



PUTUSAN

Nomor 14/Pdt.G/2020/PN Pol

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Husain Djamaluddin, bertempat tinggal di Kelurahan Sidodadi, Kecamatan Wonomulyo, Kabupaten Polewali Mandar dalam hal ini memberikan kuasa kepada AGUS MELAS, S.H., M.H., dan kawan kawan, Para Advokat pada Peradi Legal Consultan AGUS MELAS & Partners, yang beralamat di Dusun Kasa RT/RW 003/001, Desa/Kelurahan Lampenai, Kecamatan Wotu, Kabupaten Luwu Timur, Provinsi Sulawesi Selatan berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 13 Maret 2020 yang telah didaftarkan dikepaniteraan Pengadilan Negeri Polewali tertanggal 7 April 2020 dibawah Nomor Register : W22-U21/44/HK/IV/2020, sebagai **Penggugat**;

Lawan:

1. PT. Bank Danamon Indonesia Kota Parepare, berkedudukan di Jalan Sultan Hasanuddin Nomor 50, Kota Parepare, Sulawesi Selatan, yang diwakili oleh Dadi Budiana dan Heriyanto Agung Putra, selaku direksi, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Arjuna Rasjid, S.H., M.Kn., dan kawan-kawan, Para Advokat/ Konsultan Hukum pada Arjuna Rasjid Law Office, yang beralamat di Jalan Racing Centre Perumahan Bumi Tirta Nusantara Gardenia Blok I No. 12, Panakkukang, Kota Makassar berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 30 April 2020, yang telah didaftarkan dikepaniteraan Pengadilan Negeri Polewali tertanggal 18 Mei 2020 dibawah Nomor Register : W22-U21/58/HK/V/2020, sebagai **Tergugat I**;

2. Frans Mangitung Alias Ceng, bertempat tinggal di Desa Tapango, Kecamatan Tapango (Depan Sektor Tapango), Kabupaten Polewali Mandar dalam hal ini memberikan kuasa kepada H. Syarifuddin, S.H., M.H., Advokat yang beralamat di Jln. Ahmad Yani, No. 109, Kelurahan Wattang, Kecamatan Polewali,

Halaman 1 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 14/Pdt.G/2020/PN Pol



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kabupaten Polewali Mandar, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 17 April 2020, yang telah didaftarkan dikepaniteraan Pengadilan Negeri Polewali tertanggal 20 April 2020 dibawah Nomor Register : W22-U21/49/HK/IV/2020, sebagai **Tergugat II**;

3. Hj. Nurhidaya, bertempat tinggal di Jalan Andi Depu, Kelurahan Lantora, Kecamatan Polewali, Kabupaten Polewali Mandar, Sulawesi Barat, sebagai **Tergugat III**;

4. Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kab. Polman, bertempat kedudukan di Jalan Tritura No. 10, Madatte, Polewali, Kabupaten Polewali Mandar, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Siska Rahman, SH., sebagai kepala seksi penanganan masalah dan pengendalian dan Gufran Gaffar, SH., sebagai analis hukum pertanahan Kantor Pertanahan Kabupaten Polewali Mandar, berdasarkan surat kuasa khusus Nomor MP.02.01/175-76.04/IV/2020 tanggal 30 April 2020, yang telah didaftarkan dikepaniteraan Pengadilan Negeri Polewali tertanggal 04 Mei 2020 dibawah Nomor Register : W22-U21/55/HK/V/2020, sebagai **Tergugat IV**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 2 April 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Polewali pada tanggal 7 April 2020 dalam Register Nomor 14/Pdt.G/2020/PN Pol, telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

1. Bahwa Alm. H. Djamaluddin (ayah kandung Penggugat) telah melakukan akad kredit Nomor SP/KB/046082 tanggal 06 Agustus 2001 Jo Akta Pengakuan Hutang Nomor 33 tanggal 08 Agustus 2001 yang dibuat dihadapan Puspawati, SH, Notaris di Polewali Mamasa, sebesar Rp. 75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah) yang digunakan untuk mendirikan 4 buah ruko di tanah kosong milik ayah kandung penggugat;

2. Bahwa untuk menjamin pelunasan akad kredit tersebut, Alm. H. Djamaluddin (ayah kandung Penggugat) menjaminkan sebidang tanah dan bangunan Sertipikat Hak Milik Nomor 08/Banua Baru tanggal 08 November 1994, Surat Ukur/Gambar Situasi Nomor 1864/93 tanggal 09 Desember 1993 Luas ± 380 M², terletak di Provinsi Sulawesi Barat (dahulu Sulawesi Selatan), Kabupaten Polmas, Kecamatan Wonomulyo, Desa Banua Baru yang tertulis atas nama Djamaluddin yang telah diikat

Halaman 2 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 14/Pdt.G/2020/PN Pol

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hak Tanggungan No. 184/2001, tanggal 5 Desember 2001, dengan batas-batas sebagai berikut :

- **Sebelah Utara** dahulu berbatas dengan Jalan Desa, *sekarang* berbatas dengan Masjid Raya;
- **Sebelah Selatan** masih berbatas dengan Pengairan;
- **Sebelah Timur** dahulu berbatas dengan Jalan Poros Majene, *sekarang* berbatas dengan Jalan Trans Mamuju;
- **Sebelah Barat** dahulu berbatas dengan Saluran Air, *sekarang* berbatas dengan Pengairan;

3. Bahwa selama Alm. H. Djamaluddin (ayah kandung Penggugat) masih hidup, proses angsurannya berjalan lancar namun setelah Alm. H. Djamaluddin (ayah kandung Penggugat) wafat pada tanggal 17 Oktober 2001, angsuran kredit tersebut menjadi tidak lancar;

4. Bahwa oleh karena Alm. H. Djamaluddin (ayah kandung Penggugat) telah meninggal dunia maka secara hukum selain Tergugat III, Penggugat adalah salah satu ahli waris yang sah berdasarkan Penetapan Ahli Waris No. 66/Pdt.P/2011/PA.Pol tanggal 25 Agustus 2011, terdapat 2 saudara Penggugat yaitu :

- 1) **Marwana binti H. Djamaluddin;**
- 2) **Gazali bin H. Djamaluddin;**

Namun dalam hal pengurusan harta peninggalan Alm. H. Djamaluddin, kedua saudara Penggugat Marwana binti H. Djamaluddin dan Gazali bin H. Djamaluddin telah memberikan kuasa kepada Penggugat berdasarkan surat kuasa tertanggal 18 Agustus 2011, sehingga dalam perkara ini Penggugat memiliki **legal standing**;

5. Bahwa sepeninggal Alm. H. Djamaluddin (ayah kandung Penggugat), tanpa sepengetahuan dan seizin Penggugat yang sebagai ahli waris dari Alm. H. Djamaluddin, Tergugat III menyewakan berupa 2 (dua) unit Ruko yang dibangun diatas tanah yang menjadi Objek Jaminan Hak Tanggungan dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 08/Banua Baru tanggal 08 November 1994, Surat Ukur/Gambar Situasi Nomor 1864/93 tanggal 09 Desember 1993 dalam hal ini disebut sebagai **obyek sengketa** kepada Tergugat II selama 2 tahun;

6. Bahwa nilai sewa obyek sengketa yang berdiri diatas Sertipikat Hak Milik Nomor 08/Banua Barua tanggal 08 November 1994, Surat Ukur/Gambar Situasi Nomor 1864/93 tanggal 09 Desember 1993, sebesar Rp. 40.000.000,- (empat puluh juta rupiah) selama 2 tahun dan semuanya diambil dan dinikmati sendiri oleh Tergugat III;

7. Bahwa oleh karena Tergugat I mendesak Tergugat III untuk segera melunasi utang Alm. H. Djamaluddin, maka obyek sengketa yang berdiri

Halaman 3 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 14/Pdt.G/2020/PN Pol



diatas Sertipikat Hak Milik Nomor 08/Banua Barua tanggal 08 November 1994, Surat Ukur/Gambar Situasi Nomor 1864/93 tanggal 09 Desember 1993 **dijual** oleh Tergugat III kepada Tergugat II melalui proses lelang tertutup yang dilaksanakan Tergugat I dengan nilai sebesar Rp.420.000.000,- (empat ratus dua puluh juta rupiah);

8. Bahwa atas dasar fakta hukum yang terungkap pada Putusan Perkara Pidana No. 108/PID.B/2004/PN.Pare-Pare tanggal 01 Maret 2005 dan dikuatkan pada Putusan Pengadilan Tinggi Makassar No. 130/PID/2005/PT.MKS terdapat pengakuan Tergugat II sendiri mengatakan telah membeli obyek sengketa yang berdiri diatas Sertipikat Hak Milik Nomor 08/Banua Barua tanggal 08 November 1994, Surat Ukur/Gambar Situasi Nomor 1864/93 tanggal 09 Desember 1993 melalui lelang Bank Danamon (Tergugat I);

9. Bahwa fakta hukum lainnya yang terungkap pada Putusan Perkara Pidana No. 108/PID.B/2004/PN.Pare-Pare tanggal 01 Maret 2005 dan dikuatkan pada Putusan Pengadilan Tinggi Makassar No. 130/PID/2005/PT.MKS Tergugat II mengakui pernah Penggugat menemuinya dan menyampaikan kalau obyek sengketa yang berdiri diatas Sertipikat Hak Milik Nomor 08/Banua Barua tanggal 08 November 1994, Surat Ukur/Gambar Situasi Nomor 1864/93 tanggal 09 Desember 1993 tersebut masih dalam sengketa antara Penggugat dengan Tergugat III namun faktanya yang terjadi Tergugat II tetap membeli obyek sengketa melalui proses lelang Bank Danamon (Tergugat I);

10. Bahwa Tergugat I mengajukan permohonan eksekusi grosse Akta Hak Tanggungan kepada Pengadilan Negeri Polewali, lalu Pengadilan Negeri Polewali mengabulkan permohonan Tergugat I untuk segera melelang obyek sengketa atau objek jaminan tersebut melalui kantor lelang negara sebagaimana disebutkan dalam penetapan No. 190/PEN.Eks.Pdt/2003/PN.Pol tertanggal 25 Agustus 2003, namun faktanya lelang tersebut tidak dilakukan melalui Kantor Lelang Negara dan tidak dilakukan oleh Pejabat Lelang Negara serta tidak menggunakan nilai limit sebagaimana diatur dalam Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 304/KMK/01/2002 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang ditetapkan pada tanggal 13 Juni 2002;

11. Bahwa pelaksana eksekusi lelang sebagaimana yang disebutkan dalam risalah lelang Nomor 190/Pdt.Som/2003/PN.Pol, bukanlah pihak yang berwenang sebagai pejabat lelang sebagaimana dimaksud dalam Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 304/KMK/01/2002 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang



ditetapkan pada tanggal 13 Juni 2002 sedangkan pengertian Pejabat Lelang adalah orang yang khusus diberi wewenang oleh Menteri Keuangan Republik Indonesia untuk melaksanakan penjualan barang secara lelang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

12. Bahwa proses lelang yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dilakukan secara tertutup tanpa alasan yang jelas dan tidak dilakukan pengumuman pada harian surat kabar sehingga proses lelang tersebut cacat formil dan cacat yuridis sebagaimana yang dimaksud dalam Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 304/KMK/.01/2002 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang ditetapkan pada tanggal 13 Juni 2002;

13. Bahwa akibat tindakan Tergugat I dan Tergugat III yang secara sewenang-wenang tanpa melakukan pemberitahuan kepada Penggugat dan ahli waris lainnya melakukan lelang tertutup, Penggugat dan ahli waris lainnya tidak dapat melunasi hutang ayah Penggugat yang merupakan harta peninggalan ayah Penggugat;

14. Bahwa selain itu, proses lelang tersebut tidak menggunakan nilai limit yang merupakan suatu keharusan dalam proses lelang eksekusi, pada Risalah Eksekusi Lelang Nomor 190/Pdt.Som/2003/PN.Pol tanggal 15 Januari 2004 tidak menyebutkan irah-irah "**Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa**", yang kedua keharusan tersebut diatur dalam Pasal 1 ayat 12 dan ayat 17 pada Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 304/KMK/.01/2002 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang ditetapkan pada tanggal 13 Juni 2002;

15. Bahwa pada tanggal 15 Januari 2004 dilakukan proses lelang terhadap obyek sengketa dalam hal ini obyek lelang yang dimaksud diatas, dengan hasil lelang sebesar Rp. 460.000.000,- (empat ratus enam puluh juta rupiah) tanpa menggunakan dasar penggunaan harga taksiran pasar pada saat itu yang kredibel, dan penjual lelang menetapkan pemenang lelang adalah Tergugat II;

16. Bahwa Penggugat menarik KEPALA KANTOR BADAN PERTANAHAN NEGARA / ATR KAB. POLEWALI sebagai Tergugat IV, oleh karena telah menerbitkan Sertipikat Hak Milik No. 627 Tahun 2004 atas nama Tergugat II atas obyek sengketa dengan luas 137 M² (seratus tiga puluh tujuh meter persegi) yang merupakan pemisahan dari Sertipikat Hak Milik No. 08 Tahun 1994 atas nama Djamaluddin, berdasarkan risalah eksekusi lelang No. 190/Pdt.Som 2003/PN.Pol tidak dilakukan oleh pejabat lelang sehingga cacat hukum, sebagaimana



dimaksud dalam Pasal 41 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

Pasal 41 berbunyi : “Peralihan hak melalui pemindahan hak dengan lelang hanya dapat didaftar jika dibuktikan dengan kutipan risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang”.

