



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

COPY

PUTUSAN

NOMOR 129 /PDT/2020/PT MKS.

## DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

**PT. PERMODALAN NASIONAL MADANI**, Beralamat di Gedung Arthaloka Lantai 1,2,6,7,8,10,15, Jl. Jend. Sudirman, Kav.2, RT.10/RW.11, Karet Tengsin, Jakarta Pusat, Kota Jakarta Pusat Cq. PT Permodalan Madani Nasional Cabang Palopo Beralamat di Jl. Jendral Sudirman No.108 Kota Palopo Cq PT Permodalan Madani Nasional Unit Mangkutana Beralamat di Jl. Trans Sulawesi Mangkutana, Desa Mulyasri, Kec. Tomoni, Kab. Luwu Timur, yang dalam hal ini memberikan Kuasa kepada ALPHASIDDHA JULIANTANA, RIZKI SEPRIANDI, RICO MANGIRING PURBA. ALFINA YUNI SUSANTI, GITA DIANA SARI, ADEE FAUZIAH, NURAINUN, M. AMRI dan UMAR, yang kesemuanya Karyawan PT Permodalan Nasional Madani (Pesero ) berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : SKU – 0021 / PNM – PLP / IX / 19 , tanggal 16 September 2019 dan telah di daftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Malili pada tanggal 2 Oktober 2019 dibawah Reg , No.161 / SK / Pdt / 2019 / Pn.Mll, yang selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING semula TERGUGAT I** ;

LAWAN

**BUDI SANTOSO**, Warga Negara Indonesia, Tempat/Tgl Lahir, Wonorejo Timur, 03 November 1981, Umur 38 tahun, Agama Islam, Pekerjaan Wiraswasta, Bertempat Tinggal Dusun Sidotepung, Desa Wanorejo Kec. Mangkutana, kabupaten Luwu Timur , yang ; dalam hal ini memberikan Kuasa kepada : RONAL EFENDI , S.H., M.H., C.PL, ANDI RAJA NASUTION, SH, MH, CPL, SARMAWATI, SH, ARRYAWANGSYAH, SH, IRIYANTI WAHYUNINGSIH, SH, TRISNA MAYASARI, SH, DEDI ARFANDI, SH, SUBHAN, SH, MAHYUDDIN JAMAL, SH, dan HASRI,SH, Para Advokat / Pemberi Bantuan Hukum dari **KANTOR HUKUM LAW FIRM REI & ASSOCIATES**, Berkantor di Jl. Soekarno Hatta No. 23 Cengkareng, Jakarta

Halaman 1 dari 58 halaman Put Nomor 129/PDT/2020/PT MKS.,



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Barat dan untuk sementara Berdomisili di Jl. Trans Sulawesi,  
Desa Lestari, Kec. Tomoni Kabupaten Luwu Timur .  
berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 1 September 2019  
dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Malili  
pada tanggal 2 Oktober 2019 dibawah Reg. No.  
162/SK/Pdt/2019/PN Mill. yang selanjutnya disebut sebagai  
**TERBANDING** semula **PENGGUGAT**;

## DAN

1. **KEPALA KANTOR KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG PALOPO SULAWESI SELATAN** yang beralamat di Jl. Andi Kambo No.55, Salekoe, Wara Timur, Kota Palopo, Propinsi Sulawesi Selatan, yang dalam hal ini memberikan Kuasa kepada YA'KUB, SH,MH, TONI AGUS WIJAYA, SH, BAHTIAR HARIMURTI, SE DENDI YUDHA SATRIA, ST, AHMAD TAUFIQ, dan MUHAMMAD MUKTI ABADI, A.md untuk mewakili Pemerintah Republik Indonesia cq. Kementerian Keuangan Republik Indonesia , cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara, cq. Kantor Wilayah DJKN Sulawesi Selatan, Tenggara dan Barat, cq. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Pallopo beralamat di Jalan Andi Kambo No.55 Palopo berdasarkan surat Kuasa Khusus Nomor : SKU -388/MK.6/KN.8/2019 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Malili pada tanggal 2 Oktober 2019 di bawah Reg.No.163/SK/Pdt/2019/PN.Mil yang selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERBANDING I** semula **TERGUGAT II** ;
2. **BAMBANG IRAWAN**, Umur 40 Tahun, Agama Islam, Pekerjaan Wiraswasta, Beralamat di Jl Trans Sulawesi, Desa Mandiri, Kec. Tomoni, Kab. Luwu Timur; yang selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERBANDING II** semula **TERGUGAT III** ;

Pengadilan Tinggi tersebut:

Setelah membaca:

1. Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Makassar Nomor: 129/ PDT/ 2020/ PT.MKS., tanggal 01 April 2020, tentang penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam Tingkat Banding;

Halaman 2 dari 58 halaman Put Nomor: 129/PDT/2020/PT.MKS.,

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Surat Penunjukan Panitera Pengganti oleh Plh Panitera Pengadilan Tinggi Makassar, Nomor: 129/ PDT/ 2020/ PT.MKS., tanggal 01 April 2020, untuk mendampingi dan membantu Majelis Hakim dalam memeriksa dan mengadili perkara ini dalam Tingkat Banding ;
3. Seluruh berkas perkara dan surat-surat yang lain yang berhubungan dengan perkara ini ;

## TENTANG DUDUK PERKARANYA

Membaca Surat Gugatan Kuasa Terbanding semula Penggugat tertanggal 4 September 2019 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Malili pada tanggal 4 September 2019 di bawah Register perkara Nomor 40/Pdt.G/2019/ PN Mll, yang setelah dilakukan perbaikan yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

1. Bahwa Hubungan Hukum Antara Penggugat dan Tergugat I Adalah melakukan perikatan perjanjian kredit Modal Kerja, dengan agunan sertifikat Hak No. 00295 dengan luas tanah 398 M yang terletak di Desa Wonorejo Timur Kecamatan Mangkutana Kabupaten Luwu Timur Provinsi Sulawesi Selatan atas nama Penggugat;
2. Bahwa Sertifikat tersebut merupakan harta sah dan berharga milik Pengugat;
3. Bahwa Hubungan Hukum Antara Penggugat dan Tergugat Adalah adanya Perjanjian Kredit dengan Plafon **Rp. 150.000.000,- Pada Tgl 27 Mei 2016** dengan tenor 3 Tahun / 36 Bulan (27/05/2016 – 27/05/2019). Sebagaimana Tertuang dalam **PK No. 038/U LM-MKTN/PK-SUP/VI/2016 Tanggal 27-05-2016;**
4. Bahwa Hubungan Hukum Tersebut Pula terjadi perikatan Addendum Perjanjian Kredit nomor: **052/U LM-MKTN/PK-TMR/VIII/2017 pada tanggal 23 Agustus 2017** pinjaman kredit konsumen sebesar **Rp. 160.000.00,-(Seratus Enam Puluh Juta Rupiah)** dan angsuran perbulan sebesar **Rp. 6.652.450,-(Enam Juta Enam Ratus Lima Puluh Juta Rupiah)** dengan jangka waktu kredit selama 36 bulan terhitung mulai tanggal 23 Agustus 2017 dan berakhir sampai dengan tanggal 23 Agustus 2010;
5. Bahwa Penggugat dengan Fasilitas Kredit berjalan 1 Tahun dengan sisa **Outstanding Rp.102.055.215,-** dan mengajukan penambahan (Top UP) pada Tanggal 23 dengan **fresh Money sejumlah Rp. 57.944.785,-** sehingga Total Plafon Kredit menjadi **Rp. 160.000.000,-** dengan tenor kredit selama tgl 23/08/2017 – 23/08/2020. Tertuang dalam **Addendum PK No. 052/U LM-MKTN/PK-TMR/VIII/2017 Tanggal 23-08-2017;**
6. Bahwa pada tanggal 23 Agustus 2017 Pengugat melakukan Perbuatan Hukum dengan menandatangani akad Perjanjian Kredit dengan Tergugat I, yang mana Perjanjian Kredit tersebut dibuat dan dipersiapkan oleh Tergugat I sebelum

Halaman 3 dari 58 halaman Put Nomor: 129/PDT/2020/PT.MKS.,



adanya suatu perjanjian itu terjadi, (**dalam bentuk Klasula Baku**) yang mana **Klasula Baku** tersebut memuat atau terdiri dari pasal 1 sampai dengan pasal 10 beserta Kuasa Khusus yang diuraikan dengan sedemikian rupa dan hanya memuat tentang kewajiban dan sanksi apabila Penggugat melakukan kelalaian dalam membayar angsuran, sedangkan hak-hak konsumen tidak pernah dituangkan dalam Klausula Baku tersebut, misalkan Hak untuk mendapatkan pembinaan dan pendidikan konsumen dan hak untuk kepastian hukum atas perjanjian kredit yang ditanda tangani hal tersebut telah bertentangan dengan **Pasal 18 Undang-Undang Perlindungan Konsumen;**

7. Bahwa Pada Tanggal 24 Maret 2018 Tergugat I memberikan Surat Peringatan Ke-1 Kepada Penggugat dengan **N0: 075/PNM/ULM-MKTN/SP1/III/2018**. Dalam surat tersebut tercantum Outstanding **Rp. 141.752.000,-** Dengan Total Tunggakan (**Bunga, Pokok, Denda**) **Rp. 6.685.715;**
8. Bahwa Pada Tanggal **16 Juli 2018** Pihak Tergugat Memberikan Surat Penyampaian Pengosongan dan Pelelangan Agunan dari Tergugat I kepada Penggugat dengan Nomor Surat: **189/Palopo-MKTN/VII/2018**. Dalam surat tersebut tercantum **Outstanding Rp. 138.453850**, Total Tunggakan (**Bunga, Pokok, denda**) **Rp. 21.353.899,-** dan meminta melunasi seluruh tunggakan paling lambat **20 Juli 2018;**
9. Bahwa Pihak Tergugat I Tidak Pernah Melakukan Upaya Penyelamatan Untuk menyelesaikan kredit bermasalah atau Non-Performing Loan (NPL) Sebagaimana Surat Edaran Bank Indonesia No. **26/4/BPPP tanggal 29 Mei Tahun 1993** Yaitu: Penjadwalan kembali (**rescheduling**), Persyaratan kembali (**reconditioning**), Penataan kembali (**restructuring**), Serta No. **26/4/BPPP tanggal 29 Mei Tahun 1993 dan Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor : 31/147/KEP/DIR tanggal 12 November 1998 serta Tidak Memperhatikan SE Bank Indonesia Nomor: 09/PJ.42/1999, yang menggolongkan kredit, yaitu; "Lancar", "Perhatian Khusus", "Kurang Lancar", "Diragukan", dan "Macet".**
10. Bahwa Oleh Karena Pihak Tergugat I Tidak Pernah melakukan Upaya Penyelamatan Untuk menyelesaikan kredit bermasalah Sehingga telah menggambarkan Bahwa kredit macet timbul disebabkan oleh “ **penyimpangan dalam pelaksanaan prosedur perkreditan, itikad kurang baik dari Pihak Tergugat I, Serta lemahnya sistem administrasi dan pengawasan kredit serta lemahnya sistem informasi kredit macet** “ yang dilakukan Oleh Tergugat I.
11. Bahwa Penggugat masih mempunyai itikad baik untuk melakukan pembayaran dan melunasi Seluruh Tunggakan Penggugat kepada pihak tergugat I dibuktikan

Halaman 4 dari 58 halaman Put Nomor: 129/PDT/2020/PT.MKS.,



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan cara peggugat Melakukan Pembayaran Pada Tanggal **21/07/2018** dengan cara melakukan Transfer Pembayaran ke Rekening Tergugat I dengan No Rekening : **037601001004303** sejumlah Rp. **10.000.000**, serta pada Tanggal **06/09/2018** Peggugat melakukan Transfer Pembayaran ke Rekening Pinjaman Tergugat I dengan No Rekening : **037601001004303** sejumlah Rp. **30.000.000**;

**12.** Bahwa Peggugat Merasa Kecewa dan dihilangkan haknya sebagai konsumen oleh karna Tergugat I Oleh karena Tergugat I tidak Mau Mengakomodir Pembayaran Peggugat sebagaimana Yang tercantung Pada Gugatan Ini dan Pihak Tergugat I Mengembalikan Uang tersebut kepada Peggugat dengan Alasan Sistem yang Tidak bisa terdebit serta Pihak Tergugat I Tidak Pernah melakukan Proses Penyelesaian Kredit Sebagaimana Dalam Edaran Bank Indonesia No. **26/4/BPPP tanggal 29 Mei Tahun 1993 dan Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor : 31/147/KEP/DIR tanggal 12 November 1998 serta Tidak Memperhatikan SE Bank Indonesia Nomor: 09/PJ.42/1999, yang menggolongkan kredit, yaitu; "Lancar", "Perhatian Khusus", "Kurang Lancar", "Diragukan", dan "Macet"** serta kredit macet ini timbul disebabkan oleh penyimpangan dalam pelaksanaan prosedur perkreditan, itikad kurang baik Pihak Tergugat I hal tersebutlah telah menggambarkan bahwa Pihak Tergugat I Telah mempunyai niat untuk melakukan eksekusi/Menguasai atas barang milik peggugat sehingga perbuatan Tergugat I merupakan **perbuatan yang melawan Hukum**;

**13.** Bahwa Peggugat Kaget dengan terbitnya Lembaran pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan No: **S-160-PNM-PLP/VIII/2018** yang tercantum bahwa akan melelang SHM No. 00295 atas nama Budi Santoso pada hari Rabu, Tanggal 26 September 2018 yang bertempat di KPKNL Palopo Jl. Andi Kambo No. 55 Palopo, dengan Limit Lelang **Rp. 171.000.000** dan Uang Jaminan sebesar Rp. **34.200.000** sedangkan Peggugat tidak pernah dilibatkan dalam proses Lelang tersebut dan pada akhirnya Peggugat mendapatkan surat - Surat Pemberitahuan Hasil Lelang yang diberikan Oleh Tergugat kepada Peggugat dengan Nomor **surat S-209/PNM-PLP/X/2018 (surat tsb tidak ber tanggal)**. Dalam surat tsb tercantum bahwa karena Peggugat telah melakukan Wanprestasi sehingga telah dilakukan lelang pada tgl 26-09-2018 dan telah terjual senilai Rp. 172.000.000,- sebagaimana tertuang dalam Kutipan Risalah Lelang KPKNL Palopo Nomor 200/74/2018 tanggal 15 Oktober 2018. Dalam surat tsb tercantum bahwa setelah dilakukan pelunasan pinjaman Debitur dan pelunasan biaya penjualan serta kewajiban lainnya, terdapat sisa hasil penjualan yang dapat

Halaman 5 dari 58 halaman Put Nomor: 129/PDT/2020/PT.MKS.,

#### Disclaimer

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



dikembalikan kepada Debitur sebesar Rp. 43.505.000,- yang akan diberikan setelah Debitur melakukan pengosongan terhadap obyek tersebut secara sukarela;

14. Bahwa adanya Surat Perjanjian Tersebut Penggugat Tidak pernah diperhadapkan dengan Notaris untuk melakukan Penandatanganan Surat Perjanjian sebagaimana dalam Pasal 1 angka 7 UU No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, Akta Notaris adalah akta otentik yang dibuat oleh atau di hadapan Notaris, menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam undang-undang Untuk itu perjanjian yang dilaksanakan oleh Penggugat dan Tergugat I Cacat Hukum karna Tidak sesuai dengan Presedural;
15. Bahwa Tergugat II melakukan Proses Lelang yang tidak sesuai dengan procedural yang dimana “Nilai Limit” atau patokan harga lelang yang terendah yang ditentukan oleh Tergugat I selaku penjual dan diserahkan kepada Tergugat II selaku Pejabat Lelang untuk ditawarkan kepada masyarakat adalah sebesar Rp171.000.000,00; serta pelaksanaan lelang hanya diikuti oleh 1 (satu) orang peserta yaitu Tergugat III;
16. Bahwa sebab harga lelang baik “nilai limit” yang ditentukan Tergugat maupun “harga jual” yang ditawarkan dan diterima Tergugat II serta Tergugat III terlalu rendah atau tidak wajar jika dibandingkan dengan harga “nilai pasar” atas barang jaminan tersebut;
17. Bahwa perbuatan-perbuatan yang telah dilakukan oleh Tergugat I, yaitu: Tergugat I, sebagai penjual kuasa undang-undang atau kreditur bank, tidak melakukan kewajibannya mengoptimalkan nilai limit berdasarkan pendekatan penilaian nilai pasar yang dapat dipertanggungjawabkan, sehingga akibatnya harga jual lelang yang ditawarkan oleh Tergugat II Sangatlah rendah Merupakan Perbuatan Tergugat II Adalah Perbuatan Yang Melawan Hukum
18. Bahwa Tergugat II, sebagai pejabat lelang, tidak melakukan kewajibannya mengoptimalkan penawaran dan harga jual lelang, sehingga melanggar hak Penggugat sebagai pemilik barang jaminan;
19. Bahwa Tergugat II dalam melaksanakan Pengumuman Lelang Tidak Sesuai dengan Petunjuk Tehnis Lelang sebagaimana dalam Bagian Kesembilan Terkat Pengumuman Pada Pasal 53 dan Pasal 54 PMK Nomor 27/PMK.06/2016 Merupakan Perbuatan Tergugat II Adalah Perbuatan Yang Melawan Hukum
20. Bahwa selanjutnya Tergugat II memohon kepada Tergugat III untuk Melakukan Proses balik nama atas sertifikat Hak Milik No. 00295 dengan luasa tanah 398 M<sup>2</sup>



