BPHTB BKD Parepare tetap memproses maka Perbuatan Tergugat VIII juga merupakan Perbuatan Melawan Hukum (Onrecht Matige Daad).
38. Bahwa tindakan dilakukan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III adalah Perbuatan Melawan Hukum (Onrecht Matige Daad). Oleh karenanya, proses lelang sampai pada tahap pemenang lelang harus dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum yang berimplikasi hilangnya asset Penggugat dan kerugian yang dialami saat ini oleh Penggugat, maka Penggugat memohon dan meminta kepada Tergugat IX (Kepala Kantor Badan Pertanahan (BPN) Parepare) untuk tidak memproses balik nama dari Penggugat ke Tergugat III sampai waktu yang tidak ditentukan. Jika saja Tergugat IX (Kepala Kantor Badan Pertanahan (BPN) Parepare) tetap memproses maka Perbuatan Tergugat VIII juga merupakan Perbuatan Melawan Hukum (Onrecht Matige Daad).
39. Bahwa oleh karena perbuatan Para Tergugat sebagaimana dimaksud dalil posita diatas dapat dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum (Onrecht Matige Daad) maka segala surat-surat/akta yang terbit untuk dan atasnama Para Tergugat sejauh menyangkut agunan/jaminan Penggugat yaitu: Sebidang tanah dan bangunannya seluas 111M2., sesuai Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 00184, atas nama JEMSON CIAYADI, yang terletak di Jl. Bau Massepe No. 385, Kel. Mallusetasi Kec. Ujung, Kota Parepare, Prop. Sulawesi Selatan, serta surat-surat lain yang terbit dari hubungan hukum apapun antara Para Tergugat dengan pihak Ketiga patut dinyatakan tidak sah dan tidak berkekuatan hukum yang mengikat;
40. Bahwa Pasal 1320 KUH Perdata mengatur bahwa suatu perjanjian dinyatakan sah apabila telah memenuhi 4 (empat) syarat kumulatif yang terdapat dalam Pasal tersebut yaitu:

*Hal 19 dari 82 Hal Putusan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Pre*



1. Adanya kesepakatan para pihak untuk mengikatkan diri.
2. Kecakapan para pihak untuk membuat perjanjian.
3. Ada satu hal tertentu.
4. Adanya suatu sebab yang halal.

Sementara itu dikatakan Halal apabila sesuai dengan ketentuan Pasal 1337 KUH Perdata yaitu:

1. Tidak bertentangan dengan ketertiban umum.
  2. Tidak bertentangan dengan kesusilaan
  3. Tidak bertentangan dengan Undang-undang (dalam hal ini UU RI No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen).
41. Bahwa jika Pasal 1320 jo. 1337 KUH Perdata dikaitkan dengan ketentuan UU RI No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen Pasal 18 ayat (1) dan ayat (2) yang menekankan adanya larangan pencantuman klausula baku yaitu sebagaimana terdapat dalam Perjanjian Kredit Nomor: 283 tanggal 15-02-2019, yang akibatnya perjanjian kredit tersebut batal demi hukum;
42. Bahwa berdasarkan ketentuan UU RI No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen Pasal 19 Bab VI tentang TANGGUNG JAWAB PELAKU USAHA menyatakan bahwa: ayat (1) "Pelaku usaha bertanggung jawab memberikan ganti rugi atas kerusakan, pencemaran, dan/atau kerugian konsumen akibat mengkonsumsi barang dan/atau jasa yang dihasilkan atau diperdagangkan". ayat (2) "Ganti rugi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa pengembalian uang atau penggantian barang dan/atau jasa yang sejenis atau setara nilainya, atau perawatan kesehatan dan/atau pemberian santunan yang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku". ayat (4) "Pemberian ganti rugi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) tidak menghapuskan kemungkinan adanya tuntutan pidana berdasarkan pembuktian lebih lanjut mengenai adanya unsur kesalahan".
43. Bahwa segala tindakan Para Tergugat sebagaimana uraian diatas baik perbuatan penjualan (eksekusi) maupun tindakan administrasi telah menimbulkan kerugian secara materiil berupa biaya pengurusan, transportasi sampai dengan biaya gugatan pada Pengadilan Negeri Parepare diperkirakan menghabiskan biaya sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) dan kerugian agunan/jaminan yang telah masuk proses lelang sebesar Rp. 5.600.000.000,- (Lima Milyar Enam Ratus Juta Rupiah).

*Hal 20 dari 82 Hal Putusan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Pre*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

44. Bahwa untuk menjamin pelaksanaan putusan, maka Para Tergugat harus dibebani uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 500.000,- (lima Ratus Ribu Rupiah) untuk setiap hari keterlambatan, bilamana lalai untuk menjalankan putusan;
45. Bahwa Gugatan Penggugat didukung oleh bukti-bukti hukum yang otentik dan untuk menjamin dilaksanakan putusan ini mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Parepare untuk tidak dapat dibantah kebenarannya oleh Para Tergugat maka mohon putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum banding, kasasi, peninjauan kembali dan Upaya Hukum Lainnya (Uitvoerbaarbijvoorad);

Maka berdasarkan fakta-fakta dan bukti-bukti tersebut diatas, kami memohon kepada majelis hakim Pengadilan Negeri Parepare yang terhormat untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut:

## PRIMAIR:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat adalah debitur yang baik dan harus dilindungi;
3. Menyatakan keputusan Tergugat I yang menyatakan Penggugat adalah Debitur Kredit Macet merupakan perbuatan melawan hukum (onrechtmatigedaad);
4. Menyatakan keputusan Tergugat II yang menyetujui permohonan penjualan agunan/jaminan dari Tergugat I merupakan perbuatan melawan hukum (onrechtmatigedaad);
5. Menyatakan Tergugat III yang telah melakukan penggelapan pajak dan manipulasi data pajak merupakan perbuatan melawan hukum (onrechtmatigedaad);
6. Menyatakan bahwa atas perbuatan Para Tergugat melawan hukum sebagaimana dikemukakan diatas, maka selayaknya Para Tergugat dinyatakan oleh Pengadilan Negeri Parepare telah melakukan perbuatan melawan hukum (onrechtmatigedaad);
7. Menyatakan surat-surat/akta yang terbit untuk dan atas nama Para Tergugat sejauh menyangkut agunan/jaminan Penggugat yaitu: Sebidang tanah dan bangunannya seluas 111M2., sesuai Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 00184, atas nama JEMSON CIAYADI, yang terletak di Jl. Bau Massepe No. 385, Kel. Mallusetasi Kec. Ujung, Kota Parepare, Prop. Sulawesi Selatan, serta surat-surat lain yang terbit dari hubungan hukum apapun antara Para Tergugat dengan pihak Ketiga adalah dinyatakan tidak sah dan tidak berkekuatan hukum yang mengikat;

Hal 21 dari 82 Hal Putusan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Pre



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Menghukum Para Tergugat mengganti kerugian materiil sebesar Rp. 50.000.000,- (dua puluh juta rupiah) dan ditambah kerugian agunan/jaminan yang telah masuk proses lelang sebesar Rp. Rp. 5.600.000.000,- (Lima Milyar Enam Ratus Juta Rupiah). secara tanggung renteng;
9. Menghukum Para Tergugat membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 500.000,- (lima Ratus Ribu Rupiah) untuk setiap hari keterlambatan, bilamana lalai untuk menjalankan putusan;
10. Menghukum selain itu, sudah sepatutnya pula menurut hukum bila Para Tergugat berdasarkan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata harus menanggung beban secara bersama-sama atas seluruh kerugian yang timbul akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukannya;
11. Menghukum Para Tergugat untuk membayar segala biaya yang berkaitan dengan penyelesaian perkara ini.

### SUBSIDIAIR:

Apabila Pengadilan Negeri Parepare berpendapat lain, mohon kiranya memberikan putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono)

Menimbang bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, Penggugat I, Jemson Ciayadi dan Penggugat II, Devy Tjiandra menghadap sendiri. Selanjutnya, Tergugat I hadir kuasanya atas nama Andi Chairul Chalief dan Hasanuddin, Tergugat II hadir kuasanya atas nama Marthen Lanteng, Tergugat III Alvonsina E. Lopuhaa menghadap sendiri, Tergugat IV hadir kuasanya atas nama Farid Wajdi, S.H., M.H., Muhammad Ridwan Saleh S.H., M.H. dan Hayyul Iman, S.H., M.Ak, Tergugat V Bustan, SH., M.Kn menghadap sendiri, Tergugat VI Ratna Meliansa menghadap sendiri, Tergugat VII Lurah Mallusetasi menghadap sendiri, Tergugat VIII hadir diwakili oleh Ardiansyah, Tergugat IX hadir kuasanya atas nama ST. Mufidah Ramadhani Arifin dan Riswandi.

Menimbang bahwa Pengadilan telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Risang Aji Pradana, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Pare-Pare, sebagai Mediator;

Menimbang bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 15 Agustus 2023, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil maka kepada Para Tergugat diminta persetujuannya untuk melaksanakan persidangan secara elektronik;

*Hal 22 dari 82 Hal Putusan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Pre*



Menimbang bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut pihak Kuasa Tergugat I, Kuasa Tergugat II, Tergugat III, Kuasa Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Kuasa Tergugat VIII, Kuasa Tergugat IX menyatakan bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik. Sementara, Tergugat VII tidak hadir untuk menyatakan kesediannya untuk melakukan persidangan secara elektronik;

Menimbang bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut Kuasa Tergugat I memberikan jawaban sebagai berikut:

A. DALAM EKSEPSI

I. DASAR GUGATAN PENGGUGAT KABUR DAN TIDAK SEMPURNA (OBSCUUR LIBEL)

1. Bahwa pokok gugatan yang menjadi permasalahan yang diajukan oleh Penggugat dalam posita dan petitumnya adalah penjualan agunan dengan Parate Eksekusi milik Penggugat oleh Tergugat I;
2. Bahwa faktanya pihak Tergugat I telah melakukan segala proses pemberian dan penyaluran kredit, penagihan sampai pada proses lelang, baik terkait dokumen maupun persyaratan secara Parate Eksekusi dengan terang, jelas dan sesuai dengan perikatan-perikatan baik yang bersumber pada perjanjian maupun Undang-Undang, sesuai ketentuan Pasal
3. Bahwa 1365 KUHPerdata, untuk dapat dinyatakan seseorang melakukan perbuatan melawan hukum, maka haruslah memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:
  - 1) harus ada perbuatan
  - 2) perbuatan itu harus melawan hukum
  - 3) ada kerugian
  - 4) ada hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum itu dengan kerugian
  - 5) ada kesalahan (*schuld*)

Namun ternyata tidak satu pun dalil gugatan Penggugat yang menunjukkan bahwa perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I telah memenuhi syarat-syarat tersebut terutama adanya perbuatan melawan hukum dan ada kesalahan (*schuld*) yang dibuat oleh Tergugat I.

Oleh karena tidak satu pun syarat-syarat perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPerdata terpenuhi, maka gugatan perbuatan melawan hukum (on

*Hal 23 dari 82 Hal Putusan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Pre*



rechtmatigedaad) yang Penggugat tujuan kepada Tergugat I adalah gugatan yang tidak berdasar dan tidak beralasan;

4. Bahwa sesuai praktek peradilan, suatu gugatan baru dianggap kabur menurut hukum jika gugatan (i) tidak menjelaskan dasar hukum (rechts grond) dan fakta-fakta terkait (fetelijke grond); (ii) dalam gugatan dengan objek sengketa tanah tidak disebutkan batas-batasnya, letak dan ukuran/luas tanah; (iii) petitum tidak rinci; (iv) adanya kontradiksi atau ketidaksesuaian antara posita dan petitum;
5. Bahwa berdasarkan hal tersebut, terbukti gugatan yang diajukan Penggugat tidak jelas/kabur dan harus dinyatakan atau dikategorikan sebagai gugatan yang obscur libel oleh Majelis Hakim.

M A K A sesuai hukum acara yang berlaku terhadap gugatan Penggugat yang mengandung cacat formil kabur dan tidak jelas (obscur libel) yang demikian sudah seharusnya DITOLAK atau setidaknya tidak dinyatakan TIDAK DAPAT DITERIMA.

## B. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Apabila Majelis Hakim Yang Mulia berpendapat lain, dengan ini Tergugat I mengajukan jawaban dalam pokok perkara sebagai berikut.
2. Bahwa Tergugat I menegaskan semua dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang telah secara tegas ditolak oleh Tergugat I.
3. Bahwa Untuk menjelaskan persoalan yang sebenarnya, akan Tergugat I jelaskan fakta - fakta hukum yang dikuatkan dengan bukti-bukti hukum bahwasanya Tergugat I telah melakukan perbuatan sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku, khususnya dibidang pemberian dan penyelesaian kredit sebagai berikut:
4. Bahwa Antara Penggugat dan Tergugat I telah terjadi hutang piutang dengan bukti dokumen sebagai berikut:
  - 1) Realisasi pertama dengan PK No. 283, Tgl. 15 Februari 2019, Fasilitas KMK dengan Plafond Rp. 2.500.000.000,-
  - 2) Addendum Perpanjangan KMK, PK No. B.18-KC/XIII/ADK/02/202, Tgl. 14 Februari 2020, Fasilitas KMK dengan Plafond Rp. 2.500.000.000,-

Hal 24 dari 82 Hal Putusan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Pre



- 3) Addendum Perjanjian Restrukturisasi Kredit KMK, PK No. B.85 KC/XIII/ADK/04/2020, Tgl. 30 April 2020, Fasilitas KMK dengan Plafond Rp. 2.500.000.000,-
- 4) Surat Perjanjian Restrukturisasi Kredit No. B. 11-KC/ADK/01/2021, Tgl. 27 Januari 2021, Fasilitas KMK dengan Plafond Rp. 2.500.000.000,-

Dan daftar agunan kredit yang dijaminakan adalah sebagai berikut :

- 1) Sertifikat Hak Milik No. 00184 Kelurahan Mallusetasi atas nama Jemson Ciayadi. yang diikat dengan Hak Tanggungan Peringkat I senilai total Rp. 2.750.000.000,- (Dua Milyar Tujuh Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat I No. 00495/2019 tanggal 13/06/2019;

Hal ini sesuai dengan penerapan Pasal 6 UU No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang berbunyi: "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".

Sehingga dalil Penggugat pada angka 8, 9, 10, 13, 15 halaman 5 s/d 7 yang intinya menyatakan eksekusi penjualan lelang harus melalui izin atau penetapan dari Ketua Pengadilan Negeri ADALAH HAL KELIRU DAN BERTENTANGAN PASAL 6 UU NO. 4 TAHUN 1996 TENTANG HAK TANGGUNGAN, sehingga harusnya Penggugat dalam hal ini diwakili oleh kuasa hukumnya harusnya lebih cerdas dan faham terkait UU No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan sehingga dalil yang demikian dari Penggugat terlihat jelas hanya dalil yang dibuat untuk menutupi kesalahan Penggugat itu sendiri dengan TELAH WANPRESTASI TIDAK MEMBAYAR KEWAJIBAN ANGSURAN KREDIT KEPADA TERGUGAT I SESUAI DENGAN YANG TELAH DIPERJANJIKAN DALAM PERJANJIAN KREDIT ANTARA TERGUGAT I DAN PENGGUGAT.

5. Bahwa Selanjutnya pada dalil posita Penggugat angka 6 halaman 4 yang menyatakan bahwa Tergugat I telah mencantumkan klausula baku dalam Perjanjian Kredit namun dalam dalil tersebut tidak disebutkan klausula pasal mana yang Penggugat anggap terdapat klausula baku tersebut, sehingga dalil yang sedemikian yang dibuat oleh Penggugat adalah dalil yang sangat rancu, tidak jelas dan hanya bersifat menuduh tanpa didasari oleh fakta yang ada;

*Hal 25 dari 82 Hal Putusan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Pre*



6. Bahwa Dalam perjalanan kreditnya Penggugat tidak dapat memenuhi kewajibannya kepada Tergugat I sehingga mempunyai tunggakan hutang berupa pokok dan bunga kepada Tergugat I. Hal ini bahkan juga telah diakui sendiri oleh Penggugat pada seluruh dalil positifnya dimana Penggugat menyatakan dan mengakui bahwa Penggugat sudah mulai macet membayar angsuran dan tidak dapat memenuhi prestasinya kepada Tergugat I sebagai kreditur, sehingga sudah tidak perlu lagi untuk diperdebatkan bahwa memang benar Penggugat telah wanprestasi kepada Tergugat I selaku kreditur. Penyelesaian kredit macet atas nama Penggugat melalui parate eksekusi telah dilakukan dengan benar sesuai dengan prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku, dan tidak ada tindakan yang melawan hukum.

**BUKANKAH PENJUALAN LELANG JAMINAN MERUPAKAN KONSEKUENSI YURIDIS YANG HARUS DILAKUKAN PADA SAAT PENGGUGAT WANPRESTASI ??!**

7. Bahwa Selanjutnya Tergugat I telah memberikan peringatan kepada Penggugat sebanyak 3 (tiga) kali dengan melakukan persuratan kepada Penggugat berupa surat peringatan, yaitu :
- 1) Surat Peringatan 1, No. B.2133-KC/XIII/ADK/07/2022, tgl 29 Juli 2022;
  - 2) Surat Peringatan 2, No. B.2440-KC/XIII/ADK/09/2022, tgl. 06 September 2022;
  - 3) Surat Peringatan 3, No. B.3376-KC/XIII/ADK/12/2022, tgl 27 Desember 2022;
8. Bahwa Dengan demikian jelas bahwa semua langkah-langkah yang telah dilakukan oleh Tergugat I tersebut telah sesuai dengan peraturan dan prosedur yang berlaku khususnya UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang menunjukkan bahwa Tergugat I adalah kreditur yang beritikad baik. Sehingga sudah merupakan asas dalam hukum bahwa suatu pihak yang mempunyai itikad baik dan telah melaksanakan itikad baiknya sesuai dengan ketentuan perundang-undangan harus mendapat perlindungan hukum;
9. Bahwa Penggugat selaku Debitur telah wanprestasi karena tidak melakukan pembayaran angsuran sesuai dengan apa yang telah disepakati sesuai dalam perjanjian kredit beserta addendumnya yang telah disepakati. Berulang kali Tergugat I telah melakukan penagihan kepada pihak Debitur/Penggugat untuk segera menyelesaikan

*Hal 26 dari 82 Hal Putusan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Pre*



kewajibannya kepada Tergugat I, akan tetapi tidak pernah mendapat tanggapan positif dari Debitur/Penggugat.