17. Bahwa dengan berdasarkan fakta hukum yang terjadi pada dalil-dalil tersebut diatas, terdapat upaya permufakatan jahat yang dilakukan oleh Tergugat I dengan cara melaksanakan lelang tanpa melalui kantor lelang negara, Tergugat II adalah pembeli atau pemenang lelang yang tidak beritikad baik karena sebelum membeli lewat lelang terlebih dahulu telah menyewa obyek sengketa milik orang tua Penggugat yang telah berstatus bagian Hak Tanggungan dan Tergugat II sudah mengetahui kalau ahli waris Alm. H. Djamaluddin bukan hanya Tergugat III sendiri, lalu peran Tergugat III telah menyewakan obyek sengketa milik orang tua Penggugat kepada Tergugat II dan menikmati sendiri hasil sewanya lalu Tergugat III pula bertindak secara sendiri tanpa melibatkan Penggugat sebagai ahli waris yang sah menjual obyek sengketa milik orang tua Penggugat dan sisa penjualan tersebut dinikmati sendiri oleh Tergugat III;

18. Bahwa adapun perbuatan Tergugat IV menerbitkan Sertipikat Hak Milik No. 627 Tahun 2004 atas nama Tergugat II atas obyek sengketa dengan luas 137 M² (seratus tiga puluh tujuh meter persegi) yang merupakan pemisahan dari Sertipikat Hak Milik No. 08 Tahun 1994 atas nama Djamaluddin berdasarkan risalah eksekusi lelang No. 190/Pdt.Som 2003/PN.Pol adalah cacat hukum, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 41 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, olehnya itu para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum atau melawan kepentingan hukum Pengugat dan ahli waris lainnya dan memenuhi unsur pelanggaran yang diatur dalam **Pasal 1365 KUHPerdara, berbunyi “Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”;**

19. Bahwa Para Tergugat mengetahui atau setidaknya-tidaknya dapat mengetahui bahwa perbuatannya itu bertentangan dengan hukum yang berlaku karena jelas melanggar hak orang lain sehingga menimbulkan kerugian yang tidak sedikit pada diri Penggugat;

20. Bahwa dikarenakan perbuatan yang dilakukan Para Tergugat tersebut adalah menyatakan perbuatan melawan hukum dan menyebabkan kerugian bagi Penggugat karena harga jual obyek sengketa dalam hal ini obyek lelang yang berdiri diatas tanah jaminan hak tanggungan, dibawah harga pasar saat itu dan Penggugat tidak



dapat menguasai dan menikmati hak sewa obyek sengketa selama 19 tahun sejak tahun 2001 s.d saat ini maka sudah sepatutnya kalau Tergugat I dan Tergugat II dihukum untuk membayar ganti kerugian secara tanggung renteng kepada Penggugat sebesar Rp. 600.000.000 (enam ratus juta rupiah) dengan perincian sebagai berikut :

a. Kerugian Materil: Nilai harga objek sengketa dalam hal ini obyek lelang yang berdiri diatas tanah jaminan hak tanggungan, dijual dibawah harga pasar yang seharusnya Rp. 600.000.000 (enam ratus juta)

b. Kerugian Immateril: Penggugat tidak dapat menikmati potensi hak sewa yang selama 19 tahun sejak tahun 2001 s.d saat ini , pertahun biaya sewa 2 unit ruko Rp. 100.000.000,- X 19 tahun sama dengan sebesar Rp. 1.900.000.000,- (satu milyar Sembilan ratus juta rupiah);

21. Bahwa dengan melihat fakta diatas yang telah Penggugat dalilkan dalam gugatan, maka sangat beralasan apabila Yang Terhormat Ketua/Majelis Hakim yang memeriksa serta mengadili perkara perdata ini, kiranya berkenan untuk segera meletakkan sita jaminan (**Conservatoir Beslaag**) terhadap obyek sengketa dengan luas 137 M² (seratus tiga puluh tujuh meter persegi) berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 627 Tahun 2004 atas nama Tergugat II guna untuk menghindari dan lebih menjamin agar tidak dialihkan atau dipindah tangankan serta tidak diterbitkan surat-surat apapun yang dapat merugikan kepentingan hak-hak Penggugat dan atau membebani hipotik / beban lainnya serta untuk menjamin gugatan Penggugat;

22. Bahwa Gugatan Penggugat ini cukup mempunyai dasar kuat, landasan formil yang otentik serta kebenaran yang dapat dipertanggung jawabkan secara hukum, maka oleh karenanya patut dan cukup beralasan menurut hukum kalau keputusan dalam perkara perdata ini dapat dijalankan lebih dahulu (**uit voorbaar bijvooraad**) meskipun ada banding, Kasasi atau Verzet (bantahan);

Berdasarkan hal-hal dan keterangan-keterangan serta penjelasan-penjelasan hukum sebagaimana tersebut dan telah terurai diatas, Maka dengan ini Penggugat Mohon dengan segala kerendahan hati serta dengan penuh rasa hormat kehadapan Ketua / Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara Perdata ini kiranya berkenan untuk segera memutuskan dengan AMAR putusan sebagai berikut :

M e n g a d i l i :

- 2) Menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;



- 2 Menyatakan secara sah dan berharga sita jaminan terhadap obyek sengketa dalam hal ini 2 (dua) unit Ruko dengan luas 137 M² (seratus tiga puluh tujuh meter persegi) berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 627 Tahun 2004 atas nama Tergugat II;
- 2 Menyatakan bahwa perbuatan yang dilakukan oleh Para Tergugat terbukti telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (**Onrechtmatigedaad**);
- 2 Menyatakan Risalah Eksekusi Lelang No. 190/Pdt.Som 2003/PN.Pol. tanggal 15 Januari 2004, adalah cacat hukum atau setidaknya tidak memiliki kekuatan hukum mengikat;
- 2 Menyatakan tidak sah/cacat hukum dan batal demi hukum proses lelang yang dibuat dalam Risalah Eksekusi Lelang No. 190/Pdt.Som 2003/PN.Pol. tanggal 15 Januari 2004;
- 2 Menyatakan Penggugat bersama 2 (dua) saudara kandungnya yaitu Marwana binti H. Djamaluddin dan Gazali bin H. Djamaluddin serta Tergugat III adalah ahli waris yang sah berdasarkan Penetapan Ahli Waris No. 66/Pdt.P/2011/PA.Pol tanggal 25 Agustus 2011;
- 2 Menyatakan obyek sengketa dalam hal ini 2 (dua) unit Ruko yang berdiri diatas Sertipikat Hak Milik No. 627 Tahun 2004 atas nama Tergugat II dengan luas 137 M² (seratus tiga puluh tujuh meter persegi) yang merupakan pemisahan dari Sertipikat Hak Milik Nomor 08/Banua Barua tanggal 08 November 1994, Surat Ukur/Gambar Situasi Nomor 1864/93 tanggal 09 Desember 1993 dan saat ini berdasarkan adalah merupakan milik dari Alm. H. Djamaluddin;
- 2 Menyatakan tidak sah dan batal demi hukum Sertipikat Hak Milik No. 627 Tahun 2004 atas nama Tergugat II yang diterbitkan Tergugat IV;
- 2 Menghukum Tergugat I dan Tergugat III secara tanggung renteng untuk membayar kerugian **materil** sebesar Rp. 600.000.000 (enam ratus juta rupiah), dan kerugian **in materiil** sebesar Rp. 1.900.000.000,- (satu milyar Sembilan ratus juta rupiah) secara tunai dan sekaligus;
- 2 Menghukum Tergugat II yang menguasai obyek sengketa atau siapa saja yang mendapatkan hak dari padanya untuk menyerahkan dan mengembalikan obyek sengketa kepada Penggugat dalam keadaan kosong, sempurna tanpa syarat;
- 2 Menghukum Tergugat IV untuk membatalkan Sertipikat Hak Milik No. 627 Tahun 2004 atas nama Tergugat II yang diterbitkan berdasarkan Risalah Eksekusi Lelang No. 190/Pdt.Som 2003/PN.Pol. tanggal 15 Januari 2004;
- 2 Menyatakan secara hukum segala dokumen atau surat-surat atau surat jual beli yang terbit atas nama Para Tergugat atau orang lain tanpa seizin dan persetujuan Penggugat diatas obyek sengketa batal demi hukum atau



setidak-tidaknya dinyatakan tidak mengikat secara hukum terhadap obyek sengketa;

2 Menyatakan sah dan berharga serta benar menurut hukum terhadap sita jaminan **conservatoir beslaag** yang telah diletakkan oleh Pengadilan Negeri Polewali atas obyek sengketa;

2 Menghukum pula para Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

SUBSIDAIR :

2 Mohon Keputusan yang seadil-adilnya demi keadilan dan kebenaran berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Penggugat, Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat IV hadir kuasanya masing-masing, dan Tergugat III menghadap sendiri dipersidangan;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 15 Juni 2020, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

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

Menimbang, bahwa telah dibacakan gugatan Penggugat yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

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

Jawaban Tergugat I

A. DALAM EKSEPSI

1. Eksepsi plurium litis consortium

Yahya Harahap dalam bukunya *Hukum Acara Perdata: Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan* (hal. 111) menjelaskan bahwa cacat formil yang timbul atas kekeliruan atau kesalahan bertindak sebagai penggugat maupun yang ditarik sebagai tergugat dikualifikasi mengandung *error in persona*.

Bentuk *error in persona* yang lain disebut *plurium litis consortium* (gugatan kurang pihak), yakni pihak yang bertindak sebagai penggugat atau



yang ditarik sebagai tergugat: tidak lengkap, masih ada orang yang harus bertindak sebagai penggugat atau ditarik tergugat. Oleh karena itu, gugatan dalam bentuk *plurium litis consortium* yang berarti gugatan kurang pihaknya. Bahwa Gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT masuk dalam kategori *plurium litis consortium* di sebabkan karena PENGGUGAT tidak memasukkan pihak yang melakukan proses hukum EKSEKUSI LELANG dalam hal ini PENGADILAN NEGERI POLEWALI. Selain itu pula PENGGUGAT tidak melibatkan PIHAK PERBANKAN yang saat ini selaku PEMEGANG JAMINAN HAK TANGGUNGAN atas objek sengketa yakni PT. BANK NEGARA INDONESIA (persero) Tbk. Hal ini telah sejalan dengan Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung RI dalam putusannya No. 78 K/ Sip/1972 tanggal 11 Oktober 1975, yang kaidah hukum pada pokoknya yang menegaskan :

"Gugatan kurang pihak atau tidak lengkap atau kekurangan formil, harus dinyatakan tidak dapat diterima" ;

Demikian pula bahwa dalam putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1421 K/Sip/1975 tanggal 8 Juni 1976, menyatakan :

"Bahwa tidak dapat diterimanya gugatan ini adalah karena kesalahan formil mengenai pihak yang seharusnya digugat, akan tetapi belum digugat".

Maka berdasar dan beralasan hukum apabila **GUGATAN PENGGUGAT TIDAK DAPAT DITERIMA (niet ontvankelijke vexklaard)**.

B. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa TERGUGAT I secara tegas menolak dalil-dalil yang dikemukakan oleh PENGGUGAT dalam Gugatannya kecuali apa yang diakui secara tegas dan sepanjang tidak merugikan kepentingan hukum TERGUGAT I;

Bahwa dalil gugatan PENGGUGAT pada angka 1, 2 dan 3 pada halaman 2 dan 3, maka TERGUGAT I akan menguraikan jawabannya secara yuridis sebagaimana berikut:

Bahwa dalil gugatan PENGGUGAT pada angka 1, 2, dan 3 adalah merupakan PENGAKUAN terhadap Perbuatan hukum Perjanjian Kredit yang dilakukan antara orang tua PENGGUGAT H. DJAMALUDDIN selaku debitur dengan TERGUGAT I selaku KREDITUR yang mana kredit tersebut dalam kondisi macet, sehingga berdasarkan Pasal 1923 KUHPerdara dan Pasal 174 HIR, maka:

- pernyataan atau keterangan yang dikemukakan salah satu pihak kepada pihak lain dalam proses pemeriksaan suatu perkara;
- pernyataan atau keterangan itu dilakukan di muka hakim atau dalam sidang pengadilan;
- keterangan itu merupakan pengakuan (*bekentenis, confession*), bahwa apa yang di dalilkan atau yang dikemukakan pihak lawan benar untuk keseluruhan atau sebagian.

Halaman 10 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 14/Pdt.G/2020/PN Pol



Oleh karena dalil-dalil gugatan PENGGUGAT pada angka 1 dan 2 adalah merupakan PENGAKUAN yang secara spesifik berkaitan dengan FAKTA yang juga diakui secara yuridis oleh TERGUGAT I, maka perlu untuk diperhatikan Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung Nomor: 3459 K/Pdt/1984.

Dari ketentuan Pasal 1925 KUHPerdara, Pasal 174 HIR dihubungkan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung, maka:

- pengakuan yang bulat dan murni mengakibatkan tidak ada lagi yang disengketakan antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT;
- dalam pengakuan yang demikian, melekat nilai kekuatan pembuktian yang sempurna, mengikat, dan menentukan (*volledig, bindende en beslissende, bewijskracht*)

2. Bahwa dalil gugatan PENGGUGAT pada angka 4 sampai dengan 9 halaman 3 dan 4, oleh karena dalil tersebut adalah berkaitan dengan diri PENGGUGAT yang tidak ada sangkut pautnya dengan TERGUGAT I, maka TERGUGAT I tidak akan menanggapinya lebih lanjut;

3. Bahwa dalil gugatan PENGGUGAT pada angka 10 sampai dengan 15 halaman 5 dan 6 adalah dalil YANG TIDAK BERDASAR dan BERALASAN HUKUM

Bahwa PENGGUGAT pada pokoknya tidak memahami aturan-aturan yang berkenaan dengan EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN.

Bahwa berdasarkan pasal 20 UUHT sesungguhnya dapat kita temukan bahwa pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan dapat dilaksanakan dengan tiga cara sebagai berikut :

- a) **Eksekusi berdasarkan pasal 6 UUHT**, yakni apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan. (vide *pasal 20 ayat 1 huruf (a) UUHT*).
- b) **Eksekusi berdasarkan titel eksekutorial** yang terdapat dalam sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya. (vide *pasal 20 ayat 1 huruf (b) UUHT*).
- c) Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan obyek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak (vide Pasal 20 ayat 2) .



a) **Eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan pasal 6 UUHT.**

Sesuai pasal 6 UUHT jo pasal 20 ayat 1 huruf (a) maka pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan dapat dilakukan oleh pemegang hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum.

Artinya, bahwa pelaksanaan lelang berdasarkan Pasal 6 UUHT merupakan kewenangan yang diberikan oleh undang-undang (ex lege) kepada pemegang hak tanggungan pertama untuk melakukan penjualan melalui pelelangan umum atas aset yang dijadikan sebagai jaminan apabila debitur cidera janji.

Dengan demikian undang-undang memberi kewenangan kepada kreditor untuk melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan tanpa memerlukan persetujuan pihak manapun.

Jadi sesungguhnya pelaksanaan pasal 6 UUHT (dalam Peraturan Menteri Keuangan disebut *lelang eksekusi pasal 6 UUHT*) tidak berkaitan langsung dengan titel eksekutorial yang tercantum pada Sertifikat Hak Tanggungan (vide pasal 14 UUHT).