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang terletak di Desa Wonorejo Timur Kecamatan Mangkutana Kabupaten Luwu Timur Propinsi Sulawesi Selatan;

21. Bahwa Atas Perbuatan Tergugat II Yang Melakukan Proses Lelang Tidak Sesuai Presedural maka Perbuatan Tergugat II adalah cacat hukum atau batal atau tidak mempunyai kekuatan hukum;
22. Bahwa Tergugat III, sebagai peminat/peserta lelang, tidak melakukan kewajibannya melihat dan memeriksa objek lelang apakah masih ditempati/diusahain orang lain sebelum mengikuti lelang, sehingga tidak memenuhi iktikad atau niat baik sebagai calon pembeli lelang;
23. Bahwa Tergugat III telah memenuhi penawaran harga yang terendah yakni Rp171.000.000,00 sehingga terhadap objek lelang telah terjual dan oleh Tergugat II dan Tergugat III ditunjuk/ditetapkan sebagai pembeli/pemegang lelang;
24. Bahwa sebelum mengikuti pelelangan Tergugat III mengetahui bahwa barang jaminan yang menjadi objek lelang masih dan sedang ditempati dan dijadikan tempat usaha serta masih dikuasai oleh Penggugat;
25. Bahwa Oleh Karena Tergugat III Mengetahui Bahwa Proses Lelang Yang dilakukan Oleh Tergugat I dan Tergugat II Cacat Presedur Yang Hanya Melibatkan Satu orang yaitu Tergugat III Maka Perbuatan Tersebut Merupaka Perbuatan Yang melawan Hukum
26. Bahwa Atas Perbuatan Para Tergugat dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum (**onrechtmatige daad**) dalam pengertian luas sesuai dengan **Arrest Hoge Raad 1919**, karena pelaksanaan lelang dilakukan dengan harga yang terlalu rendah,serta kesalahan/kelalaian sehubungan dengan pelaksanaan lelang dan akibat dari lelang meliputi perbuatan pelelangan, harga tidak wajar, pengosongan. sehingga bertentangan dengan kepatutan dan melanggar hak pemilik barang agunan (Penggugat) serta bertentangan dengan kewajiban hukum si penjual Para Tergugat untuk mengoptimalkan harga jual lelang, yang akhirnya bertentangan dengan kepatutan dalam masyarakat yang mengakibatkan pelaksanaan lelang secara yuridis cacat hukum atau batal demi hukum atau tidak mempunyai kekuatan hukum serta Telah Melakukan Perbuatan Melawan Hukum (**onrechtmatige daad**);
27. Bahwa Pada hari Kamis tanggal 05 September 2019 Rumah beserta Tanah dengan Luas 398 M2 milik Penggugat dilakukan eksekusi atas kredit macet yang dimana atas kejadian tersebut penggugat saat ini tidak memiliki tempat yang layak untuk hidup lagi sehingga mengalami kerugian materil maupun Non Materil;

Halaman 7 dari 58 halaman Put Nomor: 129/PDT/2020/PT.MKS.,



28. Bahwa berdasarkan uraian tersebut maka atas apa yang telah dilakukan oleh Tergugat tersebut sangat dirasakan kerugiannya oleh Penggugat, yaitu berupa kerugian Materiil dan Kerugian Moril, dan apabila diperhitungkan kerugian yang diderita adalah sebagai berikut:

**28.1. Kerugian Materiil:**

Merupakan kerugian nyata yang diderita oleh Penggugat atas penguasaan tanah secara melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, terkait kerugian atas manfaat yang kemungkinan akan diterima oleh Penggugat di kemudian hari atau kerugian dari kehilangan keuntungan yang mungkin diterima oleh Penggugat di kemudian hari. Apabila diperhitungkan untuk mengenai penguasaan tanah yang dilakukan oleh Tergugat Dapat ditafsir

Dengan Nilai Harga Tanah Kelas A Rp.350.000/Meter dikali 840 M2 : Rp.294.000.000 Ditambah dengan Harga Bangunan Rp.250.000.000 dengan Total : sekitar **Rp. 554. 000.000 (Lima Ratus Lima Puluh Empat Juta Rupiah)**

**28.2. Kerugian Moril/Inmateriil**

Berupa keresahan didalam keluarga dan tekanan bathin yang mengakibatkan Kerugian Moril Sehingga Tidak dapat diperhitungkan tapi mengacu atas asas Keadian Dan kepastian Hukum maka Penggugat menafsirkan sekitar sebesar **Rp. 1,000.000.000.00,- (Satu Milyard Rupiah)**. Jadi apabila dijumlahkan kerugian yang ditanggung oleh Penggugat adalah sebesar **Rp. 1.554.000.000.00,- (Satu Milyard Lima Ratus Lima Puluh Empat Juta Rupiah)** yang harus dibayarkan oleh Tergugat sekaligus dan tunai seketika setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap (**Inkracht Van Gewisjde**);

29. Bahwa agar Gugatan ini tidak illusoir, kabur dan tidak bernilai serta demi menghindari usaha Tergugat I untuk Melepaskan tanggung jawabnya atas perbuatan Melawan hokum yang dilakukan oleh tergugat I yang telah mengakibatkan kerugian Materiil Maupun Inmateriil kepada diri Penggugat, maka Penggugat mohon agar dapat diletakan Sita Jaminan (**Conservatoir Beslag**) Atas Barang Milik/Aset dari **PT.Permodalan Nasional Madani (TERGUGAT I) YANG TERLETAK DI Jl.Trans Sulawesi Mangkutana Desa Mulyasri Kec.Tomoni Kab.Luwu Timur ATAU ASET PT.Permodalan Nasional Madani (TERGUGAT I) YANG TERLETAK di**

30. Bahwa Berdasarkan ketentuan dalam pasal 1365 KUHPerdata disebutkan bahwa: **"tiap perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian pada**



orang lain, mewajibkan orang yang bersalah menimbulkan kerugian, mengganti kerugian tersebut.”

31. Bahwa untuk menjamin pelaksanaan putusan tersebut maka Tergugat harus dibebani uang paksa (**dwangsom**) sebesar **Rp. 100.000,- (Seratus Ribu Rupiah)** untuk setiap hari keterlambatan, bilamana lalai untuk menjalankan putusan;
32. Bahwa oleh karena itu Penggugat meminta kepada Majelis Hakim agar tetap menjaga kepentingan hukum dan hak-hak Penggugat dari perbuatan-perbuatan Tergugat dan Para Tergugat untuk melakukan eksekusi, membalik nama dan atau mengalihkan tanpa hak serta guna menghindari kerugian lagi yang bakal menimpa Penggugat kelak, kiranya berkenan untuk membuat putusan provisional;
33. Bahwa dikarenakan Para Tergugat telah jelas dan nyata melakukan Perbuatan Melawan Hukum, maka patut menurut hukum agar Tergugat di hukum membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;
34. Bahwa Gugatan Penggugat didukung oleh bukti-bukti hokum dan atau saksi-Saksi yang otentik dan untuk menjamin dilaksanakan putusan ini mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Malili untuk tidak dapat dibantah kebenarannya oleh Para Tergugat maka mohon putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum banding, kasasi, peninjauan kembali dan Upaya Hukum Lainnya (**Uitvoerbaarbijvoord**).

Berdasarkan hal-hal yang dikemukakan di atas, dengan ini dimohonkan kepada Ketua Pengadilan Negeri Malili untuk menetapkan suatu hari persidangan dengan memanggil pihak-pihak, selanjutnya member putusan yang amarnya sebagai berikut:

#### **DALAM PROVISI**

1. Menyatakan bahwa kepemilikan atas tanah dan bangunan yang ada di atasnya milik Penggugat, yang terletak sertifikat Hak No. 00295 dengan laus tanah 398 M yang terletak di Desa Wonorejo Timur Kecamatan Mangkutana Kabupaten Luwu Timur Provinsi Sulawesi Selatan berada dalam keadaan “status quo” oleh karenanya Tergugat maupun Tegugat III tidak diperbolehkan untuk melakukan perbuatan hukum apapun sampai perkara Gugatan aquo telah mempunyai kekuatan hukum tetap;
2. Menyatakan dan mewajibkan pemegang sertifikat Hak No. 00295 dengan laus tanah 398 M yang terletak di Desa Wonorejo Timur Kecamatan Mangkutana Kabupaten Luwu Timur Provinsi Sulawesi Selatan yang akan atau telah dibalik nama menjadi atas nama Tergugat III dititipkan atau dikonsinyasikan dalam

Halaman 9 dari 58 halaman Put Nomor: 129/PDT/2020/PT.MKS.,



penguasaan Pengadilan Negeri Malili sampai perkara Gugatan aquo memperoleh kekuatan hukum tetap;

## **DALAM POKOK PERKARA**

### **PRIMER**

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. menguatkan Putusan Provisi dalam perkara ini;
3. Menyatakan perbuatan Para Tergugat, adalah merupakan perbuatan melawan hukum (**Onrechtmatigedaad**);
4. Menyatakan pelaksanaan lelang atas barang jaminan milik Penggugat berupa sertifikat Hak No. 00295 dengan laus tanah 398 M yang terletak di Desa Wonorejo Timur Kecamatan Mangkutana Kabupaten Luwu Timur Provinsi Sulawesi Selatan berikut 1 (satu) unit bangunan rumah yang terdapat di atasnya, yang dilakukan oleh Tergugat I dengan perantaraan Tergugat II pada tanggal 26 September bertempat di PT. Kantor Pelayananan kekayaan Negara dan Lelang Palopo, dengan harga lelang yang terlalu rendah **Rp. 171.000.000,00** adalah cacat hukum atau batal atau tidak mempunyai kekuatan hukum;
5. Menyatakan barang jaminan objek lelang tanah berikut bangunan yang ada di atasnya yang telah tereksekusi terletak di Desa Wonorejo Timur Kecamatan Mangkutana Kabupaten Luwu Timur Provinsi Sulawesi Selatan berikut 1 (satu) unit bangunan rumah adalah sah masih milik Penggugat;
6. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (**Conservatoir Beslag**) Atas Barang Milik/Aset dari **PT. Permodalan Nasional Madani YANG TERLETAK DI (tERGUGAT I) Jl.Trans Sulawesi Mangkutana Desa Mulyasri Kec.Tomoni Kab. Luwu Timur ATAU ASET PT. Permodalan Nasional Madani YANG TERLETAK di (tERGUGAT I) Jl.Jendral Sudirman No.108 Kota Palopo**;
7. Menghukum Tergugat I untuk membayar kerugian Materil maupun Imateril kepada Penggugat sebesar **Rp. 1.554.000.000,00,- (Satu Milyard Lima Ratus Lima Puluh Empat Juta)**, yang harus dibayarkan oleh Tergugat I sekaligus dan tunai serta seketika setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap (**Inkracht Van Gewisjde**);
8. Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (**dwangsom**) sebesar **Rp. 100.000,- (Seratus Ribu Rupiah)** untuk setiap hari keterlambatan, bilamana lalai untuk menjalankan putusan ini;
9. Menghukum Para Tergugat untuk tunduk dan patuh pada putusan ini;
10. Menyatakan bahwa putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum perlawanan, banding, kasasi ataupun upaya hukum lainnya dari Para Tergugat (**Uitvoerbaar Bij Vorraad**);

Halaman 10 dari 58 halaman Put Nomor: 129/PDT/2020/PT.MKS.,



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

## **SUBSIDER**

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

Membaca Surat jawaban Kuasa Pembanding semula Tergugat I yang diajukan bersamaan dengan Dupliknya tertanggal 6 Nopember 2019 sebagaimana yang terlampir dalam berkas perkara

Membaca Surat Jawaban Kuasa Turut Terbanding I semula Tergugat II tertanggal Oktober 2019 yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

## **DALAM EKSEPSI:**

1. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak seluruh dalil Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya.

### **2. Eksepsi *Non Persona Standi In Judicio***

2.1. Bahwa gugatan Gugatan khususnya yang ditujukan terhadap Tergugat II harus dinyatakan tidak dapat diterima, sebab penyebutan *person* Tergugat II di dalam gugatan Penggugat kurang tepat dan keliru, karena tidak mengkaitkan dengan Pemerintah Republik Indonesia cq. Kementerian Keuangan cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara cq. Kantor Wilayah DJKN Sulawesi Selatan, Tenggara dan Barat yang merupakan Instansi atasan dari Tergugat II.

2.2. Bahwa Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Palopo bukan merupakan badan hukum yang berdiri sendiri, melainkan badan yang merupakan bagian dari badan hukum yang disebut Negara di mana salah satu Instansi atasan dari Tergugat II adalah Pemerintah Republik Indonesia cq. Kementerian Keuangan cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara cq. Kantor Wilayah DJKN Sulawesi Selatan, Tenggara dan Barat.

2.3. Bahwa terhadap hal-hal yang dikemukakan oleh Tergugat II di atas, sudah sangat jelas bahwa gugatan Penggugat yang ditujukan kepada Kantor Kekayaan Negara dan Lelang Palopo tanpa mengkaitkan instansi atasannya adalah keliru dan kurang tepat, dan secara fakta Tergugat II tidak berkualitas untuk dapat dituntut di muka Peradilan Umum jika tidak dikaitkan dengan badan hukum induknya/Instansi atasannya tersebut, maka hal ini berakibat gugatan kurang sempurna dan harus dinyatakan tidak dapat diterima seluruhnya (**Niet Ontvankelijk Verklaard**). Hal ini sesuai dengan **RV Pasal 6** dan **Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No.**

Halaman 11 dari 58 halaman Put Nomor: 129/PDT/2020/PT.MKS.,



1424K/Sip/1975 tanggal 8 Juni 1976 tentang gugatan yang harus ditujukan kepada pemerintah pusat.

**3. Eksepsi Gugatan Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*)**

- 3.1. Bahwa dalam gugatan Penggugat angka 14 intinya menyatakan "Surat Perjanjian tidak dibuat oleh atau di hadapan Notaris".
- 3.2. Bahwa gugatan Penggugat terkait dengan pelaksanaan lelang eksekusi Pasal 6 UUHT, seharusnya Penggugat juga mengikutsertakan Josefina Kandaure Kadenganan, SH., M.Kn., selaku Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang melegalisasi Perjanjian Kredit Nomor: 038/ULM-MKTN/PK-SUPV/2016 tanggal 27 Mei 2016 serta melegalisasi Addendum Perjanjian Kredit Nomor: 052/ULM-MKTN/PK-TMR/VIII/2017 tanggal 23 Agustus 2017 dan membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 26/2017 tanggal 01 Februari 2017 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 294/2017 tanggal 16 Oktober 2017 atas objek jaminan milik Penggugat.
- 3.3. Bagaimana mungkin Penggugat tidak mengikutsertakan Notaris dan PPAT Josefina Kandaure Kadenganan, SH., M.Kn., sebagai pihak dalam perkara *a quo*, yang secara jelas bahwa pihak tersebut mengetahui dengan jelas hal yang berkenaan dengan Perjanjian Kredit dan pembebanan Hak Tanggungan yang terjadi antara Penggugat dan Tergugat I.
- 3.4. Menurut Pendapat ahli hukum perdata M. Yahya Harahap dalam bukunya Hukum Acara Perdata hal 117 alinea ke II menjelaskan sebagai berikut:  
**"untuk menghindari terjadinya kekurangan pihak dalam gugatan, lebih baik menarik pihak ketiga yang bersangkutan sebagai pihak dari pada menjadikannya sebagai saksi. Dengan jalan menariknya sebagai tergugat, memberi jaminan kepada Penggugat bahwa gugatannya tidak mengandung cacat *plurium litis consortium*"**
- 3.5. Bahwa oleh karena Josefina Kandaure Kadenganan, SH., M.Kn., tidak ditarik atau diikutsertakan sebagai pihak dalam perkara *a quo* maka menjadikan proses pemeriksaan gugatan *a quo* menjadi tidak sempurna sehingga sudah sepatutnya gugatan *a quo* oleh Majelis Hakim dinyatakan tidak dapat diterima seluruhnya (***Niet Onvankelijik Verklaard***). Hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 621K/Sip/1975 tanggal 25 Mei 1977 tentang Orang yang ditarik sebagai Tergugat tidak lengkap.

**4. Eksepsi Gugatan Kabur (*Obscuur Libel*)**

- 4.1. Bahwa dalam perkara *a quo*, Penggugat telah mengajukan gugatan kepada Kepala Kantor Kekayaan Negara dan Lelang Palopo sebagai Tergugat II;

Halaman 12 dari 58 halaman Put Nomor: 129/PDT/2020/PT.MKS.,



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 4.2. Bahwa dalam gugatan Penggugat tanggal 09 September 2019 angka 2 menyebutkan “Kepala Kantor Kekayaan Negara dan Lelang Palopo Sulawesi Selatan yang Beralamat di Jl Andi Kambo No.55...”;
- 4.3. Bahwa dalam gugatan Penggugat tanggal 09 September 2019 angka 13 menyebutkan “Bahwa...di KPKNL Palopo...”
- 4.4. Bahwa dalam gugatan Penggugat tanggal 09 September 2019 angka 15 menyebutkan “...Tergugat II selaku pejabat lelang...”
- 4.5. Bahwa dalam petitem Penggugat tanggal 09 September 2019 angka 4 menyebutkan “Menyatakan ... bertempat di PT. Kantor Pelayananan kekayaan Negara dan Lelang Palopo, dengan harga lelang...”
- 4.6. Bahwa oleh karena dalam gugatan Penggugat terdapat inkonsistensi/tidak sinkron dalam penyebutan Tergugat II menjadikan gugatan Penggugat menjadi kabur. Hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 565/K/SIP/1973 tanggal 21 Agustus 1974, menyatakan “jika gugatan tidak jelas, maka gugatan tidak dapat diterima”.