Dengan tidak ditemukannya solusi atas permasalahan kredit macet Penggugat di atas, maka untuk menghindari kerugian finansial yang diderita Tergugat I selaku Kreditur karena telah memberikan fasilitas kredit kepada Penggugat selaku Debitur maka Tergugat I mengambil langkah dengan jalan menggunakan hak preferennya dalam Hak Tanggungan yang mengikat agunan-agunan kredit Penggugat melalui pelelangan umum dengan berkoordinasi dengan pihak Tergugat II;

Adapun langkah hukum yang diambil Tergugat I tersebut telah dilindungi oleh Undang-Undang,

Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan menyatakan

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

Kewenangan Tergugat I juga telah tertuang di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang dimana isi dari APHT menyatakan:

*“Hak Tanggungan tersebut di atas diberikan oleh Pihak Pertama (debitur) dan diterima oleh Pihak Kedua (Tergugat I) dengan Janji-janji yang disepakati oleh kedua belah pihak sebagaimana di uraikan di bawah ini”.*

Dalam Point APHT lainnya secara tegas juga disebutkan :

*“Jika Debitur tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya. Berdasarkan perjanjian utang-piutang tersebut di atas. Oleh Pihak Pertama (Debitur), Pihak kedua (Tergugat I) 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 untuk menjual atau suruh menjual dihadapan umum secara lelang Obyek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian”.*

Oleh sebab itu, dimohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim untuk melihat dan menilai secara obyektif bahwa wanprestasi berupa gagal bayar yang dilakukan oleh Penggugat merupakan perbuatan yang melanggar hak-hak keperdataan pihak Tergugat I yang telah mengikatkan diri bersama-sama dengan Penggugat dalam suatu Perjanjian yang telah memenuhi syarat-syarat sah Perjanjian

*Hal 27 dari 82 Hal Putusan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Pre*



berdasarkan Pasal 1320 KUH Perdata dan seluruh perjanjian kredit yang di tandatangani oleh Kreditur maupun Penjamin;

10. Bahwa Dalam akta Perjanjian Kredit berikut perubahannya yang telah disepakati antara Debitur dengan Kreditur telah diatur jadwal pembayaran angsurannya. Apabila seseorang/debitur telah ditetapkan prestasi sesuai dengan Perjanjian tersebut, maka kewajiban pihak tersebut untuk melaksanakan atau menaatinya.

Apabila seseorang yang telah ditetapkan prestasi sesuai dengan perjanjian tersebut tidak melaksanakan atau tidak memenuhi prestasi sesuai dengan perjanjian/ketentuan yang berlaku, maka seseorang tersebut telah Wanprestasi.

Sedangkan wujud wanprestasi dapat diketahui sebagai berikut:

- (1) Tidak memenuhi prestasi sama sekali;
- (2) Memenuhi prestasi tetapi tidak baik/keliru;
- (3) Memenuhi prestasi tetapi tidak tepat waktunya;
- (4) Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.

11. Bahwa Dengan adanya fakta bahwa Penggugat/Debitur tidak melakukan apa yang telah disepakati dalam Perjanjian Kredit dengan pihak Tergugat I (dalam hal ini tidak melakukan pembayaran angsuran pinjaman seperti yang telah disepakati dalam perjanjian), maka Penggugat/Debitur **DAPAT DIKATEGORIKAN TELAH MELAKUKAN CIDERA JANJI/WANPRESTASI KEPADA TERGUGAT I.**

12. Bahwa Apabila Penggugat/Debitur memang mempunyai itikad baik, seharusnya Penggugat/Debitur selaku debitur memenuhi kewajiban/prestasi dengan membayar hutang sesuai yang telah disepakati antara Penggugat/Debitur dengan Tergugat I. Padahal Tergugat I selaku Kreditur telah melakukan penagihan baik dengan datang langsung ke tempat domisili Penggugat/Debitur maupun dengan memberikan Surat Peringatan sebanyak 3 (tiga) kali namun tetap tidak ada respon serius dari pihak Penggugat/Debitur;

13. Bahwa Demikian jelas bahwa semua langkah-langkah yang telah dilakukan oleh Tergugat I tersebut telah sesuai dengan peraturan dan prosedur yang berlaku khususnya UU No. 4 Tahun 1996 yang menunjukkan bahwa Tergugat I adalah kreditur yang beritikad baik. Sudah merupakan asas dalam hukum bahwa suatu pihak yang mempunyai itikad baik dan telah melaksanakan itikad baiknya sesuai

*Hal 28 dari 82 Hal Putusan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Pre*



dengan ketentuan perundang-undangan harus mendapat perlindungan hukum.

Sehingga dalil-dalil Penggugat pada posita Surat Gugatannya adalah dalil-dalil yang tidak benar, sesat, kabur dan tidak sesuai fakta yang sebenarnya.

14. Bahwa Menanggapi posita Penggugat point 4 dan 5 halaman 4 yang menyatakan Tergugat I tidak pernah memberikan keringanan berupa Restrukturisasi Kredit kepada Penggugat adalah tidak sesuai fakta, dalil yang sesat dan berusaha mengkaburkan fakta sebenarnya karena Faktanya adalah Tergugat I telah memberikan keringanan berupa Restrukturisasi Kredit kepada Penggugat sebanyak 2 (dua) kali sesuai dengan bukti dokumen Addendum Perjanjian Restrukturisasi Kredit KMK, PK No. B.85 KC/XIII/ADK/04/2020, Tgl. 30 April 2020, Fasilitas KMK dengan Plafond Rp. 2.500.000.000,-, dan bukti dokumen Surat Perjanjian Restrukturisasi Kredit No. B. 11-KC/ADK/01/2021, Tgl. 27 Januari 2021, Fasilitas KMK dengan Plafond Rp. 2.500.000.000,-.

Sehingga sudah jelas bahwa Penggugat dalam hal ini diwakili oleh kuasa hukumnya dalam mendalilkan posita gugatannya hanya berusaha mengaburkan bukti dan fakta, tidak sesuai dokumen dan hanya mencari-cari pembenaran atas kesalahan telah melakukan wanprestasi kepada Tergugat I

15. Bahwa Menanggapi posita dan petitum Penggugat terkait kerugian materiil sebesar Rp.50.000.000,- (lima puluh juta Rupiah) ditambah kerugian agunan/jaminan hingga Rp.5.600.000.000,- (lima milyar enam ratus juta Rupiah) adalah dalil yang sesat dan tidak memiliki dasar sama sekali. Penggugat tanpa rincian dan bukti serta fakta yang mendukung tiba-tiba mengajukan tuntutan ganti rugi sebesar itu ditambah lagi terkait permintaan Penggugat untuk kerugian agunan/jaminan sungguh tidak masuk akal mengingat tidak ada kerugian yang timbul sama sekali kepada Penggugat justru Tergugat I lah yang dirugikan atas wanprestasi dari Penggugat tersebut, hal tersebut tentunya sangat bertentangan dengan hukum yang berlaku.
16. Bahwa dalil-dalil yang sedemikian hanya merupakan dalil untuk memutar balikkan fakta atas kesalahan Penggugat atas wanprestasi Penggugat kepada Tergugat I sehingga Penggugat sangat berusaha keras untuk menceritakan suatu kejadian yang sangat tidak masuk akal dan tanpa didukung oleh fakta yang sebenarnya.

*Hal 29 dari 82 Hal Putusan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Pre*



M A K A selanjutnya Tergugat I mohon dengan segala hormat kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Parepare untuk memutus perkara a quo dengan putusan MENOLAK GUGATAN YANG DEMIKIAN ATAU SETIDAK-TIDAKNYA MENYATAKAN BAHWA GUGATAN PENGGUGAT TIDAK DAPAT DITERIMA.

ATAU JIKA YANG MULIA MAJELIS HAKIM PENGADILAN NEGERI PAREPARE BERPENDAPAT LAIN, AGAR DAPAT DIPUTUS DENGAN PUTUSAN YANG SEADIL-ADILNYA (EX AEQUO ET BONO).

Menimbang bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut Kuasa Tergugat II memberikan jawaban sebagai berikut:

- A. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas seluruh dalil dan petitum Penggugat dalam gugatannya, kecuali terhadap hal-hal yang Tergugat II akui secara tegas kebenarannya dalam jawaban ini.
- B. Bahwa objek sengketa dalam perkara a quo adalah Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 00184/Mallusetasi nama Jemson Ciayadi (dalam hal ini Penggugat) dengan luas tanah 111m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Bau Massepe No. 385, Kel. Mallusetasi, Kec. Ujung, Kota Parepare, yang untuk selanjutnya disebut sebagai "OBJEK SENKETA".
- C. Bahwa Tergugat II selaku pihak yang melaksanakan lelang terhadap objek sengketa telah melaksanakan kewajibannya sesuai peraturan perundang-undangan, sehingga pelaksanaan lelang terhadap objek sengketa telah sesuai dengan Undang-Undang Lelang (Vendu Reglement, Ordonantie 28 Februari 1908 Staatsblad 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan dengan Staatsblad 1941:3) jo. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (selanjutnya disebut "PMK Lelang") serta Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (selanjutnya disebut "UU HT"). Sehingga tidak terdapat satupun perbuatan dari Tergugat II yang senyatanya bertentangan dengan ketentuan dan peraturan perundang-undangan.

#### DALAM EKSEPSI

Eksepsi Dikeluarkan Sebagai Pihak

1. Bahwa kedudukan Tergugat II dalam perkara a quo pada dasarnya bertindak sebagai Pejabat Lelang Kelas I yang akan melaksanakan lelang atas objek sengketa berdasarkan surat permohonan lelang ulang dari Tergugat I (dalam hal ini PT BRI Kantor Cabang Parepare).

Hal 30 dari 82 Hal Putusan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Pre



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa salah satu persyaratan yang harus dipenuhi oleh Penjual/Pemohon Lelang (dalam hal ini Tergugat I) adalah menyampaikan surat pernyataan sebagaimana yang telah disampaikan Tergugat I yaitu Surat Pernyataan Nomor B.519B-KC-XIII/ADK/03/2023 tanggal 24 Maret 2023 yang ditandatangani oleh Derry Ariadi selaku Pemimpin BRI Kantor Cabang Parepare.
3. Bahwa salah satu poin pada surat dimaksud pada intinya menyatakan Tergugat I selaku penjual akan bertanggung jawab apabila terdapat gugatan perdata maupun tuntutan pidana yang timbul akibat proses pelaksanaan pelelangan atas objek sengketa yang dilakukan oleh Tergugat II.
4. Bahwa berdasarkan hal tersebut, maka Tergugat I merupakan pihak yang bertanggung jawab penuh terhadap seluruh tuntutan hukum yang timbul akibat pelaksanaan lelang atas objek sengketa (termasuk gugatan a quo).
5. Bahwa dengan demikian, maka Tergugat I telah membebaskan Tergugat II dari segala konsekuensi serta akibat hukum atas pelaksanaan lelang objek sengketa, untuk itu maka Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim agar mengeluarkan Tergugat II sebagai pihak dalam perkara a quo.
6. Bahwa selain hal tersebut, dapat Tergugat II sampaikan, pelaksanaan lelang atas objek sengketa merupakan kewenangan atribusi yang diperoleh Tergugat II berdasarkan peraturan perundang-undangan, sehingga sangat tidak berdasar apabila Tergugat II yang dalam hal ini melaksanakan tugasnya sesuai dengan amanah peraturan perundang-undangan ditarik dan dijadikan sebagai pihak dalam perkara a quo.
7. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, maka sangat berdasar apabila Tergugat II memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Parepare yang memeriksa dan memutus perkara a quo agar dapat mengeluarkan Tergugat II sebagai pihak dalam perkara a quo atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard).

## DALAM POKOK PERKARA

- A. Akar Permasalahan A Quo adalah Wanprestasi atas Perjanjian Kredit
  1. Bahwa apa yang diuraikan dalam eksepsi tersebut, mohon juga dianggap telah termasuk dalam pokok perkara ini, serta Tergugat II dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil Penggugat dalam gugatannya, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya.

Hal 31 dari 82 Hal Putusan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Pre



2. Bahwa sebelum lebih jauh menanggapi dalil-dalil Penggugat, maka perlu Tergugat II sampaikan hal yang paling penting yaitu mengenai dasar permasalahan perkara a quo.
3. Bahwa dalam perkara a quo, diketahui antara Penggugat dengan Tergugat I telah terjadi perikatan sesuai dengan Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor 283 tanggal 15 Februari 2019 dengan agunan dan/atau jaminan berupa objek sengketa.
4. Bahwa Penggugat telah dalam kedudukan wanprestasi karena tidak dapat melakukan kewajibannya sesuai dengan perjanjian kredit dimaksud. Sesuai dengan pendapat Subekti dalam bukunya yang berjudul "Hukum Perjanjian", disebutkan setidaknya terdapat empat jenis wanprestasi, yaitu:
  - a. Tidak melakukan apa yang disanggupi atau tidak melakukan apa yang dijanjikan;
  - b. Melakukan apa yang dijanjikan tetapi tidak sebagaimana yang dijanjikan;
  - c. Melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat; dan
  - d. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.Oleh karenanya kedudukan Penggugat yang tidak dapat melakukan kewajibannya sesuai dengan perjanjian kredit telah memenuhi unsur wanprestasi.
5. Bahwa status dan/atau kedudukan Penggugat yang telah wanprestasi juga telah diakui secara tegas oleh Penggugat dalam gugatannya, yaitu berdasarkan dalil Penggugat pada halaman 3 dan 4, yang pada pokoknya Penggugat telah mengakui jika pihaknya mengalami kesulitan ekonomi sehingga tidak dapat membayar utang/kewajibannya kepada Tergugat I.
6. Bahwa atas dasar tersebut, maka dapat disimpulkan kondisi Penggugat yang tidak mampu untuk melakukan pembayaran utang/kreditnya kepada Tergugat I termasuk sebagai wanprestasi karena Penggugat tidak memenuhi atau melakukan apa yang disanggupi atau yang telah diperjanjikan dalam Perjanjian Kredit Nomor 283 tanggal 15 Februari 2019.
7. Bahwa selain itu, status wanprestasi Penggugat juga telah ditegaskan Tergugat I dalam surat pernyataan nomor B.519B-KC-XIII/ADK/03/2023 tanggal 24 Maret 2023 yang ditandatangani oleh Derry Ariadi selaku Pemimpin BRI Kantor Cabang Parepare. Dengan

*Hal 32 dari 82 Hal Putusan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Pre*



demikian, maka telah terbukti dan tidak terbantahkan lagi jika Penggugat telah wanprestasi.

8. Bahwa lebih lanjut, dikarenakan Penggugat telah wanprestasi (Pasal 1238 KUHPerdara), maka Tergugat I berhak melakukan upaya hukum berupa pengajuan lelang terhadap objek sengketa untuk menutup utang Penggugat sebagai bentuk pertanggungjawabannya sebagaimana yang telah disepakati dalam perjanjian kredit.
9. Bahwa terlihat jelas Penggugat berusaha mengaburkan akar permasalahan a quo yaitu wanprestasi yang telah dilakukan oleh Penggugat dengan menggiringnya ke permasalahan perbuatan melawan hukum (1365 KUHPerdara) yang dilakukan oleh Para Tergugat dan menarasikannya seolah-olah Penggugat sebagai korban (playing victim) dengan meminta ganti rugi dari pihak-pihak yang tidak memiliki hubungan hukum dalam perjanjian a quo.
10. Bahwa tindakan dan dalil-dalil Penggugat tersebut tidak dapat dibenarkan dan jelas-jelas menunjukkan iktikad buruk Penggugat dengan melibatkan Tergugat II yang sama sekali tidak memiliki sangkut paut terhadap permasalahan objek sengketa perkara a quo.
11. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, oleh karena dalil-dalil perbuatan melawan hukum yang diajukan Penggugat telah menyimpang dari akar permasalahan, cenderung bermuara ke iktikad buruk dan menyalahi ketentuan peraturan perundang-undangan tentang perjanjian dan hak tanggungan, maka sudah sepatutnya dalil-dalil Penggugat tersebut ditolak oleh Majelis Hakim.

**B. Lelang Terhadap Objek Sengketa Telah Dilaksanakan Sesuai Dengan Ketentuan Peraturan Perundang-Undangan Yang Berlaku Sehingga Lelang Adalah Sah dan Memiliki Kekuatan Hukum Yang Mengikat Serta Tidak Dapat Dibatalkan**

1. Bahwa untuk memberikan pemahaman kepada Majelis Hakim serta para pihak dalam perkara a quo, maka pada jawaban ini Tergugat II akan menguraikan terlebih dahulu tindakan Tergugat II dalam perkara a quo yaitu terkait dengan pelaksanaan lelang atas objek sengketa yang telah sesuai dengan prosedur dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
2. Bahwa lelang yang dilakukan oleh Tergugat II terhadap objek sengketa telah sesuai dengan prosedur dalam PMK Lelang yaitu:
  - a. Adanya permohonan lelang dari PT BRI Kantor Cabang Parepare (dalam hal ini Tergugat I selaku Penjual);

*Hal 33 dari 82 Hal Putusan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Pre*



- b. Permohonan lelang sebagaimana yang dimaksud juga telah disertai dengan:
    - (1) Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT);
    - (2) Bukti pengumuman lelang ulang;
    - (3) Bukti surat pemberitahuan pelaksanaan lelang kepada Debitur (dalam hal ini Penggugat);
    - (4) Surat peringatan dan rincian utang atau jumlah kewajiban Debitur (dalam hal ini Penggugat);
    - (5) Surat pernyataan Tergugat I selaku penjual.
  - c. Penetapan jadwal lelang oleh Tergugat II setelah Penjual (dalam hal ini Tergugat I) memenuhi kelengkapan dokumen persyaratan lelang yang bersifat umum maupun khusus dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang.
3. Bahwa pelelangan atas objek sengketa dilakukan berdasarkan permintaan dari Tergugat I sesuai dengan suratnya nomor B.519-KC-XIII/ADK/03/2023 tanggal 24 Maret 2023 yang pada intinya surat tersebut berisikan permohonan lelang ulang atas objek sengketa.
  4. Bahwa setelah menerima surat permohonan beserta lampiran berupa dokumen-dokumen persyaratan lelang dari Tergugat I, maka Tergugat II menindaklanjutinya dengan melakukan penelitian terhadap kelengkapan dokumen persyaratan lelang dan legalitas formal subjek dan objek lelang, yang kemudian hasil penelitian tersebut akan dituangkan dalam hasil penelitian kelengkapan berkas.
  5. Bahwa setelah melakukan penelitian dimaksud, maka diketahui jika permohonan lelang Tergugat I telah lengkap serta memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang. Oleh karena itu, berdasarkan Pasal 7 Undang-Undang Lelang dan Pasal 11 PMK Lelang, Tergugat II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan sudah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang.
  6. Bahwa sebagai tindak lanjut atas permohonan lelang dari Tergugat I yang telah lengkap dan memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang, maka Tergugat II menerbitkan Surat Nomor S-367/KNL.1503/2023 tanggal 5 April 2023 hal "Penetapan Jadwal Lelang" guna menetapkan jadwal pelaksanaan lelang atas objek sengketa.