Dalam pelaksanaan eksekusi hipotek, eksekusi (parate eksekusi) harus didasarkan pada janji untuk menjual atas kekuasaan sendiri sebagaimana diatur dalam Pasal 1178 ayat (2) KUH Perdata, sehingga merupakan suatu pelaksanaan dari suatu perjanjian dan dengan dilengkapi grosse akta hypotek yang berirah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa". Grosse akta hypotek tersebut dibuat oleh Notaris.

Oleh karena *janji menjual dengan kekuasaan sendiri* harus diperjanjikan terlebih dahulu maka sudah sepatutnya eksekusi dalam hypotek (vide sesuai 1178 BW) harus dipimpin oleh Ketua Pengadilan.

Bahwa dalam Undang-undang Hak Tanggungan maka titel Eksekutorial "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" dicantumkan pada sertifikat Hak Tanggungan yang merupakan perintah Undang-undang (pasal 14 ayat (3) UUHT), bukan dibuat di grosse akta Hak Tanggungan.

b) **Eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan titel eksekutorial.**

Selanjutnya, sesuai pasal 20 ayat 1 huruf (b) maka pelaksanaan eksekusi lelang dapat juga dilakukan berdasarkan titel eksekutorial.

Pelaksanaan eksekusi berdasarkan titel ekskutorial ini

dilakukan dalam hal *Lelang Eksekusi pasal 6 UUHT* sebagaimana dimaksud diatas tidak dapat dilakukan dengan pertimbangan adanya suatu kondisi/permasalahan hukum berupa gugatan di pengadilan dari pihak ketiga terkait hak kepemilikan barang jaminan yang akan



dieksekusi. Dalam hal ini kreditor dapat meminta penetapan Lelang melalui Ketua Pengadilan.

Bahwa pasal 26 cukup tegas dimaksudkan untuk pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan melalui pasal 14 UUHT (melalui titel eksekutorial), dan bukan dimaksudkan untuk pelaksanaan eksekusi pasal 6 UUHT.

Pasal 26 UUHT berbunyi "selama belum ada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya, dengan memperhatikan ketentuan dalam Pasal 14, peraturan mengenai eksekusi hypotek yang ada pada mulai berlakunya undang-undang ini, berlaku terhadap eksekusi Hak Tanggungan".

Artinya pasal 26 UUHT jo pasal 14 UUHT, bermaksud menyatakan bahwa eksekusi Hak Tanggungan yang dilaksanakan berdasarkan titel eksekutorial, dilakukan oleh Ketua Pengadilan dengan mengikuti hukum acara perdata sebagaimana pelaksanaan eksekusi era Hypotek, selama belum dibuat ketentuan baru untuk itu.

Adapun tahapan-tahapan hukum acara yang terkait dengan pelaksanaan eksekusi lelang vide pasal 224 HIR misalnya Ketua Pengadilan harus melakukan anmaning dan penyitaan (vide pasal 196-200 HIR).

Selanjutnya Ketua Pengadilan akan menerbitkan penetapan lelang serta mengajukan permohonan waktu pelaksanaan lelang kepada KPKNL. Oleh karenanya pelaksanaan eksekusi ini memang dapat dipahami dilaksanakan dibawah pimpinan Ketua Pengadilan Negeri, yang kemudian akan bertindak sebagai Penjual.

Oleh karena itu maka berdasar dan beralasan hukum apabila Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas objek Hak tanggungan sebagaimana Sertifikat Hak Tanggungan Yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten polewali mamasa tertanggal 5 desember 2001, Nomor: 184/2001, yaitu berupa Sertifikat Hak Milik Nomor. 08 atas nama H. DJAMALUDDIN, Tanggal 08 Nopember 1994 serta Surat Ukur No. 1864/1993, yang terletak di Desa Banua Baru, Kecamatan wonomulyo, Kabupaten Polmas.

Hal ini sebagaimana Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Polewali Nomor: 190/PEN.Eks.Pdt/2003/PN.Pol., Tanggal 25 Agustus 2003 dengan Berita Acara Risalah Eksekusi Lelang Nomor: 190/Pdt./Sem./2003/PN.Pol., Tanggal 15 Januari 2004.

Bahwa berkenaan dengan adanya Eksekusi lelang maka perlu TERGUGAT I jelaskan bahwasanya dalam pelaksanaan Eksekusi Lelang hak Tanggungan tidak di butuhkan persetujuan baik dari Debitur selaku Pemberi Jaminan Hak Tanggungan maupun ahli waris. Hal ini di

Halaman 13 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 14/Pdt.G/2020/PN Pol



sebabkan karena dengan adanya kondisi kredit yang macet maka Pemegang Jaminan Hak Tanggungan mempunyai kekuasaan sendiri untuk melakukan perbuatan Hukum Lelang dalam upaya untuk mengambil pelunasan piutang dari hasil penjualan tersebut.

Hal ini sebagaimana Ketentuan Pasal 6 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (selanjutnya di sebut UU HT) :

"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".

c) Dengan adanya kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan.

Berbeda dengan 2 cara eksekusi diatas yang sifatnya memaksa, maka eksekusi ini dilakukan dengan kesepakatan antara kreditor dan debitor/pemilik jaminan (vide Pasal 20 ayat 2 UUHT).

Berdasarkan uraian yuridis sebagaimana tersebut diatas, maka dapat terlihat jelas bahwa apa yang dilakukan oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II adalah SAH MENURUT HUKUM.

Ketentuan Pasal 6 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (selanjutnya di sebut UU HT) :

"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".

Selanjutnya dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan terdapat syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan sebagaimana berikut: "jika debitor tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang piutang tersebut diatas, oleh PIHAK PERTAMA, PIHAK KEDUA selaku Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari PIHAK PERTAMA:

- a. menjual atau suruh menjual dihadapan umum secara lelang Objek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian;
- b. mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara dan syarat-syarat penjualan;
- c. menerima uang penjualan, menandatangani dan menyerahkan kwitansi;
- d. menyerahkan apa yang dijual itu kepada pembeli yang bersangkutan;



e. mengambil dari uang hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang debitor tersebut;

f. melakukan hal-hal lain yang menurut undang-undang dan peraturan hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat Pihak Kedua perlu dilakukan dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut.

Maka Berdasar dan beralasan hukum apabila **GUGATAN PENGGUGAT DITOLAK ADANYA** atau **SETIDAK-TIDAKNYA TIDAK DAPAT DITERIMA** (niet ontvankelijke verklaard).

4. Bahwa dalil gugatan PENGGUGAT pada angka 20 halaman 8 adalah dalil YANG TIDAK BERDASAR dan BERALASAN HUKUM;

Bahwa perbuatan Hukum berupa Eksekusi Lelang Jaminan Hak Tanggungan yang dilakukan oleh TERGUGAT I adalah BERDASAR dan BERALASAN HUKUM sebagaimana yang telah diuraikan secara yuridis pada bahagian terdahulu.

Maka Berdasar dan beralasan hukum apabila GUGATAN PENGGUGAT DITOLAK ADANYA atau **SETIDAK-TIDAKNYA TIDAK DAPAT DITERIMA** (niet ontvankelijke verklaard) .

5. Bahwa dalil gugatan PENGGUGAT pada angka 21 halaman 8 adalah dalil YANG TIDAK BERDASAR dan BERALASAN HUKUM;

Ketentuan sita jaminan terdapat pada pasal 227 HIR (RIB- S.1941 No. 44). Pada ayat (1) pasal 227 tersebut, dinyatakan bahwa: Jika terdapat persangkaan yang beralasan, bahwa seorang yang berhutang, selagi belum dijatuhkan keputusan atasnya, atau selagi putusan yang mengalahkannya belum dapat dijalankan, mencari akal akan menggelapkan atau membawa barangnya baik yang tidak tetap maupun yang tetap dengan maksud akan menjauhkan barang barang itu dari penagih hutang, maka atas surat permintaan orang yang berkepentingan ketua pengadilan negeri dapat memberi perintah, supaya disita barang itu untuk menjaga hak orang yang memasukkan permintaan itu, dan kepada peminta harus diberitahukan akan menghadap persidangan pengadilan negeri yang pertama sesudah itu untuk memajukan dan menguatkan gugatannya.

Berdasarkan uraian tersebut diatas maka alasan sita, yakni:

Ada kekhawatiran atau prasangka Tergugat:

- Mencari akal untuk menggelapkan atau mengasingkan harta kekayaannya, dan
- hal itu akan dilakukannya selama proses pemeriksaan perkara berlangsung

Untuk itu maka TERGUGAT I dengan ini mendalilkan bahwa permohonan

Halaman 15 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 14/Pdt.G/2020/PN Pol



sita jaminan yang diajukan oleh PENGGUGAT tidak didukung oleh alasan yang objektif dan masuk akal dan pada sisi lain penyitaan itu sendiri tidak relevan dan urgen dengan isi gugatan maka terdapat dasar alasan yang cukup untuk menolak permintaan sita tersebut.

Untuk itu maka Berdasarkan dan beralasan hukum apabila GUGATAN PENGGUGAT DITOLAK ADANYA atau SETIDAK-TIDAKNYA TIDAK DAPAT DITERIMA(*niet ontvankelijke verklaard*).

6. Bahwa dalil gugatan PENGGUGAT pada angka 22 halaman 8 adalah dalil YANG TIDAK BERDASAR dan BERALASAN HUKUM;

Dalam buku "**Hukum Acara Perdata**" yang ditulis **M. Yahya Harahap, S.H.** disebutkan bahwa menurut **Subekti**, praktik penerapan putusan yang dapat dilaksanakan lebih dahulu (putusan serta merta, red.), telah mendatangkan banyak kesulitan dan memusingkan para hakim. Satu segi undang-undang telah memberi wewenang kepada hakim menjatuhkan putusan yang seperti itu meskipun dengan syarat-syarat yang sangat terbatas. Pada sisi lain, pengabulan dan pelaksanaan putusan tersebut selalu berhadapan dengan ketidakpastian, karena potensial kemungkinan besar putusan itu akan dibatalkan pada tingkat banding atau kasasi. Demikian menurut Subekti sebagaimana kami sarikan dari buku "*Hukum Acara Perdata*" (hal. 898).

Selanjutnya perlu pula untuk diperhatikan Dasar hukum atas larangan tersebut pelaksanaan putusan serta merta, yakni :

- a) **Pasal 180 ayat (1) *Herzien Inlandsch Reglement* ("HIR"),**
- b) **Pasal 191 ayat (1) *Reglement Voox de Buitengewesten* ("RBG"),**
- c) **Pasal 54 dan Pasal 57 *Reglement Op De Rechtsvordering* ("Rv), dan**
- d) **SEMA No. 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (*XJltvoexbaax blj voorraad*) dan Provisionil, serta**
- e) **SEMA No. 4 Tahun 2001 tentang Permasalahan Putusan Serta Merta dan Provisionil.**

Oleh karena itu dalil PENGGUGAT tersebut TIDAK BENAR ADANYA dan BERDASAR HUKUM APABILA **GUGATAN PENGGUGAT DITOLAK ADANYA atau SETIDAK-TIDAKNYA TIDAK DAPAT DITERIMA**(*niet ontvankelijke vexklaaxd*).

Berdasarkan apa yang telah di kemukakan tersebut diatas, maka dengan ini TERGUGAT memohon kehadiran KETUA/MAJELIS HAKIM yang

Halaman 16 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 14/Pdt.G/2020/PN Pol



memeriksa dan mengadili perkara a quo, berkenan menjatuhkan putusan dengan amar sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

- 1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi dari TERGUGAT I;
2. Menyatakan gugatan PENGGUGAT DITOLAK atau setidaknya tidaknya tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaar) ;

DALAM POKOK PERKARA

- 1. Menerima Jawaban TERGUGAT I untuk seluruhnya;
2. Menolak gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya atau setidaknya Menyatakan Gugatan PENGGUGAT Tidak Dapat di Terima {nietontvankelijke verklaard) ;
3. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

Jawaban Tergugat II

A. DALAM EKSEPSI.

- 1. Eksepsi plurium litis consortium

Pihak dalam gugatan tidak lengkap atau masih ada Pihak yang harus ditarik sementara tidak ditarik sebagai Pihak

Yahya Harahap dalam bukunya Hukum Acara Perdata: Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan (hal. 111) menjelaskan bahwa cacat formil yang timbul atas kekeliruan atau kesalahan bertindak sebagai penggugat maupun yang ditarik sebagai tergugat dikualifikasi mengandung error in persona.

Bentuk error in persona yang lain disebut plurium litis consortium (gugatan kurang pihak), yakni pihak yang bertindak sebagai penggugat atau yang ditarik sebagai tergugat:

- tidak lengkap, masih ada orang yang harus bertindak sebagai penggugat atau ditarik sebagai tergugat.
- Oleh karena itu, gugatan dalam bentuk plurium litis consortium yang berarti gugatan kurang pihaknya.

Sebab Pihak Pengadilan Negeri Polewali yang melakukan Proses lelang berdasarkan Risalah Eksekusi lelang Nomor 190 /Pdt /Sem/2003/PN. Pol tertanggal pada hari Kamis tanggal 15 Januari 2004 berdasarkan Penetapan Pengadilan/Ketua Pengadilan Negeri Polewali Nomor 180/Pen.Eks.Pdt/2003/PN.Pol dan Pengumuman yang dikeluarkan Panitia lelang yang ditunjuk berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Polewali No.190/Pen.Pdt/2003/PN. Tertanggal 25 Agustus 2003 tentang

Disclaimer



penunjukan eksekusi lelang. Sehingga ada keterkaitan dengan Pengadilan Negeri Polewali ;

Selain itu pula PENGGUGAT tidak melibatkan PIHAK PERBANKAN yang saat ini selaku PEMEGANG JAMINAN HAK TANGGUNGAN atas objek sengketa yakni PT. BANK NEGARA INDONESIA (persero) Tbk. Berkedudukan di Jakarta seharusnya juga menjadi Pihak Tergugat dalam perkara ini sebab 2 (dua) petak yang terletak di Wonomulyo, Desa Banua Baru, Kecamatan Wonomulyo, Kabupaten Polewali Mandar sebagaimana alas hak sertifikat Hak Milik Nomor 627 Surat ukur tanggal 9-2-2004 No.15/2004 luas 137 M2 (seratus tiga puluh tujuh meter persegi) telah berubah nama dari Djamaluddin ke FRANS MANGITUNG 13-04-1963 sebab Perubahan "lelang" Risalah eksekusi lelang dari Pengadilan Negeri Polewali Nomor 190/Pdt.Sam/2003/PN.Pol tanggal 15-01-2004 Sekarang menjadi Agunan pada PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk berkedudukan di Jakarta dengan Hak Tanggungan Nomor 611/2009 Peringkat pertama (I) Akta PPAT Kabupaten Polewali Mandar SYARIEF RAHMAT TASMAN, SH. Nomor 304/APHT/VIII/2009 Tanggal. 20 Agustus 2009 dan Tgl. 24-09-2009 No. DI. 307 : 5544, No. DI. 208 :877 dan ditanda tangani pula Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Polewali Mandar.