Berdasarkan Eksepsi-Eksepsi tersebut di atas, maka sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* menyatakan gugatan *a quo* tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*).

#### DALAM PROVISI:

Bahwa dalil tuntutan provisionil dalam gugatan Penggugat **harus ditolak atau dikesampingkan**, karena berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung No.4 Tahun 2001 tanggal 20 Agustus 2001 tentang Permasalahan Putusan serta merta (*Uitvoerbaar Bij Vooraad*) dan Provisionil dengan tegas menyatakan bahwa setiap kali akan melaksanakan putusan serta merta (*Uitvoerbaar Bij Vooraad*) harus disertai penetapan, sebagaimana diatur dalam butir 7 SEMA No.3 Tahun 2000 yang menyebutkan adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai/objek eksekusi, sehingga tidak menimbulkan kerugian kepada pihak lain apabila ternyata dikemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan pengadilan Tingkat Pertama. Oleh karena itu pelaksanaan tuntutan provisional serta merta tanpa disertai jaminan yang sama nilainya dengan objek sengketa tidak boleh dilaksanakan.

#### DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa hal-hal yang telah dikemukakan dalam eksepsi dan provisi tersebut di atas mohon dapat dianggap sebagai satu kesatuan dengan pokok perkara ini dan dengan tegas Tergugat II menolak seluruh dalil Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas telah diakui kebenarannya.
2. Bahwa dalam Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dengan tegas dinyatakan bahwa apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan Pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaannya sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya atas hasil penjualan

Halaman 13 dari 58 halaman Put Nomor: 129/PDT/2020/PT.MKS.,



tersebut, hal ini juga sejalan dengan Pasal 1178 Ayat 2 KUH Perdata. Dengan demikian PT.Permodalan Nasional Madani (Persero) Cabang Palopo selaku kreditur *in casu* Tergugat I mempunyai kewenangan melakukan eksekusi dengan menjual lelang objek jaminan. Olehnya jelas dalam permasalahan *a quo* Tergugat II melaksanakan lelang atas permohonan Tergugat I.

3. Bahwa sebelum Tergugat II menyanggah dalil-dalil Penggugat, maka Tergugat II memandang perlu untuk terlebih dahulu memberikan ilustrasi singkat atas proses pelaksanaan lelang eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang telah dilaksanakan sehingga dapat memberikan gambaran yang jelas dan terang benderang bagi Majelis Hakim dalam rangka memeriksa dan memutus perkara *a quo*, sebagai berikut:

- a. Bahwa terdapat permohonan lelang eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan sesuai surat dari PT.Permodalan Nasional Madani (Persero) Cabang Palopo *in casu* Tergugat I Nomor : S-136/PNM-PLP/VIII/2018 tanggal 13 Agustus 2018 perihal Permohonan Lelang Hak Tanggungan Melalui *E-Auction* dan Permohonan SKPT;
- b. Pasal 6 huruf e Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Lelang Eksekusi terdiri dari Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT);
- c. Permohonan Lelang dari PT.Permodalan Nasional Madani (Persero) Cabang Palopo juga dilampiri dengan:
  - 1) Fotocopy Perjanjian Kredit Nomor: 038/ULM-MKTN/PK-SUP/V/2016 tanggal 27 Mei 2016;
  - 2) Fotocopy Addendum Perjanjian Kredit Nomor: 052/ULM-MKTN/PK-TMR/VIII/2017 tanggal 23 Agustus 2017;
  - 3) Fotocopy Sertipikat Hak Milik Nomor: 00295/Wonorejo Timur atas nama Budi Santoso;
  - 4) Fotocopy Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 26/2017 tanggal 01 Februari 2017 yang dibuat oleh PPAT Josefina Kandaure Kadenganan, SH., M.Kn;
  - 5) Fotocopy Sertifikat Hak Tanggungan yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Luwu Timur Peringkat I (Pertama) Nomor: 00099/2017 tanggal 14 Februari 2017;
  - 6) Fotocopy Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 294/2017 tanggal 16 Oktober 2017 yang dibuat oleh PPAT Josefina Kandaure Kadenganan, SH., M.Kn;
  - 7) Fotocopy Sertifikat Hak Tanggungan yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Luwu Timur Peringkat II (Kedua) Nomor: 00774/2017 tanggal 30 Oktober 2017;
  - 8) Fotocopy Surat Peringatan dari Kreditur kepada Debitur:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a) Surat Peringatan Pertama Nomor: 075/PNM/ULM-MKTN/SPI/III/2018 tanggal 24 Maret 2018;
- b) Surat Peringatan Kedua Nomor: 076/PNM/ULM-MKTN/SPII/IV/2018 tanggal 01 April 2018; dan
- c) Surat Peringatan Ketiga Nomor: 077/PNM/ULM-MKTN/SPIII/IV/2018 tanggal 07 April 2018;
- 9) Surat Keterangan Jumlah hutang debitur dari Pemimpin Cabang PT.Permodalan Nasional Madani (Persero) Cabang Palopo.
- d. Dalam pelaksanaan lelang tersebut juga telah dilengkapi dengan terbitnya Surat Keterangan Pendaftaran tanah (SKPT) Nomor: 17/2018 tanggal 20 September 2018 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Luwu Timur yang menerangkan bahwa sebidang tanah berikut bangunan di atasnya sesuai Sertipikat Hak Milik Nomor: 00295/Wonorejo Timur atas nama Budi Santoso, yang terletak Kelurahan/Desa Wonorejo Timur, Kecamatan Mangkutana, Kota Malili, Kabupaten Luwu Timur telah dibebani Hak Tanggungan I (Pertama) Nomor 00099/2017 tanggal 14 Februari 2017 dan Hak Tanggungan yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Luwu Timur Peringkat II (Kedua) Nomor: 00774/2017 tanggal 30 Oktober 2017 pada PT.Permodalan Nasional Madani (Persero);
- e. Bahwa oleh karena permohonan lelang diajukan oleh PT.Permodalan Nasional Madani (Persero) Cabang Palopo Tergugat I telah disertai dengan surat dan dokumen yang diperlukan sehingga telah memenuhi syarat untuk dilaksanakan lelang, maka berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 tanggal 22 Februari 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, dalam Pasal 13 dengan tegas menyatakan bahwa "**Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi Legalitas Formal Subyek dan Objek Lelang**".
- f. Sebelum pelaksanaan lelang juga telah terbit Surat Pemberitahuan Lelang dari Pimpinan Cabang PT.Permodalan Nasional Madani (Persero) Cabang Palopo kepada Bapak/Ibu Budi Santoso Nomor: S-165/PNM-PLP/VIII/2018 tanggal 28 Agustus 2018 perihal Pemberitahuan Rencana Lelang KPKNL Palopo;
- g. Bahwa pelaksanaan lelang tersebut juga telah diumumkan sebanyak 2 kali. Pengumuman Lelang melalui Selebaran tanggal 28 Agustus 2018 dan Pengumuman Lelang melalui Surat Kabar Harian Tribun Timur tanggal 12 September 2018;
- h. Bahwa dalam pelaksanaan lelang sesuai Risalah Lelang Nomor 200/74/2018 tanggal 26 September 2018 telah dimenangkan oleh Sdr. Bambang Irawan *in casu* Tergugat III;
4. Bahwa pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat II adalah sah menurut hukum dan tidak bertentangan dengan ketentuan yang berlaku, maka berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 tanggal 22 Februari 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dalam Pasal 4

Halaman 15 dari 58 halaman Put Nomor: 129/PDT/2020/PT.MKS.,

#### Disclaimer

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



dengan tegas menyatakan bahwa “**Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku tidak dapat dibatalkan**”, dan Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Peradilan Umum halaman 100 yang berbunyi **Suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan**. Dengan demikian lelang yang dilaksanakan Tergugat II tidak dapat dibatalkan karena telah sah secara hukum.

5. Bahwa terhadap lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku serta dimenangkan oleh pembeli lelang yang beritikad baik, maka lelang tersebut tidak dapat dibatalkan dan kepada pembeli lelang yang beritikad baik tersebut wajib diberikan perlindungan hukum. Terdapat beberapa Yurisprudensi yang membenarkan pembeli yang beritikad baik harus dilindungi berdasarkan rasa kepastian hukum sekaligus keadilan bagi pembeli lelang dimana hal ini tercermin dalam **Yurisprudensi Mahkamah Agung RI antara lain :**
  - a) Putusan Mahkamah Agung RI No. 251 K/SIP/1958 tanggal 26 Desember 1958:  
“Pembeli yang telah bertindak dengan itikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap syah.”.
  - b) Putusan Mahkamah Agung RI No.52 K/SIP/1975 tanggal 23 September 1975:  
“Pembeli yang beritikad baik harus dilindungi”.
  - c) Putusan Mahkamah Agung RI No.1237 K/SIP/1973 tanggal 15 April 1976:  
“Pembeli dengan itikad baik harus mendapat perlindungan hukum”.
  - d) Putusan Mahkamah Agung RI No. 821 K/SIP/1974 tanggal 28 April 1976:  
“Pembeli dengan itikad baik harus dilindungi”.
  - e) Putusan Mahkamah Agung RI No. 1230 K/SIP/1980 tanggal 29 Maret 1982:  
“Pembeli yang beritikad baik harus mendapat perlindungan hukum”.
  - f) Putusan Mahkamah Agung RI No. 3201 K/Pdt/1991 tanggal 30 Januari 1996:  
“Pembeli yang beritikad baik harus dilindungi”.
6. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil Penggugat dalam posita gugatan angka 15, 16, 17, 18, 21, dan 25 yang intinya menyatakan “Proses lelang yang tidak sesuai dengan prosedur karena nilai limit yang terlalu rendah dan pelaksanaan lelang hanya diikuti oleh 1 (satu) orang peserta saja” **adalah alasan yang sangat mengada-ada dan terlalu dipaksakan serta tidak berdasar hukum**, dengan memperhatikan hal-hal sebagai berikut:
  - a. Bahwa pelaksanaan lelang atas objek jaminan milik Penggugat telah diajukan permohonannya oleh Tergugat I dengan dilengkapi seluruh persyaratan, untuk itu Tergugat II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi Legalitas Formal Subyek dan Objek Lelang (Vide Pasal 13 PMK Nomor 27/PMK.06/2016).

- b. Bahwa sesuai Pasal 43 ayat 2 PMK Nomor 27/PMK.06/2016 Penetapan Nilai Limit menjadi tanggungjawab Penjual (dalam hal ini Tergugat I), sehingga Tergugat II tidak berhak untuk melakukan intervensi kepada Tergugat I terkait penentuan nilai limit.
- c. Bahwa Pejabat Lelang mengesahkan penawar tertinggi yang telah mencapai atau melampaui nilai limit sebagai pembeli, dalam pelaksanaan lelang yang menggunakan nilai limit (Vide Pasal 74 ayat (1) PMK Nomor 27/PMK.06/2016).
- d. Bahwa pelaksanaan lelang terbuka untuk umum dan seluruh warga negara Indonesia diperbolehkan untuk mengikutinya dimana sesuai Pasal 3 ayat 1, Lelang dilaksanakan walaupun hanya diikuti oleh 1 (satu) orang Peserta Lelang.
- e. Pelaksanaan lelang dilakukan tanpa kehadiran Peserta Lelang melalui internet cara tertutup (*closed bidding*) pada [www.lelangdjk.kemenkeu.go.id](http://www.lelangdjk.kemenkeu.go.id) sehingga terkait harga penawaran lelang tidak ada satupun orang yang mengetahui selain Peserta Lelang itu sendiri kecuali setelah melewati batas waktu penetapan pemenang lelang, maka Pejabat Lelang baru mengetahui harga laku objek lelang.

Berdasarkan huruf a sampai d di atas, maka **dalil Penggugat telah terbukti mengada-ada dan terlalu dipaksakan, karena tidak sesuai dengan fakta dan ketentuan hukum yang sebenarnya sehingga patut untuk ditolak/dikesampingkan oleh Majelis Hakim**

7. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil Penggugat dalam posita gugatan angka 18 yang intinya menyatakan "Tergugat II dalam melaksanakan Pengumuman Lelang tidak sesuai dengan Petunjuk Teknis Lelang..." **adalah alasan yang sangat mengada-ada dan terlalu dipaksakan serta tidak berdasar hukum**, dengan memperhatikan hal-hal sebagai berikut:

- a. Dalam pelaksanaan lelang ini telah dilakukan 2 (dua) kali pengumuman yakni di dahului dengan pengumuman lelang pertama melalui selebaran sebagaimana Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan No. S-160/PNM-PLP/VIII/2018 tanggal 28 Agustus 2018; dan
- b. Pengumuman kedua melalui surat kabar harian Tribun Timur tanggal 12 September 2018.

Berdasarkan hal tersebut di atas, maka **dalil Penggugat telah terbukti mengada-ada dan terlalu dipaksakan, karena tidak sesuai dengan fakta dan ketentuan hukum yang sebenarnya sehingga patut untuk ditolak/dikesampingkan oleh Majelis Hakim**

8. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil Penggugat dalam posita gugatan angka 20 yang intinya menyatakan "Tergugat II memohon kepada Tergugat III untuk melakukan proses balik nama..." **adalah alasan yang sangat mengada-ada dan terlalu dipaksakan serta tidak berdasar hukum**. Hal ini dikarenakan kewenangan balik nama merupakan hak seorang pembeli, karena setelah orang dinyatakan sebagai pembeli dan telah melunasi

Halaman 17 dari 58 halaman Put Nomor: 129/PDT/2020/PT.MKS.,



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

seluruh kewajibannya maka oleh Tergugat II akan diberikan Kuitansi Pelunasan Lelang dan Kutipan Risalah Lelang sebagai akta jual beli untuk kepentingan balik nama. (Vide Pasal 94 ayat (2) huruf a PMK Nomor 27/PMK.06/2016). Untuk itu, **dalil Penggugat telah terbukti mengada-ada dan terlalu dipaksakan, karena tidak sesuai dengan fakta dan ketentuan hukum yang sebenarnya sehingga patut untuk ditolak/dikesampingkan oleh Majelis Hakim.**

9. Bahwa Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, sudah sangat jelas pelaksanaan lelang yang telah dilaksanakan oleh Tergugat II telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan tidak ada satupun tindakan Tergugat II yang merupakan suatu tindakan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat. Untuk itu sepatutnya dalil-dalil Penggugat ditolak oleh Majelis hakim yang memeriksa perkara *a quo*.

Maka berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* kiranya memutus dengan amar sebagai berikut :

#### **DALAM EKSEPSI :**

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

#### **DALAM PROVISI :**

- Menolak Tuntutan Provisi Penggugat

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

- Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).
- Menyatakan Risalah Lelang Nomor 200/74/2018 tanggal 26 September 2018 dan semua surat-surat yang berkaitan dengan lelang adalah sah dan berkekuatan hukum.
- Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul.

**Atau:** Apabila Majelis Hakim yang mulia berpendapat lain, mohon putusan seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

Membaca Surat Jawaban Turut Terbanding II semula Tergugat III tertanggal 15 Oktober 2019 yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

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

1. Bahwa Tergugat III dengan tegas menolak seluruh dalil Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya.
2. Bahwa Tergugat III mengetahui pengumuman lelang Sebidang tanah dan bangunan luas 398 m<sup>2</sup>, SHM 00295, terletak di Desa Wonorejo, Kec.Mangkutana, Luwu Timur yang

Halaman 18 dari 58 halaman Put Nomor: 129/PDT/2020/PT.MKS.,

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

akan dilaksanakan pada Rabu, 26 September 2018 dengan nilai limit Rp171.000.000,- dan cara penawaran *closed bidding* melalui website [www.lelangdjk.kemenkeu.go.id](http://www.lelangdjk.kemenkeu.go.id).