Hal 34 dari 82 Hal Putusan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Pre



7. Bahwa berdasarkan surat penetapan jadwal lelang dimaksud, maka diketahui lelang atas objek sengketa akan dilaksanakan pada hari Jumat, tanggal 12 Mei 2023.
8. Bahwa perlu Tergugat II sampaikan, Tergugat I selaku Penjual telah mengirimkan surat-surat peringatan maupun surat rencana pelaksanaan lelang atas objek sengketa kepada Penggugat, adapun surat-surat dimaksud adalah sebagai berikut:
  - a. Surat Peringatan Pertama Nomor B.2133-KC/XIII/ADK/07/2022 tanggal 29 Juli 2022 hal Surat Peringatan Pertama yang ditujukan kepada Jemson Ciayadi (dalam perkara a quo berkedudukan sebagai Penggugat);
  - b. Surat Peringatan Kedua Nomor B.2440-KC/XIII/ADK/09/2022 tanggal 6 September 2022 hal Surat Peringatan Kedua yang ditujukan kepada Jemson Ciayadi (dalam perkara a quo berkedudukan sebagai Penggugat);
  - c. Surat Peringatan Ketiga Nomor B.3376-KC/XIII/ADK/12/2022 tanggal 27 Desember 2022 hal Surat Peringatan Ketiga yang ditujukan kepada Jemson Ciayadi (dalam perkara a quo berkedudukan sebagai Penggugat); dan
  - d. Surat Pemberitahuan Rencana Pelaksanaan Lelang Nomor B.657-KC.XIII/ADK/04/2023 tanggal 12 April 2023 hal Pemberitahuan Lelang yang ditujukan kepada Jemson Ciayadi (dalam perkara a quo berkedudukan sebagai Penggugat).
9. Bahwa dengan adanya surat-surat dimaksud maka dalil Penggugat pada halaman 5 angka 9 yang menyatakan Pengguga tidak pernah menerima surat peringatan dan surat pemberitahuan pelaksanaan lelang dari Tergugat I (PT BRI Kc. Parepare) adalah dalil yang mengada-ada dan tidak berdasar hukum. Untuk itu Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim untuk menolak dalil Penggugat tersebut.
10. Bahwa selanjutnya, sebelum pelaksanaan lelang atas objek sengketa berlangsung, Tergugat I selaku Penjual telah mengumumkan rencana pelaksanaan lelang melalui surat kabar harian "Pare Pos" yang terbit tanggal 28 April 2023.
11. Bahwa dengan adanya pengumuman lelang dimaksud, maka lelang atas objek sengketa telah memenuhi asas publisitas, yang berarti lelang atas objek sengketa telah diberitahu dan diketahui oleh

Hal 35 dari 82 Hal Putusan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Pre



khayalak ramai sehingga lelang atas objek sengketa terbuka bagi pihak manapun yang hendak berpartisipasi.

12. Bahwa dapat Tergugat II sampaikan, lelang atas objek sengketa telah dilaksanakan pada hari Jumat tanggal 12 Mei 2023 sesuai dengan jadwal yang telah ditetapkan dalam surat penetapan jadwal lelang Tergugat II, dengan demikian telah terbukti jika lelang atas objek sengketa telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
13. Bahwa setelah lelang atas objek sengketa dilaksanakan, maka Tergugat II menerbitkan Risalah Lelang Nomor 967/73/2023 tanggal 12 Mei 2023 sebagai berita acara pelaksanaan lelang atas objek sengketa.
14. Berdasarkan fakta-fakta tersebut, maka terbukti jika lelang atas objek sengketa adalah berdasar hukum dan sah karena telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan, sehingga lelang dimaksud tidak dapat dinyatakan batal demi hukum (vide Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan disebutkan bahwa lelang yang telah dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku tidak dapat dibatalkan).
15. Bahwa hal tersebut juga jelas ditekankan dalam Pasal 25 PMK Lelang yang berbunyi:

*Pasal 25*

*“Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, tidak dapat dibatalkan.”*

16. Bahwa lebih lanjut, terkait dengan dalil Penggugat pada halaman 11 angka 29 yang pada intinya Penggugat mempermasalahkan mengenai Pajak Pertambahan Nilai (PPN) 11%, merupakan dalil yang mengada-ada dan tidak berdasar.
17. Bahwa berdasarkan Pasal 83 ayat (1) PMK Lelang yang mengatur:

*“Pasal 83*

- (1) *Dalam hal Penjual menyerahkan asli dokumen kepemilikan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 ayat (3), Pejabat Lelang harus menyerahkan asli dokumen kepemilikan kepada Pembeli, paling lambat 1 (satu) hari kerja setelah Pembeli:*
  - a. *menunjukkan kuitansi atau tanda bukti pelunasan pembayaran; dan/atau*
  - b. *menyerahkan bukti setor Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) jika barang yang dilelang berupa tanah dan/ atau bangunan.”*

*Hal 36 dari 82 Hal Putusan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Pre*



Berdasarkan ketentuan dimaksud, maka pembeli (dalam hal ini Tergugat III) yang telah melakukan pembayaran secara lunas atas harga lelang dan bea lelang serta membayar pajak BPHTB, merupakan pembeli yang beriktikad baik.

18. Bahwa asumsi Penggugat terkait adanya kecurangan ataupun penggelapan pajak sangatlah tidak berdasar, karena Tergugat II selaku pihak yang melaksanakan lelang terhadap objek sengketa tentu akan secara kredibel memastikan Pembeli (dalam hal ini Tergugat III) telah melaksanakan seluruh kewajibannya sebelum mendapatkan haknya atas objek lelang (dalam hal ini objek sengketa).
19. Bahwa dengan demikian, maka telah terbukti secara hukum jika pelaksanaan lelang atas objek sengketa telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan tidak dapat dibatalkan ataupun batal demi hukum.

#### C. Pelaksanaan Lelang Terhadap Objek Sengketa Tidak Perlu Penetapan Pengadilan

1. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil Penggugat halaman 6 angka 13, 14 serta halaman 7 angka 15 yang pada intinya Penggugat menyatakan lelang atas objek sengketa adalah batal demi hukum karena dilaksanakan tanpa melalui izin atau penetapan dari pengadilan setempat.
2. Bahwa dalil Penggugat tersebut merupakan dalil yang tidak berdasar hukum dan membuktikan Penggugat tidak memahami proses hukum terjadinya lelang atas objek perkara a quo.
3. Bahwa Tergugat II dalam melaksanakan lelang eksekusi hak tanggungan atas objek sengketa a quo adalah berdasarkan pada ketentuan UU HT dan PMK Lelang.
4. Bahwa objek lelang perkara a quo merupakan objek yang diikat hak tanggungan berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) Nomor 00495/2019 dimana Tergugat I sebagai Pemegang Hak Tanggungan.
5. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 20 ayat (1) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dinyatakan:  
(1) *Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan:*
  - a. *hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau*

Hal 37 dari 82 Hal Putusan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Pre



- b. *titel eksekutorial yang terdapat dalam sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahulu dari pada kreditor-kreditor lainnya.*

Dengan demikian jelas bahwa kreditur selaku pemegang hak tanggungan pertama (dalam hal ini Tergugat I) memiliki hak untuk menjual lelang objek hak tanggungan (dalam hal ini objek sengketa) apabila debitur (dalam hal ini Penggugat) wanprestasi atau cidera janji. Sebagaimana telah dipaparkan di dalam uraian terdahulu, jelas bahwa akar permasalahan sengketa ini adalah perbuatan wanprestasi Penggugat dalam perjanjian kredit dengan Tergugat I yang menimbulkan hak Tergugat I selaku kreditur pemegang hak tanggungan objek sengketa untuk melelang berdasarkan Pasal 20 ayat (1) UU HT.

6. Bahwa mengenai penjualan objek hak tanggungan melalui pelelangan umum (dalam hal ini objek sengketa) juga telah ditegaskan secara jelas dan pasti dalam Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Peradilan Agama Buku II Tahun 2013 Mahkamah Agung Republik Indonesia pada halaman 120 angka 12, yang mengatur:

*“Hal ini berbeda dengan penjualan berdasarkan janji untuk menjual atas kekuasaan sendiri berdasarkan Pasal 1178 (2) BW, dan Pasal 11 ayat (2e) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 yang juga dilakukan melalui pelelangan oleh Kantor Lelang Negara atas permohonan pemegang hak tanggungan pertama.”*

7. Bahwa selain itu, pelaksanaan lelang atas permintaan kreditur berdasarkan Pasal 20 ayat (1) UUHT jo. Pasal 6 UU HT tersebut telah berlaku umum. Hal ini bahkan telah dikuatkan oleh Mahkamah Agung dengan SEMA Nomor 4 Tahun 2014, yang memberikan pedoman mengenai pengosongan objek lelang dalam hal pelelangan hak tanggungan dilakukan oleh kreditur sendiri melalui kantor lelang. *“Terhadap pelelangan hak tanggungan oleh kreditur sendiri melalui kantor lelang, apabila terlelang tidak mau mengosongkan obyek lelang, eksekusi pengosongan dapat langsung diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri tanpa melalui gugatan.”*

Hal 38 dari 82 Hal Putusan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Pre



8. Bahwa selain itu, sesuai dengan ketentuan Pasal 14 ayat (2) UU HT, dalam penjelasannya dinyatakan bahwa Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) mencantumkan irah-irah "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" dan ketentuan ayat ini dimaksudkan bahwa Sertifikat Hak Tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan Putusan Pengadilan. Berdasarkan titel eksekutorial yang tercantum di dalam SHT atas objek sengketa, maka apabila debitur cidera janji, obyek hak tanggungan dapat dijual melalui pelelangan umum oleh kreditur untuk pelunasan piutang pemegang hak tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditur-kreditur lainnya.
  9. Bahwa berdasarkan uraian dan penjelasan tersebut di atas, jelas bahwa pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan dapat dilaksanakan oleh kreditur sendiri melalui kantor lelang dan hal tersebut sudah dikuatkan dengan penegasan Mahkamah Agung antara lain melalui SEMA Nomor 4 Tahun 2014. Dengan demikian telah terbantahkan dalil Penggugat bahwa semua pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan harus dilaksanakan atas perintah/fiat Ketua Pengadilan Negeri Setempat.
  10. Bahwa berdasarkan penjelasan Tergugat II, maka dalil Penggugat halaman 6 angka 13, 14 serta halaman 7 angka 15 yang pada intinya Penggugat menyatakan lelang atas objek sengketa adalah batal demi hukum karena dilaksanakan tanpa melalui izin atau penetapan dari pengadilan setempat merupakan dalil yang mengada-ada dan tidak berdasar, sehingga sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim.
- D. Tergugat II Menolak Dengan Tegas Petitum Penggugat Yang Menyatakan Tergugat II Telah Melakukan Perbuatan Melawan Hukum
1. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil Penggugat pada halaman 11 angka 28 yang pada intinya menyatakan jika Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum karena tidak melakukan pemeriksaan terhadap jangka waktu kredit Penggugat.
  2. Bahwa dalil Penggugat tersebut sangat tidak berdasar dan mengada-ada, karena sebagaimana telah Tergugat II sampaikan pada POIN A jawaban ini, pelaksanaan lelang terhadap objek sengketa telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
  3. Bahwa Tergugat II selaku Pejabat Lelang kelas I telah melaksanakan tugas dan fungsinya sesuai koridor hukum yang ada, selain itu

*Hal 39 dari 82 Hal Putusan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Pre*



jangka waktu kredit yang Penggugat sampaikan bukanlah persyaratan lelang terhadap eksekusi hak tanggungan objek sengketa.

4. Bahwa lebih lanjut, guna membantah dalil Penggugat dimaksud, maka Tergugat II akan mengutip pendapat R. Setiawan dalam bukunya yang berjudul "Pokok-Pokok Hukum Perikatan" yang pada intinya menyatakan bahwa suatu perbuatan merupakan perbuatan melawan hukum apabila memenuhi unsur-unsur sebagai berikut:
  - a. Perbuatan yang melawan hukum (onrechtmatige daad);
  - b. Harus ada kesalahan;
  - c. Harus ada kerugian yang ditimbulkan; dan
  - d. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian;bahwa unsur-unsur tersebut bersifat kumulatif, yang berarti semua unsur tersebut harus terpenuhi agar dapat dikatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum.
5. Berdasarkan hal tersebut, maka Tergugat II tidak dapat dikatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum karena Tergugat II tidak memenuhi seluruh unsur-unsur dimaksud, yaitu:
  - a. Perbuatan Tergugat II dalam perkara a quo yaitu melaksanakan lelang atas objek sengketa telah sesuai dengan prosedur serta peraturan perundang-undangan, sehingga tidak terdapat perbuatan dari Tergugat II yang merupakan perbuatan melawan hukum;
  - b. Lelang atas objek sengketa telah dilaksanakan sesuai dengan dengan prosedur serta peraturan perundang-undangan, sehingga tidak terdapat kesalahan dari Tergugat II;
  - c. Lelang atas objek sengketa sama sekali tidak menimbulkan kerugian kepada Penggugat karena lelang telah sesuai dengan prosedur serta peraturan perundang-undangan. Kerugian yang didalilkan oleh Penggugat dalam gugatannya merupakan konsekuensi hukum yang timbul karena Penggugat telah wanprestasi; dan
  - d. Tidak terdapat hubungan kausal antara lelang atas objek sengketa dengan kerugian yang dialami oleh Penggugat. Lelang atas objek sengketa merupakan konsekuensi hukum logis yang harus diterima oleh Penggugat terutama Penggugat karena pihaknya terlebih dahulu telah wanprestasi

Hal 40 dari 82 Hal Putusan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Pre



6. Bahwa serangkaian perbuatan Tergugat II terkait pelaksanaan lelang terhadap objek sengketa telah jelas Tergugat II dalam jawaban ini, yaitu pelaksanaan lelang atas objek sengketa telah melalui tahapan serta prosedur yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan, dengan demikian maka tidak terdapat satupun perbuatan dari Tergugat II yang memenuhi unsur-unsur perbuatan melawan hukum tersebut.
  7. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, maka dalil Penggugat yang pada intinya menyatakan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum adalah dalil yang mengada-ada dan tidak berdasar hukum. Oleh karena itu, sudah sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Parepare yang memeriksa dan memutus perkara a quo menolak dalil Penggugat tersebut.
- E. Tergugat II Menolak Dengan Tegas Tuntutan Ganti Rugi dan Uang Paksa (Dwangsom) Yang Diminta Penggugat
1. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil Penggugat pada halaman 16 dan 17 serta petitum Penggugat pada halaman 17 angka 8 dan 9 yang pada intinya Penggugat meminta kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Parepare untuk menghukum Tergugat II membayar secara tanggung renteng kerugian materiil sebesar Rp50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) ditambah kerugian agunan/jaminan sebesar Rp5.600.000.000,- (lima miliar enam ratus juta rupiah) serta membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp500.000,- (lima ratus ribu rupiah) setiap hari keterlambatan pelaksanaan putusan.
  2. Bahwa Penggugat dalam mengajukan tuntutan ganti rugi dan uang paksa (dwangsom) tanpa didukung dengan suatu perincian dan dasar hukum yang jelas, sehingga sudah sepatutnya ditolak karena berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung tanggal 16 Desember 1970 Nomor 492 K/SIP/1970 dan Putusan Mahkamah Agung RI. Nomor 1720 K/Pot/1986 tanggal 18 Agustus 1988 dengan tegas dinyatakan bahwa:  
*“Setiap tuntutan ganti rugi harus disertai perincian kerugian dalam bentuk apa yang menjadi dasar tuntutannya. Tanpa perincian dimaksud maka tuntutan ganti rugi harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tuntutan tersebut tidak jelas/tidak sempurna”.*  
dengan demikian tuntutan ganti rugi Penggugat dimaksud sangat tidak berdasar dan mengada-ada karena tidak didasarkan kepada

Hal 41 dari 82 Hal Putusan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Pre



perhitungan yang jelas dan pasti, sehingga sudah sepatutnya Majelis Hakim menolak tuntutan ganti rugi tersebut untuk seluruhnya.

3. Bahwa terlepas dari hal tersebut, tuntutan ganti rugi dan uang paksa (dwangsom) Penggugat terhadap Tergugat II sangat tidak tepat, mengingat Tergugat II tidak memiliki keterkaitan dengan permasalahan pokok permasalahan dalam perkara a quo.
4. Bahwa selain itu, kedudukan Tergugat II sebagai Pejabat Lelang Kelas I telah menjalankan tugas sesuai dengan kewenangan yang diberikan oleh peraturan perundang-undangan (kewenangan atribusi), sehingga sudah sepatutnya Tergugat II tidak disertakan dalam tuntutan ganti rugi oleh Penggugat.
5. Bahwa tuntutan ganti rugi yang diajukan oleh Penggugat kepada Tergugat II sangatlah berpotensi membebani keuangan negara padahal diketahui antara Penggugat dengan Tergugat II tidak terdapat hubungan hukum dalam bentuk apapun, sehingga tidak sepatutnya tuntutan ganti rugi dan uang paksa (dwangsom) dibebankan kepada Tergugat II.
6. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, maka dalil dan petitum ganti rugi dan uang paksa (dwangsom) Penggugat merupakan dalil dan petitum yang mengada-ada dan tidak berdasar hukum sama sekali, sehingga sudah sepatutnya dalil dan petitum Penggugat tersebut ditolak oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Parepare yang memeriksa dan memutus perkara a quo.

Bahwa Tergugat II menolak dalil-dalil dalam posita dan petitum Penggugat untuk selain dan selebihnya serta sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Parepare.

Maka : berdasarkan hal-hal tersebut, Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Parepare yang memeriksa dan memutus perkara a quo berkenan memberikan putusan dengan amar sebagai berikut:

#### DALAM EKSEPSI:

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat II;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

#### DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat II tidak melakukan perbuatan melawan hukum apapun ketika melakukan lelang atas objek sengketa;

*Hal 42 dari 82 Hal Putusan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Pre*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan lelang atas objek sengketa dan Risalah Lelang Nomor 1009/44/2022 tanggal 22 Desember 2022 adalah sah dan berkekuatan hukum tetap;
4. Menolak tuntutan ganti rugi kerugian materiil sebesar Rp50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) ditambah kerugian agunan/jaminan sebesar Rp5.600.000.000,- (lima miliar enam ratus juta rupiah) serta pembayaran uang paksa (dwangsom) sebesar Rp500.000,- (lima ratus ribu rupiah) setiap hari keterlambatan pelaksanaan putusan yang diajukan oleh Penggugat;
5. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul.