Hal ini telah sejalan dengan Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung RI dalam putusannya No. 78 K/ Sip/1972 tanggal 11 Oktober 1975, yang kaidah hukum pada pokoknya yang menegaskan :

"Gugatan kurang pihak atau tidak lengkap atau kekurangan formil, harus dinyatakan tidak dapat diterima" ;

Demikian pula bahwa dalam putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1421 K/Sip/1975 tanggal 8 Juni 1976, menyatakan :

"Bahwa tidak dapat diterimanya gugatan ini adalah karena kesalahan formil mengenai pihak yang seharusnya digugat, akan tetapi belum digugat dan atau tidak ditarik sebagai Pihak".

Maka berdasar dan beralasan hukum apabila **GUGATAN PENGGUGAT TIDAK DAPAT DITERIMA (*Niet ontvankelijke verklaard*)**.

2. Error in person / Diskualifikasi in Person.

Sebab Penggugat maupun saudara Penggugat 1. Marwati binti H. Djamaluddin 2, Gazali bin DDjamaluddin baik sebagai apa dan atau siapa dan sama sekali tidak pernah terlibat dalam hal perjanjian lelang yang dilakukan Pihak Tergugat I dengan Pihak Tergugat II sehingga mengandung cacat formil *error in Persona* dalam bentuk diskualifikasi in personan yaitu Pihak Penggugat bertindak tidak mempunyai syarat untuk itu.

Perjanjian antara pihak Tergugat I (PT. Bank Danamon dengan Pihak Tergugat II sama sekali tidak pernah disebutkan dan atau ada kaitan hukum



dan atau hubungan Hukum antara perbuatan hukum Tergugat II dengan Tergugat I sebab apa yang dilakukan Tergugat II dengan Tergugat tidak satu kalimat dan menyebut nama penggugat dalam perjanjian lelang dimaksud.

3. *Tentang Kewenangan ABSOLUT.*

Bahwa mencermati dan memperhatikan maksud dan tujuan dari Gugatan Tersebut dan dengan mencantumkan baik Pneggugat maupun saudara Penggugat bernama

- **Marwati binti H. Djamaluddin,**
- **Gazali bin Djamalauddin serta**
- **Tergugat III**

Dihubungkan dengan Penetapan ahli waris Nomor. 66/Pdt.G/2011/PA.Pol tanggal 25 Agustus 2011, Maka sepertinya Pokok perkara ini akan berbagi harta kewarisan sebagaimana yang diatur oleh hukum Kewarisan Islam, maka sebab itu Tergugat II menegaskan bahwa untuk pembagian warisan menurut agama Islam, maka Pengadilan Negeri Polewali Tidak berwenang akan tetapi adalah kewenangan absolut Pengadilan Agama Polewali dimana Obyek sengketa berada sebagaimana pasal49 Undang-Undang Nomor Tahun 2006 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 Tentang Peradilan Agama. Maka Gugatan a guo semestinya bukan di sidangkan di Pengadilan Negeri .

4. *Tentang Batas-batas obyek sengketa termasuk Obscuur libel.*

Sebab batas batas dari obyek sengketa tidak jelas dan tidak sesuai dengan Fakta dan kenyataan saat ini. Yang benar

Pada sebelah Utara : Saluran air

Pada sebelah Timur : Ruko H. Laina (almarhum)

Pada Sebelah Selatan : Jalan Dewi Sartika

Pada sebelah Barat : Lorong

Bahwa oleh karena batas-batas dari obyek sengketa tidak jelas maka menurut Hukum obyek sengketa Kabur maka semestinya Gugatan tersebut tidak dapat diterima

B. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa semua alasan yang dikemukakan Tergugat II dalam Eksepsi diatas merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan Jawaban dalam Pokok perkara ini;

2. Bahwa dalil gugatan PENGGUGAT pada angka 1, 2 dan 3 pada halaman 2 dan 3, maka selanjutnya TERGUGAT II akan menguraikan jawabannya secara yuridis sebagaimana berikut:

Bahwa dari dalil gugatan PENGGUGAT pada angka 1 dan 2 adalah merupakan **PENGAKUAN**, maka berdasarkan dan bersesuai pasal 1923 KUHPerdata dan Pasal 174 HIR, maka:



- pernyataan atau keterangan yang dikemukakan salah satu pihak kepada pihak lain dalam proses pemeriksaan suatu perkara;
- pernyataan atau keterangan itu dilakukan di muka hakim atau dalam sidang Pengadilan;
- keterangan itu merupakan pengakuan (*bekentenis, confession*), bahwa apa yang di dalilkan atau yang dikemukakan pihak lawan benar untuk keseluruhan atau sebagian.

Oleh karena dalil-dalil gugatan PENGGUGAT pada angka 1 dan 2 adalah merupakan PENGAKUAN yang secara spesifik dan nyata dimana ayah penggugat mempunyai hutang kepada Pihak Tergugat I.

Bahwa berkaitan dengan Pengakuan tersebut Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung Nomor: 3459 K/Pdt/1984, Dari ketentuan Pasal 1925 KUHPerdata, Pasal 174 HIR dihubungkan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung, maka: pengakuan yang bulat dan murni mengakibatkan tidak ada lagi yang disengketakan antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT II;

Sebab dalam pengakuan yang demikian itu, melekat dan terdapat Nilai kekuatan pembuktian yang sempurna, mengikat, dan menentukan (*volledig, bindende en beslissende, bewijskracht*);

3.-----

Bahwa dalil gugatan PENGGUGAT pada angka 10 sampai dengan 15 halaman 5 dan 6 adalah dalil yang tidak berdasar dan beralasan hukum;

Bahwa PENGGUGAT barangkali kurang memahami aturan-aturan yang berkenaan dengan EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN.

Bahwa berdasarkan pasal 20 UUHT. *Dapat kita temukan beberapa ketentuan bahwa pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan dapat dilaksanakan dengan tiga cara sebagai berikut :*

- a) Eksekusi berdasarkan pasal 6 UUHT, yakni apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan. (vide pasal 20 ayat 1 huruf (a) UUHT).**
- b) Eksekusi berdasarkan 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. (vide pasal 20 ayat 1 huruf (b) UUHT).**
- c) Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan obyek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak (vide Pasal 20 ayat 2).**



a) Eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan pasal 6 UUHT.

Sesuai pasal 6 UUHT jo pasal 20 ayat 1 huruf (a) maka pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan dapat dilakukan oleh pemegang hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum.

bermakna, bahwa pelaksanaan lelang berdasarkan Pasal 6 UUHT merupakan kewenangan yang diberikan oleh undang-undang (*ex lege*) kepada pemegang hak tanggungan pertama untuk melakukan penjualan melalui pelelangan umum atas aset yang dijadikan sebagai jaminan apabila debitur cidera janji.

Dengan demikian undang-undang memberi kewenangan kepada kreditor untuk melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan tanpa memerlukan persetujuan pihak manapun.

Jadi sesungguhnya pelaksanaan pasal 6 UUHT (dalam Peraturan Menteri Keuangan disebut *lelang eksekusi pasal 6 UUHT*) tidak berkaitan langsung dengan titel eksekutorial yang tercantum pada Sertifikat Hak Tanggungan (*vide* pasal 14 UUHT).

Dalam pelaksanaan eksekusi hipotek, eksekusi (*parate eksekusi*) harus didasarkan pada janji untuk menjual atas kekuasaan sendiri sebagaimana diatur dalam Pasal 1178 ayat (2) KUH Perdata, sehingga merupakan suatu pelaksanaan dari suatu perjanjian dan dengan dilengkapi *grosse akta hypotek* yang berbunyi "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa". *Grosse akta hypotek* tersebut dibuat oleh Notaris.

Oleh karena *janji menjual dengan kekuasaan sendiri* harus diperjanjikan terlebih dahulu maka sudah sepatutnya eksekusi dalam *hypotek* (*vide* sesuai 1178 BW) harus dipimpin oleh Ketua Pengadilan.

Bahwa dalam Undang-undang Hak Tanggungan maka titel Eksekutorial "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" dicantumkan pada sertifikat Hak Tanggungan yang merupakan perintah Undang-undang (pasal 14 ayat (3) UUHT), bukan dibuat di *grosse akta Hak Tanggungan*.

b) Eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan titel eksekutorial.

Selanjutnya, sesuai pasal 20 ayat 1 huruf (b) maka pelaksanaan eksekusi lelang dapat juga dilakukan berdasarkan titel eksekutorial.

Pelaksanaan **eksekusi berdasarkan titel eksekutorial** ini dilakukan dalam hal Lelang Eksekusi pasal 6 UUHT sebagaimana dimaksud diatas tidak dapat dilakukan dengan pertimbangan adanya suatu kondisi/permasalahan hukum berupa gugatan di pengadilan dari pihak ketiga terkait hak kepemilikan barang jaminan yang akan dieksekusi. Dalam hal ini kreditor dapat meminta penetapan Lelang melalui Ketua Pengadilan.



Bahwa pasal 26 cukup tegas dimaksudkan untuk pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan melalui pasal 14 UUHT (melalui titel eksekutorial), dan bukan dimaksudkan untuk pelaksanaan eksekusi pasal 6 UUHT.

Pasal 26 UUHT berbunyi “selama belum ada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya, dengan memperhatikan ketentuan dalam Pasal 14, peraturan mengenai eksekusi hypoteek yang ada pada mulai berlakunya Undang-undang ini, berlaku terhadap eksekusi Hak Tanggungan”.

Artinya pasal 26 UUHT jo pasal 14 UUHT, bermaksud menyatakan bahwa eksekusi Hak Tanggungan yang dilaksanakan berdasarkan titel eksekutorial, dilakukan oleh Ketua Pengadilan dengan mengikuti hukum acara perdata sebagaimana pelaksanaan eksekusi era Hypotek, selama belum dibuat ketentuan baru untuk itu.

Adapun tahapan-tahapan hukum acara yang terkait dengan pelaksanaan eksekusi lelang vide pasal 224 HIR misalnya Ketua Pengadilan harus melakukan anmaning dan penyitaan (vide pasal 196-200 HIR).

Selanjutnya Ketua Pengadilan akan menerbitkan penetapan lelang serta mengajukan permohonan waktu pelaksanaan lelang kepada KPKNL. Oleh karenanya pelaksanaan eksekusi ini memang dapat dipahami dilaksanakan dibawah pimpinan Ketua Pengadilan Negeri, yang kemudian akan bertindak sebagai Penjual.

c) Dengan adanya kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan.

Berbeda dengan 2 cara eksekusi diatas yang sifatnya memaksa, maka eksekusi ini dilakukan dengan kesepakatan antara kreditor dan debitor/pemilik jaminan (vide Pasal 20 ayat 2 UUHT).

Berdasarkan uraian yuridis sebagaimana tersebut diatas, maka dapat terlihat jelas bahwa apa yang dilakukan oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II adalah SAH MENURUT HUKUM.

Ketentuan Pasal 6 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (selanjutnya di sebut UU HT):

“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”.

Selanjutnya dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan terdapat syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan sebagaimana berikut:

“jika debitor tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang piutang tersebut diatas, oleh PIHAK PERTAMA, PIHAK KEDUA selaku Pemegang Hak Tanggungan Peringkat



Pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari PIHAK PERTAMA:

- a. menjual atau suruh menjual dihadapan umum secara lelang Objek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian;
- b. mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara dan syarat-syarat penjualan;
- c. menerima uang penjualan, menandatangani dan menyerahkan kwitansi;
- d. menyerahkan apa yang dijual itu kepada pembeli yang bersangkutan;
- e. mengambil dari uang hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang debitur tersebut;
- f. melakukan hal-hal lain yang menurut undang-undang dan peraturan hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat Pihak Kedua perlu dilakukan dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut.

Maka oleh sebab Berdasar dan beralasan hukum apabila **GUGATAN PENGGUGAT DITOLAK ADANYA atau SETIDAK-TIDAKNYA TIDAK DAPAT DITERIMA**(*niet ontvankelijke verklaard*).

4.-----

Bahwa dalil gugatan PENGGUGAT pada angka 5 dan 6 halaman 4 dan 5 adalah dalil YANG TIDAK BERDASAR dan BERALASAN HUKUM;

Bahwa TERGUGAT I dalam melaksanakan LELANG atas OBJEK HAK TANGGUNGAN dalam hal ini OBJEK SENGKETA telah melalui dan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Bahwa setahu Tergugat II, Tergugat I telah melakukan Transparansi dalam melakukan lelang terhadap obyek sengketa hal ini juga bisa dilihat jika Tergugat I melakukan tindakan yuridis yaitu dengan melakukan peringatan-peringatan kepada pihak terkait pihak Debitur antara lain :

1. Adanya surat Peringatan yang di tujukan kepada, yakni:

Surat Peringatan I, Tanggal 04 Maret 2013;

Surat Peringatan II, Tanggal 30 Maret 2013;

Surat Peringatan III, Tanggal 07 Juni 2013;

- 2.-----

Adanya Pengumuman Lelang melalui Media cetak Tribun Timur;



3.-----

Adanya Surat Pemberitahuan Lelang Nomor: 003/3443/1715, Tanggal 02 Juli 2015;

Maka dari rangkaian tindakan hukum yang dilakukan tergugat dalam proses lelang ini membuktikan bahwa Proses lelang ini dalam keadaan terbuka transparansi

Dengan demikian berdasar dan beralasan hukum apabila **GUGATAN PENGGUGAT DITOLAK ADANYA atau SETIDAK-TIDAKNYA TIDAK DAPAT DITERIMA(niet ontvankelijke verklaard)**.

Selanjutnya berdasarkan Pasal 14 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang memuat irah-irah dengan kata-kata "**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**", mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum. berkenaan dengan hal tersebut, pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan merupakan lembaga *parate eksekusi* yang mempunyai kekuatan yang sama dengan keputusan hakim pengadilan.

Ketentuan tersebut merupakan perwujudan dari kemudahan yang disediakan undang-undang kepada kreditor Pemegang Hak Tanggungan dalam melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan.

Maka Berdasar dan beralasan hukum apabila **GUGATAN PENGGUGAT DITOLAK ADANYA atau SETIDAK-TIDAKNYA TIDAK DAPAT DITERIMA(niet ontvankelijke verklaard)**.