3. Bahwa setelah melihat pengumuman lelang, Tergugat III melakukan pendaftaran akun lelang secara online dikarenakan Tergugat III belum memiliki akun lelang sehingga perlu mendaftar melalui aplikasi [www.lelangdjk.kemenkeu.go.id](http://www.lelangdjk.kemenkeu.go.id) dan diverifikasi kebenaran datanya oleh Tergugat II. Tergugat III mengikuti lelang dengan cara memilih objek lelang yang akan diikuti yaitu lelang Sebidang tanah dan bangunan luas 398 m2, SHM 00295, terletak di Desa Wonorejo, Kec.Mangkutana, Luwu Timur dan mendapatkan Kode Lelang DCHBSI serta Kode Penawaran Lelang P-KLV02ACV.
4. Bahwa setelah memilih objek lelang yang akan diikuti, Tergugat III diminta untuk melakukan penyetoran uang jaminan lelang sebesar Rp34.200.000,- ke Rekening BRI VA (Virtual Account) atas nama KPKNL Palopo selambat-lambatnya satu hari sebelum pelaksanaan lelang dan Tergugat III menyetorkan uang jaminan lelang melalui ATM Bank BRI Pembayaran BRIVA sebesar Rp34.200.000,- ke Rekening Tergugat II pada tanggal 18 September 2018.
5. Bahwa Tergugat III mendapatkan konfirmasi bahwa uang jaminan lelang sudah diverifikasi Tergugat II, maka Tergugat III sudah dapat untuk mengikuti penawaran lelang tersebut pada tanggal 26 September 2018.
6. Bahwa Tergugat III diminta untuk melunasi sisa pembayaran lelang paling lambat 3 Oktober 2018 jam 23:59 WIB. Apabila pelunasan dilakukan melewati batas waktu yang ditentukan (wanprestasi), maka uang jaminan akan disetorkan ke Kas Negara (hangus) serta akan dikenai sanksi masuk daftar hitam peserta lelang. Tergugat III kemudian melakukan pelunasan lelang ke rekening Tergugat II dengan menyetorkan uang melalui Bank BRI sebesar Rp141.240.000,- disertai bukti setor.
7. Bahwa Tergugat III mengikuti pelaksanaan lelang secara *closed bidding* pada tanggal 25 September 2018 hingga batas akhir penawaran pukul 10.00 WITA dengan mengajukan penawaran sebesar Rp172.000.000,- dan akhirnya mendapatkan e-mail bahwa Tergugat III ditetapkan sebagai pemenang lelang dengan Kode Lelang DCHBSI.
8. Bahwa Tergugat III melakukan pengambilan kuitansi pelunasan lelang kepada Tergugat II sebagai syarat untuk pengurusan BPHTB (Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan). Tergugat III melakukan pengurusan BPHTB ke Badan Pengelolaan Keuangan Daerah Kab. Luwu Timur disertai bukti SSPD (Surat Setoran Pajak Daerah) BPHTB sebesar Rp5.600.000,-
9. Bahwa setelah pengurusan BPHTB selesai, Tergugat III pada tanggal 15 Oktober 2018 meminta kepada Tergugat II Kutipan Risalah Lelang nomor 200/74/2018 tanggal 26 September 2018 dengan Pejabat Lelang Nikolaus Meka untuk keperluan balik nama Sertifikat (SHM).
10. Bahwa pada tanggal 3 Desember 2018 Tergugat III mendatangi Kantor Pertanahan Kabupaten Luwu Timur untuk membalik nama sertifikat (SHM) nomor 00295 dari atas

Halaman 19 dari 58 halaman Put Nomor: 129/PDT/2020/PT.MKS.,

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

nama Budi Santoso menjadi atas nama Bambang Irawan dengan nomor berkas permohonan 27721/2018 dengan disertai tanda terima dokumen.

11. Bahwa dengan telah dibalik nama SHM nomor 00295 menjadi atas nama Bambang Irawan, maka Tergugat III sudah berhak atas objek lelang yang dimenangkan, sehingga Tergugat III mengajukan eksekusi ke Pengadilan Negeri Malili dengan terlebih dahulu menyurati Tergugat II perihal Permohonan Grosse Risalah Lelang pada tanggal 04 Maret 2019 sebagai syarat pendukung dalam pengajuan eksekusi.
12. Bahwa Tergugat III memberikan kuasa kepada Saudari Nurainun, SH., untuk melakukan pengambilan Groose Risalah Lelang nomor 200/74/2018 tanggal 26 September 2018 ke Tergugat III untuk Keperluan Pengajuan eksekusi di Pengadilan Negeri Malili Kab. Luwu Timur pada tanggal 21 Maret 2019.
13. Bahwa Tergugat III mendapatkan surat dari Pengadilan Negeri Malili dengan nomor W22-U25/664/HK.02/VIII/2019 tanggal 30 Agustus 2019 perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Eksekusi Pengosongan Hasil Lelang. Surat tersebut pada intinya memberitahukan kepada Tergugat III berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Malili nomor 8/Pdt.Eks/2019/PN.MII tanggal 29 Agustus 2019 agar Tergugat III selaku Pemohon datang dan menghadiri pelaksanaan eksekusi yang dilaksanakan pada Kamis, 05 September 2019 pukul 10.00 WITA bertempat di Desa/Kelurahan Wonorejo Timur, Kecamatan Mangkutana, Kabupaten Luwu Timur.
14. Bahwa berdasarkan angka 2 s.d 13 di atas terbukti bahwa Tergugat III tidak melakukan tindakan perbuatan melawan hukum sebagaimana dalil Penggugat dalam gugatannya angka 20, 22 dan 25. Dengan demikian dalil gugatan Penggugat terbukti tidak benar dan harus ditolak.

Maka berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Tergugat III mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* kiranya memutus dengan amar sebagai berikut:

## DALAM POKOK PERKARA:

- Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*).
- Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul.

**Atau:** Apabila Majelis Hakim yang mulia berpendapat lain, mohon putusan seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

Mengutip serta memperhatikan uraian – uraian tentang hal yang tercantum dan terurai dalam salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Malili Nomor 40/ Pdt.G / 2019 / PN MII. tanggal 15 Januari 2020 yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

## DALAM EKSEPSI

- Menolak Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II untuk seluruhnya;

## DALAM PROVISI

- Menolak Tuntutan Provisi Penggugat untuk seluruhnya;

Halaman 20 dari 58 halaman Put Nomor: 129/PDT/2020/PT.MKS.,



## DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan bahwa Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menghukum Tergugat I untuk membayar kerugian materil kepada Penggugat sejumlah **Rp297.000.000,00 (dua ratus sembilan puluh tujuh juta rupiah)** yang harus dibayarkan oleh Tergugat I sekaligus dan tunai serta seketika setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap;
4. Menolak Gugatan Penggugat selain dan selebihnya;
5. Menghukum Tergugat I untuk membayar biaya perkara yang hingga saat ini dihitung sejumlah Rp 2.240.000,00 (dua juta dua ratus empat puluh ribu rupiah);

Membaca, Risalah Pemberitahuan Putusan Pengadilan Negeri Malili masing – masing Nomor: 40 /Pdt. G / 2019 / PN Mll, yang ditanda tangani oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Malil yang menerangkan bahwa pada isi putusan Pengadilan Negeri Malili Nomor: 40 /Pdt. G / 2019 / PN Mll tanggal 15 Januari 2020 telah diberitahukan secara sah dan seksama kepada Kuasa Turut Terbanding I semula Tergugat II pada tanggal 28 Januari 2020, dan kepada Turt Terbanding II semula Tergugat III pada tanggal 23 Januari 2020, karena tidak hadir dalam persidangan pada waktu putusan tersebut dibacakan ;

Membaca, Akta Pernyataan Permohonan Banding Nomor: 1 / BD PDT.G / 2020 / PN Mll,dan yang ditanda tangani oleh yang ditanda tangani oleh Paniter Pengadilan Negeri Malili dan yang menerangkan bahwa , pada tanggal 28 Januari 2020 , Kuasa Pembanding semula Tergugat I telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Malili Nomor 40/Pdt.G/2019/PN Mlili, tanggal 15 Januari 2020 untuk diperiksa dan diputus dalam peradilan tingkat banding;

Membaca, Risalah Pemberitahuan Pernyataan Permohonan Banding masing – masing Nomor : 40 /Pdt.G / 2019 / PN Mll yang ditanda tangani oleh , Jurusita Pengadilan Negeri Malili dan Jurusita Pengadilan Negeri Palopo yang menerangkan bahwa, permohonan banding dari Kuasa Pembanding semula Tergugat I tersebut telah diberitahukan secara sah dan seksama kepada Kuasa Terbanding semula Penggugat pada tanggal 4 Februari 2020 ; kepada Kuasa Turut Terbanding I semula Tergugat II pada tanggal 21 Februari 2020, dan kepada Turut Terbanding II semula Tergugat III pada tanggal 13 Februari 2020.

Membaca, Surat Memori Banding yang diajukan oleh Pembanding semula Tergugat I bertanggal 24 Januari 2020 , yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Malili pada tanggal 25 Februari 2020, sebagaimana ternyata dalam Tanda Terima Memori Banding Nomor : 1 / BD. PDT.G / 2020 / PN. Mll ;

Membaca Risalah Penyerahan Memori Banding, masing-masing Nomor 40 / Pdt.G / 2019 / PN.Mll yang ditanda tangani oleh Jurusita Pengadilan Negeri Malili yang menerangkan bahwa salinan surat memori banding dari Kuasa Pembanding semula Tergugat I tersebut telah diberitahukan dan diserahkan secara sah dan seksama kepada Kuasa Terbanding semula Penggugat pada tanggal 25 Februari 2020 , kepada Kuasa Turut



Terbanding I semula Tergugat II pada tanggal 11 maret 2020, dan kepada Turut Terbanding II semula Tergugat III pada tanggal 6 Maret 2020 ;

Membaca, Risalah Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara (inzage) masing-masing Nomor ; 40 / Pdt.G / 2019 / PN Mll yang ditanda tangani oleh Jurusita Pengadilan Negeri Malili dan Jurusita Pengadilan Negeri Palopo, yang menerangkan bahwa kepada Kuasa Pembanding semula Tergugat I pada tanggal 4 Maret 2020, kepada Kuasa Terbanding semula Penggugat pada tanggal 18 Februari 2020, kepada Kuasa Turut Terbanding I semula Tergugat II pada tanggal 3 Maret 2020, dan kepada Turut Terbanding II semula Tergugat III pada tanggal 13 Februari 2020, telah diberi kesempatan untuk mempelajari berkas perkara Nomor ; 40/ Pdt.G / 2019 / PN . Mll di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Malili dalam tenggang waktu 14 ( empat belas) hari terhitung sejak hari berikutnya setelah menerima pemberitahuan, sebelum berkas perkara di kirim ke Pengadilan Tinggi Makassar

#### TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Kuasa Pembanding semula Tergugat I tersebut telah diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara serta memenuhi syarat-syarat yang telah ditentukan oleh Undang-Undang, maka permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa sehubungan dengan permohonan banding tersebut, Kuasa Pembanding semula Tergugat I telah mengajukan memori banding bertanggal 24 Januari 2020 yang isinya pada pokoknya adalah sebagai berikut ;

**A. JUDEX FACTIE TINGKAT PERTAMA LALAI MEMENUHI SYARAT-SYARAT YANG DIWAJIBKAN OLEH PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN YANG MENGANCAM KELALAIAN ITU DENGAN BATALNYA PUTUSAN YANG BERSANGKUTAN, KARENA PUTUSAN NO. 40/PDT.G/2019/PN.MLL TIDAK MENCANTUMKAN DAN ATAU MEMUAT JAWABAN TERGUGAT I KE DALAM PUTUSAN SEBAGAIMANA KETENTUAN PASAL 184 AYAT (1) HIR, SEHINGGA PUTUSAN NO. 40/PDT.G/2019/PN.MLL HARUS DINYATAKAN TIDAK SAH**

1. Bahwa setelah PEMBANDING membaca dan mencermati seluruh isi Putusan PN Malili No. 40, maka jelas bahwa Putusan PN Malili No. 40 adalah putusan yang tidak dibuat secara cermat dan teliti, serta tidak memperhatikan ketentuan hukum, karena Judex Factie tingkat pertama telah terbukti dengan sengaja tidak mencantumkan dan atau memuat Jawaban PEMBANDING semula TERGUGAT I di dalam putusannya tersebut;
2. Bahwa agar Judex Factie tingkat Banding memiliki pemahaman terhadap perkara a quo, sebelumnya perlu PEMBANDING kemukakan

Halaman 22 dari 58 halaman Put Nomor: 129/PDT/2020/PT.MKS.,



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kembali fakta persidangan yang terjadi di dalam pemeriksaan tingkat pertama di Pengadilan Negeri Malili, hal mana telah diuraikan Judex Factie tingkat pertama 'sebagian' faktanya di dalam Putusan PN Malili No. 40, sebagaimana tercatat pada halaman 12 yang menyebutkan sebagai berikut:

“Menimbang, bahwa sebagaimana penundaan sidang berikutnya yakni pada Rabu tanggal 16 Oktober 2019 dengan agenda pengajuan Jawaban dari Para Tergugat ternyata Penggugat hadir dan Tergugat II dan Tergugat III juga hadir sedangkan Tergugat I tidak hadir, maka atas hal tersebut Majelis Hakim menegaskan bahwa karena setelah diberikan waktu kepada Tergugat, tetapi tidak hadir maka supaya persidangan ini tidak berlarut-larut hanya untuk menunggu jawaban Tergugat I maka sidang tetap dilanjutkan dengan pengajuan jawaban dari Tergugat II dan Tergugat III;”

Lebih lanjut, pada halaman 23-24, Judex Factie tingkat pertama mengemukakan sebagai berikut:

“Menimbang, bahwa pada persidangan tanggal 23 Oktober 2019 sebagaimana penundaan sidang yang lalu dengan Agenda Pengajuan Replik oleh Kuasa Penggugat, para pihak hadir semuanya dan sebelum sidang dilanjutkan dengan acara pengajuan Replik oleh Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat I memohon agar jawabannya dapat diterima dikarenakan pada persidangan sebelumnya tidak dapat hadir guna menyerahkan jawaban dan atas hal tersebut Kuasa Penggugat menyatakan keberatan;

Menimbang, bahwa atas keberatan tersebut dan guna menyelesaikan perdebatan antara Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat I maka Majelis Hakim '**membijaksanai**' Kuasa Tergugat I agar nanti di dalam Dupliknya untuk kembali mengisi hal-hal yang termuat dalam jawaban **sehingga dipandang Duplik tersebut merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari jawaban** dan atas penyampaian Majelis Hakim tersebut, kuasa Tergugat I menyatakan sepakat;”

Terhadap uraian fakta yang disampaikan Judex Factie tingkat pertama di dalam Putusan PN Malili No. 40 tersebut, perlu PEMBANDING sampaikan bahwa terhadap fakta persidangan tanggal 16 Oktober 2019 dan tanggal 23 Oktober 2019 tersebut **TIDAK DIKEMUKAKAN SECARA SEMPURNA OLEH JUDEX FACTIE TINGKAT PERTAMA**, dan adapun mengenai fakta persidangan yang sesungguhnya telah PEMBANDING semula TERGUGAT I nyatakan secara terang dan jelas dan PEMBANDING tuangkan di

Halaman 23 dari 58 halaman Put Nomor: 129/PDT/2020/PT.MKS.,

#### Disclaimer

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



dalam JAWABAN-DUPLIK tertanggal 6 November 2019, yang pada pokoknya menerangkan hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa TERGUGAT I pada tanggal 15 Oktober 2019, yang berhalangan hadir pada tanggal yang telah ditentukan, menghubungi Panitera Pengganti guna menginformasikan bahwa TERGUGAT I belum dapat hadir pada tanggal 16 Oktober 2019, selanjutnya TERGUGAT I juga menginformasikan kepada TERGUGAT II dan III agar dapat disampaikan kepada Majelis Hakim;
2. **BAHWA PADA TANGGAL 16 OKTOBER 2019, TERGUGAT I MENDAPAT INFORMASI BAHWA MAJELIS HAKIM PERKARA A QUO MENYATAKAN BAHWA PERSIDANGAN TETAP DILANJUTKAN DAN TERGUGAT I DINYATAKAN MELEPASKAN HAKNYA UNTUK MENGAJUKAN JAWABAN;**
3. Bahwa pada tanggal 23 Oktober 2019, TERGUGAT I menyampaikan keberatan kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo terkait agenda sidang sebelumnya dimana TERGUGAT I dinyatakan melepaskan hak, selanjutnya TERGUGAT I menyampaikan kepada Majelis Hakim bahwa TERGUGAT I tidak pernah melepaskan hak, terlebih TERGUGAT I sudah menginformasikan lebih dahulu kepada Panitera Pengganti meski hanya sebatas melalui telepon seluler, dan TERGUGAT I mohon agar tetap diberikan kesempatan untuk menyampaikan Jawaban;
4. Bahwa PENGGUGAT menyampaikan keberatan atas permintaan TERGUGAT I untuk dapat menyerahkan JAWABAN dengan alasan sudah membuat Replik;
5. Bahwa Majelis Hakim menskors persidangan guna mengambil keputusan terkait permintaan TERGUGAT I agar diperkenankan menyerahkan Jawaban terlebih dahulu baru sidang dilanjutkan ke agenda replik;
6. Bahwa Majelis Hakim kemudian memutuskan bahwa Jawaban TERGUGAT I pada persidangan tanggal 23 Oktober 2019 tidak dapat diterima, namun selanjutnya Majelis Hakim menyatakan agar Jawaban TERGUGAT I diajukan bersamaan dengan Duplik. Namun bukan diajukan dalam format terpisah tapi disatukan dalam bentuk Duplik;
7. Bahwa karena Majelis Hakim memutuskan persidangan tetap dilanjutkan pada agenda Replik tanpa terlebih dahulu menerima Jawaban TERGUGAT I, maka



konsekuensi hukumnya adalah PENGUGAT tidak menanggapi Jawaban TERGUGAT I yang diberikan bersamaan dengan DUPLIK.