Atau apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Parepare berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut Tergugat III memberikan jawaban sebagai berikut:

Sehubungan dengan isi surat gugatan Perkara Perdata yang dilayangkan oleh: Jemson Ciayadi dan Devy Tjiandra kepada Pengadilan Negeri Parepare tanggal 27 Juni 2023, perihal: Gugatan Perdata Atas Dasar Perbuatan Melawan Hukum (PMH) dimana para Penggugat mengajukan gugatan Perlawanan kepada saya sebagai Tergugat III: Alvonsina. E. Lopuhaa secara pribadi, maka dengan ini saya menggunakan hak saya untuk menjawab isi Gugatan tersebut. Bahwa saya adalah seorang warga negara yang taat aturan dan taat hukum, yang mempunyai itikad yang baik dalam mengikuti proses lelang yang dilaksanakan oleh Lembaga Negara dan telah memenuhi semua persyaratan yang disyaratkan dalam tahapan lelang maupun tahapan pengurusan balik nama. Apa yang digugat kepada saya seperti yang termuat dalam isi gugatan Penggugat dapatlah di klarifikasi pada instansi – instansi yang terkait dengan proses lelang dan proses balik nama yang telah saya ikuti tahapan-tahapannya.

Bahwa selanjutnya saya sebagai Tergugat III, menolak dalil-dalil dalam isi gugatan Penggugat. Maka: berdasarkan hal-hal tersebut, saya sebagai Tergugat III mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Parepare yang memeriksa dan memutus perkara ini berkenan memberikan putusan sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan jawaban Tergugat III
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima dalam isi Gugatannya
3. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Hal 43 dari 82 Hal Putusan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Pre



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menyatakan Tergugat III tidak melakukan perbuatan melawan hukum apapun dalam mengikuti tahapan lelang maupun proses balik nama atas objek sengketa
5. Menolak tuntutan ganti rugi kerugian materiil sebesar Rp50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) ditambah kerugian agunan/jaminan sebesar Rp5.600.000.000,- (lima miliar enam ratus juta rupiah) serta pembayaran uang paksa (dwangsom) sebesar Rp500.000,- (lima ratus ribu rupiah) setiap hari keterlambatan pelaksanaan putusan yang diajukan oleh Penggugat;
6. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul.

Atau apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Parepare berpendapat lain, mohon memberikan kiranya memberikan putusan yang seadil – adilnya.

Menimbang bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut Kuasa Tergugat IV memberikan jawaban sebagai berikut:

1. Bahwa TERGUGAT IV menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil PENGGUGAT dalam gugatannya kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya oleh TERGUGAT IV;
2. Bahwa berdasarkan seluruh uraian PENGGUGAT dalam surat gugatannya, yang menjadi inti permasalahan dan menjadi objek gugatan dalam perkara a quo adalah adanya perbuatan melawan hukum (*onrechtmatigedaad*) yang dilakukan oleh TERGUGAT I karena telah melakukan penjualan di muka umum (pelelangan) atas aset PENGGUGAT sebagai akibat dari adanya keterlambatan pembayaran kredit yang dilakukan oleh PENGGUGAT.
3. Bahwa penjualan secara lelang yang dilakukan oleh TERGUGAT I melalui perantara Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Parepare selaku TERGUGAT II dilakukan oleh TERGUGAT I tanpa pemberitahuan dan peringatan (*aanmaning*) terlebih dahulu kepada PENGGUGAT. Lebih lanjut, berdasarkan proses pelelangan yang dilakukan oleh TERGUGAT II tersebut menyatakan Alvonsina E. Lopuhaa selaku TERGUGAT III sebagai pemenang lelang.
4. Bahwa dalil-dalil PENGGUGAT dalam gugatannya menerangkan TERGUGAT III sebagai pemenang lelang merupakan pegawai swasta dan hanya memiliki rumah subsidi sehingga sudah sepatutnya PENGGUGAT mempertanyakan kemampuan ekonomi TERGUGAT III karena mampu membeli ruko yang semula milik PENGGUGAT seharga Rp2.600.010.000.

Hal 44 dari 82 Hal Putusan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Pre

#### 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 teruat 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)



Selanjutnya terhadap dalil-dalil PENGGUGAT dalam gugatannya, TERGUGAT IV sampaikan tanggapan sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI

A. EKSEPSI ERROR IN PERSONA

Bahwa gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT kepada TERGUGAT IV adalah gugatan error in persona karena PENGGUGAT telah keliru mengikutsertakan/menarik TERGUGAT IV sebagai pihak dalam perkara a quo dengan alasan-alasan sebagai berikut:

1. Bahwa PENGGUGAT di dalam gugatannya secara jelas dan tegas mendalilkan yang menjadi objek gugatan dalam perkara a quo adalah adanya perbuatan melawan hukum (onrechtmatigedaad) yang dilakukan oleh Pimpinan Cabang PT BRI Kantor Cabang Parepare selaku TERGUGAT I karena telah melakukan penjualan di muka umum (pelelangan) atas aset PENGGUGAT sebagai akibat dari adanya keterlambatan pembayaran kredit yang dilakukan oleh PENGGUGAT.
2. Bahwa PENGGUGAT menyatakan sendiri dengan tegas dan jelas bahwa pihak yang melakukan perbuatan melawan hukum adalah TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III dan tidak ada satu dalil pun di dalam gugatan a quo yang menyebutkan bahwa TERGUGAT IV telah melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana dalam posita dan petitum gugatannya sebagai berikut:

Posita halaman 12 dan 13 angka 30 dan 32 menyebutkan:

*“30. Bahwa jika hal ini terbukti bahwa Tergugat III tidak taat pajak sesuai ketentuan perundang-undangan yang berlaku di atas, maka Tergugat III telah melakukan “Penggelapan Pajak atau Pengemplang Pajak”, .....Oleh karenanya, Tergugat IV yakni: Kementerian Keuangan Republik Indonesia Cq. Direktur Jenderal Pajak RI, harus melakukan “audit investigasi” dan “audit forensic”, terhadap Tergugat III dari mana uang yang didapatkan untuk membeli sejumlah asset lewat lelang yang dilakukan Tergugat II. Apakah ada “Penggelapan atau Pengemplangan Pajak” di dalamnya? Apakah ada unsure Pidananya? Maka apa yang dilakukan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III Perbuatan*

Hal 45 dari 82 Hal Putusan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Pre



*Melawan Hukum (Onrecht Matige Daad). Oleh karenanya, proses lelang sampai pada tahap pemenang lelang harus dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum.”*

Posita halaman 13 angka 32:

*“32. Bahwa tindakan dilakukan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III adalah Perbuatan Melawan Hukum (Onrecht Matige Daad). Oleh karenanya, proses lelang sampai pada tahap pemenang lelang harus dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum yang benimplikasi hitangnya asset Penggugat dan kerugian yang dialami saat ini oleh Penggugat, maka Penggugat akan melakukari langkah-langkah hukum dan langkah- langkah strategis. ....*

3. Bahwa alasan PENGGUGAT yang mengikutsertakan TERGUGAT IV sebagai pihak dalam gugatan a quo HANYA didasarkan pada adanya kemauan PENGGUGAT agar TERGUGAT IV melakukan audit investigasi dan audit forensik terhadap TERGUGAT III adalah tindakan yang keliru dan tidak berdasar hukum.
4. Bahwa mengacu pada ketentuan dalam Hukum Acara Perdata, adanya perselisihan hukum merupakan syarat mutlak dari suatu gugatan di mana antara para pihak haruslah mempunyai perselisihan hukum. Hal ini sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia sebagai berikut:
  - a. Yurisprudensi MARI No. 18.K/SIP/1971 tanggal 9 Juni 1973 menyatakan:  
*“syarat mutlak untuk menuntut seseorang di depan pengadilan adalah adanya perselisihan hukum antara kedua belah pihak.”*
  - b. Yurisprudensi MARI No. 4K/RUP/1958 tanggal 13 Desember tahun 1959 menyatakan bahwa:  
*“untuk dapat menggugat di Pengadilan Negeri maka syarat mutlaknya harus ada perselisihan hukum antara pihak yang berperkara”.*
5. Bahwa merujuk pada putusan Mahkamah Agung diatas, PENGGUGAT telah keliru menarik TERGUGAT IV sebagai pihak dalam perkara a quo, karena antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT IV sama sekali tidak ada perselisihan hukum berupa perbuatan melawan hukum sebagaimana telah

*Hal 46 dari 82 Hal Putusan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Pre*



disampaikan oleh PENGGUGAT di dalam posita gugatannya. Dengan demikian, gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT tidak memenuhi syarat mutlak dari suatu gugatan menurut Hukum Acara Perdata, demikian secara jelas gugatan a quo merupakan gugatan yang salah pihak/error in persona.

6. Hal tersebut sejalan pula dengan pendapat M. Yahya Harahap, S.H., dalam bukunya yang berjudul Hukum Acara Perdata, Penerbit Sinar Grafika pada halaman 113 menyatakan:

*“Seperti yang dijelaskan terdahulu, kekeliruan pihak mengakibatkan gugatan cacat error in persona (kekeliruan mengenai orang). Cacat yang ditimbulkan kekeliruan itu, berbentuk diskualifikasi (salah orang yang bertindak sebagai PENGGUGAT). Dapat juga berbentuk, salah pihak yang ditarik sebagai Tergugat (gemis aanhoedarmigheid) atau mungkin juga plurium litis consortium (kurang pihak dalam gugatan).*

*Bentuk kekeliruan apapun yang terkandung dalam gugatan, sama-sama mempunyai akibat hukum:*

- *Gugatan dianggap tidak memenuhi syarat formil, oleh karena itu gugatan diskualifikasi mengandung cacat formil;*
- *Akibat lebih lanjut, gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard)”*

7. Lebih lanjut, perlu TERGUGAT IV sampaikan kembali yang menjadi inti permasalahan pada perkara a quo adalah adanya perbuatan melawan hukum yang menurut PENGGUGAT dilakukan oleh TERGUGAT I karena telah melakukan penjualan di muka umum (pelelangan) atas aset PENGGUGAT sebagai akibat dari adanya keterlambatan pembayaran kredit yang dilakukan oleh PENGGUGAT.

8. Bahwa di dalam gugatannya, PENGGUGAT tidak dapat menjelaskan perbuatan melawan hukum yang mana yang telah dilakukan oleh TERGUGAT IV atas aset PENGGUGAT. Lebih lanjut, di dalam positanya pada halaman 12 dan 13 angka 30 pada intinya hanya meminta TERGUGAT IV untuk melakukan audit forensik dan audit investigasi kepada TERGUGAT II sebagai berikut:

*“ 30. ....Bahkan menurut informasi yang bisa di percaya, Tergugat III sering rnelakukan pembelian asset lewat lelang yang dilaksanakan Tergugat II dengan*

*Hal 47 dari 82 Hal Putusan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Pre*



*harga murah. Pasti ada orang kuat atau bermodal di belakang Tergugat III untuk menghindari pajak Negara? Ini yang harus dibongkar, diusut tuntas sampai ke akar-akarnya agar tidak ada lagi mafia di dalam praktek tersebut. Oleh karenanya, Tergugat IV yakni: Kementerian Keuangan Republik Indonesia. Cq. Direktur Jenderal Pajak RI, harus melakukan "audit investigasi" dan "audit forensic", terhadap Tergugat III dan mana uang yang didapatkan untuk membeli sejumlah asset lewat lelang yang dilakukan Tergugat II. Apakah ada "Penggelapan atau Pengemplangan Pajak" di dalamnya? Apakah ada unsure Pidananya? Maka apa yang dilakukan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III Perbuatan Melawan Hukum (Onrecht Matige Daad), Oleh karenanya, proses lelang sampai pada tahap pemenang lelang harus dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum.'*

9. Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara a quo, perlu TERGUGAT IV sampaikan bahwa gugatan perdata merupakan gugatan yang berbentuk contentiosa (perkara yang di dalamnya terdapat sengketa pihak atau lebih) dimana satu pihak berkedudukan sebagai penggugat dan dan satu pihak lain ditarik dan berkedudukan sebagai tergugat yang masing-masing memiliki kedudukan dan kapasitas yang tepat menurut hukum. Adanya kekeliruan menarik pihak dalam suatu gugatan mengakibatkan gugatan mengandung cacat formil.
10. Bahwa berdasarkan uraian di atas menjadi jelas dan terang bahwa tidak adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT IV serta tidak adanya keterkaitan TERGUGAT IV di dalam proses penjualan aset PENGGUGAT yang dilakukan oleh TERGUGAT I. Dengan demikian, menjadi tidak relevan apabila TURUT IV ditarik sebagai salah satu pihak dalam perkara a quo.
11. Bahwa berdasarkan fakta-fakta tersebut di atas maka jelas dan berdasar hukum PENGGUGAT telah keliru menarik Direktur Jenderal Pajak menjadi pihak TERGUGAT IV dalam perkara a quo (error in persona), oleh karena itu, TERGUGAT IV

*Hal 48 dari 82 Hal Putusan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Pre*



memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara a quo berkenan menyatakan bahwa Gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard) dan mengeluarkan TERGUGAT IV sebagai pihak dalam perkara a quo.

B. EKSEPSI GUGATAN PENGGUGAT KABUR DAN TIDAK JELAS (OBSCUUR LIBEL)

Bahwa dalil-dalil yang disampaikan oleh PENGGUGAT merupakan dalil-dalil yang tidak jelas dan kabur (obscuur libel) karena PENGGUGAT tidak dapat menguraikan secara jelas perbuatan mana dari TERGUGAT IV yang dikualifikasikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum dan adanya ketidaksesuaian antara posita dan petitum yang dimohonkan oleh PENGGUGAT dalam perkara a quo yang dapat TERGUGAT IV sampaikan sebagai berikut:

1. Bahwa tidak ada satupun dalil PENGGUGAT dalam gugatan a quo yang dapat menjelaskan secara komprehensif mengenai unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum mana yang telah dipenuhi oleh TERGUGAT IV sebagaimana di dalam posita gugatan a quo dan tindakan manakah dari TERGUGAT IV yang dapat dikualifikasikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum.
2. Bahwa PENGGUGAT di dalam positanya secara tegas hanya mendalilkan bahwa TERGUGAT IV sudah seharusnya melakukan audit forensik dan audit investigasi kepada TERGUGAT III sebagaimana didalilkan oleh PENGGUGAT sebagai berikut:

*"30. ....Bahkan menurut informasi yang bisa di percaya, Tergugat III sering melakukan pembelian asset lewat lelang yang dilaksanakan Tergugat II dengan harga murah. Pasti ada orang kuat atau bermodal di belakang Tergugat III untuk menghindari pajak Negara? Ini yang harus dibongkar, diusut tuntas sampai ke akar-akarnya agar tidak ada lagi mafia di dalam praktek tersebut. Oleh karenanya, Tergugat IV yakni: Kementerian Keuangan Republik Indonesia. Cq. Direktur Jenderal Pajak RI, harus melakukan "audit investigasi" dan "audit forensic", terhadap Tergugat III dan mana uang yang didapatkan untuk membeli sejumlah asset lewat lelang yang dilakukan Tergugat II. Apakah ada "Penggelapan atau*

Hal 49 dari 82 Hal Putusan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Pre



*Pengemplangan Pajak" di dalamnya? Apakah ada unsure Pidananya? Maka apa yang dilakukan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III Perbuatan Melawan Hukum (Onrecht Matige Daad), Oleh karenanya, proses lelang sampai pada tahap pemenang lelang harus dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum.'*

3. Lebih lanjut, dalam posita gugatannya pada halaman 12 dan 13 angka 30 dan 32, PENGGUGAT menyatakan sebagai berikut:

*"30. Bahwa jika hal ini terbukti bahwa Tergugat III tidak taat pajak sesuai ketentuan perundang-undangan yang berlaku di atas, maka Tergugat III telah melakukan "Penggelapan Pajak atau Pengemplang Pajak", .....Oleh karenanya, Tergugat IV yakni: Kementerian Keuangan Republik Indonesia Cq. Direktur Jenderal Pajak RI, harus melakukan "audit investigasi" dan "audit forensic", terhadap Tergugat III dari mana uang yang didapatkan untuk membeli sejumlah asset lewat lelang yang dilakukan Tergugat II. Apakah ada "Penggelapan atau Pengemplangan Pajak" di dalamnya? Apakah ada unsure Pidananya? Maka apa yang dilakukan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III Perbuatan Melawan Hukum (Onrecht Matige Daad). Oleh karenanya, proses lelang sampai pada tahap pemenang lelang harus dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum."*

*32. Bahwa tindakan dilakukan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III adalah Perbuatan Melawan Hukum (Onrecht Matige Daad). Oleh karenanya, proses lelang sampai pada tahap pemenang lelang harus dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum yang berimplikasi hilangnya asset Penggugat dan kerugian yang dialami saat ini oleh Penggugat, maka Penggugat akan melakukan langkah-langkah hukum dan langkah- langkah strategis. ....*

4. Bahwa PENGGUGAT tanpa berdasar hukum meminta kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara a quo untuk menyatakan TERGUGAT IV telah melakukan perbuatan melawan hukum dan menghukum PARA TERGUGAT untuk membayar ganti kerugian dan uang paksa (dwangsom) sebagaimana terdapat di dalam petitum

*Hal 50 dari 82 Hal Putusan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Pre*



gugatannya pada halaman 17 angka 6, 8, 9 dan 11 sebagai berikut:

" PRIMAIR

1. ....
  2. ....
  3. ....
  4. ....
  5. ....
  6. *Menyatakan bahwa atas perbuatan Para Tergugat melawan hukum sebagaimana dikemukakan diatas, maka selayaknya Para Tergugat dinyatakan oleh Pengadilan Negeri Parepare telah melakukan perbuatan melawan hukum (onrechtmatigedaad);*
  7. ....
  8. *Menghukum Para Tergugat mengganti kerugian materiil sebesar Rp. 50.000.000,- (dua puluh juta rupiah) dan ditambah kerugian agunan/jaminan yang telah masuk proses lelang sebesar Rp. Rp. 5.600.000.000, (Lima Milyar Enam Ratus Juta Rupiah) secara tanggung renteng;*
  9. *Menghukum Para Tergugat membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 500.000,- (lima Ratus Ribu Rupiah) untuk setiap hari keterlambatan, bilamana lalai untuk menjalankan putusan;*
  10. ....
  11. *Menghukum Para Tergugat untuk membayar segala biaya yang berkaitan dengan penyelesaian perkara ni. "*
5. Bahwa terlebih dahulu TERGUGAT IV akan menjelaskan mengenai Pasal 1365 KUHPerdata mengenai Perbuatan Melawan Hukum yang mengatur sebagai berikut:  
*"Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut."*
6. Dengan uraian dalam gugatan PENGGUGAT sebagaimana dimaksud di atas menjadi jelas dan terang adanya ketidaksesuaian antara posita dan petitum yang didalilkan oleh PENGGUGAT dimana di dalam posita memerintahkan kepada

Hal 51 dari 82 Hal Putusan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Pre



TERGUGAT IV untuk melakukan audit forensik dan audit investigasi, sedangkan di dalam petitumnya PENGGUGAT meminta kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus untuk menyatakan PARA TERGUGAT yang mana Direktur Jenderal Pajak selaku TERGUGAT IV telah melakukan perbuatan melawan hukum dan meminta untuk membayar ganti kerugian.