5.-----

Bahwa dalil gugatan PENGGUGAT pada angka 21 halaman 8 adalah dalil YANG TIDAK BERDASAR dan BERALASAN HUKUM;

Ketentuan sita jaminan terdapat pada pasal 227 HIR (RIB-S.1941 No. 44). Pada ayat (1) pasal 227 tersebut, dinyatakan bahwa: Jika terdapat persangkaan yang beralasan, bahwa seorang yang berhutang, selagi belum dijatuhkan keputusan atasnya, atau selagi putusan yang mengalahkannya belum dapat dijalankan, mencari akal akan menggelapkan atau membawa barangnya baik yang tidak tetap maupun yang tetap dengan maksud akan menjauhkan barang barang itu dari penagih hutang, maka atas surat permintaan orang yang berkepentingan ketua pengadilan negeri dapat memberi perintah, supaya disita barang itu untuk menjaga hak orang yang memasukkan permintaan itu, dan kepada peminta harus diberitahukan akan menghadap persidangan pengadilan negeri yang pertama sesudah itu untuk memajukan dan menguatkan gugatannya.

Berdasarkan uraian tersebut diatas maka alasan sita, yakni:

- a) Ada kekhawatiran atau prasangka Tergugat:

Halaman 24 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 14/Pdt.G/2020/PN Pol



- Mencari akal untuk menggelapkan atau mengasingkan harta kekayaannya, dan
- hal itu akan dilakukannya selama proses pemeriksaan perkara berlangsung

Untuk itu maka TERGUGAT II dengan ini mendalilkan bahwa permohonan sita jaminan yang diajukan oleh PENGGUGAT tidak didukung oleh alasan yang objektif dan masuk akal dan pada sisi lain penyitaan itu sendiri tidak relevan dan urgen dengan isi gugatan maka terdapat dasar alasan yang cukup untuk menolak permintaan sita tersebut.

Untuk itu maka Berdasar dan beralasan hukum apabila **GUGATAN PENGGUGAT DITOLAK ADANYA atau SETIDAK-TIDAKNYA TIDAK DAPAT DITERIMA**(*niet ontvankelijke verklaard*).

6.-----B

ahwa dalil gugatan PENGGUGAT pada angka 22 halaman 8 adalah dalil yang tidak berdasar dan beralasan hukum ;

Dalam buku "**Hukum Acara Perdata**" yang ditulis **M. Yahya Harahap, S.H.** disebutkan bahwa menurut **Subekti**, praktik penerapan putusan yang dapat dilaksanakan lebih dahulu (putusan serta merta, red.), telah mendatangkan banyak kesulitan dan memusingkan para hakim. Satu segi undang-undang telah memberi wewenang kepada hakim menjatuhkan putusan yang seperti itu meskipun dengan syarat-syarat yang sangat terbatas. Pada sisi lain, pengabulan dan pelaksanaan putusan tersebut selalu berhadapan dengan ketidakpastian, karena potensial kemungkinan besar putusan itu akan dibatalkan pada tingkat banding atau kasasi. Demikian menurut Subekti sebagaimana kami sarikan dari buku "**Hukum Acara Perdata**" (hal. 898).

Selanjutnya perlu pula untuk diperhatikan Dasar hukum atas larangan tersebut pelaksanaan putusan serta merta, yakni :

a)-----

Pasal 180 ayat (1) [Herzien Inlandsch Reglement](#)("HIR"),

b)-----

Pasal 191 ayat (1) *Reglement Voor de Buitengewesten* ("RBG"),

c)-----

Pasal 54 dan Pasal 57 *Reglement Op De Rechtsvordering* ("Rv), dan

d)-----

SEMA No. 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar bij voorraad*) dan Provisionil, serta

e)-----

SEMA No. 4 Tahun 2001 tentang Permasalahan Putusan Serta Merta dan Provisionil.



Oleh karena itu dalil PENGGUGAT tersebut TIDAK BENAR ADANYA dan BERDASAR HUKUM APABILA **GUGATAN PENGGUGAT DITOLAK ADANYA atau SETIDAK-TIDAKNYA TIDAK DAPAT DITERIMA**(*niet ontvankelijke verklaard*).

7. Bahwa dalam pinjam meminjam pihak ayah Penggugat dengan Pihak Tergugat I, tentu ada persyaratan-persyaratan yang debitur harus penuhi salah satunya adalah adanya jaminan agunan jika sekiranya pihak Debitur tidak dapat penuhi dan atau mengembalikan utang Pokok berikut bunganya, maka adalah pihak Kreditor berhak menjual dan atau melelang jaminan atau Agunan sebagaimana sertifikat yang didalilkan penggugat Sebab oleh karena pihak Djamaluddin (Ayah Penggugat) tidak mampu lagi membayarnya dan atau menyelesaikan pembayaran kepada Pihak Tergugat I, maka jelas secara hukum Pihak Tergugat I berwenang untuk melelang atau menjual lelang dari Jaminan bangunan dimaksud. Hal ini yang dilakukan Pihak Tergugat I kepada Tergugat II. Sehingga Pihak Tergugat II menguasai 2 (dua) buah Ruko yang disebut Penggugat sekalipun batas-batasnya salah, maka keberadaan Tergugat II menguasai Dua buah Ruko diperoleh secara legal menurut Hukum, dan Tergugat II menguasai Obyek sengketa yang dimaksud Penggugat bukanlah merupakan perbuatan melawan Hukum tetapi perbuatan yang legal dan Punya Landasan hukum ;

8. Bahwa Tergugat II tidak pernah membeli dari Tergugat III atas obyek sengketa melainkan Tergugat II memperoleh melalui lelang kepada Pihak Tergugat I sebagai Pihak Kreditor sebesar Rp.460.000.000.- (Empat Ratus Enam Puluh Juta Rupiah) berdasarkan Risalah Eksekusi Lelang Tanggal 15 Januari 2004 Nomor 190 /Pdt/Sem/2003/PN.Pol. Jadi Pada Pokoknya Tergugat II menguasai Obyek sengketa yang dimaksud Penggugat tidak dalam bertentangan dengan hukum dan atau penyasaannya karena perbuatan melawan Hukum ;

9. Bahwa Tergugat II menempati dan membayar lelang Obyek sengketa tersebut tidak dalam keadaan selesai, utuh jika diprosentasekan baru 65 % (enam Puluh lima Persen), mengapa dikatakan 65 % Karena Tergugat II yang menyelesaikan beberapa bahagian bangunannya antara lain yang dikerjakan Tergugat II, plasteran bagian luar dan dalamnya, lantai dasar dan lantai II juga belum di Tegel/dilantai. WC Pada lantai II tidak ada Tergugat II yang membuat ;

10. Bahwa mengenai harga obyek sengketa pada Tahun 2003/2004 atas obyek sengketa yang dianggap Penggugat sangat murah, menurut Tergugat II dimasa itu tahun 2003/2004 bangunan masih belum selesai sebagaimana yang diterangkan tergugat II diatas, sebenarnya sudah harganya Tinggi kenapa ... karena memang di Tahun itu bangunan yang belum Jadi sampai



100 % dengan harga lelang yang diajukan Tergugat I kepada Tergugat II, Tergugat II menganggap sudah Tinggi dan wajar memang kalau dibanding sekarang sebagaimana hitung-hitungan Penggugat hitungannya di tahun 2020 tentu berbeda. Tetapi jika kembali pada Tahun 2003/2004 belum begitu mahal apalagi obyek sengketa tersebut dalam **Agunan Bank Danamon Tbk Cabang Polmas** dahulu/sekarang Polman, Tergugat II hanya menyelesaikan pembayaran Lelang. Jadi perhitungan sepihak oleh Pihak Penggugat dengan mengatakan harga obyek sengketa dibawah harga patahlagi di tahun 2003/2004 belum semahal dengan harga sekarang maka dengan demikian Tergugat II lagi-lagi Tergugat II tidak melakukan **perbuatan melawan Hukum** ;

11. Bahwa mengenai Tuntutan kerugian Materil yang diantaranya ditujukan kepada tergugat II Rp. 600.000.000.- (enam ratus juta Rupiah) dan tuntutan immateril Rp. 1.900.000.000.- (Satu Milyar sembilan ratus juta rupiah) menurut tergugat II tidak ada hubungan dan kaitannya dengan tergugat II sebab selain antara Penggugat dengan Tergugat II tidak pernah ada perjanjian-Perjanjian baik sewa menyewa atau ikatan hukum apapun namanya.

Bahwa oleh karena antara Penggugat dengan Tergugat tidak pernah ada ikatan perjanjian dalam apapun maka menurut Tergugat II tidak dapat penggugat meminta sejumlah uang sebagaimana dalil penggugat ;

Intinya Tergugat tidak mempunyai hubungan hukum dan kapasitas Penggugat menuntut kepada Tergugat II dan dikatakan terdapat kerugiannya baik (Materil dan Immateril) yang Totalnya = Rp. 2.500.000.000, apa Penggugat dengan Tergugat II pernah bersepakat dan atau membuat perjanjian, mengenai Sewa menyewa hingga Tergugat II melakukan wanprestasi.....???? Jawabannya tidak yang jumlahnya selangit apa penggugat menggampangkan uang sebanyak itu.....kalau memang anak yang berbakti kepada sebaiknya membantu menyelesaikan hutang-hutang ayahnya almarhum H. Djamaluddin bahwa lagi pula dengan menunjuk dan mendalilkan sebagai ahli waris sebagaimana penetapan Pengadilan Agama Polewali tentang PAW (Penetapan Ahli waris) Nomor : 66/Pdt.P/2011/PA.Pol dihubungkan dengan terjadinya lelang pada Tahun 2004 yang berarti menurut hukum memang penggugat belum dianggap sebagai ahli waris pada saat itu Tahun 2003/2004 apalagi Penggugat tidak terlibat dalam perjanjian / akad Kredit antara H. Jamaluddin (almarhum) ayah penggugat dengan Pihak Tergugat I. **Sehingga adalah Wajar Penggugat bersama saudaranya tidak dilibatkan dalam proses lelang ini.**



12. Bahwa Tegasnya, Tergugat II memperoleh obyek sengketa sebagaimana dalam sertifikat Nomor 627/surat ukur tanggal 9 Februari 2004 Nomor 15/2004 seluas 137 M2 tidak dalam Penguasaan dengan cara perbuatan melawan hukum tetapi perbuatan Sah, legal dan berdasar hukum.

Bahwa berdasarkan hal-hal terurai diatas kepada Bapak Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, sudihlah apalah kiranya memberi putusan hukum sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

1.-----

Menerima dan mengabulkan Eksepsi dari TERGUGAT II;

2.-----

Menyatakan gugatan PENGGUGAT DITOLAK atau setidaknya tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaar*);

DALAM POKOK PERKARA

1.-----M

enerima Jawaban TERGUGAT II untuk seluruhnya;

2.-----

Menolak gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya atau setidaknya Menyatakan Gugatan PENGGUGAT Tidak Dapat di Terima (*nietontvankelijke verklaard*);

3.-----

Menghukum PENGGUGAT untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

Jawaban Tergugat III

DALAM EKSEPSI.

1. Subyek dalam Guagatan Penggugat kurang atau tidak lengkap

Karena Penggugat tidak menarik Pengadilan Negeri Polewali sebagai pihak, diketahui bahwa terbitnya dan adanya lelang sebab adanya surat perintah dari Pengadilan nageri Polewali untuk dilelang yang menjadi obyek sengketa saat ini ;

Hal ini adanya Eksekusi lelang nomor 190 /Pdt/Sem/2003/PN.Pol Pihak dalam gugatan tidak lengkap bahwa oleh karena Penggugat merasa dirugikan adanya eksekusi yang dilakukan Pengadilan Negeri Polewali ;

Maka mestinya Penggugat menggugat pula Pengadilan negeri Polewali sebagai Pihak. Sebab Pihak Pengadilan Negeri polewali yang melakukan Proses lelang berdasarkan Risalah Eksekusi lelang Nomor 190 /Pdt /Sem/2003/PN. Pol tertanggal pada hari Kamis tanggal 15 Januari 2004 berdasarkan Penetapan Pengadilan/Ketua Pengadilan Negeri Polewali Nomor 180/Pen.Eks.Pdt/2003/PN.Pol dan Pengumuman yang dikeluarkan Panitia lelang yang ditunjuk berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Negeri Polewali No.190/Pen.Pdt/2003/PN. Tertanggal 25 Agustus 2003 tentang penunjukan eksekusi lelang.

Dengan tidak di tariknya Ketua Pengadilan Negeri Polewali sebagai pihak dalam perkara ini, mengakibatkan gugatan penggugat tidak lengkap;

- Bahwa juga Pihak PT. BNI 46 Tbk (persero) berkedudukan di Jakarta karena obyek sengketa sekarang dijadikan jaminan Tergugat II pada pihak PT. BNI 46 sampai sekarang dan menjadi kredit Macet sehingga harus pula dilibatkan sebagai pihak dalam perkara ini ; tidak lengkap, masih ada orang yang harus bertindak sebagai penggugat atau ditarik sebagai tergugat.
 - Oleh karena itu, gugatan dalam bentuk *plurium litis consortium* yang berarti gugatan kurang pihaknya.
 - Selain itu pula PENGGUGAT tidak melibatkan PIHAK PERBANKAN yang saat ini selaku PEMEGANG JAMINAN HAK TANGGUNGAN atas objek sengketa yakni PT. BANK NEGARA INDONESIA (persero) Tbk. Berkedudukan di Jakarta seharusnya juga menjadi Pihak Tergugat dalam perkara ini sebab 2 (dua) petak yang terletak di Wonomulyo, Desa Banua Baru, Kecamatan Wonomulyo, Kabupaten Polewali Mandar sebagaimana alas hak sertifikat Hak Milik Nomor 627 Surat ukur tanggal 9-2-2004 No.15/2004 luas 137 M2 (seratus tiga puluh tujuh meter persegi) telah berubah nama dari Djamiluddin ke FRANS MANGITUNG 13-04-1963 sebab Perubahan "lelang" Risalah eksekusi lelang dari Pengadilan Negeri Polewali Nomor 190/Pdt.Sam/2003/PN.Pol tanggal 15-01-2004 Sekarang menjadi Agunan pada PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk berkedudukan di Jakarta dengan Hak Tanggungan Nomor 611/2009 Peringkat pertama (I) Akta PPAT Kabupaten Polewali Mandar SYARIEF RAHMAT TASMAN, SH. Nomor 304/APHT/VIII/2009 Tanggal. 20 Agustus 2009 dan Tgl. 24-09-2009 No. DI. 307 : 5544, No. DI. 208 :877 dan ditanda tangani pula Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Polewali Mandar.
- Bahwa, dengan tidak ditariknya PT. BNI 46 lagi-lagi Pihak-Pihak dalam perkara kurang subyek yang dimana dalam pokok perkara ini ada kaitan dan hubungan hukum satu dengan yang lainnya.
- Tentang identitas Penggugat, dengan Tergugat III mengatakan bahwa Penggugat tidak tinggal di Wonomulyo hanya memalsukan alamat karena Penggugat tinggal di pare-pare. Maka dengan memalsukan data seolah tinggal di Kabupaten Polewali mandar, di Wonomulyo, semakin jelas pula kebohongan Penggugat dalam membuat dalil-dalil gugatan ini yang tidak jelas kronologis terjadinya pinjaman almarhum H. Djamiluddin seuami Tergugat III dengan Tergugat I ;

Halaman 29 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 14/Pdt.G/2020/PN Pol



2. Tentang batas-batas yang menjadi obyek sengketa.

Mengenai batas obyek sengketa juga salah itu bermakna Obyek sengketa dalam perkara ini mengandung atau masuk dalam kategori obscur lible.