Bahwa berdasarkan fakta persidangan tersebut di atas, penting dan perlu TERGUGAT I sampaikan dan tegaskan kembali bahwa TERGUGAT I tidak pernah melepaskan hak untuk menyampaikan Jawaban atas gugatan PENGUGAT. Oleh karenanya, atas kebijakan/putusan Majelis Hakim yang menyatakan bahwa Jawaban TERGUGAT I diajukan bersamaan dengan Duplik, maka TERGUGAT I mohon agar bagian Jawaban dalam Duplik ini bernilai sama dengan JAWABAN yang telah diajukan sebelumnya oleh TERGUGAT II dan TERGUGAT III:

Bahwa sebagaimana teori hukum yang dijelaskan M. Yahya Harahap dalam bukunya "Hukum Acara Perdata: tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan", Penerbit Sinar Grafika, Jakarta, 2015, hlm. 72, dalam proses pemeriksaan perkara di pengadilan dikenal asas hukum Audi Alteram Partem, yaitu pemeriksaan persidangan harus mendengar kedua belah pihak secara seimbang. Pengadilan atau majelis yang memimpin pemeriksaan persidangan, wajib memberikan kesempatan yang sama (to give the same opportunity to each party) untuk mengajukan pembelaan kepentingan masing-masing, sesuai dengan acuan sebagai berikut:

- mendapat kesempatan untuk mengajukan pembelaan, merupakan hak yang diberikan hukum kepada para pihak. Oleh karena kesempatan mengajukan pembelaan kepentingan dalam proses pemeriksaan adalah hak, **pengadilan tidak boleh mengesampingkannya tanpa alasan yang sah.**
- persidangan harus mendengarkan kedua belah pihak (must hear each party) secara proporsional, jika hal itu mereka minta.

Seperti yang dijelaskan, mendapat kesempatan untuk mengajukan atau mengemukakan pembelaan kepentingan, merupakan hak yang diberikan undang-undang. Hak itu ditegaskan dalam Pasal 121 ayat (1) dan (2) HIR:

- **hakim memberikan kesempatan kepada tergugat untuk menjawab gugatan,**
- sebaliknya kepada penggugat diberi kesempatan untuk didengar keterangan-keterangannya.
- oleh karena mengajukan dan menyampaikan pembelaan kepentingan merupakan hak:
  - o tergantung dan terserah kepada pihak yang bersangkutan untuk mengemukakan dan memanfaatkannya sesuai dengan ketentuan perundang-undangan;



- o namun yang penting diperhatikan adalah kewajiban hakim untuk member kesempatan yang wajar demi tegaknya asas audi alteram partem yang digariskan Pasal 121 HIR.

Perihal ketidakhadiran TERGUGAT dalam persidangan, telah diatur juga dalam Pasal 126 dan Pasal 127 HIR yang menyatakan sebagai berikut:

#### **Pasal 126.**

Dalam hal tersebut pada kedua pasal di atas ini, pengadilan negeri, sebelum menjatuhkan keputusan, boleh memerintahkan supaya pihak yang tidak datang dipanggil sekali lagi untuk menghadap pada hari persidangan lain, yang diberitahukan oleh ketua dalam persidangan kepada pihak yang datang; bagi pihak yang datang itu, pemberitahuan itu sama dengan panggilan.

#### **Pasal 127**

Jika seorang tergugat atau lebih tidak menghadap dan tidak menyuruh orang lain menghadap sebagai wakilnya, maka pemeriksaan perkara itu akan ditangguhkan sampai pada hari persidangan lain, yang tidak lama sesudah hari itu penangguhan itu diberitahukan dalam persidangan kepada pihak yang hadir, dan bagi mereka pemberitahuan itu sama dengan panggilan; sedang si tergugat yang tidak datang, atas perintah ketua, harus dipanggil sekali lagi untuk menghadap pada hari persidangan yang lain.

Bahwa selama pemeriksaan perkara a quo, TERGUGAT selalu hadir dan baru berhalangan pada tanggal 16 Oktober 2019 tersebut dan telah menginformasikan melalui Panitera Pengganti dan tergugat lainnya, sehingga berdasarkan ketentuan dalam Pasal 126 dan 127 HIR tersebut, sudah sepatutnya TERGUGAT I diberikan kesempatan lain untuk menyerahkan jawaban dan tidak serta merta dinyatakan melepaskan haknya.

Uraian fakta persidangan yang TERGUGAT I uraikan tersebut di atas juga sekaligus membantah dan menolak dalil PENGGUGAT pada repliknya, yaitu pada bagian Pendahuluan angka 1 (satu) dan 3 (tiga), yang menyatakan bahwa TERGUGAT I berlaku tidak sopan dan tidak menghargai persidangan serta menyatakan bahwa TERGUGAT I melepaskan hak untuk mengajukan jawaban;

3. Bahwa TERGUGAT I juga menolak pernyataan Judex Factie tingkat pertama yang menyebutkan bahwa TERGUGAT I tidak hadir dua kali pada tanggal 18 September 2019 dan tanggal 25 September 2019, karena fakta sesungguhnya adalah pada tanggal 18 September 2019 TERGUGAT I hadir dalam hal ini diwakili oleh Sdri. Nurainun, namun mengingat Surat Kuasa kepada Penerima Kuasa masih dalam proses pengiriman dari Jakarta, maka TERGUGAT I (Sdri. Nurainun) meminta penundaan kepada Majelis Hakim guna melengkapi Surat Kuasa terlebih dahulu, selanjutnya pada tanggal 25 September 2019 TERGUGAT I juga

Halaman 26 dari 58 halaman Put Nomor: 129/PDT/2020/PT.MKS.,



hadir namun karena Majelis Hakim meminta Lampiran SK Pengangkatan Pemberi Kuasa dan Penerima Kuasa maka persidangan kembali ditunda, hal tersebut adalah fakta yang sesungguhnya dan bukan sebagaimana yang Majelis Hakim kemukakan pada putusannya tersebut;

4. Bahwa fakta lainnya adalah panggilan sidang kepada TERGUGAT adalah persidangan diagendakan pada Pukul 10.00 namun ternyata setiap kali TERGUGAT I, II maupun III telah lengkap, oleh Panitera Pengganti, PARA TERGUGAT diminta menunggu PENGGUGAT sampai tiba dan tak pernah ditinggal dalam proses persidangan, hal mana kondisi yang sebaliknya terjadi terhadap TERGUGAT I, Majelis Hakim meninggalkan TERGUGAT I yang telah hadir lebih pagi dan juga telah melapor ke Panitera secara patut, hal mana menurut TERGUGAT I adalah suatu sikap yang tidak independen dari Majelis Hakim;
5. Bahwa sikap tidak independen Judex Factie tingkat pertama juga dibuktikan dengan dinyatakan TERGUGAT I melepaskan hak jawab pada persidangan tanggal 16 Oktober 2019, padahal TERGUGAT I telah terlebih dahulu menyampaikan kepada Panitera Pengganti (PP) perkara a quo pada tanggal 15 Oktober 2019 melalui telepon, TERGUGAT I berhalangan hadir dan mohon penundaan untuk menyerahkan Jawaban, TERGUGAT I juga menghubungi TERGUGAT III untuk dapat menyampaikan di dalam persidangan bahwa TERGUGAT I berhalangan hadir dan mohon penundaan, sehingga pernyataan Judex Factie tingkat pertama pada hal 12 Putusan PN Malili No. 40, yang menyatakan: "supaya persidangan tidak berlarut-larut hanya untuk menunggu jawaban TERGUGAT I", jelas adalah pernyataan yang keliru dan sangat mengada-ada serta tidak taat asas, karena sejak awal Mediasi sampai dengan pembacaan gugatan TERGUGAT I selalu hadir ke Pengadilan Negeri Malili dan baru pada persidangan tanggal 16 Oktober 2019 tersebut saja TERGUGAT I berhalangan hadir dan telah menginformasikan lebih dahulu melalui Panitera Pengganti, yang mana sesuai ketentuan dalam hukum acara seharusnya Majelis Hakim memberikan kesempatan kembali kepada TERGUGAT dan bukannya menyatakan bahwa TERGUGAT I melepaskan hak dengan alas an agar persidangan tidak berlarut-larut;
6. Bahwa fakta persidangan yang TERGUGAT I sampaikan pada poin 2 di atas adalah fakta hukum yang terjadi sebenar-benarnya dan selengkap-lengkapnyanya, dan karena TERGUGAT I tidak pernah melepaskan hak

Halaman 27 dari 58 halaman Put Nomor: 129/PDT/2020/PT.MKS.,



jawab dan oleh Judex Factie tingkat pertama pada persidangan tanggal 23 Oktober 2019 telah diminta agar Jawaban disatukan bersamaan dengan Duplik, maka sudah sepatutnya Jawaban PEMBANDING semula TERGUGAT I dalam perkara a quo seharusnya dimasukkan di dalam Putusan PN Malili No. 40 sebagaimana ketentuan yang diatur secara tegas dalam Pasal 184 HIR ayat (1), yang menyatakan:

Pasal 184 ayat (1) HIR:

**Dalam putusan hakim harus dicantumkan ringkasan yang jelas dari tuntutan dan JAWABAN** serta dari alasan keputusan itu; begitu juga harus dicantumkan keterangan tersebut pada ayat (14) Pasal 7 “Reglemen susunan kehakiman dan kebijaksanaan mengadili di Indonesia”, keputusan pengadilan negeri tentang pokok perkara dan besarnya biaya, serta pemberitahuan tentang hadir tidaknya kedua belah pihak itu pada waktu dijatuhkan keputusan itu.

Sejalan dengan ketentuan tersebut, M. Yahya Harahap dalam bukunya “Hukum Acara Perdata tentang: Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan”, Penerbit Sinar Grafika, Jakarta, 2015, hlm.808 menguraikan sebagai berikut:

Keharusan mencantumkan jawaban tergugat menurut Pasal 184 ayat (1) HIR, cukup dengan ringkas. Tidak mesti keseluruhan. Cukup diambil yang pokok dan relevan dengan syarat, tidak boleh menghilangkan makna hakiki jawaban tersebut.

Lebih lanjut:

Pengertian jawaban dalam arti luas, meliputi replik dan duplik serta konklusi. Oleh karena itu, sesuai dengan tata tertib beracara, yang harus dirumuskan dalam putusan meliputi replik dan duplik maupun konklusi. Ringkasan mengenai hal-hal tersebut harus tercantum dalam putusan. **Kelalaian mencantumkannya, mengakibatkan putusan tidak memenuhi syarat.** Tentang ini kembali perhatikan putusan MA No. 312 K/Sip/1974. Dikatakan karena putusan tidak memuat posita gugat dan jawaban tergugat, putusan tersebut bertentangan dengan Pasal 184 ayat (1) HIR.

7. Bahwa dalam bukunya yang lain, “Kekuasaan Mahkamah Agung Pemeriksaan Kasasi dan Peninjauan Kembali”, halaman 359, M. Yahya



Harahap menegaskan juga hal-hal terkait Putusan Tidak Memenuhi Syarat Pasal 184 HIR (Pasal 195 RBg) sebagai berikut:

Menurut ketentuan ini, putusan Pengadilan harus berisi keterangan ringkas tetapi jelas mengenai:

- i. Gugatan meliputi dasar hukum (*rechtsgrond*) dan dasar fakta (*feitelijke grond*) dalil atau posita gugatan,
- ii. Jawaban paling tidak mengenai pokok-pokok utama dalil bantahan yang dikemukakan tergugat, baik bantahan formil berupa eksepsi (*exceptie objection*) maupun bantahan terhadap pokok perkara (*verweer ten principale; verweer tegen de eis, defense against the claim*),
- iii. ....
- iv. ... dst

Syarat-syarat putusan yang ditentukan Pasal 184 HIR, Pasal 195 RBg tersebut bersifat imperative atau hukum memaksa (*dwingenderecht, mandatory rule*), karena terdapat di dalamnya perkatan 'harus'. Selain itu, sifatnya juga kumulatif, sehingga tidak satu pun dari syarat itu yang boleh ditinggalkan. Apabila satu di antaranya diabaikan, putusan batal demi hukum (*van rechtswegenietig, null and void*);

8. Bahwa sejalan dengan pendapat tersebut di atas, Mahkamah Agung Republik Indonesia melalui Putusan No. 312 K/Sip/1974 menyatakan bahwa: "Putusan pengadilan yang memenuhi syarat undang-undang harus memuat isi gugatan penggugat dan jawaban tergugat. Putusan yang lalain mencantulkannya bertentangan dengan Pasal 184 ayat (1) HIR."

Selain itu Mahkamah Agung Republik Indoneisa (MA RI) pada Putusan No. 177 K/Sip/1976 juga menyatakan:

"Putusan Pengadilan yang memenuhi syarat harus isi gugatan penggugat dan jawaban tergugat."

9. Bahwa kenyataannya, meskipun *Judex Factie* tingkat pertama telah 'membijaksanai' TERGUGAT I agar seluruh materi Jawaban disatukan dengan materi Duplik, ternyata baik untuk materi Jawaban dan atau Duplik dari TERGUGAT I **TIDAK ADA SAMA SEKALI TERCANTUM DI DALAM PUTUSAN PENGADILAN NEGERI MALILI NO. 40/PDT.G/2019/PN.MLL.** Dengan demikian, maka terbukti bahwa Putusan Pengadilan Negeri Malili No. 40/Pdt.G/2019/PN.Mll tertanggal



15 Januari 2020 tersebut cacat secara formil dan harus dinyatakan batal demi hukum dan dinyatakan tidak sah;

**B. JUDEX FACTIE TINGKAT PERTAMA TIDAK MENERAPKAN ASAS-ASAS HUKUM PERADILAN YANG BAIK DENGAN TIDAK MENERAPKAN ASAS IMPARSIALITAS DAN ASAS HAKIM YANG PASIF (LIJDELIJKEHIED VAN DE RECHTER), KARENA PERTIMBANGAN HUKUMNYA BUKAN ATAS DALIL-DALIL YANG DIAJUKAN TERBANDING SEMULA PENGGUGAT SEBAGAIMANA DALAM GUGATAN SERTA MENGGUNAKAN BAHASA YANG TIDAK RELEVAN SEBAGAI BAHASA PERTIMBANGAN HUKUM**

1. Bahwa setelah membaca pertimbangan hukum Judex factie tingkat pertama yang termuat dari halaman 38 Sampai dengan halaman 75 Putusan PN Malili No. 40, sangat terasa nuansa kebatinan dari putusan Judex Factie tersebut dibuat dengan tidak menerapkan asas imparsiabilitas dan asas hakim yang pasif (Lijdelijkeheid van de Rechter), hal mana sejak awal persidangan Judex Factie telah lebih memihak kepada Penggugat yang selalu datang terlambat namun selalu ditunggu oleh Majelis Hakim setiap persidangan, sementara terhadap PEMBANDING, Majelis Hakim telah mengabaikan PEMBANDING yang datang ke Pengadilan lebih pagi dan telah melapor secara patut, namun Majelis memulai persidangan ketika jam istirahat begitu PENGGUGAT hadir;
2. Bahwa selain tidak menerapkan asas imparsiabilitas, pertimbangan hukum Judex Factie tingkat pertama juga sangat tidak objektif dan terlihat bahwa Judex Factie tingkat pertama telah memihak, hal mana terbukti dengan digunakannya Bahasa yang sangat tidak relevan sebagai Bahasa pertimbangan hukumnya, adapun pertimbangan hukum yang PEMBANDING maksudkan sebagaimana pada halaman 64 Putusan PN Malili No. 40 yang menyatakan:
  - Olehnya setelah mencermati dari uraian di atas dimana Surat Peringatan I dan Surat Peringatan II diterbitkan dengan cara yang tidak sah maka besar keyakinan Majelis Hakim bahwa surat tersebut adalah surat yang dibuat-buat guna melengkapi persyaratan bahwa Tergugat I telah memperingati Penggugat sebanyak 3 kali, **sebab sangat tidak masuk akal bahkan menggelikan dimana Surat dibuat dan diserahkan pada Hari Minggu** yang merupakan Hari Libur.

Halaman 30 dari 58 halaman Put Nomor: 129/PDT/2020/PT.MKS.,



- Semakin tidak masuk akal dan menjadi pertanyaan bagi Majelis Hakim apa iya hari minggu juga digunakan sebagai hari kerja bagi Tergugat I yang dimana PNM adalah merupakan lembaga yang professional...”

Kalimat 'sebab sangat tidak masuk akal bahkan menggelikan' yang digunakan Judex Factie dalam pertimbangan hukum tersebut jelas adalah bahasa yang sangat tendensius dan bukan bahasa yang relevan serta objektif dalam menilai suatu bukti, terlebih tidak ada larangan bagi siapa saja untuk membuat dan mengirimkan surat pada hari apa saja.

3. Bahwa pertimbangan hukum Judex Factie tingkat pertama lainnya yang sangat menunjukkan Judex Factie telah memihak terlihat pada pertimbangan hukum hal 65 Putusan PN Malili No. 40 yang menyatakan sebagai berikut:

“... dan yang paling menarik bahwa ternyata saudara Zulfikar Arsyad selaku Pemimpin Cabang PT Permodalan Nasional Madani Cabang Palopo di hari yang sama yakni hari Senin bisa berada di 2 tempat sekaligus yakni Mangkutana Kabupaten Luwu Timur dan Kota Palopo hanya untuk sekedar menandatangani surat.”