7. Bahwa perlu TERGUGAT IV sampaikan, Yahya Harahap dalam bukunya Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan Terbitan Sinar Grafika, tahun 2004 halaman 66 menjelaskan sebagai berikut:

*“Masalah lain yang harus diperhatikan, petitum gugatan harus sejalan dengan dalil gugatan. Dengan demikian, petitum mesti bersesuaian atau konsisten dengan dasar hukum dan fakta-fakta yang dikemukakan dalam posita. Tidak boleh terjadi saling bertentangan atau kontroversi diantaranya. Apabila terjadi saling bertentangan, mengakibatkan gugatan mengandung cacat formil, sehingga gugatan dianggap kabur (Obscuur libel). Kejadian yang seperti ini, ditegaskan dalam salah satu putusan, antara lain menyatakan: petitum yang tidak sejalan dengan dalil gugatan mengandung cacat obscuur libel, karena itu gugatan dinyatakan tidak dapat diterima.”*

8. Bahwa dalil PENGGUGAT yang mengikutsertakan TERGUGAT IV dalam gugatannya hanya karena didasarkan pada adanya kemauan PENGGUGAT agar TERGUGAT IV melakukan audit forensik dan audit investigasi kepada TERGUGAT III tanpa didasari dengan dasar hukum dan alasan hukum yang jelas adalah tindakan yang keliru, ceroboh dan mengada-ada yang mengakibatkan gugatan a quo menjadi kabur/ tidak jelas.
9. Bahwa dalil-dalil dalam posita yang disampaikan PENGGUGAT dalam gugatan a quo kabur dan tidak memenuhi teori perumusan posita gugatan menurut Yahya Harahap dalam bukunya Hukum Acara Perdata, yang mana menjelaskan adanya 2 (dua) teori yaitu sebagai berikut:
  - a. *substantierings theorie* yang mengajarkan bahwa dalil gugatan tidak cukup hanya merumuskan peristiwa hukum yang menjadi dasar tuntutan, tetapi juga harus

Hal 52 dari 82 Hal Putusan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Pre



menjelaskan fakta-fakta yang mendahului peristiwa hukum yang menjadi penyebab timbulnya peristiwa hukum tersebut; dan

- b. teori individualisasi (*individualisering theorie*) yang menjelaskan bahwa peristiwa atau kejadian hukum yang dikemukakan dalam gugatan harus dengan jelas memperlihatkan hubungan hukum (*rechtsverhouding*) yang menjadi dasar tuntutan.

hal ini untuk menghindari terjadinya perumusan dalil gugatan yang kabur atau tidak jelas (*obscuur libel*).

10. Bahwa mengacu pada *substantierings theorie* tersebut, PENGGUGAT seharusnya terlebih dahulu menjelaskan fakta-fakta yang mendahului peristiwa hukum yang disengketakan dan memperlihatkan hubungan hukum (*rechtsverhouding*) yang menjadi dasar tuntutan. Lebih lanjut, PENGGUGAT seharusnya mendalami terlebih dahulu apakah tepat permintaan audit forensik dan audit investigasi kepada TERGUGAT III diajukan oleh PENGGUGAT kepada TERGUGAT IV melalui upaya gugatan, menjadikan Direktur Jenderal Pajak sebagai pihak dalam perkara a quo dan menyatakan TERGUGAT IV melakukan perbuatan melawan hukum.
11. Bahwa berdasarkan seluruh uraian tersebut di atas, menjadi terbukti bahwa gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT adalah gugatan yang kabur dan tidak jelas (*obscuur libel*) maka sudah seharusnya Yang Mulia/Ketua Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara a quo menyatakan Gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*) dan mengeluarkan TERGUGAT IV sebagai pihak dalam perkara a quo.

## II. PERMOHONAN PENETAPAN TERKAIT EKSEPSI-EKSEPSI TERGUGAT IV

Bahwa untuk menjamin kepastian hukum dan terlindunginya hak-hak hukum TERGUGAT IV dan agar TERGUGAT IV dapat melaksanakan tugas dan tanggung jawabnya dengan baik sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan maka TERGUGAT IV meminta kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara a quo agar mengeluarkan Penetapan/Putusan Sela terlebih dahulu yang menyatakan TERGUGAT IV dikeluarkan sebagai pihak dari

*Hal 53 dari 82 Hal Putusan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Pre*



perkara a quo. Dengan demikian, TERGUGAT IV meminta kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara a quo untuk dapat memutuskan dalam Penetapan/Putusan Sela sebelum diadakannya pemeriksaan pokok perkara.

III. DALAM POKOK PERKARA

Bahwa TERGUGAT VI mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim bahwa segala sesuatu yang dikemukakan dalam Eksepsi di atas termasuk pula dalam pokok perkara ini yang merupakan satu kesatuan yang utuh dan tidak dapat dipisahkan atau *Mutatis Mutandis*, dan TERGUGAT IV menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil dalam gugatan PENGGUGAT, kecuali yang diakui kebenarannya secara tegas oleh TERGUGAT IV.

Selanjutnya, seandainya pun (*quad non*) Yang Mulia Majelis Hakim perkara a quo tidak sependapat dengan dalil-dalil yang TERGUGAT IV sampaikan dalam eksepsi, maka demi terangnya perkara a quo, TERGUGAT IV akan menanggapi dan membantah dalil-dalil PENGGUGAT dalam pokok gugatan sebagai berikut:

TENTANG PEMERIKSAAN PAJAK

1. Bahwa perlu TERGUGAT IV sampaikan kembali, PENGGUGAT di dalam gugatannya telah menyampaikan secara jelas dan tegas bahwa yang menjadi objek perkara adalah adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT I karena telah melakukan penjualan di muka umum (pelelangan) atas aset PENGGUGAT sebagai akibat dari adanya keterlambatan pembayaran kredit yang dilakukan oleh PENGGUGAT.
2. Bahwa penjualan secara lelang yang dilakukan oleh TERGUGAT I melalui perantara TERGUGAT II selaku instansi vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara yang mempunyai tugas melaksanakan pelayanan di bidang kekayaan negara, penilaian dan lelang dilakukan tanpa pemberitahuan dan peringatan (aanmaning) terlebih dahulu oleh TERGUGAT I kepada PENGGUGAT. Lebih lanjut, berdasarkan proses pelelangan yang dilakukan oleh TERGUGAT II tersebut menyatakan Alvonsina E. Lopuhaa selaku TERGUGAT III sebagai pemenang lelang.
3. Bahwa PENGGUGAT dalam gugatannya menerangkan TERGUGAT III sebagai pemenang lelang merupakan pegawai swasta dan hanya memiliki rumah subsidi sehingga sudah sepatutnya PENGGUGAT mempertanyakan kemampuan ekonomi TERGUGAT III karena

Hal 54 dari 82 Hal Putusan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Pre



mampu membeli ruko yang semula milik PENGGUGAT seharga Rp2.600.010.000.

4. Dengan berdasarkan pada dalil-dalil PENGGUGAT tersebut di atas, maka dalam gugatannya pada halaman 12 angka 30 PENGGUGAT mendalilkan sebagai berikut:

*“30. Bahwa jika hal ini terbukti bahwa Tergugat III tidak taat pajak sesuai ketentuan perundang-undangan yang berlaku di atas, maka Tergugat III telah melakukan “Penggelapan Pajak atau Pengemplang Pajak”, .....Oleh karenanya, Tergugat IV yakni: Kementerian Keuangan Republik Indonesia Cq. Direktur Jenderal Pajak RI, harus melakukan “audit investigasi” dan “audit forensic”, terhadap Tergugat III dari mana uang yang didapatkan untuk membeli sejumlah asset lewat lelang yang dilakukan Tergugat II. Apakah ada “Penggelapan atau Pengemplangan Pajak” di dalamnya? Apakah ada unsure Pidananya? Maka apa yang dilakukan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III Perbuatan Melawan Hukum (Onrecht Matige Daad). Oleh karenanya, proses lelang sampai pada tahap pemenang lelang harus dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum.”*

5. Bahwa PENGGUGAT perlu memahami Direktorat Jenderal Pajak yang dalam hal ini dipimpin oleh Direktur Jenderal Pajak selaku TERGUGAT IV dalam perkara a quo merupakan suatu instansi pemerintahan yang memiliki tugas untuk menghimpun penerimaan negara dari sektor perpajakan guna membiayai pembangunan dan kepentingan negara telah memiliki sistem yang baik dalam rangka melakukan pengawasan atas kewajiban perpajakan Wajib Pajak di Indonesia sesuai dengan ketentuan perundang-undangan di bidang perpajakan.
6. Terkait dengan posita PENGGUGAT yang meminta TERGUGAT IV untuk melakukan audit forensik dan audit investigasi terhadap PENGGUGAT III maka perlu TERGUGAT IV sampaikan bahwa Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1983 Tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 2021 tentang Harmonisasi Peraturan Perpajakan (untuk selanjutnya disebut UU KUP) telah mengatur sebagai berikut:

Hal 55 dari 82 Hal Putusan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Pre



*Pasal 1 angka 25*

*“Pemeriksaan adalah serangkaian kegiatan menghimpun dan mengolah data, keterangan, dan/atau bukti yang dilaksanakan secara objektif dan profesional berdasarkan suatu standar pemeriksaan untuk menguji kepatuhan pemenuhan kewajiban perpajakan dan/atau untuk tujuan lain dalam rangka melaksanakan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan. \*\*\*”*

*Pasal 29 ayat (1)*

*“(1) Direktur Jenderal Pajak berwenang melakukan pemeriksaan untuk menguji kepatuhan pemenuhan kewajiban perpajakan Wajib Pajak dan untuk tujuan lain dalam rangka melaksanakan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan. \*\*\*”*

7. Lebih lanjut, terkait dengan pemeriksaan pajak juga telah diatur di dalam Peraturan Pemerintah Nomor 50 Tahun 2022 tentang Tata Cara Pelaksanaan Hak dan Pemenuhan Kewajiban Perpajakan (untuk selanjutnya disebut dengan PP 50/2022) yang mengatur sebagai berikut:

*Pasal 1 angka 8*

*“ 8. Pemeriksaan adalah serangkaian kegiatan menghimpun dan mengolah data, keterangan, dan/ atau bukti yang dilaksanakan secara objektif dan profesional berdasarkan suatu standar Pemeriksaan untuk menguji kepatuhan pemenuhan kewajiban perpajakan dan/atau untuk tujuan lain dalam rangka melaksanakan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang perpajakan.”*

*Pasal 13 ayat (1)*

*“(1) Direktur Jenderal Pajak berwenang melakukan Pemeriksaan terhadap Wajib Pajak untuk menguji kepatuhan pemenuhan kewajiban perpajakan Wajib Pajak dan untuk tujuan lain dalam rangka melaksanakan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang perpajakan.”*

8. Bahwa selain berdasarkan UU KUP dan PP 50/2022 tersebut di atas, Peraturan Menteri Keuangan Nomor 17/PMK.03/2013 tentang Tata Cara Pemeriksaan sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 18/PMK.03/2021 tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja di Bidang Pajak Penghasilan, Pajak Pertambahan Nilai dan Pajak Penjualan atas Barang Mewah, Serta

*Hal 56 dari 82 Hal Putusan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Pre*



Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan (untuk selanjutnya disebut dengan PMK 18/PMK.03/2021) juga telah mengatur ketentuan terkait dengan pemeriksaan sebagai berikut:

*Pasal 1 angka 2*

*"2. Pemeriksaan adalah serangkaian kegiatan menghimpun dan mengolah data, keterangan, dan/ atau bukti yang dilaksanakan secara objektif dan profesional berdasarkan suatu standar pemeriksaan untuk menguji kepatuhan pemenuhan kewajiban perpajakan dan/ atau untuk tujuan lain dalam rangka melaksanakan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan."*

9. Lebih lanjut, berdasarkan ketentuan Pasal 43A UU KUP mengatur sebagai berikut:

*" (1) Direktur Jenderal Pajak berdasarkan informasi, data, laporan, dan pengaduan berwenang melakukan pemeriksaan bukti permulaan sebelum dilakukan penyidikan tindak pidana di bidang perpajakan."*

10. Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara a quo, perlu TERGUGAT IV sampaikan dengan adanya sistem self-assessment dalam sistem perpajakan di Indonesia memberikan kepercayaan dan tanggung jawab kepada Wajib Pajak untuk menghitung, menyeteror dan melaporkan kewajiban perpajakannya secara mandiri. Dengan demikian, hal tersebut memiliki konsekuensi bahwa sesuai dengan ketentuan perundang-undangan, DJP berwenang untuk mengawasi kepatuhan (*compliance*) pelaksanaan kewajiban perpajakan. sebagai bentuk penegakan hukum (*law enforcement*) melalui proses Pemeriksaan, Pemeriksaan Bukti Permulaan dan Penyidikan.

11. Bahwa perlu TERGUGAT IV sampaikan, pemeriksaan pajak sebagai salah satu instrument penegakan hukum (*law enforcement*) dilakukan untuk menguji apakah Wajib Pajak telah menjalankan kepatuhan sukarelanya (*voluntary compliance*) sesuai peraturan perundang-undangan perpajakan dengan menggunakan instrumen sanksi administrasi.

12. Bahwa seadainyapun (*quad non*) TERGUGAT III telah melakukan pembayaran dan pelaporan kewajiban perpajakannya dan tidak sesuai keadaan yang sebenarnya dan/atau berdasarkan informasi, data, laporan dan pengaduan yang diterima oleh Direktorat Jenderal Pajak terdapat indikasi dugaan tindak pidana yang menimbulkan kerugian pada pendapatan negara maka TERGUGAT IV dalam hal

*Hal 57 dari 82 Hal Putusan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Pre*



ini dapat melakukan Pemeriksaan Bukti Permulaan sebagaimana telah diatur dalam Pasal 1 angka 27 UU KUP.

13. Bahwa berdasarkan uraian dasar hukum di atas menjadi jelas dan terang bahwa tidak relevan apabila PENGGUGAT menggugat TERGUGAT IV sehubungan dengan perintah untuk melakukan audit forensik dan audit investigasi kepada TERGUGAT III mengingat sesuai dengan ketentuan perundang-undangan TERGUGAT IV memiliki wewenang untuk melakukan pengujian kepatuhan pemenuhan hak dan kewajiban Wajib Pajak tanpa perlu adanya gugatan dari PENGGUGAT.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas jelaslah bahwa gugatan PENGGUGAT dalam gugatan a quo adalah keliru karena tidak terdapat keterkaitan hukum antara TERGUGAT IV dengan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT I sehingga sangatlah beralasan untuk TERGUGAT IV memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara a quo berkenan menyatakan bahwa Gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*) dan mengeluarkan TERGUGAT IV sebagai pihak dalam perkara a quo.

Bahwa berdasarkan seluruh uraian tersebut di atas terbukti dalil-dalil yang dinyatakan oleh PENGGUGAT dalam Gugatannya adalah tidak benar dan tidak berdasar hukum maka kami mohon kiranya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Parepare yang memeriksa dan mengadili perkara a quo memutuskan dalam Putusan Sela dengan amar sebagai berikut:

#### DALAM EKSEPSI:

1. Menerima dan mengabulkan eksepsi TERGUGAT IV untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan PENGGUGAT merupakan gugatan yang error in persona;
3. Mengeluarkan TERGUGAT IV sebagai pihak dalam perkara a quo;
4. Menyatakan gugatan PENGGUGAT merupakan gugatan yang kabur/tidak jelas (*obscur libel*);
5. Menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

#### DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan TERGUGAT IV tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Hal 58 dari 82 Hal Putusan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Pre



Atau apabila Yang Mulia Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo et Bono*).

Menimbang bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut Tergugat V memberikan jawaban sebagai berikut:

Berdasarkan gugatan Jemson Ciayadi terhadap saya, selaku Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang ikut tergugat dalam gugatannya selaku Tergugat V (lima) yang mana menyatakan bahwa saya yang melaksanakan Perjanjian Kredit, Nomor : 283, tertanggal 15-02-2019 (lima belas Februari dua ribu sembilan belas), hal ini saya anggap benar dan menyatakan kalau tanggal tersebut memang dilaksanakan Perjanjian Kredit dimana dasar pelaksanaan akad kredit antara Jemson Ciayadi dengan PT. Bank Rakyat Indonesia (persero) Tbk, Kantor Cabang Parepare yang telah menunjuk saya untuk melaksanakan Perjanjian Kredit berdasarkan perintah dari PT. Bank Rakyat Indonesia (persero) Tok, Kantor Cabang Parepare, yang mana adanya Surat Penawaran Putusan Kredit (SPPK) yang berdasarkan Permohonan Debitur dalam hal ini Jemson Ciayadi, Nomor: B.22/KC/XIII/ADK/02/2019 yang dikeluarkan oleh PT. Bank Rakyat Indonesia (persero) Tbk, Kantor Cabang Parepare, tertanggal 13-02-2019 (tiga belas Februari dua ribu sembilan belas) .

Dengan adanya surat tersebut ini menjadi pedoman saya untuk melaksanakan akad kredit antara Jemson Ciayadi dengan PT. Bank Rakyat Indonesia (persero) Tbk, Kantor Cabang Parepare, dimana akta yang saya buat adalah akta notaris yang mengikuti petunjuk dari PT. Bank Rakyat Indonesia (persero) Tbk, Kantor Cabang Parepare.

Menimbang bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut Tergugat VI memberikan jawaban sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

GUGATAN PENGGUGAT KEPADA PIHAK YANG DIGUGAT ADALAH TIDAK MEMILIKI URUSAN DENGAN PERKARA (ERROR IN PERSONA).