Batas-batas obyek sengketa yang benar sebagai berikut :

- Pada sebelah Utara : saluran air
- Pada sebelah Timur : Ruko yang ditempati H.Lacina (almarhum) masih punya almarhum Djamaluddin/Tergugat III
- Pada sebelah selatan : Jalan Dewi Sartika
- Pada sebelah barat : Lorong

Dengan adanya perbedaan batas-batas tersebut dikaitkan dengan Dalil Gugatan Penggugat sangat kabur/OBSCUR LIBLE ; oleh karena ada pihak yang tidak lengkap yang mestinya dimasukkan sebagai dalam perkara ini, dapat dinilai sebagai bentuk Plurium Litis consortium.

Bahwa oleh karena itu, berdasarkan hukum Gugatan penggugat ditolak atau setidaknya tidak diterima ;

B. DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa semua alasan yang dikemukakan Tergugat III dalam Eksepsi diatas merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan Jawaban dalam Pokok perkara ini ;

2. Bahwa benar obyek sengketa telah dijadikan jaminan oleh almarhum suami Tergugat III bernama H. Djamaluddin kepada Tergugat I ;

3. Bahwa batas-batas dalil penggugat khususnya yang dijadikan obyek sengketa sekarang tidak bersesuaian dengan kenyataan sebab batas obyek sengketa sekarang yang terdiri dari dua Ruko berbatas dengan

Pada sebelah Utara : saluran air

Pada sebelah Timur : Ruko yang ditempati H.Lacina (almarhum) masih punya almarhum Djamaluddin/Tergugat III

Pada sebelah selatan : Jalan Dewi Sartika

Pada sebelah barat : Lorong

Sehingga obyek sengketa dianggap **Kabur** ;

4. Bahwa adalah tidak benar jika dalil gugatan penggugat dikatakan bahwa almarhum H.jamalauddin (suami Tergugat III) dikatakan bahwa ia meminjam uang kepada Tergugat I untuk membangun bangunan 4 ruko. Sebab sebenarnya sudah ada bangunan hanya saja untuk menyelesaikan bangunan yang sudah ada sehingga almarhum H. Djamaluddin meminjam uang /bermohon kredit pada Tergugat I. Jadi dalil gugatan Penggugat bahwa kredit dari Tergugat I baru mau membangun itu tidak benar ;



5. Bahwa tidak benar kalau Penggugat mendalilkan suami tergugat meminjam uang hanya Rp.75.000.000.- (tujuh puluh lima Juta Rupiah) tetapi sebesar Rp. 100.000.000.- (Seratus Juta Rupiah), maksud kredit itu untuk menyelesaikan bangunan dimaksud ;
6. Bahwa selain sertifikat yang dijaminan ... Tergugat III juga menjadi penjamin dalam kredit tersebut dimana tergugat III sebagai ASN ;
7. Bahwa tidak lama setelah kredit cair suami almarhum H. Djamaluddin meniinggal dunia sehingga Tergugat III yang melanjutkan beberapa pembayaran kredit kepada Tergugat I ;
8. Bahwa oleh karena karena Tergugat III tidak mampu lagi membayar pinjaman almarhum H. Djamaluddin (suami Tergugat III), oleh tergugat I meminta untuk dilelang saja obyek sengketa yang dijaminan ke Pihak Tergugat I ;
9. Bahwa oleh karena kredit tersebut dianggap sebagai kredit macet karena memang sudah tidak mampu lagi menyelesaikannya ;
10. Bahwa sehingga obyek sengketa yang dijaminan kepada pihak Tergugat I tentu tergugat I akan melelang dari harta / benda yang dijaminan tersebut ;
11. Bahwa tergugat III tidak bisa lagi mengelak dari desakan Tergugat I sebab almarhum dan atau kredit tersebut sudah termasuk Kredit macet jadi mau tidk mau rela atau tidak rela secara hukum tergugat I melakukan dan meminta kepada Pihak pengadilan negeri Polewali dilakukan lelang ;
12. Bahwa apa yang dilakukan Tergugat I dengan Pengadilan negeri Polewali sudah benar dan tepat adanya sehingga sebenarnya tidak ada yang perlu dipermasalahkan ;
13. Bahwa jika penggugat memang mau menyelesaikan hutang almarhum H. Djamaluddin (suami tergugat III) kenapa tidak disusahakan Penggugat dan nanti sekarang ;
14. Bahwa bahkan dalam bangunan tersebut ada juga pendapatan Tergugat III yang masuk selain ASN juga biasa ambil pekerjaan kontrak bekerja bangunan. Sehingga apa yang adal dalam bangunan tersebut tidak semuanya hasil kredit dari Tergugat I ;
15. Bahwa oleh karena itu tergugat III tegaskan bahwa pelelangan atas obyek sengketa yang ditempati Tergugat II memang benar telah dilelang dan secara transparansi dan tidak disembunyi-semunyi ;
16. Bahwa lagi pula Ruko yang ditempati tergugat II saat itu masih belum jadi jika diprosentasikan kira 65 % karena memang belum jadi sepenuhnya dan dilanjutkan tergugat II seperti membuat tegel memplaster bagian luar dalam membuat closet dilantai II. ;
17. Tegasnya tergugat III mengakui jika telah terjadi adanya tindakan hukum lelang atas obyek sengketa ;



18. Bahwa mengenai tuntutan Penggugat untuk meminta ganti Rugi materil dan Immaterial adalah tidak berdasar sebagaimana besaran yang diminta Penggugat. Sebab penggugat sama sekali tidak terlibat dalam kapasitas apapun dalam akad kredit dimaksud. Sehingga tidak ada hubungan hukum dengan terjadinya akad kredit tersebut. Sebab antara para Tergugat dan penggugat tidak pernah melakukan perbuatan hukum perjanjian apapun bentuknya.

Maka oleh sebab itu, permintaan penggugat mengenai ganti rugi baik materil dan immateril tidak berdasar dan beralasan hukum sebab terjadi lelang ini disebutkan memang pihak almarhum H. Djamaluddin sudah tidak bisa lagi melakukan kewajiban hukum mengembalikan uang Tergugat I sebagai Kreditor ;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas tergugat III mohon kepada Majelis hakim agar memberi putusan hukum sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI:

- Menerima Eksepsi Tergugat III secara keseluruhannya

DALAM POKOK PERKARA

- Menerima jawaban tergugat III secara keseluruhannya
- Menolak Gugatan penggugat untuk seluruhnya ;
- Membebani biaya secara keseluruhannya kepada Penggugat

Jawaban Tergugat IV

DALAM EKSEPSI

a. Bahwa Tergugat IV menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas akan kebenarannya ;

b. Kompetensi Absolut

Bahwa tidak beralasan Penggugat menempatkan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Polewali Mandar selaku pihak (Tergugat IV) dalam Perkara ini, sehubungan dengan Petitum Penggugat pada halaman 10 yang meminta agar tergugat IV dihukum untuk membatalkan Sertipikat Hak Milik Nomor 627 Tahun 2004 atas nama Tergugat II yang diterbitkan berdasarkan Risalah Eksekusi Lelang Nomor 190/Pdt.Som 2003/PN.Pol tanggal 15 Januari 2004, apa yang didalilkan penggugat tersebut merupakan tindakan atau perbuatan terkait proses administrasi, untuk itu haruslah diuji bahwa pendaftaran peralihan hak oleh Turut IV disebabkan oleh adanya Risalah Eksekusi Lelang dari Pengadilan Negeri Polewali dapat atau tidaknya dilakukan pembatalan yang mana keputusan mengenai hal tersebut adalah kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara dalam hal ini Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar.

Berdasarkan uraian di atas, mohon kepada Majelis Hakim berdasarkan Pasal 134 HIR untuk memberikan keputusan sela antara lain :

Halaman 32 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 14/Pdt.G/2020/PN Pol



1. Menerima Eksepsi Tergugat IV mengenai kewenangan/ kompetensi absolut;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Polewali tidak berwenang mengadili perkara ini ;
3. Menyatakan sah dan berharga Sertipikat Hak Milik Nomor 627/Banua Baru Tahun 2004 yang beralih dari Djamaluddin ke Frans Mangitung berdasarkan Risalah Lelang Eksekusi dari Pengadilan Negeri Polewali Nomor 190/pdt.som/2003/PN.POL;
4. Menyatakan gugatan Penggugat ditolak untuk seluruhnya ;
5. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara.

Namun demikian apabila Majelis Hakim berpendapat lain maka Tergugat IV mengajukan eksepsi lainnya sebagai berikut :

c. Gugatan Penggugat Error In Persona, Kurang Pihak (Plurium litis consortium)

Bahwa gugatan Penggugat Mengadung cacad Error In Persona, karena gugatan Penggugat Kurang Pihak (Plurium Litis Consortium) dimana masih ada pihak yang seharusnya ditarik sebagai Tergugat, namun Penggugat tidak menggugatnya yakni Pimpinan PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk, Karena saat ini nama yang berhak atas obyek perkara atau pemegang Hak Tanggungan PT.Bank Negara Indonesia (persero) Tbk berkedudukan di Jakarta maka gugatan penggugat kurang pihak.

Bahwa berdasarkan fakta-fakta sebagaimana telah diuraikan tersebut di atas, maka sehubungan dengan eksepsi Kami tersebut, kami mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memberikan putusan menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*NietOntvankelijkVerklaard*)

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 IV menolak dan membantah dalil - dalil gugatan Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas maupun diam-diam diakui sepanjang tidak merugikan kepentingan hukum Tergugat IV.
3. Bahwa terhadap dalil penggugat pada hal 6 angka 16 dan hal 7 angka 18 Tergugat IV (Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Polewali Mandar) pada prinsipnya melakukan pendaftaran pemisahan dan pendaftaran Peralihan Hak atas sertipikat hak milik No. 627/Banua Baru karena lelang berdasarkan Risalah eksekusi lelang dari Pengadilan Negeri Polewali Nomor 190/Pdt.som/2003/PN.POL tanggal 15-01-2004 karena adanya perkara antara Bank Danamon Cab. Polewali melawan Hj. Nurhidayah selaku

Halaman 33 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 14/Pdt.G/2020/PN Pol



termohon sehingga proses yang dilakukan adalah peralihan hak melalui eksekusi lelang dari pengadilan Negeri Polewali yang mana tidak dapat dinggap cacad hukum oleh Penggugat karena risalah eksekusi lelang adalah merupakan pelaksanaan dari penetapan Ketua Pengadilan Negeri Polewali Nomor 190/Pen.Eks.pdt/2003/PN.POL yang tentu saja tidak dapat ditanggihkan dan dianggap tidak memiliki kekuatan hukum dalam hal ini eksekusi hak tanggungan dilaksanakan seperti eksekusi hak putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap.

Berdasarkan dalil-dalil sebagaimana tersebut di atas, maka kami mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara Perdata No. 14/Pdt.G/2020/PN.Pol, untuk menjatuhkan putusannya sebagai berikut :

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat IV untuk seluruhnya.
2. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya tidak dapat diterima/*Niet Ontvankelijk Verklaard*.
3. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

Apabila Majelis Hakim yang Terhormat kiranya berpendapat lain, Maka Tergugat IV memohon untuk memutus perkara ini dengan seadil-adilnya (*et a quo et bono*).