Pertimbangan Judex Factie tersebut selain sangat tendensius dan tidak objektif juga semakin menunjukkan bahwa Judex Factie tidak menerapkan asas imparialitas sehingga pertimbangan hukumnya tidak lagi jernih, dan guna menanggapi pertimbangan hukum tersebut, perlu PEMBANDING jelaskan bahwa jarak antara Kota Palopo dan Mangkutana Kabupaten Luwu Timur hanya berjarak 244 Kilometer dan dapat ditempuh dengan jalan darat menggunakan kendaraan selama 5-6 jam. Sehingga apabila PEMBANDING mengikuti logika yang digunakan Judex Factie tingkat pertama, apabila Saudara Zulfikar Arsyad berangkat dari Kota Palopo Pukul 9 pagi maka akan tiba di Mangkutana Pukul 3 sore dan itu masih dalam jam kerja, sehingga Saudara Zulfikar Arsyad masih dapat melakukan pekerjaan lainnya **termasuk menandatangani surat**. Terlebih sebagai Pemimpin Cabang di PT PNM (Persero), melakukan tugas ke luar kota dan mengunjungi satu atau dua kota dalam satu hari adalah hal yang biasa. PEMBANDING juga menolak pertimbangan hukum Judex Factie tingkat pertama yang menggunakan frasa 'hanya sekedar menandatangani surat', karena pernyataan Judex Factie tersebut tidak diperoleh dari PEMERIKSAAN SAKSI atau hanya bersumber dari asumsi-asumsi



yang dibuat oleh Judex Factie semata, mengingat tidak ada fakta hukum yang terungkap di dalam persidangan yang membuktikan bahwa Saudara Zulfikar Arsyad ke Mangkutana "**HANYA UNTUK SEKEDAR MENANDATANGANI SURAT**".

4. Bahwa selain alasan-alasan tersebut di atas, pernyataan-pernyataan yang diuraikan Judex Factie tingkat pertama dalam pertimbangan hukumnya tersebut sama sekali tidak termuat dan atau tidak ada dalam posita gugatan TERBANDING semula PENGGUGAT sebagai pokok perkara, sehingga meluasnya uraian pertimbangan hukum judex factie tingkat pertama tersebut telah bertentangan dengan Asas Hakim yang Pasif (Lijdelijkeheid van de Rechter), sebagaimana pendapat yang dikemukakan Lilik Mulyadi dalam bukunya "Seraut Wajah Putusan Hakim dalam Hukum Acara Perdata Indonesia", Penerbit Citra Aditya Bakti, Bandung, 2015, hlm. 12, yang menjelaskan:

Asas 'hakim yang pasif' ini juga memberikan batasan kepada hakim untuk tidak dapat mencegah apabila gugatan tersebut dicabut atau para pihak akan melakukan perdamaian (Pasal 130 HIR, Pasal 154 RBg, dan Pasal 10 ayat (2) Undang-Undang Nomor 48 tahun 2009) atau hakim hanya mengadili luas pokok sengketa yang diajukan para pihak dan dilarang mengabulkan atau menjatuhkan putusan melebihi dari apa yang dituntut (Pasal 178 ayat (2) dan (3) HIR, Pasal 189 ayat (2) dan (3) RBg).

Lebih lanjut, Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 339 K/Sip/1969 tanggal 21 Februari 1970 menyatakan:

"Putusan pengadilan negeri harus dibatalkan sebab putusannya menyimpang daripada yang dituntut dalam surat gugat"

Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 2827 K/Pdt/1987 tanggal 24 Februari 1988 dalam pertimbangannya menyatakan:

"Hakim dalam menyusun pertimbangan suatu putusan perdata adalah tidak boleh menyimpang dari dasar gugatan yang didalilkan oleh penggugat di dalam gugatannya."

5. Bahwa merujuk kepada asas dan ketentuan tersebut serta dihubungkan dengan tidak adanya pemeriksaan bukti maupun saksi pada pengadilan tingkat pertama guna memastikan apakah Saudara Zulfikar Arsyad berada di 2 tempat hanya sekedar menandatangani surat, maka dapat dipastikan bahwa Judex Factie tingkat pertama tersebut telah tidak



menerapkan asas-asas umum peradilan yang baik atau asas-asas hukum acara yang baik ("algemene beginselen van beheerlijke rechtspraak" ataupun "algemene beginselen behoorlijk processrecht"). karena telah memberikan pertimbangan hukum diluar posita gugatan dan menggunakan asumsi-asumsi yang dibuat-buat atau direka-reka;

6. BERDASARKAN ALASAN-ALASAN PADA POIN A DAN B TERSEBUT DI ATAS, MAKA BERALASAN DAN WAJAR SERTA BERDASAR HUKUM APABILA JUDEX FACTIE TINGKAT BANDING MENYATAKAN PUTUSAN PN MALILI NO. 40 TANGGAL 15 JANUARI 2020 TERSEBUT BATAL DEMI HUKUM DAN TIDAK SAH KARENA KELALAIAN JUDEX FACTIE TINGKAT PERTAMA TERSEBUT DI ATAS;

**C. DALAM EKSEPSI**

**JUDEX FACTI TELAH SALAH DALAM PERTIMBANGAN HUKUMNYA KARENA MENGABULKAN GUGATAN YANG KABUR (OBSCUUR LIBEL), DIMANA PENGGUGAT TELAH MENCAMPURADUKKAN GUGATAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM (ONRECHMATIGE DAAD) DENGAN WANPRESTASI (DEFAULT)**

1. **PEMBANDING/TERGUGAT I** menolak dengan tegas pertimbangan hukum judex facti sebagaimana dimaksud pada paragraf 3 halaman 39 **Putusan PN Malili No. 40**, yang menyatakan sebagai berikut:

"Menimbang bahwa majelis hakim berpendapat tidak semua penggabungan antara wanprestasi dan perbuatan melawan hukum mengakibatkan gugatan menjadi kabur sebagaimana putusan MA No. 2686 K/Pdt/1985 tanggal 29 Januari 1987 yang mana dalam putusan tersebut dikatakan bahwa meskipun dalil gugatan yang dikemukakan dalam gugatan adalah PMH sedangkan peristiwa hukum yang melatarbelakangi adalah wanprestasi namun gugatan tidak obscuur libel"

2. Bahwa Putusan MA No. 2686 K/Pdt/1985 tanggal 29 Januari 1987 adalah bersifat kasuistik yang berbeda dengan **Gugatan** a quo. Penggugat in casu mendalilkan :
  - a. **Perbuatan Melawan Hukum** yang dilakukan Tergugat I, yaitu dengan sengaja membuat perjanjian yang memuat klausula baku yang merugikan Penggugat selaku konsumen (posita gugatan nomor 6);
  - b. **Perbuatan Melawan Hukum** yang dilakukan Tergugat I dalam proses pelaksanaan penjualan lelang terhadap Hak Tanggungan (posita gugatan nomor 26) dan;



c. Peristiwa **Wanprestasi** Penggugat atas Perjanjian Kredit (posita gugatan nomor 7 sd. 11).

3. Bahwa seandainya, *quad non*, terjadi perbuatan melawan hukum dalam proses pelaksanaan penjualan lelang terhadap Hak Tanggungan, pertanyaannya adalah, apakah relevansi dalil tersebut dengan dalil perbuatan melawan hukum dengan sengaja membuat perjanjian yang memuat klausula baku yang merugikan Penggugat selaku konsumen; demikian pula sebaliknya;
4. Bahwa seandainya, *quad non*, terjadi perbuatan melawan hukum dengan sengaja membuat perjanjian yang memuat klausula baku yang merugikan Penggugat selaku konsumen, pertanyaannya adalah, apakah relevansi dalil tersebut dengan peristiwa Wanprestasi Penggugat atas Perjanjian Kredit; demikian pula sebaliknya;
5. Bertitik tolak dari uraian diatas kemudian dihubungkan dengan Jurisprudensi MA RI No. 879 K/Pdt/1997, antara lain dijelaskan, bahwa penggabungan perbuatan melawan hukum dengan wanprestasi dalam satu gugatan, melanggar tata tertib beracara atas alasan, keduanya harus diselesaikan tersendiri.
6. Dengan demikian jelaslah sudah, bahwa perbuatan melawan hukum dalam proses pelaksanaan penjualan lelang terhadap Hak Tanggungan (posita gugatan nomor 26) harus diselesaikan tersendiri; perbuatan melawan hukum dengan sengaja membuat perjanjian yang memuat klausula baku yang merugikan Penggugat selaku konsumen (posita gugatan nomor 6) harus diselesaikan tersendiri; dan peristiwa Wanprestasi Penggugat atas Perjanjian Kredit (posita gugatan nomor 7 sd. 11) harus diselesaikan tersendiri juga dalam bentuk gugatan yang terpisah.

Senada dengan hal tersebut, ahli hukum M. Yahya Harahap dalam bukunya "Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan", Penerbit Sinar Grafika, Jakarta, 2004, halaman 454 sd. 455, menyatakan pada pokoknya bahwa terdapat beberapa perbedaan prinsip (perbuatan melawan hukum dengan wanprestasi), antara lain : (1) Ditinjau dari segi sumber hukum; (2) Ditinjau dari segi timbulnya hak menuntut dan; (3) Dari segi tuntutan ganti rugi (compensation, indemnification);

#### D. DALAM POKOK PERKARA

##### I. JUDEX FACTI TELAH KELIRU, INKONSISTEN, DAN KONTRADIKTIF DALAM PERTIMBANGAN HUKUMNYA DENGAN MENYATAKAN AKTA

Halaman 34 dari 58 halaman Put Nomor: 129/PDT/2020/PT.MKS.,



**ADDENDUM PERJANJIAN KREDIT NO. 052/ULM-MKTN/PK-TMR/VIII/2017 (“ADDENDUM PERJANJIAN KREDIT”) ADALAH SUATU PERJANJIAN TERLARANG KARENA MENGANDUNG KLAUSULA BAKU SEMENTARA PERJANJIAN KREDIT NO. 038/ULM-MKTN/PK-TMR/VI/2016 (“PERJANJIAN NO. 038”) DINYATAKAN SAH MENURUT HUKUM;**

- 1. PEMBANDING/TERGUGAT I** menolak dengan tegas pertimbangan hukum *judex facti* yang inkonsisten sebagaimana dimaksud pada halaman 59 sd. 62 **Putusan PN Malili No. 40**, yang pada pokoknya menyatakan bahwa **Addendum Perjanjian Kredit** adalah suatu perjanjian yang terlarang karena mengandung cacat kehendak dan klausula baku sementara terhadap perjanjian awalnya yaitu Perjanjian No. 038, yang mengandung klausula yang sama dinyatakan sah menurut hukum;
- 2. Bahwa Addendum Perjanjian Kredit** dibuat dan disepakati bersama antara **TERGUGAT I** dengan **PENGGUGAT** berlandaskan itikad baik (*good faith*) yang memperhatikan nilai-nilai kewajaran, moral dan prinsip umum masyarakat beradab (*Mala In Se*), pun telah memenuhi syarat sah suatu perjanjian sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1320 sd. Pasal 1337 KUHPer dan kuatkan dengan legalisasi nomor: 286/L/VIII/2017 tanggal 23 Agustus 2017 oleh Josefina Kandaure, SH., M.Kn., Notaris di Kabupaten Luwu Timur (*vide bukti: T.I-2*);
- 3. Bahwa ketentuan pencantuman klausula baku, secara khusus diatur dalam Pasal 18 Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen (“UU Perlindungan Konsumen”), dengan kutipan sebagai berikut :**

- “(1) Pelaku usaha dalam menawarkan barang dan/atau jasa yang ditujukan untuk diperdagangkan dilarang membuat atau mencantumkan klausula baku pada setiap dokumen dan/atau perjanjian apabila:
- a. Menyatakan pengalihan tanggung jawab pelaku usaha;
  - b. Menyatakan bahwa pelaku usaha berhak menolak penyerahan kembali barang yang dibeli konsumen;
  - c. Menyatakan bahwa pelaku usaha berhak menolak penyerahan kembali uang yang dibayarkan atas barang dan/atau jasa yang dibeli oleh konsumen;
  - d. Menyatakan pemberian kuasa dari konsumen kepada pelaku usaha baik secara langsung maupun tidak

*Halaman 35 dari 58 halaman Put Nomor: 129/PDT/2020/PT.MKS.,*



langsung untuk melakukan segala tindakan sepihak yang berkaitan dengan barang yang dibeli oleh konsumen secara angsuran;

- e. Mengatur perihal pembuktian atas hilangnya kegunaan barang atau pemanfaatan jasa yang dibeli oleh konsumen;
  - f. Memberi hak kepada pelaku usaha untuk mengurangi manfaat jasa atau mengurangi harta kekayaan konsumen yang menjadi obyek jual beli jasa;
  - g. Menyatakan tunduknya konsumen kepada peraturan yang berupa aturan baru, tambahan, lanjutan dan/atau pengubahan lanjutan yang dibuat sepihak oleh pelaku usaha dalam masa konsumen memanfaatkan jasa yang dibelinya;
  - h. Menyatakan bahwa konsumen memberi kuasa kepada pelaku usaha untuk pembebanan hak tanggungan, hak gadai, atau hak jaminan terhadap barang yang dibeli oleh konsumen secara angsuran.
- (2) Pelaku usaha dilarang mencantumkan klausula baku yang letak atau bentuknya sulit terlihat atau tidak dapat dibaca secara jelas, atau yang pengungkapannya sulit dimengerti;
- (3) Setiap klausula baku yang telah ditetapkan oleh pelaku usaha pada dokumen atau perjanjian yang memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dinyatakan batal demi hukum.
- (4) Pelaku usaha wajib menyesuaikan klausula baku yang bertentangan dengan Undang-undang ini.

4. Lebih lanjut, dalam Pasal 22 Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 1/POJK.07/2013 Tentang Perlindungan Konsumen Sektor Jasa Keuangan (“**POJK Perlindungan Konsumen Sektor Jasa Keuangan**”), dengan kutipan sebagai berikut :

- “(1) Dalam hal Pelaku Usaha Jasa Keuangan menggunakan perjanjian baku, perjanjian baku tersebut wajib disusun sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- (2) Perjanjian baku sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berbentuk digital atau elektronik untuk ditawarkan oleh Pelaku Usaha Jasa Keuangan melalui media elektronik.



- (3) Perjanjian baku sebagaimana dimaksud pada ayat (2) yang digunakan oleh Pelaku Usaha Jasa Keuangan dilarang:
- a. Menyatakan pengalihan tanggung jawab atau kewajiban Pelaku Usaha Jasa Keuangan kepada konsumen;
  - b. Menyatakan bahwa Pelaku Usaha Jasa Keuangan berhak menolak pengembalian uang yang telah dibayar oleh Konsumen atas produk dan/atau layanan yang dibeli;
  - c. Menyatakan pemberian kuasa dari Konsumen kepada Pelaku Usaha Jasa Keuangan, baik secara langsung maupun tidak langsung, untuk melakukan segala tindakan sepihak atas barang yang diagunkan oleh Konsumen, kecuali tindakan sepihak tersebut dilakukan berdasarkan peraturan perundang-undangan;
  - d. Mengatur tentang kewajiban pembuktian oleh Konsumen, jika Pelaku Usaha Jasa Keuangan menyatakan bahwa hilangnya kegunaan produk dan/atau layanan yang dibeli oleh Konsumen, bukan merupakan tanggung jawab Pelaku Usaha Jasa Keuangan;
  - e. Memberi hak kepada Pelaku Usaha Jasa Keuangan untuk mengurangi kegunaan produk dan/atau layanan atau mengurangi harta kekayaan Konsumen yang menjadi obyek perjanjian produk dan layanan;
  - f. Menyatakan bahwa Konsumen tunduk pada peraturan baru, tambahan, lanjutan dan/atau perubahan yang dibuat secara sepihak oleh Pelaku Usaha Jasa Keuangan dalam masa Konsumen memanfaatkan produk dan/atau layanan yang dibelinya; dan/atau;
  - g. Menyatakan bahwa Konsumen memberi kuasa kepada Pelaku Usaha Jasa Keuangan untuk pembebanan hak tanggungan, hak gadai, atau hak

Halaman 37 dari 58 halaman Put Nomor: 129/PDT/2020/PT.MKS.,



jaminan atas produk dan/atau layanan yang dibeli oleh Konsumen secara angsuran.”