1. Bahwa pada dalil posita penggugat angka 35 halaman 14 yang menyatakan bahwa "tindakan dilakukan tergugat I, tergugat II dan tergugat III adalah Perbuatan Melawan Hukum (Onrecht Matige Daad). Oleh karenanya proses lelang sampai pada tahap pemenang lelang harus dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum yang berimplikasi hilangnya asset Penggugat dan kerugian yang dialami saat ini oleh Penggugat, maka penggugat merasa keberatan kepada Tergugat VI (Saudari Ratna Meliansa) mengambil PBB Penggugat di Kantor Kelurahan Mallusetasi selanjutnya melanjutkan pengurusannya ke Kantor Badan Keuangan

Hal 59 dari 82 Hal Putusan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Pre



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Daerah (BKD) Parepare cq. UPTD PBB & BPHTB BKD Parepare, tanpa melakukan koordinasi kepada Penggugat. Perbuatan Tergugat VI juga merupakan adalah Perbuatan Melawan Hukum (Onrecht Matige Daad)\*.
2. Bahwa Faktanya tergugat VI tidak tahu-menahu dan tidak ada keterlibatan Tergugat VI tentang tindakan dilakukan tergugat I, tergugat II dan tergugat III terhadap obyek sengketa.
  3. Bahwa Faktanya tergugat VI pernah ke Kantor Kelurahan Mallusetasi untuk mengambil PBB, namun bukan PBB sebagaimana yang dimaksud Penggugat.
  4. Bahwa Faktanya Tergugat VI tidak pernah melakukan pengurusan PBB atas obyek sengketa di Kantor Badan Keuangan Daerah (BKD) Parepare cq. UPTD PBB & BPHTB BKD Parepare, sebagaimana yang disampaikan Penggugat.
  5. Bahwa Faktanya tergugat VI pernah datang ke Kantor Badan Keuangan Daerah (BKD) Parepare cq. UPTD PBB & BPHTB BKD Parepare menemui staff Kantor Badan Keuangan Daerah (BKD) Parepare cq. UPTD PBB & BPHTB BKD Parepare melakukan pengurusan PBB, namun bukan PBB atas obyek sengketa sebagaimana yang dimaksud Penggugat.

Dalil gugatan Penggugat tidak menunjukkan bahwa perbuatan yang dilakukan Tergugat VI telah memenuhi syarat-syarat adanya Perbuatan Melawan Hukum (Onrecht Matige Daad) yang dilakukan oleh Tergugat VI.

Oleh karena gugatan Penggugat tidak menunjukkan adanya Perbuatan Melawan Hukum (Onrecht Matige Daad) sebagaimana yang disampaikan oleh Penggugat terhadap Tergugat VI, maka Perbuatan Melawan Hukum (Onrecht Matige Daad) yang ditujukan kepada Tergugat VI adalah gugatan yang tidak mendasar dan tidak benar karena Tergugat VI tidak memiliki urusan dengan perkara (error in persona).

Maka selanjutnya tergugat VI memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim perkara nomor 19/Pdt.G./2023/P.Pre Pengadilan Negeri Parepare untuk memutus perkara a quo dengan putusan **MENOLAK GUGATAN PENGGUGAT ATAU SETIDAK-TIDAKNYA MENYATAKAN BAHWA GUGATAN PENGGUGAT TIDAK DAPAT DITERIMA (NIET ONVANKELIJK VERKLAARD) BILAMANA YANG MULIA MAJELIS HAKIM PENGADILAN NEGERI PAREPARE BERPENDAPAT LAIN, AGAR DAPAT DIPUTUS DENGAN PUTUSAN YANG SEADIL-ADILNYA (EX AEQUO ET BONO).**

Hal 60 dari 82 Hal Putusan Nomor 19/Pdt.G./2023/PN Pre



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut Tergugat VII tidak memberikan jawaban meskipun telah diberikan kesempatan oleh Majelis Hakim;

Menimbang bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut Tergugat VIII tidak memberikan jawaban meskipun telah diberikan kesempatan oleh Majelis Hakim;

Menimbang bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut Kuasa Tergugat IX memberikan jawaban sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

1. Gugatan Penggugat Kabur (*Obscuur Libel*)

Bahwa memperhatikan seluruh dalil posita dan petitum Para Penggugat pada Gugatan, Para Penggugat tidak menguraikan alasan hukum yang jelas yang menyatakan bahwa Kepala Kantor Pertanahan Kota Parepare ic. Tergugat IX telah melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana yang didalilkan oleh Para Penggugat dalam posita gugatannya oleh karena sangat jelas bahwa penerbitan Hak Tanggungan pada Kantor Pertanahan merupakan amanat dari Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (yang selanjutnya disebut Undang-undang Hak Tanggungan).

Bahwa dalam adagium hukum dikenal *maxim volenti non fit injuria* yaitu apabila seseorang mengetahui risiko yang ada dan dengan suka rela masuk dalam risiko itu, ia dianggap telah memperkirakan kerugian yang timbul dan tidak dapat meminta ganti rugi apabila kerugian itu benar-benar ada.

Bahwa kerugian seseorang akibat sebuah kontrak yang dilakukannya dianggap sebagai risiko yang harus diketahuinya dan harus dipikul sendiri karena ia telah menerima kewajiban dalam perjanjian itu secara sukarela, dan berdasar Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata, perjanjian tetap berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya

Berdasar uraian tersebut di atas maka sangat berdasar hukum bagi Majelis Hakim untuk menolak gugatan Para Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak diterima.

2. Gugatan Penggugat *Error in Persona*

Bahwa Para Penggugat mendudukkan Kepala Kantor Pertanahan Kota Parepare sebagai Tergugat IX dalam perkara a quo adalah suatu tindakan nyata adanya *error in persona*, dikatakan demikian oleh karena secara hukum Kepala Kantor Pertanahan Kota Parepare tidak memiliki

Hal 61 dari 82 Hal Putusan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Pre



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

#### DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa apa yang diuraikan dalam eksepsi tersebut di atas mohon dianggap satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam pokok perkara ini;
2. Bahwa Tergugat IX sangat menolak dan/atau membantah segala dalil-dalil gugatan Para Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui oleh Para Penggugat dan sepanjang tidak merugikan kepentingan hukum Tergugat IX;
3. Bahwa Tergugat IX menyatakan sangat keberatan dan menolak dengan tegas segala uraian dalil gugatan Para Penggugat khususnya angka 39 halaman 15 yang menyatakan:

*“39. Bahwa oleh karena perbuatan Para Tergugat sebagaimana dimaksud dalil posita diatas dapat dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum (Onrecht Matige Daad) maka segala surat-surat/akta yang terbit untuk dan atas nama Para Tergugat sejauh menyangkut agunan/jaminan Penggugat yaitu: Sebidang tanah dan bangunannya selvas 111M2., sesuai Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 00184, atas nama JEMSON CIAYADI, yang terietak di Il. Bau Massepe No. 385, Kel. Mallusetasi Kec. Ujung, Kota Parepare, Prop. Sulawesi Selatan, serta surat-surat lain yang terbit dari hubungan hukum apapun antara Para Tergugat dengan pihak Ketiga patut dinyatakan tidak sah dan tidak berkekuatan hukum yang mengikat;”*

Berkenaan dengan dalil posita tersebut, Tergugat IX menyatakan sebagai berikut:

- a. Bahwa pendaftaran Hak Tanggungan pada Kantor Pertanahan merupakan amanat Pasal 13 ayat (1) dan ayat (2) dan Pasal 14 ayat (1) Undang-undang Hak Tanggungan yang menyatakan:

*Pasal 13*

*Hal 62 dari 82 Hal Putusan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Pre*



- (1) Pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan.
- (2) Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (2), PPAT wajib mengirimkan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan.

*Pasal 14*

- (1) Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertipikat Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- b. Bahwa berdasarkan Penjelasan Umum angka 7 Undang-undang Hak Tanggungan, Proses pembebanan Hak Tanggungan dilaksanakan melalui dua tahap kegiatan, yaitu:
- 1) tahap pemberian Hak Tanggungan, dengan dibuatnya Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, untuk selanjutnya disebut PPAT, yang didahului dengan perjanjian utang-piutang yang dijamin;
  - 2) tahap pendaftarannya oleh Kantor Pertanahan, yang merupakan saat lahirnya Hak Tanggungan yang dibebankan.
- c. Bahwa Penjelasan Umum Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan menyatakan bahwa hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dimiliki oleh pemegang Hak Tanggungan atau pemegang Hak Tanggungan pertama dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang Hak Tanggungan. Hak tersebut didasarkan pada janji yang diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan bahwa apabila debitor cidera janji, 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;
- d. Bahwa mekanisme Peralihan Hak dengan Lelang secara legal diatur pada Pasal 41 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Sebagaimana diamanatkan pada Pasal 41 ayat

*Hal 63 dari 82 Hal Putusan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Pre*



(1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan:

*“(1) Peralihan hak melalui pemindahan hak dengan lelang hanya dapat didaftar jika dibuktikan dengan kutipan risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang.”*

- e. Bahwa berdasarkan hal tersebut pada poin d. di atas, dengan ini Tergugat IX menyatakan bahwa peralihan hak objek perkara a quo sangat berdasar hukum dilaksanakan berdasarkan Kutipan Risalah Lelang Nomor 96/73/2023 tanggal 12 Mei 2023 yang dikeluarkan secara resmi oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Kota Parepare dan ditandatangani oleh Plh. Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Kota Parepare, Fatmah Jasin Wartabone;
4. Bahwa oleh karena berdasarkan fakta-fakta hukum yang telah dikemukakan di atas, sangat jelas bahwa Kantor Pertanahan telah menerbitkan Sertipikat Hak Tanggungan dan melaksanakan peralihan hak dengan Lelang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan tidak memenuhi unsur perbuatan melanggar hukum berdasarkan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), maka sangat berdasar hukum bagi Majelis Hakim yang Terhormat untuk menolak dalil gugatan Para Penggugat;
5. Bahwa dalam adagium hukum dikenal *maxim volenti non fit injuria* yaitu apabila seseorang mengetahui risiko yang ada dan dengan suka rela masuk dalam risiko itu, ia dianggap telah memperkirakan kerugian yang timbul dan tidak dapat meminta ganti rugi apabila kerugian itu benar-benar ada. Bahwa kerugian seseorang akibat sebuah kontrak yang dilakukannya dianggap sebagai risiko yang harus diketahuinya dan harus dipikul sendiri karena ia telah menerima kewajiban dalam perjanjian itu secara sukarela, dan berdasar Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata, perjanjian tetap berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya;
6. Bahwa oleh karena dalil gugatan Para Penggugat sangatlah mengada-ada dan tidak dilandasi dengan legal standing yang jelas, maka sangat berdasar hukum oleh Majelis Hakim yang terhormat menyatakan menolak segala dalil gugatan Para Penggugat.

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

**DALAM EKSEPSI :**

- Menyatakan menerima seluruh Eksepsi Tergugat IX;

*Hal 64 dari 82 Hal Putusan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Pre*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menolak seluruh gugatan atau setidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard).

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam perkara ini.

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

Menimbang bahwa Para Penggugat telah mengajukan replik dan Kuasa Tergugat I, Kuasa Tergugat II, Tergugat III, Kuasa Tergugat IV, Tergugat VI, dan Kuasa Tergugat IX telah pula mengajukan duplik. Sementara Tergugat V, Tergugat VII, Tergugat VIII tidak mengajukan duplik meskipun telah diberi kesempatan oleh Majelis Hakim sebagaimana termuat dalam berita acara;

Menimbang bahwa Para Penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor: 283, tanggal 15 Februari 2019 antara Tuan MAKBUL, sebagai Pemimpin Cabang Perseroan Terbatas PT. BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) Tbk sebagai Pihak Pertama/Kreditur/(Bank) dan Tuan JEMSON CIAYADI sebagai Pihak Kedua/Debitur/Pemilik Jaminan, selanjutnya diberi tanda P.I.II-1;
2. Fotokopi Surat Peringatan Pertama PT Bank Rakyat Indonesia (Persero),Tbk Kantor Cabang Parepare, Nomor: B.442-KC/XIII/ADK/03/2022, tanggal 1 Maret 2022, selanjutnya diberi tanda P.I.II-2;
3. Fotokopi Surat Peringatan Kedua PT Bank Rakyat Indonesia (Persero),Tbk Kantor Cabang Parepare, Nomor: B.613-KC/XIII/ADK/03/2022, tanggal 16 Maret 2022, selanjutnya diberi tanda P.I.II-3;
4. Fotokopi Surat Peringatan Ketiga PT Bank Rakyat Indonesia (Persero),Tbk Kantor Cabang Parepare, Nomor: B.3376-KC/XIII/ADK/02/2022, tanggal 27 Desember 2022, selanjutnya diberi tanda P.I.II-4;
5. Fotokopi *Print Out* Rekening Koran, tanggal 13 Juni 2023, Periode 1 Januari 2019 sampai dengan 13 Juni 2023, No. Rekening: 6401501104153 atas nama JEMSON CIAYADI, selanjutnya diberi tanda P.I.II-5;
6. Fotokopi Kuitansi Nomor: 32/2023, tanggal 22 Mei 2023 yang dikeluarkan oleh Kementerian Keuangan Republik Indonesia Direktorat Jenderal

Hal 65 dari 82 Hal Putusan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Pre

**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

- Kekayaan Negara Kantor Wilayah DJKN Sulawesi Selatan, Tenggara dan Barat Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Parepare, selanjutnya diberi tanda P.I.II-6;
7. Fotokopi Permintaan Salinan Surat Risalah Lelang an. JEMSON CIAYADI, Nomor: B.519.e-KC-XIII/ADK/06/2023, selanjutnya diberi tanda P.I.II-7;
  8. *Print Out* Screenshot Percakapan WhatsApp atas nama ANDI SHERLY MALUSETASI PARE, selanjutnya diberi tanda P.I.II-8;
  9. Fotokopi Pemberitahuan Lelang, Nomor : B.288-KC.XIII/ADK/02/2023, tanggal 13 Februari 2023, selanjutnya diberi tanda P.I.II-9.A;
  10. Fotokopi Pemberitahuan Lelang, Nomor : B.657-KC.XIII/ADK/04/2023, tanggal 12 April 2023, selanjutnya diberi tanda P.I.II-9.B;
  11. Fotokopi Pemberitahuan Laku Lelang dan Permintaan Pengosongan Aset, Nomor : B.916-XIII/KC/ADK/05/2023, tanggal 26 Mei 2023, selanjutnya diberi tanda P.I.II-9.C;
  12. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2021, NOP: 73.72.020.006.004-0093.0, atas nama Wajib Pajak JEMSON CIAYADI, tanggal 7 Juni 2021, dan Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Tahun 2021, Nama Wajib Pajak JEMSON CIAYADI, Nomor SPPT (NOP): 73.72.020.006.004-0093.0, tanggal 11 Maret 2022, selanjutnya diberi tanda P.I.II-9.D;
  13. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2022, NOP: 73.72.020.006.004-0093.0, atas nama Wajib Pajak JEMSON CIAYADI, tanggal 1 Maret 2022, dan Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Tahun 2022, Nama Wajib Pajak JEMSON CIAYADI, Nomor SPPT (NOP): 73.72.020.006.004-0093.0, tanggal 21 September 2022, selanjutnya diberi tanda P.I.II-9.E;
  14. *Print Out* Surat Penawaran Putusan Kredit (SPPK), Nomor: B.406-KC.XIII/ADK/02/2022, tanggal 23 Februari 2022, selanjutnya diberi tanda P.I.II-10;
  15. Asli Laporan Pengaduan Dugaan Pidana Penipuan dan Penggelapan, tanggal 14 September 2023 Nomor: 09/JSN/IX/2023 yang ditujukan kepada Kapolresta Parepare, selanjutnya diberi tanda P.I.II-11;
  16. Asli Laporan Pengaduan Dugaan Pidana Penipuan dan Penggelapan dan Mohon Memeriksa, tanggal 14 September 2023 Nomor: 10/JSN/IX/2023, yang ditujukan kepada Kepala OJK KR.6 (SULAMPUA), selanjutnya diberi tanda P.I.II-12;

Hal 66 dari 82 Hal Putusan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Pre



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

17. Asli Laporan Pengaduan Dugaan Pidana Penipuan dan Penggelapan dan Mohon Memeriksa, tanggal 14 September 2023 Nomor: 11/JSN/IX/2023, yang ditujukan kepada DIRUT UTAMA PT. BRI (PERSERO) Tbk, selanjutnya diberi tanda P.I.II-13;
18. Asli Laporan Pengaduan Dugaan Pidana Penipuan dan Penggelapan dan Mohon Memeriksa, tanggal 14 September 2023 Nomor: 12/JSN/IX/2023, yang ditujukan kepada PIMPINAN PT. BRI (PERSERO) Tbk WIL MAKASSAR, selanjutnya diberi tanda P.I.II-14;
19. Asli Laporan Pengaduan Dugaan Pidana Penipuan dan Penggelapan dan Mohon Memeriksa, tanggal 14 September 2023 Nomor: 13/JSN/IX/2023, yang ditujukan kepada MENKEU RI, selanjutnya diberi tanda P.I.II-15;
20. Asli Laporan Pengaduan Dugaan Pidana Penipuan dan Penggelapan dan Mohon Memeriksa, tanggal 14 September 2023 Nomor: 14/JSN/IX/2023, yang ditujukan kepada MENKEU RI CQ. DIRJEN KEKAYAAN NEGARA (DJKN), selanjutnya diberi tanda P.I.II-16;
21. Asli Surat kepada yang kepada DIRJEN KEMENKEU RI, Nomor : 11/JSN/IX/2023, tanggal 13 September 2023, Hal: Permohonan Memeriksa Adanya Dugaan dan Indikasi Ketidapatuhan/Penghindaran Dalam Pemenuhan Kewajiban Pajak Yang dilakukan Sdr. ALVONSINA E LOPUHAA Terkait Pembelian Aset Milik Saya Via Lelang AN. JEMSON CIAYADI berdasarkan Kutipan Risalah Lelang Nomor 96/73/2023 tanggal 12 Mei 2023 sementara ini berproses di Pengadilan Negeri Parepare dengan Nomor Perkara : 19/Pdt.G/2023/PN Pre, selanjutnya diberi tanda P.I.II-17;
22. *Print Out* Pasal 1338 KUHPperdata, selanjutnya diberi tanda P.I.II-18;
23. *Print Out* Pasal 1320 KUHPperdata, selanjutnya diberi tanda P.I.II-19;
24. *Print Out* Pasal 1337 KUHPperdata, selanjutnya diberi tanda P.I.II-20;
25. *Print Out* Pasal 1365 KUHPperdata, selanjutnya diberi tanda P.I.II-21;
26. *Print Out* Salinan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia Nomor 11/PJOK.03/2020 Tentang Stimulus Perekonomian Nasional Sebagai Kebijakan Countercyclical Dampak Penyebaran Coronavirus Disease 2019, selanjutnya diberi tanda P.I.II-22;
27. *Print Out* Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen, selanjutnya diberi tanda P.I.II-23;
28. *Print Out* Peraturan Bank Indonesia Nomor: 2/15/PBI/2000 Tentang Perubahan Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 31/150/KEP/DIR Tanggal 12 November 1998 Tentang Restrukturisasi Kredit, selanjutnya diberi tanda P.I.II-24;