Menimbang bahwa Penggugat telah mengajukan replik dan Para Tergugat telah pula mengajukan duplik sebagaimana termuat dalam berita acara;

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

1. Fotokopi sertifikat hak milik nomor 627 atas nama Frans Mangitung, yang diberi tanda P-1;
2. Fotokopi risalah eksekusi lelang nomor 190/pdt.Som/2003/PN Pol, yang diberi tanda P-2;
3. Fotokopi surat permohonan eksekusi gross akta hak tanggungan, yang diberi tanda P-3;
4. Fotokopi penetapan nomor 190/Pen.Eks.Pdt/2003/ Pn Pol, yang diberi tanda P-4;
5. Fotokopi surat pemberitahuan dari Ketua Pengadilan Negeri Polewali kepada Kepala Kecamatan Wonomulyo perihal adanya rencana pelaksanaan sita eksekusi, yang diberi tanda P-5;
6. Fotokopi Putusan Nomor 108/Pid.B/2004/PN ParePare, yang diberi tanda P-6;



7. Fotokopi Putusan Nomor 130/Pid/2005/PT.MKS, yang diberi tanda P-7;
8. Fotokopi Keputusan Menteri Republik Indonesia Nomor 304/KMK.01/2002, yang diberi tanda P-8;
9. Fotokopi Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997, yang diberi tanda P-9;

Menimbang, bahwa bukti surat P-1 sampai dengan P-7 tersebut merupakan fotokopi dari fotokopi, dan P-8, P-9 merupakan fotokopi dari hasil unduhan dari internet;

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

1. Saksi Andi Baso Akmal

- Bahwa saksi mengetahui kalau objek yang disengketakan terletak di Kelurahan Sidodadi, Wonomulyo;
- Bahwa yang menjadi objek sengketa berupa tanah yang di atasnya berdiri bangunan berupa 4 (empat) buah ruko;
- Bahwa saksi tidak mengetahui luas objek sengketa, tetapi saksi mengetahui batas-batasnya, yaitu : sebelah selatan dengan jalan poros Mamuju, sebelah utara dengan sungai, sebelah timur dengan ruko dan sebelah barat dengan jalan ke tempat H. Nasir;
- Bahwa yang membangun ruko adalah almarhum H. Djamaluddin, dimana saksi melihat sendiri sewaktu ruko dibangun;
- Bahwa H. Djamaluddin semasa hidupnya pernah menikah sebanyak 5 kali diantaranya dengan ibu saksi (Hj. Nurbiah) dan dengan Hj. Nurhidayah (Tergugat III);
- Bahwa dari perkawinan H. Djamaluddin dengan salah satu istrinya yang saksi lupa namanya ada dilahirkan 3 orang anak diantaranya yaitu bernama Husain;
- Bahwa H. Djamaluddin memperoleh tanah yang dibangun ruko dari ibunya, yang dulunya ibu dari H. Djamaluddin tinggal disebuah rumah diatas tanah sengketa yang sekarang dibangun ruko;
- Bahwa dari 4 unit ruko tersebut, dua diantaranya sudah dijual oleh H. Djamaluddin kepada H. Tahir dan Latjinah;

2. Saksi Arafah

- Bahwa almarhum orang tua saksi yang bernama Latjinah pernah membeli ruko dari almarhum H. Djamaluddin pada tahun 2001 seharga Rp302.000.000,00,- (tiga ratus dua juta rupiah) dengan cara dicicil pembayarannya;



- Bahwa H. Tahir juga pernah membeli ruko dari H. Djamaluddin yang letaknya disebelah ruko yang dibeli orang tua saksi yang berlokasi di Jalan Jenderal Sudirman, tetapi saksi tidak mengetahui berapa H. Tahir membeli ruko tersebut dari H. Djamaluddin;
- Bahwa saksi mengetahui kalau objek sengketa dalam perkara ini adalah 2 unit ruko yang letaknya disebelah ruko yang dibeli oleh orang tua saksi;
- Bahwa saat ini yang menguasai objek sengketa adalah Frans Mangitung Alias Ceng yang menurut cerita orang tua saksi bahwa Frans Mangitung Alias Ceng menguasai objek sengketa karena membeli ruko secara lelang karena ruko menjadi jaminan hutang di bank Danamon;
- Bahwa Husain (Penggugat) adalah anak dari salah satu istri H. Djamaluddin;
- Bahwa Hj. Nurhidayah (Tergugat III) adalah salah satu istri dari H. Djamaluddin;

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

1. Fotokopi penetapan Nomor 190/Pen.Eks.Pdt/2003/PN Pol, tertanggal 25 Agustus 2003, yang diberi tanda TI-2;
2. Fotokopi risalah eksekusi lelang Nomor : 190/Pdt/Sem/2003/PN Pol, Tanggal 15 Januari 2004, yang diberi tanda TI-3;
3. Fotokopi surat Nomor : W15.D24.UM.01.10-86/2004, Tanggal 10 Februari 2004, yang diberi tanda TI-4;

Menimbang, bahwa bukti surat tersebut telah diberi materai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya kecuali TI-2 dan TI-3 hanya merupakan foto kopi dari foto kopi;

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

1. Foto kopi Penetapan Nomor 190/Pen.Eks.Pdt/2003/PN Pol, yang diberi tanda TII-1;
2. Foto kopi Risalah Eksekusi Lelang Nomor 190/Pdt/Som/2003/PN Pol, tertanggal 15 Januari 2004, yang diberi tanda TII-2;
3. Foto kopi Surat Keterangan dari Ketua Pengadilan Negeri Polewali, Tertanggal 10 Februari 2020, yang diberi tanda TII-3;
4. Foto kopi Surat Keterangan dari Badan Pertanahan Nasional Nomor 027/843/53-13, Tertanggal 11 Februari 2004, yang diberi tanda TII-4;
5. Foto kopi Sertifikat Hak Milik Nomor 627, yang diberi tanda TII-5;
6. Asli Surat Permohonan tertanggal 27 Juli 2020, yang diberi tanda TII-6;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Foto kopi Risalah Eksekusi Lelang Nomor 190/Pdt.Som/2003/PN Pol, Tertanggal 15 Januari 2004, yang diberi tanda TII-7;

Menimbang, bahwa bukti surat tersebut telah diberi materai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya kecuali TII-1 dan TII-2 hanya merupakan foto copi dari foto kopi;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil sangkalannya, Tergugat II telah pula mengajukan saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut :

1. Saksi Alimuddin Ka' Nur

- Bahwa saksi sejak tahun 2004 kenal dengan Pak Frans / Tergugat II karena saksi pernah bekerja pada pak Frans yang memiliki usaha coklat;
- Bahwa sekitar tahun 2004 Tergugat II pernah membeli ruko sebanyak 2 unit melalui proses lelang yang dilakukan oleh bank Danamon;
- Bahwa Tergugat III membeli ruko seharga lebih dari Rp400.000.000,00,-;
- Bahwa lokasi ruko tersebut di jalan poros Majene, Wonomulyo, dengan batas-batas sepadan : utara : pembuangan air, selatan : jalan poros Majene/ jalan Dewi Sartika, barat : lorong, timur : ruko milik H. Lacina;
- Bahwa kondisi ruko sewaktu ruko dibeli oleh Terdakwa II masih dalam kondisi belum jadi, masih bata merah, belum ada kamar mandi;
- Bahwa saat ini ruko sudah dalam kondisi direnovasi oleh Tergugat II, dimana saksi mengetahui perihal tersebut karena saksi yang mencarikan tukang untuk merenovasi ruko tersebut;
- Bahwa ruko tersebut sebelum di lelang awalnya milik H. Lauddin/ H. Djamaluddin yang merupakan suami dari Tergugat III/ Hj. Nurhidayah;
- Bahwa sebelum Tergugat II membeli ruko tersebut, Tergugat II tidak pernah tinggal dan menyewa ruko tersebut;
- Bahwa ruko dilelang oleh bank Danamon karena H. Djamaluddin tidak bisa membayar cicilan hutangnya yang dipinjam dari bank Danamon untuk membangun ruko tersebut;
- Bahwa saat ini ruko diambil Bank BNI karena Terdakwa II berhutang kepada Bank BNI dan tidak membayar cicilannya karena usahanya sedang bangkrut;

2. Saksi Anwar

- Bahwa saksi sejak tahun 2000an kenal dengan Pak Frans / Tergugat II karena saksi pernah bekerja pada pak Frans yang memiliki usaha coklat;

Halaman 37 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 14/Pdt.G/2020/PN Pol



- Bahwa sekitar tahun 2004 Tergugat II pernah membeli ruko sebanyak 2 unit melalui proses lelang yang dilakukan oleh bank Danamon;
 - Bahwa Tergugat III membeli ruko seharga Rp400 jutaan,-;
 - Bahwa lokasi ruko tersebut di jalan poros Majene, Wonomulyo, dengan batas-batas sepadan : utara : pembuangan air, selatan : jalan poros Majene/ jalan Dewi Sartika, barat : lorong, timur : ruko milik H. Lacina;
 - Bahwa kondisi ruko sewaktu ruko dibeli oleh Terdakwa II masih dalam kondisi belum jadi, masih bata merah, belum diplester, belum ada kamar mandi;
 - Bahwa saat ini ruko sudah dalam kondisi direnovasi oleh Tergugat II;
 - Bahwa Tergugat II tidak pernah tinggal di ruko tersebut;
 - Bahwa saat ini ruko diambil Bank BNI karena Terdakwa II berhutang kepada Bank BNI dan tidak membayar cicilannya karena usahanya sedang bangkrut;
3. Saksi Rusli
- Bahwa saksi sejak tahun 2002 kenal dengan Pak Frans / Tergugat II karena saksi pernah bekerja pada pak Frans yang memiliki usaha coklat yang tugas saksi waktu itu mencatat dan menimbang coklat yang masuk;
 - Bahwa sekitar tahun 2004 Tergugat II pernah membeli ruko sebanyak 2 unit melalui proses lelang yang dilakukan oleh bank Danamon;
 - Bahwa Tergugat III membeli ruko seharga Rp400 jutaan,-;
 - Bahwa lokasi ruko tersebut di jalan poros Majene, Wonomulyo, dengan batas-batas sepadan : utara : pembuangan air, selatan : jalan poros Majene/ jalan Dewi Sartika, barat : lorong, timur : ruko milik H. Lacina;
 - Bahwa kondisi ruko sewaktu ruko dibeli oleh Terdakwa II masih dalam kondisi belum jadi, masih bata merah, belum diplester, belum ada kamar mandi, lantainya juga rusak;
 - Bahwa saat ini ruko sudah dalam kondisi direnovasi oleh Tergugat II;
 - Bahwa Tergugat II tidak pernah tinggal di ruko tersebut;
 - Bahwa saksi pernah menempati ruko sejak tahun 2007 sampai dengan 2010;
 - Bahwa ditahun 2010 saya tidak tinggal lagi di ruko tersebut karena ada papan pengumuman dari Bank BNI yang menyatakan ruko dalam



pengawasan Bank BNI, karena Terdakwa II berhutang kepada Bank BNI dan tidak membayar cicilannya karena usahanya sedang bangkrut;

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

1. Fotokopi Kutipan Akta Nikah Nomor 474/04/III/95 Tertanggal 7 Maret 1993, selanjutnya diberi tanda T III - 1 ;
2. Fotokopi Kartu Keluarga Atas Nama Kepala Keluarga H. DDjamaluddin, selanjutnya diberi tanda T III - 2 ;
3. Fotokopi Surat Tanda Terima dari H. DDjamaluddin ke Bank Danamon Indonesia, Tertanggal 6 Agustus 2001, selanjutnya diberi tanda T III - 3 ;
4. Fotokopi Surat Kematian atas nama H. DDjamaluddin, Tanggal 22 Maret 2013, selanjutnya diberi tanda T III - 4 ;

Menimbang, bahwa bukti surat tersebut telah diberi materai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya kecuali TIII-2 hanya merupakan foto kopi dari foto kopi;

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

1. Fotokopi Buku Tanah Hak Milik No. 627/ Banua Baru, selanjutnya diberi tanda T IV - 1 ;
2. Fotokopi Risalah Eksekusi Lelang No. 190/Pdt. Som/ 2003/ Pn. Pol. Tanggal 15 Januari 2004, selanjutnya diberi tanda T IV - 2 ;
3. Fotokopi surat setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SBB) tanggal 27 Februari 2004, selanjutnya diberi tanda T IV - 3 ;
4. Fotokopi surat permohonan pengurusan Surat Keterangan Tanah (SKT) dari Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Kota Pare Pare, Tanggal 2 Januari 2014, selanjutnya diberi tanda T IV - 4 ;
5. Fotokopi surat permohonan penerbitan Surat Keterangan Tanah (SKT) untuk lelang hak tanggungan dari PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk, Tanggal 13 Januari 2014, selanjutnya diberi tanda T IV - 5 ;
6. Fotokopi surat keterangan pendaftaran tanah nomor 9/2014, Tanggal 20 Januari 2014, selanjutnya diberi tanda T IV - 6 ;

Menimbang, bahwa bukti surat tersebut telah diberi materai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat pada Hari Jum'at Tanggal 10 Agustus 2020, sebagaimana termuat dalam berita acara;

Menimbang, bahwa para pihak telah mengajukan kesimpulannya;



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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

A. DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa Para Tergugat selain menjawab gugatan Penggugat mengenai materi pokok perkara, juga telah melakukan jawaban yang berkaitan dengan eksepsi, sebagai berikut :

I. Eksepsi Tergugat I

Eksepsi plurium litis consortium, Bahwa gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima karena cacat formil karena gugatan kurang pihak, disebabkan tidak memasukkan Pengadilan Negeri Polewali sebagai pihak yang melakukan proses hukum EKSEKUSI LELANG dan tidak melibatkan pihak perbankan yaitu PT. BANK NEGARA INDONESIA (persero) Tbk yang saat ini selaku pemegang jaminan hak tanggungan atas objek sengketa.

Menimbang, bahwa atas eksepsi tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa adalah hak setiap orang untuk menentukan siapa yang akan digugat karena dianggap merugikan kepentingannya atau melanggar haknya;

Menimbang, bahwa tidak diikutsertakannya PT. BANK NEGARA INDONESIA (persero) Tbk oleh Penggugat tidaklah menyebabkan gugatan menjadi kurang pihak karena hak dari Penggugat untuk menentukan siapa yang akan digugat karena dianggap merugikan kepentingannya atau melanggar haknya;

Menimbang, bahwa mengenai tidak diikutsertakannya Pengadilan Negeri Polewali sebagai pihak dalam perkara ini, merupakan perihal yang sudah tepat dan tidak menyebabkan gugatan kurang pihak karena pengadilan tidak dapat dimintakan pertanggungjawaban baik secara pidana maupun perdata didalam melaksanakan tugas yudisial (Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 07 Tahun 2012 Tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan);

Berdasarkan pertimbangan diatas, maka eksepsi Tergugat I haruslah ditolak ;

II. Eksepsi Tergugat II

- 1) *Eksepsi plurium litis consortium*, dimana gugatan penggugat kurang pihak karena tidak menarik pihak Pengadilan Negeri Polewali yang melakukan Proses lelang dan tidak menarik PT. BNI (persero) Tbk



yang saat ini memegang hak tanggungan atas ruko yang saat ini menjadi objek sengketa menjadi pihak dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa menurut Majelis Hakim mengenai materi eksepsi ini identik dengan materi eksepsi Tergugat I sebagaimana telah dipertimbangkan diatas, sehingga Majelis Hakim mengambil alih pertimbangan tersebut diatas sebagai pertimbangan materi eksepsi Tergugat II poin pertama ini, sehingga eksepsi ini haruslah ditolak;

2) *Eksepsi Error in person / Diskualifikasi in Person*, dimana Penggugat maupun saudara Penggugat yaitu 1. Marwati binti H. Djamaluddin 2. Gazali bin Djamaluddin merupakan pihak yang tidak pernah terlibat dalam hal perjanjian lelang yang dilakukan Pihak Tergugat I dengan Pihak Tergugat II sehingga tidak memiliki kepentingan untuk menggugat.