5. Bahwa mencermati ketentuan-ketentuan tersebut diatas, kemudian dihubungkan dengan pertimbangan hukum *judex facti* mengenai klausula terlarang pada **Addendum Pejanjian Kredit** sebagaimana dimaksud pada halaman 59 sd. 62 **Putusan PN Malili No 40**, yakni :

1. Klausula pada Pasal 2 tentang Bunga dan biaya-biaya lainnya;
2. Klausula pada Pasal 3 tentang Agunan;
3. Klausula pada Pasal 6 tentang Wanprestasi (Cidera Janji);
4. Klausula pada Pasal 7 tentang Pernyataan;

maka terbukti, tidak satupun isi dari klausula-klausula tersebut diatas, dapat dikualifikasi sebagai klausula terlarang yang melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan;

6. Selain itu, berbeda dengan **Addendum Pejanjian Kredit yang dinyatakan terlarang**, *judex facti* dalam pertimbangan hukumnya sebagaimana dimaksud pada paragraf 3 halaman 44 **Putusan PN Malili No. 40**, menyatakan **Akta Perjanjian Kredit Nomor: 038/ULM-MKTN/PK-TMR/V/2016 adalah Sah menurut hukum:**

“Menimbang bahwa setelah dicermati dari dalil gugatan penggugat dan dalil duplik yang memuat jawaban dari Tergugat I dan bukti P-1, T.I-1 dan T.II-1 pada pokoknya diperoleh persesuaian dan tidak adanya keberatan atas lahirnya **Akta Perjanjian Kredit Nomor 038/ULM-MKTN/PK-TMR/V/2016**, selain itu selama pembuktian di persidangan Kuasa Penggugat tidak pernah menghadirkan satu saksi pun yang menerangkan adanya hal yang bertentangan dengan hukum khususnya berkaitan dengan perjanjian tersebut. Olehnya terhadap hal tersebut patut dan beralasan, Majelis Hakim menyatakan bahwa **Akta Perjanjian Kredit Nomor 038/ULM-MKTN-TMR/V/2016 adalah Sah menurut Hukum”**

7. Bahwa pertimbangan hukum *judex factie* tersebut adalah pertimbangan yang inkonsisten **karena baik antara Addendum Pejanjian Kredit dengan Akta Perjanjian Kredit Nomor 038/ULM-MKTN-TMR/V/2016 (vide bukti: T.I-1) mengandung klausula yang sama**, perbedaan antara keduanya hanyalah terkait jumlah pinjaman dan jangka waktu pembayaran angsuran, singkatnya apabila **Akta Perjanjian Kredit Nomor 038/ULM-MKTN-TMR/V/2016 adalah Sah**



menurut **Hukum** maka seharusnya-lah **Addendum Perjanjian Kredit juga Sah menurut Hukum**;

8. Bahwa sejalan dengan alasan PEMBANDING tersebut, M. Yahya Harahap dalam bukunya "Kekuasaan Mahkamah Agung Pemeriksaan Kasasi dan Peninjauan Kembali", Penerbit Sinar Grafika, Jakarta, 2009, hlm. 335 menyatakan bahwa: "Putusan yang mengadung saling pertentangan antara pertimbangan yang satu dengan yang lain adalah salah/ melanggar hukum".

9. Bahwa kekeliruan *judex factie* tingkat pertama juga adalah karena fakta hukumnya TERBANDING sama sekali tidak mempermasalahkan klausula yang *judex factie* sebutkan pada angka 6 tersebut di atas di dalam gugatannya, dan adapun keberatan TERBANDING di dalam gugatannya terkait Perjanjian Kredit tertuang pada angka 6 posita gugatannya yang menyatakan sebagai berikut:

Bahwa pada tanggal 23 Agustus 2017 Penggugat melakukan perbuatan hukum dengan menandatangani akad perjanjian kredit dengan Tergugat I, yang mana Perjanjian Kredit tersebut dibuat dan dipersiapkan oleh Tergugat I sebelum adanya suatu perjanjian itu terjadi, (dalam bentuk klausula baku) yang mana klausula baku tersebut memuat atau terdiri dari pasal 1 sampai dengan pasal 10 beserta kuasa khusus yang diuraikan dengan sedemikian rupa dan hanya memuat tentang kewajiban dan dan sanksi apabila Penggugat melakukan kelalaian dalam membayar angsuran, sedangkan hak-hak konsumen tidak pernah dituangkan dalam klausula baku tersebut, misalkan hak untuk mendapatkan pembinaan dan pendidikan konsumen dan hak untuk kepastian hukum atas perjanjian kredit yang ditandatangani hal tersebut telah bertentangan dengan Pasal 18 Undang-Undang Perlindungan Konsumen.

10. Berdasarkan uraian PEMBANDING tersebut di atas, maka terbukti bahwa *judex facti* dalam pertimbangan hukumnya menunjukkan inkonsistensi dan kontradiktif dalam pertimbangan hukumnya, yaitu dalam memeriksa dan menilai **Addendum Perjanjian Kredit**, sehingga sangat patut dan beralasan hukum **Putusan PN Malili No. 40** harus dibatalkan;

II. **JUDEX FACTIE KELIRU, TIDAK CERMAT, SERTA SALAH DALAM MENERAPKAN HUKUM KARENA MENILAI BAHWA PERJANJIAN YANG**

Halaman 39 dari 58 halaman Put Nomor: 129/PDT/2020/PT.MKS.,



## DIBUAT OLEH DAN ANTARA PEMBANDING DAN TERBANDING MENGANDUNG CACAT KEHENDAK

1. Bahwa sebelum PEMBANDING uraikan keberatan PEMBANDING terkait pertimbangan hukum judex factie tingkat pertama yang menilai bahwa perjanjian antara PEMBANDING dan TERBANDING mengandung cacat kehendak, PEMBANDING akan menanggapi poin-poin pertimbangan judex factie tingkat pertama di antaranya sebagai berikut:

### Pertimbangan Hukum Hal. 57

“Menimbang, bahwa jika merujuk pada seluruh uraian di atas maka jika hal ini dikaitkan dengan bukti addendum maka jelaslah terlihat bahwa Tergugat I pada fase pra-kontraktual telah memanfaatkan/menyalahgunakan keadaan dimana psikologis dan ekonomis Penggugat sehingga menyebabkan kehendak Penggugat tidak diberikan dalam keadaan bebas kepada orang lain (dalam hal menyepakati perjanjian);

Menimbang, bahwa dalam perjanjian kredit yang memuat klausula baku posisi bank selalu lebih kuat dalam hubungan antar bank sebagai kreditur dan nasabah sebagai debitur. Hal tersebut karena pada saat perjanjian, calon debitur sangat membutuhkan bantuan kredit dari bank...”

Terhadap pertimbangan hukum tersebut di atas, Judex Factie tingkat pertama jelas telah keliru dalam penerapan hukumnya serta tidak berdasar fakta-fakta, karena apabila dicermati seluruh isi pertimbangan hukum dikaitkan dengan pembuktian TERBANDING semula PENGGUGAT, tidak ada satupun hasil pemeriksaan di persidangan tingkat pertama baik berupa bukti surat maupun saksi-saksi yang menguraikan dan atau menjelaskan bagaimana penyalahgunaan keadaan secara psikologis dan ekonomis yang PEMBANDING lakukan terhadap TERBANDING, karena terhadap kondisi penyalahgunaan secara psikologis dan ekonomis tersebut adalah suatu keadaan yang harus dapat dibuktikan dan bukan dipersangkakan semata; Selanjutnya terhadap bunyi pertimbangan hukum Judex Factie yang menyatakan: “Hal tersebut karena pada saat perjanjian, calon debitur sangat membutuhkan bantuan kredit dari bank” ternyata, setelah PEMBANDING baca dengan cermat seluruh uraian pertimbangan hukum Judex Factie tingkat pertama, sama sekali tidak ada gambaran dan atau situasi yang menunjukkan adanya penyalahgunaan keadaan secara psikologis maupun ekonomis tersebut, begitu pun TERBANDING tidak ada mengajukan bukti



surat maupun saksi-saksi yang dapat menggambarkan bahwa TERBANDING dalam keadaan yang tertekan secara psikologis maupun ekonomis ketika mengajukan pembiayaan kepada PEMBANDING atau tidak ada satupun bukti yang menyatakan bahwa TERBANDING sangat dalam kondisi membutuhkan bantuan kredit.

Hal yang perlu dicatat dari uraian pertimbangan hukum Judex Factie tersebut adalah Judex Factie tingkat pertama telah mendasarkan pertimbangan hukumnya atas dasar asumsi dan praduga-praduga tanpa adanya bukti-bukti yang sah dan bernilai dari TERBANDING melainkan seluruh pertimbangan hukum tersebut hanya bersumber dari persangkaan judex factie tingkat pertama saja;

2. Selanjutnya terhadap Pertimbangan Hukum judex factie tingkat pertama halaman pada 62 yang menyatakan:

“Menimbang, bahwa selain itu mengenai adanya Klausula Baku dalam Addendum Perjanjian Kredit sebagaimana diuraikan di atas ternyata Majelis Hakim pula menemukan fakta hukum lain yakni bahwa sebagaimana keterangan saksi-saksi yang dihadirkan oleh Kuasa Penggugat yang pada pokoknya menerangkan bahwa benar Penggugat telah mengajukan pinjaman terhadap Tergugat I namun dalam perjalanannya usaha Penggugat mengalami keadaan ekstrim perihal keuangan namun Penggugat tetap berupaya melaksanakan prestasinya;

Terhadap pertimbangan hukum Judex Factie tingkat pertama tersebut, PEMBANDING menilai bahwa Judex Factie kembali memberikan pertimbangan hukum yang hanya berdasar pada asumsi-asumsi dan praduga-praduga belaka, karena faktanya tidak ada satupun kesaksian dari 6 (enam) orang saksi yang diajukan TERBANDING yang dapat menggambarkan KEADAAN EKSTRIM yang dialami TERBANDING tersebut. Selain itu penggunaan kalimat keadaan ekstrim yang digunakan Judex Factie tingkat pertama tersebut sangat hiperbola dan sama sekali tidak menggambarkan keadaan maupun fakta apapun yang sebenarnya terjadi, yang oleh judex factie tingkat pertama tersebut dinyatakan sebagai keadaan ekstrim.

3. Bahwa selanjutnya TERBANDING menolak pertimbangan hukum judex factie dari halaman 43 s/d 67, yang pada pokoknya menyatakan bahwa Perjanjian yang dibuat oleh dan antara PEMBANDING dan TERBANDING mengandung cacat kehendak, sebagaimana pertimbangan judex factie pada halaman 67 yang bunyinya:

Halaman 41 dari 58 halaman Put Nomor: 129/PDT/2020/PT.MKS.,



“Menimbang, bahwa jika merujuk pada uraian kesimpulan di atas maka jelas dan terang TERGUGAT I melakukan tindakan yang **mengandung cacat kehendak** dan tindakan yang mengandung klausula baku baik secara material maupun secara materiil sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 18 Undang-Undang RI No. 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen jo Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (POJK) Nomor 1/POJK.07/2013 tentang Perlindungan Konsumen Sektor Jasa Keuangan dimana secara tegas melarang mencantumkan Klausula Baku;”

4. Bahwa terhadap pertimbangan *judex factie* tersebut, perlu PEMBANDING kemukakan juga bahwa Perjanjian Kredit maupun addendumnya tersebut tidaklah mengandung cacat kehendak sebagaimana *judex factie* tingkat pertama uraikan panjang lebar dari halaman 43 sampai dengan halaman 67 Putusan PN Malili No. 40, hal tersebut karena PEMBANDING secara sadar telah menandatangani Perjanjian Kredit maupun Addendum Perjanjian Kredit, hal mana tindakan TERBANDING tersebut telah mengkonfirmasi bahwa TERBANDING telah mengambil asumsi risiko baik secara tegas maupun secara tersirat.

Guna memberikan penjelasan terkait asumsi risiko tersebut, perlu PEMBANDING kemukakan pendapat Munir Fuady dalam bukunya “Perbuatan Melawan Hukum Pendekatan Kontemporer”, Penerbit PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2013, hlm. 159 mengemukakan sebagai berikut:

“Yang dimaksud asumsi risiko secara tegas adalah bahwa pihak korban perbuatan melawan hukum dengan tegas menyatakan kepada pelaku perbuatan melawan hukum bahwa jika terjadi risiko apapun, pihak korban siap untuk menanggung sendiri risiko tersebut. Sementara yang dimaksud asumsi risiko secara tersirat adalah asumsi risiko yang dapat dilihat dari sikap tindak pihak korban dari perbuatan melawan hukum. Dalam hal ini pihak yang mengasumsi risiko sadar akan risiko yang akan dihadapinya, tetapi secara sadar sukarela ingin mengasumsikan risiko tersebut.

Untuk dapat dikatakan adanya suatu asumsi risiko yang tersirat ini, haruslah dipenuhi sekurang-kurangnya 3 (tiga) syarat berikut:

- 1) Persetujuan dengan informasi cukup
- 2) Manifestasi persetujuan



3) Sukarela menanggung risiko”

Oleh karenanya, memperhatikan penjelasan tersebut diatas, quad non, perjanjian antara PEMBANDING dan TERBANDING dikualifikasi sebagai klausula baku, maka TERBANDING dengan telah SECARA SADAR DAN TANPA PAKSAAN, setelah mendapat informasi yang cukup kemudian memmanifestasikan persetujuannya dengan menandatangani perjanjian tersebut, maka berdasar hukum tindakan TERBANDING tersebut dapat dikualifikasi sebagai sebuah tindakan yang mengasumi risiko secara tegas maupun secara tersirat.

5. Dengan demikian, pertimbangan hukum judex facti yang menekankan seolah-olah bahwa telah terjadi cacat kehendak serta tidak bebasnya TERBANDING dalam menutup perjanjian jelas adalah pertimbangan hukum yang sangat keliru serta tidak didasarkan fakta-fakta, KARENA FAKTANYA TERBANDING MASIH DALAM KEDUDUKAN YANG SEIMBANG UNTUK MENUTUP PERJANJIAN ATAUPUN UNTUK MEMBATALKAN PERJANJIAN TERSEBUT SETIAP SAAT DAN KAPAN SAJA TANPA ADANYA INTERVENSI ATAUPUN UPAYA PEMBANDING YANG MEMPENGARUHI TERBANDING MENANDATANGANI PERJANJIAN TERSEBUT;

**III. JUDEX FACTIE SALAH MENERAPKAN HUKUM DAN MENGGUNAKAN METODE YANG KELIRU DALAM MENILAI HARGA PASAR TANAH DAN BANGUNAN OBJEK SENGKETA KARENA TIDAK MEMPERHATIKAN KETENTUAN PERATURAN MENTERI KEUANGAN NO. 27/PMK.06/2016 TENTANG PETUNJUK PELAKSANAAN LELANG**

1. Bahwa **PEMBANDING/TERGUGAT I** menolak dengan tegas pertimbangan hukum judex facti sebagaimana dimaksud pada paragraf 3, 4 dan 5 halaman 71 dan paragraf 1 halaman 72 **Putusan PN Malili No. 40** yang secara berturut-turut menyatakan:

“Menimbang bahwa adapun ganti rugi yang akan dibayarkan oleh Tergugat I kepada Penggugat menurut Majelis Hakim haruslah sesuai dengan nilai kepastian dan nilai ekonomis dimana berdasarkan keterangan saksi-saksi yang juga merupakan Kepala Desa yang menerangkan bahwa setiap masyarakat yang melakukan penjualan tanah wajib melaporkan kepada Kepala Desa dan berkaitan dengan harga tanah tersebut berdasarkan Peraturan Kepala Desa Wonorejo Timur Nomor 3 Tahun 2017 dan nilai pasar yang berlaku serta terakhir kali melakukan penjualan tanah didekat Objek Hak Tanggungan dinilai dengan harga Rp 350.000.000 (tiga

Halaman 43 dari 58 halaman Put Nomor: 129/PDT/2020/PT.MKS.,



ratus lima puluh ribu) meter persegi (vide P-9 dan P-10), sedangkan terhadap bangunan tersebut jika melihat kondisi bangunan yang semi permanen berdasarkan nilai jual pasar yang berlaku dimasyarakat ditaksir senilai Rp 175.000.000 (seratus tujuh puluh lima juta rupiah);

“Menimbang, bahwa berdasarkan estimasi harga tanah dan bangunan terhadap tanah objek sengketa seluas 840 M2 maka jika dikalikan dengan harga tanah didapatkan nilai nominal Rp 350.000,00 (tiga ratus lima puluh ribu rupiah) x 840 M2 = Rp 294.000.000,00 (dua ratus sembilan puluh empat juta rupiah), dan jika ditambah dengan nilai bangunan Rp 175.000.000,00 (seratus tujuh puluh lima juta rupiah) maka didapatkan hasil Rp 469.000.000,- (empat ratus enam puluh sembilan juta rupiah);

“Menimbang bahwa dalam penjualan lelang atas tanah dan bangunan terhadap objek sengketa terjual sejumlah Rp 172.000.000,- (seratus tujuh puluh dua juta rupiah);

“Menimbang bahwa dengan mendasarkan pada perhitungan-perhitungan diatas maka jumlah kerugian materill yang layak bagi penggugat adalah sejumlah selisih dari Rp 469.000.000,00 (empat ratus enam puluh sembilan juta rupiah) dikurangi Rp 172.000.000,00 (seratus tujuh puluh dua juta rupiah) = Rp 297.000.000,00 (dua ratus sembilan puluh tujuh juta rupiah)”

2. Bahwa **PEMBANDING/TERGUGAT I** dalam melakukan penilaian terhadap tanah dan bangunan objek sengketa, telah menggunakan keahlian khusus dengan metode ilmiah yang mempertimbangkan faktor fisik, alam, lingkungan, sosial dan ekonomi sehingga hasil penilaian dapat dipertanggungjawabkan kebenaran dan keakuratan datanya, tidak hanya didasarkan pada perhitungan matematis belaka;
3. Bahwa metode penilaian sebagaimana dimaksud pada angka 2 tersebut diatas, terimplementasi utuh pada Laporan Hasil Penilaian Tanah dan Bangunan Nomor Taksasi: 057/U LM-MKTN/LPJ/VIII/18 Tanggal 13 Agustus 2018 (vide bukti : T.I-4), ringkasan sebagai berikut:
  - a. Nilai Pasar Tanah Rp 440.000,- (empat ratus empat puluh ribu rupiah) per meter;
  - b. Nilai Pasar Bangunan Rp 1.000.000,- (satu juta rupiah) per meter;