Hal 67 dari 82 Hal Putusan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Pre

#### 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

29. *Print Out* Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan, selanjutnya diberi tanda P.I.II-25;
30. *Print Out* Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, selanjutnya diberi tanda P.I.II-26;
31. *Print Out* Salinan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 106/PMK.06/2013 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, selanjutnya diberi tanda P.I.II-27;
32. *Print Out* Pasal 1238 KUHPerdara, selanjutnya diberi tanda P.I.II-28;
33. Fotokopi Surat Pemberitahuan Laku Lelang Dan Permintaan Pengosongan Aset, dari PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk. Kantor Cabang Parepare, Nomor: B.916-XIII/KC/ADK/05/2023, tanggal 26 Mei 2023, selanjutnya diberi tanda P.I.II-29;
34. Asli Surat Permohonan Pembayaran Pokok Angsuran dengan Cara Mengangsur dari Jemson Ciayadi kepada Pimpinan PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Cabang Parepare, tanggal 8 Mei 2023, selanjutnya diberi tanda P.I.II-30;
35. Fotokopi Surat Permohonan Pembayaran Ke Pokok dari Jemson Ciayadi kepada Pimpinan BRI Cabang Parepare, tanggal 19 Desember 2022, selanjutnya diberi tanda P.I.II-31;
36. *Print Out* Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 42 Tahun 2009 Tentang Perubahan Ketiga Atas Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1983 Tentang Pajak Pertambahan Nilai Barang Dan Jasa Dan Pajak Penjualan Atas Barang Mewah, selanjutnya diberi tanda P.I.II-32;
37. Fotokopi Surat Permohonan Pemblokiran Sertifikat Atas Dasar Gugatan Di Pengadilan Negeri Parepare dengan Nomor Perkara : 19/Pdt.G/2023/PN Pre, Nomor 04/JSN/VII/2023 tanggal 20 Juli 2023, selanjutnya diberi tanda P.I.II-33;
38. Fotokopi Tanda Terima Surat/Laporan/Dokumen Lain Kepada Ombudsman RI Perwakilan Sulsel, tanggal 12 September 2023, selanjutnya diberi tanda P.I.II-34;
39. *Print Out* Surat Kabar Pare Pos hari Kamis tanggal 2 Maret 2023, selanjutnya diberi tanda P.I.II-35;
40. *Print Out* Surat Kabar Pare Pos hari Jumat tanggal 28 April 2023, selanjutnya diberi tanda P.I.II-36;

Hal 68 dari 82 Hal Putusan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Pre



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

41. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2019, NOP: 73.72.020.006.004.0093.0 atas nama Wajib Pajak JEMSON CIAYADI, dan Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Tahun 2019, Nomor SPPT (NOP) : 73.72.020.006. 004.0093.0, atas nama Wajib Pajak JEMSON CIAYADI, selanjutnya diberi tanda P.I.II-37;
42. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2020, NOP: 73.72.020.006.004.0093.0 atas nama Wajib Pajak JEMSON CIAYADI, dan Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Tahun 2020, Nomor SPPT (NOP) : 73.72.020.006. 004.0093.0, atas nama Wajib Pajak JEMSON CIAYADI, selanjutnya diberi tanda P.I.II-38;
43. Asli Surat Permohonan Tidak Melanjutkan Balik Nama PBB atas nama JEMSON CIAYADI, Nomor: 03/JSN/VI/2023, tanggal 12 Juni 2023, dari JEMSON CIAYADI kepada Pimpinan Kantor Camat Ujung, selanjutnya diberi tanda P.I.II-39;
44. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk Provinsi Sulawesi Selatan Kota Parepare, NIK: 7372037103870006 atas nama DEVY TJIANDRA, selanjutnya diberi tanda P.I.II-40;
45. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk Provinsi Sulawesi Selatan Kota Parepare, NIK: 7372037103870006 atas nama DEVY TJIANDRA, selanjutnya diberi tanda P.I.II-41;
46. Fotokopi Kartu Keluarga No. 7372031303190002, atas nama Kepala Keluarga JEMSON CIAYADI TJIA, yang dikeluarkan oleh Kepala Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kota Parepare, tanggal 13 Maret 2019, selanjutnya diberi tanda P.I.II-42;
47. Fotokopi Surat Keterangan Nomor: 138.5/11/UJUNG, yang dikeluarkan oleh Camat Ujung Kota Parepare, tanggal 17 Januari 2019, selanjutnya diberi tanda P.I.II-43;
48. Fotokopi Salinan Putusan Pengadilan Negeri Pare-Pare, Nomor: 05/Pdt.G/2010/PN Pre, tanggal 2 November 2010, selanjutnya diberi tanda P.I.II-44;
49. Fotokopi Salinan Putusan Pengadilan Tinggi Makassar, Nomor: 11/PDT/2011/PT. MKS., tanggal 16 Februari 2011, selanjutnya diberi tanda P.I.II-45;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Para Penggugat telah pula mengajukan saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

1. MUH. AKMAL, dibawah sumpah menerangkan pada pokoknya sebagai berikut:

*Hal 69 dari 82 Hal Putusan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Pre*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi pernah menemani Para Penggugat ke Kantor Bank BRI Cabang pada tanggal 30 atau 31 Mei 2023 bersama dengan Saksi PATONANGI;
- Bahwa pada saat itu Saksi dan Para Penggugat meminta Kutipan Risalah Lelang kepada pihak Bank BRI Cabang Parepare, namun pihak Pimpinan Bank BRI Cabang Parepare tidak mau memberikan pada saat itu dengan alasan bahwa Kutipan Risalah Lelang tidak ada pada dirinya, karena Kutipan Risalah Lelang tersebut berada di Kantor KPKNL Parepare padahal Pihak Bank BRI Cabang Parepare telah mengirimkan surat kepada Pak JEMSON CIAYADI untuk meminta pengosongan aset dengan mengutip Kutipan Risalah Lelang, dan pada saat itu pembicaraan berlangsung alot sekitar 4 (empat) jam namun Pihak Bank BRI Cabang Parepare tidak mau memberikan sama sekali, padahal menurut Saksi antara pihak Para Penggugat dengan Pihak Bank BRI Cabang Parepare masih ada hubungan hukum;
- Bahwa sebelum ke Kantor Bank BRI Saksi dan Para Penggugat juga ke Kantor KPKNL dan pihak Kantor KPKNL juga tidak mau memberikan Kutipan Risalah Lelang tersebut padahal Kutipan Risalah Lelang adalah produk dari KPKNL sehingga kami bertanya-tanya ada apa, sehingga ada kesan ada yang disembunyikan;
- Bahwa pihak Bank BRI baru memberikan rekening koran kepada pihak Para Penggugat setelah beberapa minggu kemudian;
- Bahwa keterkaitan Kantor Pajak dengan perkara ini karena Pembelian Jaminan Para Penggugat adalah termasuk barang mewah yang harganya sekitar Rp2.600.000.000,00 (dua miliar enam ratus juta rupiah), karena pembeli termasuk dalam pihak yang kena Pajak, kita mau telusuri lebih jauh bagaimana posisi Tergugat III yang hanya seorang karyawan swasta bisa mampu membeli aset dengan harga Rp2.600.000.000,00 (dua miliar enam ratus juta rupiah), sehingga kami mau tahu keterlibatan pihak Kantor Pajak untuk menilai seorang karyawan swasta yang mampu membeli aset dengan harga Rp2.600.000.000,00 (dua miliar enam ratus juta rupiah) dengan tidak dikenai Pajak, apakah Pihak Tergugat III dikenakan Pajak berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan atau tidak, dan kalau tidak dikenakan artinya ada kelalaian dari Direktur Jenderal Pajak untuk memantau wajib pajak, dan jangan sampai ada kesan terjadi pencucian uang;
- Bahwa Saksi bukan termasuk Wajib Pajak karena Saksi bukan seorang Pengusaha dan Saksi tidak tahu mekanisme *self assessment*;

Hal 70 dari 82 Hal Putusan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Pre

#### 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 tidak ada kerugian yang ditimbulkan oleh pihak Direktur Jenderal Pajak RI kepada Para Penggugat;
  - Bahwa Saksi menemani Para Penggugat ke Kantor Bank BRI Cabang Parepare dan Kantor KPKNL Parepare sebagai teman yang butuh pendampingan;
  - Bahwa Saksi mengetahui adanya lelang yang dilakukan terhadap aset milik Pak JEMSON CIAYADI berawal dari adanya utang piutang antara Pihak Bank BRI Cabang Parepare dengan Penggugat I dengan nilai utang sejumlah Rp2.500.000.000,00 (dua miliar lima ratus juta rupiah) pada tahun 2019, dimana pembayaran utang tersebut selalu dibayar lancar oleh Penggugat I sebelum terjadi Covid-19, namun setelah terjadi Covid-19, pembayaran tidak lagi lancar karena ekonomi menjadi lemah, dimana Penggugat I masih membayar rutin tiap bulan tetapi tidak sesuai nominal seharusnya, kemudian dilakukan restrukturisasi utang namun Saksi tidak tahu berapa kali terjadi restrukturisasi utang tersebut;
  - Bahwa yang menguasai objek jaminan tersebut sekarang adalah Penggugat I dan belum terjadi proses peralihan hak atas jaminan tersebut karena masih dalam proses hukum di Pengadilan;
  - Bahwa Saksi lihat dari Rekening Koran sisa utang Penggugat I masih tersisa sejumlah Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah) pertanggal 31 Mei 2023;
  - Bahwa Penggugat I mendapat surat pemberitahuan lelang mungkin 2 (dua) kali;
2. PATONANGI, dibawah sumpah menerangkan pada pokoknya sebagai berikut:
- Bahwa Saksi pernah menemani Para Penggugat ke Kantor Bank BRI pada tanggal 30 atau 31 Mei 2023;
  - Bahwa Risalah Lelang yang diminta tidak diberikan oleh pihak Bank BRI Cabang Parepare;
  - Bahwa Saksi diajak oleh Para Penggugat ke Kantor Bank BRI Cabang Parepare karena Penggugat I adalah teman Saksi dan Penggugat I sering cerita di rumah Saksi tentang masalahnya;
  - Bahwa Para Penggugat ada utang di Bank BRI sejak bulan Mei 2023;
  - Bahwa lokasi objek jaminan utang Para Penggugat di Jalan Bau Massepe samping Pizza Hut berupa ruko;
- Menimbang bahwa Kuasa Tergugat I untuk membuktikan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti surat berupa:

Hal 71 dari 82 Hal Putusan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Pre



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Fotokopi Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor: 283, tanggal 15 Februari 2019, selanjutnya diberi tanda T.I-1;
2. Fotokopi Surat Perpanjangan Kredit (Adendum PK No. 283.KC/XIII/ADK/02/2019/ TGL 15/02/2019), Nomor: B.18-KC/ADK/02/2020, selanjutnya diberi tanda T.I-2;
3. Fotokopi Addendum Perjanjian Restrukturisasi Kredit Nomor: B.85 KC/XIII/ADK/04/2020, tanggal 30 April 2020, selanjutnya diberi tanda T.I-3;
4. Fotokopi Surat Perjanjian Restrukturisasi Kredit (Adendum PK No. B.85.KC/XIII/ADK/04/2020 TGL 30/04/2020), Nomor B.11-KC/ADK/01/2021, tanggal 27 Januari 2021, selanjutnya diberi tanda T.I-4;
5. Fotokopi Sertipikat Hak Milik No. 00184 Lingkungan Mallusetasi, atas nama JEMSON CIAYADI, selanjutnya diberi tanda T.I-5;
6. Fotokopi Sertipikat Hak Tanggungan Nomor: 00495/2019, tanggal 22 Juli 2019, selanjutnya diberi tanda T.I-6;
7. Fotokopi Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor: 43/2019, tanggal 15 Februari 2019, selanjutnya diberi tanda T.I-7;
8. Fotokopi Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor: 261/2019, tanggal 12 Juni 2019, selanjutnya diberi tanda T.I-8;
9. Fotokopi Surat Peringatan Pertama, Nomor: B.2133-KC/XIII/ADK/07/2022, tanggal 29 Juli 2022, dari PT Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk Kantor Cabang Parepare kepada JEMSON CIAYADI, selanjutnya diberi tanda T.I-9;
10. Fotokopi Surat Peringatan Kedua, Nomor: B.2440-KC/XIII/ADK/09/2022, tanggal 6 September 2022, dari PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Kantor Cabang Parepare kepada JEMSON CIAYADI, selanjutnya diberi tanda T.I-10;
11. Fotokopi Surat Peringatan Ketiga, Nomor: B.3376-KC/XIII/ADK/12/2022, tanggal 27 Desember 2022, dari PT Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk Kantor Cabang Parepare kepada JEMSON CIAYADI, selanjutnya diberi tanda T.I-11;
12. Fotokopi Surat Permohonan Lelang Ulang Eksekusi Pasal 6 UUHT, Nomor: B.519-KC-XIII/ADK/03/2023, tanggal 24 Maret 2023, dari PT Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk Kantor Cabang Parepare kepada Kepala KPKNL Parepare, selanjutnya diberi tanda T.I-12;
13. Print Out Surat Penetapan Jadwal Lelang, Nomor: S-1065/KNL.1503/2023, tanggal 12 September 2023, dari Kementerian Keuangan Republik Indonesia Direktorat Jenderal Kekayaan Negara

Hal 72 dari 82 Hal Putusan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Pre

#### 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 terdapat 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)



Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Sulawesi Selatan, Tenggara, Dan Barat, Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Parepare kepada Pemimpin Cabang PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Kantor Cabang Parepare, selanjutnya diberi tanda T.I-13;

14. Fotokopi Surat Pemberitahuan Lelang, Nomor: B.657-KC.XIII/ADK/04/2023, tanggal 12 April 2023, dari PT Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk Kantor Cabang Parepare kepada JEMSON CIAYADI, selanjutnya diberi tanda T.I-14;
15. Fotokopi Surat Pemberitahuan Laku Lelang Dan Permintaan Pengosongan Aset, Nomor: B.916-XIII/KC/ADK/05/2023, tanggal 26 Mei 2023, dari PT Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk Kantor Cabang Parepare kepada JEMSON CIAYADI, selanjutnya diberi tanda T.I-15;
16. Fotokopi Pengumuman Lelang Pada Surat Kabar Pare Pos hari Jumat tanggal 28 April 2023, selanjutnya diberi tanda T.I-16;
17. Fotokopi Salinan Risalah Lelang Nomor: 96/73/2023, tanggal 12 Mei 2023, selanjutnya diberi tanda T.I-17;
18. Fotokopi Surat Setoran Pajak (SSP), tanggal 19 Mei 2023, selanjutnya diberi tanda T.I-18;

Menimbang bahwa Kuasa Tergugat I tidak mengajukan saksi dan/atau ahli meskipun telah diberikan kesempatan oleh Majelis Hakim;

Menimbang bahwa Kuasa Tergugat II untuk membuktikan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor: 283, tanggal 15 Februari 2019, selanjutnya diberi tanda T.II-1;
2. Fotokopi Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 268/2019, tanggal 13 Juni 2019, selanjutnya diberi tanda T.II-2;
3. Fotokopi Sertipikat Hak Tanggungan Nomor: 00495/2019, tanggal 22 Juli 2019, selanjutnya diberi tanda T.II-3;
4. Fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor 00184/Lingkungan Mallusetasi, atas nama Pemegang Hak JEMSON CIAYADI, selanjutnya diberi tanda T.II-4;
5. Fotokopi Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Kantor Pertanahan Kota Parepare Nomor 4993/2023, selanjutnya diberi tanda T.II-5;
6. Fotokopi Surat Peringatan Pertama, Nomor: B.2133-KC/XIII/ADK/07/2022, tanggal 29 Juli 2022, dari PT Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk Kantor Cabang Parepare kepada JEMSON CIAYADI, selanjutnya diberi tanda T.II-6;
7. Fotokopi Surat Peringatan Kedua, Nomor : B.2440-KC/XIII/ADK/09/2022, tanggal 6 September 2022, dari PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero)

*Hal 73 dari 82 Hal Putusan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Pre*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Tbk. Kantor Cabang Parepare kepada JEMSON CIAYADI, selanjutnya diberi tanda T.II-7;
8. Fotokopi Surat Peringatan Ketiga, Nomor: B.3376-KC/XIII/ADK/12/2022, tanggal 27 Desember 2022, dari PT Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk Kantor Cabang Parepare kepada JEMSON CIAYADI, selanjutnya diberi tanda T.II-8;
  9. Fotokopi Surat Pemberitahuan Lelang, Nomor: B.657-KC.XIII/ADK/04/2023, tanggal 12 April 2023, dari PT Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk Kantor Cabang Parepare kepada JEMSON CIAYADI, selanjutnya diberi tanda T.II-9;
  10. Fotokopi Surat Permohonan Lelang Ulang Eksekusi Pasal 6 UUHT, Nomor: B.519-KC-XIII/ADK/03/2023, tanggal 24 Maret 2023, dari PT Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk Kantor Cabang Parepare kepada Kepala KPKNL Parepare, selanjutnya diberi tanda T.II-10;
  11. Fotokopi Surat Pernyataan Nomor: B.519.B-KC-XIII/ADK/03/2023, tanggal 24 Maret 2023, yang ditandatangani oleh DERRY ARIADI selaku Pimpinan Kantor Cabang PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk Kantor Cabang Parepare, selanjutnya diberi tanda T.II-11;
  12. Fotokopi Surat Penetapan Jadwal Lelang, Nomor: S-367/KNL.1503/2023, tanggal 5 April 2023, dari Kementerian Keuangan Republik Indonesia Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Sulawesi Selatan, Tenggara, Dan Barat, Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Parepare kepada Pemimpin Cabang dan SPB PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Kantor Cabang Parepare, selanjutnya diberi tanda T.II-12;
  13. Fotokopi Surat Kabar Harian "Pare Pos" yang terbit tanggal 28 April 2023 sebagai Pengumuman Lelang, selanjutnya diberi tanda T.II-13;
  14. Fotokopi Risalah lelang Nomor 96/73/2023, tanggal 12 Mei 2023, selanjutnya diberi tanda T.II-14;
  15. Fotokopi Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, selanjutnya diberi tanda T.II-15;

Menimbang bahwa Kuasa Tergugat II tidak mengajukan saksi dan/atau ahli meskipun telah diberikan kesempatan oleh Majelis Hakim;