Menimbang, bahwa menurut Majelis Hakim bahwa hak dari setiap orang untuk melakukan gugatan terhadap siapa-siapa yang dianggap melanggar haknya;

Menimbang, bahwa berdasarkan posita gugatannya, Penggugat merasa berhak untuk melakukan gugatan karena merasa haknya atas objek sengketa dirugikan oleh Para Tergugat, sehingga secara formil Penggugat memiliki kepentingan untuk melakukan gugatan, sehingga berdasarkan pertimbangan diatas eksepsi ini haruslah ditolak;

3) *Eksepsi Kewenangan ABSOLUT*, dimana perkara ini merupakan kompetensi pengadilan agama;

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi ini telah dijatuhkan putusan sela tertanggal 23 Juli 2020 yang pada pokoknya menolak eksepsi tentang kompetensi absolut ini;

4) *Eksepsi gugatan obscur libel* karena batas batas dari obyek sengketa tidak jelas dan tidak sesuai dengan fakta dan kenyataan saat ini.

Menimbang, bahwa atas eksepsi tersebut, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut : bahwa setelah membaca posita dan petitum gugatan dan hasil pemeriksaan setempat, bahwa apa yang menjadi objek gugatan adalah tanah yang diatasnya berdiri 2 unit ruko yang sudah bersertifikat hak milik No. 627 Tahun 2004 atas nama Tergugat II, dimana dalam sertifikat tersebut terdapat data fisik yang menyebutkan luas dan batas-batas objek sengketa, sehingga dengan adanya data fisik yang termuat dalam sertifikat yang dihubungkan dengan hasil pemeriksaan setempat yang dilakukan pada Hari Jum'at Tanggal 10 Agustus 2020 yang hasilnya sebagaimana termuat dalam berita acara persidangan, objek sengketa dalam perkara ini sudah cukup jelas, sehingga eksepsi ini haruslah ditolak;



III. Eksepsi Tergugat III

1) *Eksepsi plurium litis consortium*, dimana gugatan penggugat kurang pihak karena tidak menarik pihak Pengadilan Negeri Polewali yang melakukan Proses lelang dan tidak menarik PT. BNI (persero) Tbk yang saat ini memegang hak tanggungan atas ruko yang saat ini menjadi objek sengketa menjadi pihak dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa menurut Majelis Hakim mengenai materi eksepsi ini identik dengan materi eksepsi Tergugat I dan Eksepsi Tergugat II poin ke-1 sebagaimana telah dipertimbangkan diatas, sehingga Majelis Hakim mengambil alih pertimbangan tersebut diatas sebagai pertimbangan materi eksepsi Tergugat III poin ke-1 ini, sehingga eksepsi ini haruslah ditolak;

2) Eksepsi gugatan *obscuur libel* karena batas-batas dari obyek sengketa tidak jelas dan tidak sesuai dengan fakta dan kenyataan saat ini.

Menimbang, bahwa menurut Majelis Hakim mengenai materi eksepsi Tergugat III poin ini pun identik dengan materi eksepsi Tergugat II poin ke-4 sebagaimana telah dipertimbangkan diatas, sehingga Majelis Hakim mengambil alih pertimbangan tersebut diatas sebagai pertimbangan materi eksepsi Tergugat III poin ke-2 ini, sehingga eksepsi ini haruslah ditolak;

IV. Eksepsi Tergugat IV

Eksepsi Kewenangan ABSOLUT, dimana perkara ini merupakan kompetensi Pengadilan Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi ini telah dijatuhkan putusan sela tertanggal 23 Juli 2020 yang pada pokoknya menolak eksepsi tentang kompetensi absolut ini;

B. DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah sebagai berikut :

- Bahwa objek sengketa dalam perkara ini berupa 2 (dua) unit Ruko dengan luas 137 M² (seratus tiga puluh tujuh meter persegi) yang saat ini objek sengketa telah berSertipikat Hak Milik No. 627 Tahun 2004 atas nama FRANS MANGITUNG alias CENG/ Tergugat II;
- Bahwa Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum karena telah melelang objek sengketa milik almarhum orang tua Penggugat yang bernama H. Djamaluddin tanpa persetujuan dari Penggugat sebagai ahli warisnya, dan penjualan lelang tersebut juga dilakukan tanpa melalui Kantor Lelang Negara, dan dijual dibawah harga pasaran;
- Bahwa Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum karena telah membeli objek sengketa melalui lelang, padahal Tergugat II

Halaman 42 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 14/Pdt.G/2020/PN Pol



mengetahui bahwa objek sengketa sebelum dibeli oleh Tergugat II masih menjadi masalah antara Penggugat dan Tergugat III;

- Bahwa Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum karena telah menjual objek sengketa secara lelang bersama Tergugat I tanpa persetujuan dari Penggugat;
- Bahwa Tergugat IV telah melakukan perbuatan melawan hukum karena telah menerbitkan Sertifikat Hak Milik No. 627 atas nama FRANS MANGITUNG alias CENG (Tergugat II) diatas tanah sengketa;

Menimbang bahwa Tergugat I sampai dengan Tergugat IV dalam jawabannya telah mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya sebagai berikut :

Bahwa Tergugat I sampai dengan Tergugat IV menyangkal dalil gugatan Penggugat yang menyatakan bahwa mereka telah melakukan perbuatan melawan hukum karena mengalihkan dan menguasai objek sengketa secara tidak sah sebagaimana dalil gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti, hal-hal sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat adalah anak kandung dari Almarhum H. Djamaluddin;
- Bahwa Tergugat III adalah salah satu istri dari Almarhum H. Djamaluddin dan ibu tiri dari Penggugat;
- Bahwa H. Djamaluddin semasa hidupnya pernah berhutang pada Bank Danamon, dan objek sengketa pernah dijadikan jaminan hutang oleh H. Djamaluddin ke Bank Danamon atas hutangnya tersebut dan atas jaminan tersebut dibebankan hak tanggungan;
- Bahwa Tergugat II pernah membeli objek sengketa secara lelang dari Bank Danamon;
- Bahwa objek sengketa saat ini telah bersertifikat Hak Milik Nomor 627 Tahun 2004 atas nama Tergugat II, yang merupakan pecahan dari Sertifikat Hak Milik Nomor 08 Tahun 1994;

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil gugatan Penggugat yang disangkal oleh Para Tergugat sebagaimana tersebut di atas, yang menjadi sengketa dalam perkara ini, maka Majelis Hakim perlu mempertimbangkan hal-hal tersebut dikaitkan dengan alat bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak, sebagai berikut :

Apakah benar Tergugat I dan Tergugat III telah menjual lelang objek sengketa secara melawan hukum dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum karena telah membeli objek sengketa melalui lelang secara tidak sah;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 283 RBg Penggugat berkewajiban untuk membuktikan dalil gugatannya tersebut di atas dan Para Tergugat berkewajiban membuktikan dalil sangkalannya;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan alat bukti berupa bukti surat yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-9 dan saksi-saksi yaitu Saksi Andi Baso Akmal dan Saksi Arafah;

Menimbang, bahwa mengenai bukti surat yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-7 seluruhnya merupakan fotokopi dari fotokopi yang aslinya tidak bisa ditunjukkan dipersidangan sehingga harus dikesampingkan dan tidak bisa dijadikan alat bukti dalam perkara ini, sebagaimana ketentuan pasal 1888 KUHPerdara yang menyatakan bahwa kekuatan pembuktian suatu alat bukti tulisan adalah pada akta aslinya;

Menimbang, bahwa isi pasal 1888 KUHPerdara tersebut juga sejalan dengan kaidah hukum yang berasal dari beberapa putusan Mahkamah Agung diantaranya putusan Mahkamah Agung Nomor 3609 K/Pdt/1985 yang menyatakan bahwa surat bukti fotokopi yang tidak pernah diajukan atau tidak pernah ada surat aslinya, harus dikesampingkan sebagai bukti;

Menimbang, bahwa mengenai bukti surat Penggugat yang diberi tanda P-8 dan P-9 yang merupakan fotokopi dari hasil unduhan internet isinya hanya mengenai ketentuan aturan saja dan bukan bukti surat yang ditujukan untuk menunjukkan terjadinya suatu fakta atau peristiwa hukum yang berkaitan dengan perkara *a quo*, sehingga tidak dapat membuktikan dalil gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa mengenai saksi yang diajukan Penggugat atas nama Andi Baso Akmal dan Arafah, keduanya tidak ada yang bisa menerangkan bahwa peralihan objek sengketa dari Tergugat I ke Tergugat II terjadi secara melawan hukum, mereka hanya menerangkan yang pada pokoknya objek sengketa awalnya milik almarhum H. Djamaluddin kemudian dikuasai oleh Tergugat II dengan cara membeli lelang melalui Bank Danamon;

Menimbang, bahwa sebagaimana pengakuan Penggugat yang dibenarkan Para Tergugat bahwa almarhum H. Djamaluddin pernah meminjam uang kepada Bank Danamon dan dalam perjanjian hutang piutang tersebut, H. Djamaluddin telah menjaminkan objek sengketa sebagai jaminan hutangnya, dimana atas jaminan tersebut telah dibebankan hak tanggungan;

Menimbang, bahwa pada hak tanggungan melekat azas *droit de suite* artinya bahwa hak tanggungan tersebut mengikuti pemilik benda atau hak tanggungan tersebut mengikuti bendanya sekalipun yang menguasai atau memiliki benda tersebut berpindah, artinya sekalipun objek sengketa kepemilikannya beralih dari H. Djamaluddin ke ahli warisnya dalam hal ini Penggugat, namun pemegang hak tanggungan dalam hal ini Bank Danamon

Halaman 44 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 14/Pdt.G/2020/PN Pol



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tetap bisa melelang objek sengketa tersebut sebagai pelunasan hutang atau sisa hutang yang harus dilunasi oleh Almarhum H. Djamaluddin;

Menimbang, bahwa sebagaimana dalil gugatan Penggugat yang dibenarkan Para Tergugat bahwa Tergugat II menguasai objek sengketa dengan cara membelinya dari hasil lelang yang dilakukan oleh Bank Danamon;

Menimbang, bahwa menurut ketentuan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2012 Tentang Rumusan Hasil Rapat Pleno Mahkamah Agung Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan bahwa perlindungan harus diberikan kepada pembeli yang beritikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak;

Menimbang, bahwa menurut ketentuan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, bahwa kriteria pembeli yang beritikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara yaitu melakukan jual beli atas objek sengketa tanah dengan cara dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan diantaranya pembelian tanah melalui pelelangan umum;

Menimbang, bahwa berkaitan dengan apa yang telah dilakukan oleh Tergugat II dalam perkara *a quo* yaitu menguasai serta memiliki objek sengketa melalui pembelian dengan proses lelang merupakan tindakan yang sah dan harus mendapat perlindungan secara hukum dan bukan suatu perbuatan melawan hukum.

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat II sebagaimana pertimbangan diatas merupakan pihak yang berhak atas objek sengketa, maka Penggugat sebagai ahli waris dari almarhum H. Djamaluddin yang merasa berhak atas objek sengketa hanya bisa mengajukan tuntutan ganti rugi kepada Tergugat III atas uang sisa pembayaran hutang hasil penjualan objek sengketa dengan mengajukan gugatan melalui Pengadilan Agama berdasarkan sengketa waris;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan Penggugat sebagaimana diuraikan diatas dalam hubungannya satu sama lain, Penggugat tidak dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya;

Menimbang, bahwa karena itu gugatan Penggugat harus ditolak dan Majelis Hakim tidak perlu lagi mempertimbangkan alat-alat bukti yang diajukan Tergugat;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan perihal apa-apa yang menjadi petitum gugatan Penggugat, sebagai berikut :

Halaman 45 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 14/Pdt.G/2020/PN Pol



Menimbang, bahwa mengenai petitum gugatan Penggugat angka 2 dan angka 13 yang meminta agar Majelis Hakim menyatakan sah dan berharga sita jaminan terhadap obyek sengketa haruslah ditolak, karena selama proses pemeriksaan perkara ini, Majelis Hakim tidak pernah meletakkan sita jaminan atas objek sengketa;

Menimbang, bahwa mengenai petitum gugatan Penggugat angka 3 yang meminta agar Majelis Hakim menyatakan bahwa perbuatan yang dilakukan oleh Para Tergugat terbukti telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatigedaad*) haruslah ditolak sebagaimana telah dipertimbangkan Majelis Hakim diatas yang pada pokoknya menyatakan bahwa Para Tergugat tidak terbukti melakukan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa mengenai petitum gugatan Penggugat angka 1, 4, 5, 7, 8, 9, 10, 11, 12 dan angka 14 sebagaimana telah dipertimbangkan diatas dan sejalan dengan petitum gugatan Penggugat angka 3 maka harus pula dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai petitum gugatan Penggugat angka 6 yang meminta kepada Majelis Hakim untuk menyatakan Penggugat bersama 2 (dua) saudara kandungnya yaitu Marwana binti H. Djamaluddin dan Gazali bin H. Djamaluddin serta Tergugat III adalah ahli waris yang sah berdasarkan Penetapan Ahli Waris No. 66/Pdt.P/2011/PA.Pol tanggal 25 Agustus 2011, meskipun tidak didukung dengan alat bukti yang sah namun mengenai perihal ini tidak disangkal oleh Para Tergugat maka haruslah dikabulkan;

Menimbang, meskipun petitum angka 6 gugatan Penggugat dikabulkan, namun isi petitum angka 6 tersebut bukanlah substansi dari gugatan Penggugat, maka gugatan Penggugat dinyatakan ditolak untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat ditolak, maka para Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan KUHPerdara, Surat Edaran Mahkamah Agung RI dan peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

A. DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi Para Tergugat untuk seluruhnya.

B. DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp2.532.000,00,- (dua juta lima ratus tiga puluh dua ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri, pada Hari Kamis, Tanggal 10 September 2020, oleh kami,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rony Suata, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, H. Rachmat Ardimal T, S.H., M.H., dan Adnan Sagita, S. H., M. Hum., masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut telah dibacakan dalam persidangan terbuka untuk umum, dengan dihadiri oleh Andi Abdurrahmat K, A.Md., sebagai Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari Senin Tanggal 14 September 2020.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

H. Rachmat Ardimal T, S.H., M.H.

Rony Suata, S.H., M.H.

Adnan Sagita, S. H., M. Hum.

Panitera Pengganti,

Andi Abdurrahmat K, A.Md

Perincian biaya :

1. Pendaftaran	:	Rp30.000,00,-
2. ATK	:	Rp50.000,00,-
3.....P	:	Rp50.000,00,-
NBP Panggilan	:	Rp10.000,00;
4.....R	:	
edaksi	:	
5.....P	:	Rp1.386.000,00,-
anggilan	:	
6.....P	:	Rp1.000.000,00,-
emeriksaan setempat	:	
7. Materai	:	Rp6.000,00,-
Jumlah	:	<u>Rp2.532.000,00,-</u>