Menimbang bahwa Tergugat III untuk membuktikan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti surat berupa:

Hal 74 dari 82 Hal Putusan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Pre



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk Provinsi Sulawesi Selatan Kota makassar NIK: 7371126703670002, atas nama ALVONSINA E LOPUHAA, tertanggal 1 Mei 2012, selanjutnya diberi tanda T.III-1;
2. Fotokopi NPWP Nomor: 14.127.886.1-805.001, atas nama ALVONSINA E. LOPUHAA, selanjutnya diberi tanda T.III-2;
3. Fotokopi Nomor Rekening Tabungan BNI Nomor Rekening: 0577616829-IDR, atas nama Ibu ALVONSINA E LOPUHAA, selanjutnya diberi tanda T.III-3;
4. *Print Out Screenshot* dari Email: alvonsinael@gmail.com Info Tahapan lelang By Akun Gmail ALVONSINA.E.LOPUHAA, selanjutnya diberi tanda T.III-4;
5. *Print Out ScreenShot* dari Email: alvonsinael@gmail.com Isi Informasi Resmi Dari Portal Lelang DJKN Lewat Akun Gmail ALVONSIA E. LUPUHAA, selanjutnya diberi tanda T.III-5;
6. *Print Out ScreenShot* dari Email: alvonsinael@gmail.com Hasil Pemeriksaan NPWP Nomor 141278861805001, Hasil Pemeriksaan Uang Jaminan Lelang VNOHWB, dan Hasil Pemeriksaan Peserta Lelang, Kode Lelang:VNOHWB, tanggal 11 Mei 2023, selanjutnya diberi tanda T.III-6;
7. *Print Out Screenshot* dari Email: alvonsinael@gmail.com Penawaran Terkirim-Kode: NZYC5UZI90, dan Hasil Pelaksanaan Lelang VNOHWB, tanggal 12 Mei 2023, selanjutnya diberi tanda T.III-7;
8. Fotokopi Bukti Penyetoran Uang Jaminan sejumlah Rp520.000.000,00 (lima ratus dua puluh juta rupiah) atas nama penyetor ALVONSINA E LOPUHAA, tanggal 11 Mei 2023, selanjutnya diberi tanda T.III-8;
9. Fotokopi Bukti Pelunasan Lelang sejumlah Rp.2.132.010.200,00 (dua miliar seratus tiga puluh dua juta sepuluh ribu dua ratus rupiah) atas nama penyetor ALVONSINA E LOPUHAA, selanjutnya diberi tanda T.III-9;
10. Fotokopi Tanda Terima Berkas BPHTB, atas nama ALVONSINA E LOPUHAA, tanggal 25 Mei 2023, selanjutnya diberi tanda T.III-10;
11. Fotokopi Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (SSPD-BPHTB), tanggal 25 Mei 2023, selanjutnya diberi tanda T.III-11;
12. Fotokopi Kuitansi Nomor: 32/2023, tanggal 22 Mei 2023, selanjutnya diberi tanda T.III-12;
13. Fotokopi Surat Setoran Pajak (SSP), tanggal 19 Mei 2023, selanjutnya diberi tanda T.III-13;
14. *Print Out* Bukti Tanda Terima Berkas Peralihan Hak Lelang di BPN, tanggal 7 Juni 2023, selanjutnya diberi tanda T.III-14;

Hal 75 dari 82 Hal Putusan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Pre



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

15. *Print Out Screenshot* dari Email: fonnylopuhaa@gmail.com , Notifikasi By Email Untuk Status Berkas Peralihan Hak Lelang, selanjutnya diberi tanda T.III-15;
16. *Print Out Screenshot* dari Email: fonnylopuhaa@gmail.com, Surat Perintah Setor Pengurusan Berkas Peralihan Hak Lelang, selanjutnya diberi tanda T.III-16;
17. *Print Out Screenshot* dari Aplikasi BPN “Sentuh Tanahku”, Peralihan Hak Lelang, selanjutnya diberi tanda T.III-17;
18. *Print Out Screenshot* dari *Whatsapp* Resmi: Kementerian ATR/BPN, tanggal 7 Juni 2023 selanjutnya diberi tanda T.III-18;
19. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2023, NOP: 73.72.020.006.004.0093.0, atas nama Wajib Pajak JEMSON CIAYADI, selanjutnya diberi tanda T.III-19;
20. Fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor 00184, Lingkungan Mallusetasi, Kecamatan Ujung, Kotamadya Parepare, atas nama Pemegang Hak ALVONSINA E LOPUHAA, selanjutnya diberi tanda T.III-20;

Menimbang bahwa Tergugat III tidak mengajukan saksi dan/atau ahli meskipun telah diberikan kesempatan oleh Majelis Hakim;

Menimbang bahwa Kuasa Tergugat IV untuk membuktikan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. *Print Out* Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek voor Indonesie), selanjutnya diberi tanda T.IV-1;
2. *Print Out* Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2007 Tentang Perubahan Ketiga Atas Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1983 Tentang Ketentuan Umum Dan Tata Cara Perpajakan, selanjutnya diberi tanda T.IV-2;
3. *Print Out* Salinan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 50 Tahun 2022 Tentang Tata Cara Pelaksanaan Hak Dan Pemenuhan Kewajiban Perpajakan, selanjutnya diberi tanda T.IV-3;
4. *Print Out* Salinan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 18/PMK.03/2021 Tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja Di Bidang Pajak Penghasilan, Pajak Pertambahan Nilai Dan Pajak Penjualan Atas Barang Mewah, Serta ketentuan Umum Dan Tata Cara Perpajakan, selanjutnya diberi tanda T.IV-4;
5. Fotokopi Buku Hukum Acara Perdata Karya M. Yahya Harahap, S.H. Penerbit Sinar Grafika terdiri dari sampul, daftar Isi, halaman 62 sampai

Hal 76 dari 82 Hal Putusan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Pre



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan halaman 67, dan halaman 110 sampai dengan halaman 113, selanjutnya diberi tanda T.IV-5;

Menimbang bahwa Kuasa Tergugat IV tidak mengajukan saksi dan/atau ahli meskipun telah diberikan kesempatan oleh Majelis Hakim;

Menimbang bahwa Tergugat V tidak mengajukan bukti surat, saksi dan/atau ahli meskipun telah diberikan kesempatan oleh Majelis Hakim;

Menimbang bahwa Tergugat VI untuk membuktikan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Tanda Terima Sementara Peralihan Hak Lelang, tanggal 7 Juni 2023, selanjutnya diberi tanda T.VI-1;

Menimbang bahwa Tergugat VI tidak mengajukan saksi dan/atau ahli meskipun telah diberikan kesempatan oleh Majelis Hakim;

Menimbang bahwa Tergugat VII tidak mengajukan bukti surat, saksi dan/atau ahli meskipun telah diberikan kesempatan oleh Majelis Hakim;

Menimbang bahwa Tergugat VIII tidak mengajukan bukti surat, saksi dan/atau ahli meskipun telah diberikan kesempatan oleh Majelis Hakim;

Menimbang bahwa Kuasa Tergugat IX untuk membuktikan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Buku Tanah Hak Milik Nomor 00184/Mallusetasi, selanjutnya diberi tanda T.IX-1;
2. Fotokopi Warkah Permohonan Pembebanan Hak Tanggungan, selanjutnya diberi tanda T.IX-2;
3. Fotokopi Warkah Permohonan Peralihan Hak (Lelang), selanjutnya diberi tanda T.IX-3;

Menimbang bahwa Tergugat IX tidak mengajukan saksi dan/atau ahli meskipun telah diberikan kesempatan oleh Majelis Hakim;

Menimbang bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat pada tanggal 12 Oktober 2023 sebagaimana tersebut dalam berita acara;

Menimbang bahwa Para Penggugat, Kuasa Tergugat I, Kuasa Tergugat II, Tergugat III, dan Kuasa Tergugat IV telah mengajukan kesimpulannya. Sementara, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, Kuasa Tergugat VIII dan Kuasa Tergugat IX, tidak mengajukan kesimpulan meskipun telah diberikan kesempatan oleh Majelis Hakim;

Menimbang bahwa para pihak menyatakan tidak ada lagi hal-hal yang akan diajukan dan mohon putusan;

Hal 77 dari 82 Hal Putusan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Pre



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

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

Menimbang bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat terkait proses pelaksanaan pelelangan atas objek sengketa milik Para Penggugat;

#### **DALAM EKSEPSI**

Menimbang bahwa sebelum mempertimbangkan lebih lanjut tentang pokok perkara, Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu tentang formalitas gugatan Para Penggugat sebagaimana eksepsi yang diajukan oleh Para Tergugat dalam jawabannya, sebagai berikut:

1. Gugatan Para Penggugat kabur dan tidak sempurna (*obscuur libel*);
2. Gugatan Para Penggugat salah menarik pihak (*error in persona*);

Menimbang bahwa terhadap eksepsi tersebut, Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut:

1. Gugatan Para Penggugat kabur dan tidak sempurna (*obscuur libel*)

Menimbang bahwa yang dimaksud Gugatan kabur (*obscuur libel*) adalah gugatan tidak terang atau isinya gelap atau disebut juga formulasi gugatan tidak jelas;

Menimbang bahwa dalam eksepsinya Kuasa Tergugat I menyatakan pokok gugatan yang menjadi permasalahan yang diajukan oleh Para Penggugat dalam posita dan petitumnya adalah penjualan agunan dengan Parate Eksekusi milik Para Penggugat oleh Tergugat namun, faktanya pihak Tergugat I telah melakukan segala proses pemberian dan penyaluran kredit, penagihan sampai pada proses lelang, baik terkait dokumen maupun persyaratan secara Parate Eksekusi dengan terang, jelas dan sesuai dengan perikatan-perikatan baik yang bersumber pada perjanjian maupun Undang-Undang. Sehingga, tidak satu pun dalil gugatan Para Penggugat yang menunjukkan bahwa perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I memenuhi syarat-syarat untuk dikatakan melakukan perbuatan melawan hukum;

Menimbang bahwa terhadap eksepsi Kuasa Tergugat I tersebut, Para Penggugat menyatakan pada pokoknya Tergugat I telah bersekongkol dengan Tergugat II dan Tergugat III dalam melakukan perbuatan melawan hukum saat proses lelang objek sengketa yang menyebabkan kerugian terhadap Pare Penggugat;

*Hal 78 dari 82 Hal Putusan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Pre*



Menimbang bahwa dalam dupliknya, Kuasa Tergugat I menyatakan pada pokoknya tetap pada eksepsinya;

Menimbang bahwa selanjutnya dalam eksepsinya Kuasa Tergugat IV menyatakan dalil-dalil yang disampaikan oleh Para Penggugat merupakan dalil-dalil yang tidak jelas dan kabur (*obscur libel*) karena Para Penggugat tidak dapat menguraikan secara jelas perbuatan mana dari Tergugat IV yang dikualifikasikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum dan adanya ketidaksesuaian antara posita dan petitum yang dimohonkan oleh Para Penggugat;

Menimbang bahwa terhadap eksepsi Kuasa Tergugat IV tersebut, Para Penggugat dalam repliknya menyatakan pada pokoknya Tergugat IV hendaknya melakukan audit investigasi dan audit *forensic* terhadap Tergugat III sebagai pemenang lelang;

Menimbang bahwa dalam dupliknya, Kuasa Tergugat IV menyatakan alasan Para Penggugat yang mengikutsertakan Tergugat IV sebagai pihak sebagaimana didalilkan Para Penggugat dalam gugatan dan replik *a quo* hanya didasarkan pada adanya kemauan Para Penggugat agar Tergugat IV melakukan audit investigasi dan audit forensik terhadap Tergugat III adalah tindakan yang keliru dan tidak berdasar hukum;

Menimbang bahwa selanjutnya dalam eksepsinya Kuasa Tergugat IX menyatakan Para Penggugat tidak menguraikan alasan hukum yang jelas yang menyatakan bahwa Kepala Kantor Pertanahan Kota Parepare yaitu, Tergugat IX telah melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana yang didalilkan oleh Para Penggugat dalam posita gugatannya oleh karena sangat jelas bahwa penerbitan Hak Tanggungan pada Kantor Pertanahan merupakan amanat dari Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (yang selanjutnya disebut Undang-undang Hak Tanggungan);

Menimbang bahwa terhadap eksepsi Kuasa Tergugat IX tersebut, Para Penggugat dalam repliknya menyatakan pada pokoknya Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum saat proses lelang objek sengketa yang menyebabkan kerugian terhadap Pare Penggugat;

Menimbang bahwa dalam dupliknya, Kuasa Tergugat IX menyatakan pada pokoknya tetap pada eksepsinya;

Hal 79 dari 82 Hal Putusan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Pre



Menimbang bahwa terhadap eksepsi Kuasa Tergugat I tentang gugatan kabur (*obscuur libel*) tersebut, Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut:

Menimbang bahwa terhadap eksepsi Kuasa Tergugat I tentang gugatan kabur (*obscuur libel*) tersebut, menurut Majelis Hakim Para Penggugat telah menjabarkan maksud dan tujuan dari gugatannya sementara, mengenai apakah Tergugat I benar telah melakukan perbuatan melawan hukum atau tidak, eksepsi tersebut sudah menyangkut pokok perkara dan dapat dilihat setelah pembuktian dalam pokok perkara dari masing-masing pihak. Oleh karena itu, terhadap eksepsi Kuasa Tergugat I tentang gugatan Penggugat kabur (*obscuur libel*) tersebut haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang bahwa terhadap eksepsi Kuasa Tergugat IV dan Kuasa Tergugat IX tentang gugatan kabur (*obscuur libel*) tersebut, Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut:

Menimbang bahwa Pasal 8 ayat (3) Rv mengatur bahwa pokok-pokok gugatan harus disertai kesimpulan yang jelas dan tertentu;

Menimbang bahwa setelah mencermati posita dan petitum gugatan Para Penggugat, menurut Majelis Hakim terdapat kontradiksi antara dalil-dalil yang diuraikan oleh Para Penggugat dalam posita gugatannya dengan petitum dalam gugatannya sebagaimana dalam eksepsi yang diajukan oleh Kuasa Tergugat IV dan Kuasa Tergugat IX;

Menimbang bahwa Para Penggugat dalam positanya menyatakan pada pokoknya bahwa Tergugat IV seharusnya melakukan "*audit investigasi*" dan "*audit forensic*" terhadap Tergugat III, selanjutnya untuk Tergugat IX menurut Para Penggugat dalam posita gugatannya pada pokoknya memohon dan meminta kepada Tergugat IX untuk tidak memproses balik nama dari Penggugat I ke Tergugat III sampai waktu yang tidak ditentukan. Jika saja Tergugat IX (Kepala Kantor Badan Pertanahan (BPN) Parepare) tetap memproses maka Perbuatan Tergugat IX juga merupakan Perbuatan Melawan Hukum (*Onrecht Matige Daad*);

Menimbang bahwa setelah mencermati posita gugatan Para Penggugat tersebut dan petitum gugatan Para Penggugat khususnya pada angka 6, 7, 8, 9, 10, dan 11, Para Penggugat menyebutkan Para Tergugat secara kolektif agar ditetapkan status hukum tertentu atau melakukan suatu perbuatan hukum tertentu padahal, dalam uraian posita gugatan Para Penggugat sebelumnya tidak diuraikan mengenai perbuatan melawan hukum apa yang dilakukan oleh Tergugat IV dan Tergugat IX

*Hal 80 dari 82 Hal Putusan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Pre*



yang menyebabkan kerugian kepada Para Penggugat. Sehingga, terjadi ketidaksesuaian antara posita dan petitum Para Penggugat. Oleh karena itu apabila dikaitkan dengan ketentuan Pasal 8 ayat (3) Rv, menurut Majelis Hakim terhadap eksepsi Gugatan Para Penggugat kabur dan tidak sempurna (*obscuur libel*), khususnya yang diajukan oleh Kuasa Tergugat IV dan Kuasa Tergugat IX beralasan hukum dan patut dikabulkan;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan Para Penggugat tidak memenuhi syarat formal, yaitu gugatan kabur oleh karena itu harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

Menimbang bahwa oleh karena eksepsi Gugatan Para Penggugat kabur dan tidak sempurna (*obscuur libel*) telah dikabulkan maka, eksepsi para Tergugat mengenai Gugatan Para Penggugat salah menarik pihak (*error in persona*) tidak perlu lagi dipertimbangkan;

#### **DALAM POKOK PERKARA**

Menimbang, bahwa karena gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima, maka terhadap dalil pokok gugatan tidak perlu lagi dipertimbangkan;

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

Memperhatikan Pasal 8 ayat (3) Rv dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

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

##### **DALAM EKSEPSI:**

- Mengabulkan eksepsi Tergugat IV dan Tergugat IX;

##### **DALAM POKOK PERKARA:**

1. Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp1.776.000,00 (Satu Juta Tujuh Ratus Tujuh Puluh Enam Ribu Rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pare-Pare, pada hari Senin, tanggal 20 November 2023, oleh kami, Fausiah, S.H., sebagai Hakim Ketua, Rini Ariani Said, S.H., M.H. dan Muhammad Arif Billah Lutfi, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut telah diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum, pada hari Selasa, tanggal 21 November 2023 dengan dihadiri oleh Mustamin Muhiddin, S.H. sebagai Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga kepada Para Penggugat,

Hal 81 dari 82 Hal Putusan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Pre



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kuasa Tergugat I, Kuasa Tergugat II, Tergugat III, Kuasa Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Kuasa Tergugat VIII, Kuasa Tergugat IX serta dikirim melalui surat tercatat kepada Tergugat VII.

Hakim Anggota,

T.T.D

Rini Ariani Said, S.H., M.H.

T.T.D

Muhammad Arif Billah Lutffi, S.H.

Hakim Ketua,

T.T.D

Fausiah, S.H.

Panitera Pengganti,

T.T.D

Mustamin Muhiddin, S.H.

## Perincian biaya:

1.	PNBP Pendaftaran	Rp	30.000,00
2.	Pemberkasan ATK	Rp	75.000,00
3.	PNBP Panggilan	Rp	110.000,00
4.	Penggandaan	Rp	135.000,00
5.	Biaya Panggilan Tergugat	Rp	396.000,00
6.	Pemeriksaan Setempat	Rp	1.000.000,00
7.	PNBP Pemeriksaan Setempat	Rp	10.000,00
8.	Meterai	Rp	10.000,00
9.	Redaksi	Rp	10.000,00 +
10.	Jumlah	Rp	1.776.000,00

(Satu Juta Tujuh Ratus Tujuh Puluh Enam Ribu Rupiah)

Hal 82 dari 82 Hal Putusan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Pre

### 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)