- c. Total **Nilai Pasar Rp 269.640.000,-** (dua ratus enam puluh sembilan juta enam ratus empat puluh ribu rupiah);
  - d. Total **Nilai Likuidasi Rp 169.668.000,-** (seratus enam puluh sembilan juta enam ratus enam puluh delapan ribu rupiah);
  - e. Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Tahun 2017 adalah Bumi/Tanah sebesar Rp 27.000,- / M2 dan Bangunan Rp 225.000,- / M2;
4. Bahwa apabila dibandingkan antara Nilai Pasar Tanah berdasarkan Peraturan Kepala Desa Wonorejo Timur Nomor 3 Tahun 2017 yakni sebesar Rp 350.000,- (tiga ratus lima puluh ribu rupiah) per meter persegi (vide P-9 dan P-10) dengan Nilai Pasar Tanah berdasarkan penilaian **PEMBANDING/TERGUGAT I** yakni sebesar Rp 440.000,- (empat ratus empat puluh ribu rupiah) per meter persegi (vide bukti : T.I-4), maka sangat jelas terlihat bahwa Nilai Pasar Tanah berdasarkan penilaian **PEMBANDING/TERGUGAT I** jauh lebih tinggi, lebih pantas dan lebih ekonomis;
  5. Kemudian, apabila dibandingkan antara Nilai Pasar Bangunan berdasarkan penilaian Majelis Hakim yakni sebesar Rp 175.000.000,- (seratus tujuh puluh lima juta rupiah) dengan Nilai Pasar Bangunan berdasarkan penilaian **PEMBANDING/TERGUGAT I** yakni sebesar Rp 180.000.000,- (seratus delapan puluh juta rupiah), maka sangat jelas terlihat bahwa Nilai Pasar Bangunan berdasarkan penilaian **PEMBANDING/TERGUGAT I** jauh lebih tinggi, lebih pantas dan lebih ekonomis;
  6. Selain itu, Harga Pasar Tanah dan Harga Pasar Bangunan berdasarkan penilaian **PEMBANDING/TERGUGAT I** juga jauh lebih lebih tinggi, lebih pantas dan lebih ekonomis apabila dibandingkan dengan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Tahun 2017 objek sengketa (vide bukti : T.I-5);
  7. Bahwa berdasarkan Standar Penilaian Indonesia (SPI) Nomor: 0.5.39.1 diketahui, definisi dari **Nilai Pasar** adalah perkiraan jumlah uang pada tanggal penilaian, yang dapat diperoleh dari transaksi jual beli atau hasil penukaran suatu aset, antara pembeli yang berminat membeli dengan penjual yang berminat menjual, dalam suatu transaksi bebas ikatan, yang penawarannya dilakukan secara layak, di mana kedua pihak masing-masing mengetahui, bertindak hati-hati



dan tanpa paksaan, sedangkan berdasarkan Standar Penilaian Indonesia (SPI) Nomor: 0.5.33.1 diketahui **Nilai Likuidasi/Nilai Jual Paksa** adalah sejumlah uang yang mungkin diterima dari penjualan suatu properti dalam jangka waktu yang relatif pendek dimana si penjual terpaksa menjual properti tersebut dan pembeli tidak mempunyai keharusan untuk membeli;

8. Dalam hal Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, **Nilai Limit Lelang atau Harga Jual Lelang disandarkan kepada Nilai Likuidasi/Nilai Jual Paksa dan bukan disandarkan kepada Nilai Pasar atau Kondisi Tidak Jual Lelang**, hal tersebut digariskan pada Pasal 49 Peraturan Menteri Keuangan RI Nomor: 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang menyatakan :

"Pasal 49

Dalam pelaksanaan Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT, Lelang Eksekusi Fiducia, dan Lelang Eksekusi Harta Pailit, Nilai Limit ditetapkan paling sedikit sama dengan Nilai Likuidasi"

9. Lebih lanjut, judex facti dalam pertimbangan hukumnya lagi-lagi telah keliru karena menyamakan harga jual lelang dengan harga jual dalam kondisi tidak jual lelang atau jual beli mekanisme pasar. Dalam jual mekanisme pasar posisi penjual dan pembeli relatif seimbang dan memiliki kerahasiaan masing-masing, sebaliknya dalam jual lelang pemilik/ debitur dalam posisi yang lemah, semestinya jika TERBANDING/ PENGGUGAT hendak menerapkan harga pasar, TERBANDING/ PENGGUGAT sendiri yang menjual benda jaminan setelah TERBANDING/ PENGGUGAT menerima peringatan 3 (tiga) bahwa TERBANDING/ PENGGUGAT telah wanprestasi atau menunggak angsuran.

10. DENGAN DEMIKIAN, SELAIN METODE YANG KELIRU DALAM MENILAI HARGA PASAR TANAH DAN BANGUNAN OBJEK SENGKETA, JUDEX FACTI JUGA KELIRU DAN SALAH DALAM MENERAPKAN HUKUM KARENA MENEMPATKAN HARGA PASAR TANAH DAN BANGUNAN SEBAGAI HARGA ACUAN JUAL LELANG;

IV. **JUDEX FACTIE TINGKAT PERTAMA TELAH KELIRU DAN SALAH MENERAPKAN HUKUM DALAM MENILAI PEMBUKTIAN TERKAIT BUKTI-BUKTI MAUPUN SAKSI-SAKSI DALAM PEMERIKSAAN TINGKAT PERTAMA**



1. Bahwa *judex factie* tingkat pertama dalam pertimbangan hukumnya jelas telah keliru dan salah menerapkan hukum mengenai pembuktian, hal mana sebagian telah PEMBANDING uraikan pada pembahasan poin A dan B tersebut di atas, namun guna menegaskan kembali poin-poin kekeliruan *judex factie* tingkat pertama dalam menilai pembuktian terkait bukti-bukti maupun saksi-saksi, dengan rincian sebagai berikut:

- a. **JUDEX FACTIE KELIRU DAN SALAH DALAM MENERAPKAN HUKUM DALAM MENILAI BUKTI SURAT PERINGATAN I S/D SURAT PERINGATAN III SEBAGAIMANA BUKTI T.I-9 S/D T.I-11**

Bahwa *judex factie* pada hal. 63-64 pertimbangan hukumnya telah menyatakan bahwa terhadap bukti T.I-9 s/d T.I-10 dinyatakan haruslah dikesampingkan lantaran tidak adanya bukti tanda penerimaan, serta Surat Peringatan I dan II dibuat pada hari Sabtu dan Minggu, dan menyatakan hanya T.I-11 saja sebagai surat yang sah, dan menyatakan bahwa bukti T.I-11 yang adalah Surat Peringatan III kepada TERBANDING sebagai Surat Peringatan I.

Argumentasi ataupun pertimbangan hukum *judex factie* tersebut jelas adalah pertimbangan hukum yang keliru dan salah dalam menerapkan hukum, karena di dalam hukum acara perdata menganut asas kebenaran formal. Sebagaimana pendapat yang dikemukakan Lilik Mulyadi dalam bukunya "Seratus Wajah Putusan Hakim dalam Hukum Acara Perdata", pada hal. 78, yang menjelaskan: "Oleh karena hukum acara perdata Indonesia menganut asas kebenaran formal, apabila pihak tergugat/ para tergugat sama sekali tidak menyangkal atau membantah dalil-dalil Penggugat/ Para Penggugat, maka dalam hal ini pihak tergugat/ para tergugat telah dianggap mengakui kebenaran dalil surat gugatan."

Bahwa pertimbangan hukum *judex factie* yang menyatakan bukti T.I-9 dan T.I-10 harus dikesampingkan tersebut juga tidak berdasar hukum, karena faktanya meskipun tidak ada tanda penerimaan sebagaimana pendapat *judex factie*, TERBANDING SEMULA PENGGUGAT TELAH MENAKUI ADANYA SURAT TERSEBUT SEBAGAIMANA POSITA ANGKA 7 GUGATANYA, berikut PEMBANDING kutip:

Bahwa pada tanggal 24 Maret 2018 TERGUGAT I memberikan Surat Peringatan I kepada PENGGUGAT

Halaman 47 dari 58 halaman Put Nomor: 129/PDT/2020/PT.MKS.,



dengan No. 075/PNM-ULM/MKTN/SP1/III/2018. Dalam surat tersebut tercantum Outstanding Rp. 141.752.000,- Dengan total tunggakan (bunga, pokok, denda) Rp. 6.685.715,-;

Selanjutnya, karena TERBANDING semula PENGGUGAT pada repliknya maupun pada pembuktian dan kesaksian sama sekali tidak membantah terkait surat-surat peringatan tersebut, maka sudah sepatutnya kebenaran formal surat-surat peringatan itu harus diterima sebagai bukti yang sah oleh judex factie dan bukan sebaliknya dengan menyatakan bukti-bukti tersebut harus dikesampingkan;

**b. JUDEX FACTIE KELIRU DAN SALAH MENERAPKAN HUKUM DALAM MENILAI BUKTI T.I-4, T.II-11, T.II-18 S/D T.II-20**

Bahwa selanjutnya, pada hal. 65 pertimbangan hukum Putusan No. 40, judex factie tingkat pertama kembali keliru dalam menilai terkait bukti-bukti tersebut sebagaimana bunyi pertimbangan hukumnya yang berbunyi sebagai berikut:

“Bahwa terhadap bukti surat berupa T.I-4, T.II-11, T.II-18, T.II-19, T.II-20, ternyata kesemuanya dikeluarkan pada tanggal 13 Agustus 2018. Padahal jika dicermati lebih jauh perihal surat-surat tersebut masing-masing berbeda yang secara fungsi dan tata administrasi persuratan adalah harus ada yang lebih dahulu terbit sehingga dasar terbit surat yang satu menjadi dasar terbitnya surat-surat lainnya (bak tongkat estafet) dan “... dan yang paling menarik bahwa ternyata saudara Zulfikar Arsyad selaku Pemimpin Cabang PT Permodalan Nasional Madani Cabang Palopo di hari yang sama yakni hari Senin bisa berada di 2 tempat sekaligus yakni Mangkutana Kabupaten Luwu Timur dan Kota Palopo hanya untuk sekedar menandatangani surat.”

Terhadap pertimbangan hukum judex factie tingkat pertama tersebut telah PEMBANDING sampaikan bahwa penilaian ataupun pertimbangan hukum tersebut jelas sangat tidak berdasar hukum, terlebih judex factie mempermasalahkan keberadaan Pemimpin Cabang PT PNM (Persero) Cabang Palopo, Zulfikar Arsyad, yang

Halaman 48 dari 58 halaman Put Nomor: 129/PDT/2020/PT.MKS.,



berada di dua kota 'hanya sekedar menandatangani surat'. Dan telah juga PEMBANDING jelaskan bahwa jarak antara Kota Palopo dengan Mangkutana Luwu Timur, hanya berjarak 244 Kilometer dan dapat ditempuh dalam waktu 5-6 jam berkendara, sehingga sekalipun Sdr. Zulfikar Arsyad dari Kota Palopo pergi ke Mangkutana hanya untuk sekedar menandatangani surat, hal tersebut masih dapat dilakukan dalam waktu satu hari yang sama;

**c. JUDEX FACTIE KELIRU DAN SALAH MENERAPKAN HUKUM TERKAIT BUKTI P-6, P-7 DAN T.I-17**

Bahwa judex factie tingkat pertama telah keliru juga dalam menilai bukti-bukti PEMBANDING dan TERBANDING, khususnya terhadap bukti P-6, P-7 dan T.I-17, terkait pengembalian pembayaran angsuran TERBANDING. Dan sebelum menanggapi pertimbangan hukum judex factie tersebut, perlu PEMBANDING kutipkan ketentuan dalam Pasal 1 angka 6 Addendum Perjanjian Kredit No. 052/ULM-MKTN/PK-TMR/VIII/2017 yang mungkin luput dari perhatian judex factie, adapun bunyi ketentuan tersebut adalah sebagai berikut: "Debitur wajib melakukan konfirmasi melalui SMS (Short Message Service) dari nomor handphone yang telah terdaftar pada PNM sebagaimana lampiran tata cara pembayaran selambat-lambatnya 1 (satu) hari setelah Debitur melakukan pembayaran."

Bahwa kemudian, merujuk pada bukti pembayaran TERBANDING I khususnya bukti P-6 dan P-7, yang rentang waktunya adalah dua bulan, dimana bukti P-6 pembayarannya dilakukan pada tanggal 21 Juli 2018, kemudian bukti P-7 pembayarannya dilakukan pada tanggal 6 September, sementara TERBANDING hanya melakukan satu kali SMS konfirmasi sejumlah total dua pembayaran tersebut pada bulan September 2018. Akibatnya, terhadap SMS konfirmasi tersebut ketika diverifikasi oleh PEMBANDING tidak sesuai dengan jumlah nominal yang tertera pada system transaksi, di mana pada SMS Konfirmasi TERBANDING menyatakan telah melakukan pembayaran sejumlah Rp. 40 juta, seolah-olah transaksi hanya dilakukan satu kali, padahal faktanya TERBANDING melakukan pembayaran pada bulan Juli 2018 senilai Rp. 10 juta, tetapi tidak melakukan SMS Konfirmasi sebagaimana ketentuan, dan transaksi kedua pada bulan September 2018 senilai Rp. 30 juta,



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sehingga karena antara data SMS dan system tidak sesuai, PEMBANDING tidak dapat melakukan pendebitan terhadap angsuran TERBANDING;

Bahwa demi memudahkan judex factie tingkat banding berikut PEMBANDING urutkan rangkaian peristiwa hukum tersebut:

No	Dokumen	Tanggal
1	Surat Peringatan III ke Nasabah	7 April 2018
2	Pembayaran angsuran Nasabah Rp. 10.000.000 (tanpa SMS Konfirmasi)	21 Juli 2018
3	Permohonan Lelang PNM ke KPKNL	13 Agustus 2018
4	Surat Penetapan Jadwal Lelang dari KPKNL	24 Agustus 2018
5	Pembayaran angsuran nasabah Rp. 30.000.000 (Nasabah Konfirmasi SMS telah membayar Rp. 40.000.000)	6 September 2018
6	Pelaksanaan Lelang Eksekusi HT	26 September 2018
7	Pengembalian Pembayaran Angsuran Nasabah	4 Desember 2018

Dengan demikian, pertimbangan hukum judex facti yang menyatakan bahwa penolakan PEMBANDING atas pembayaran TERBANDING adalah karena PEMBANDING secara diam-diam sedang dalam proses melengkapi berkas, jelas lagi-lagi adalah pertimbangan hukum dan atau penilaian yang tidak berdasarkan fakta-fakta melainkan asumsi-asumsi khayali judex factie tingkat pertama saja. Sebaliknya karena TERBANDING tidak mengikuti ketentuan dalam menyampaikan konfirmasi pembayaran sebagaimana yang telah disepakati, maka beralasan bagi PEMBANDING untuk tetap melanjutkan proses lelang eksekusi hak tanggungan dan bukannya secara diam-diam sebagaimana judex factie kemukakan;

2. Bahwa selain keberatan atas uraian pertimbangan hukum yang dikemukakan judex factie tingkat pertama tersebut di atas, sangat jelas terbukti bahwa dengan bukti-bukti sebagaimana terdaftar dalam bukti P-1 sampai dengan bukti P-10, PENGGUGAT SAMA SEKALI TIDAK DAPAT MEMBUKTIKAN ADANYA PERBUATAN PEMBANDING SEMULA TERGUGAT I YANG DAPAT DIKUALIFIKASI SEBAGAI PERBUATAN MELAWAN HUKUM, begitu pun atas saksi-saksi yang PENGGUGAT ajukan yang berjumlah 6 (enam) orang saksi, ternyata tidak ada satu pun yang dapat menunjukkan dan atau menguatkan dalil-dalil gugatan TERBANDING yang menunjukkan adanya suatu perbuatan melawan hukum dari PEMBANDING;

Halaman 50 dari 58 halaman Put Nomor: 129/PDT/2020/PT.MKS.,



3. Bahwa kemudian *judex factie* juga telah keliru dalam menilai pembuktian khususnya terkait adanya peristiwa Addendum Perjanjian Kredit (Vide: Bukti T.I-2), hal mana *judex factie* telah menegaskan fakta hukum bahwa Addendum Perjanjian Kredit tersebut adalah perjanjian penambahan (Top Up) fasilitas pembiayaan yang TERBANDING terima, yang mana peristiwa hukum tersebut menunjukkan bahwa sebelum terjadinya peristiwa macetnya pembayaran angsuran TERBANDING kepada PEMBANDING, tidak ada satu pun upaya dan atau keberatan dari TERBANDING kepada PEMBANDING atas klausul-klausul yang telah disepakati sebelumnya melalui Perjanjian Kredit No. 038/ULM-MKTN/PK-SUP/V/2016;
4. Bahwa selain dari alasan-alasan tersebut di atas, *judex factie* tingkat pertama sama sekali tidak mempertimbangkan terkait peristiwa hukum telah diterimanya hak TERBANDING berupa sejumlah uang atas fasilitas pembiayaan yang diterima, kemudian tidak dipertimbangkan juga fakta-fakta TERBANDING telah terbukti wanprestasi, sekalipun terhadap surat-surat peringatannya dipermasalahkan oleh *judex factie*;
5. Bahwa pertimbangan hukum *judex factie* tingkat pertama yang salah menerapkan hukum pembuktian tersebut dapat dikualifikasi sebagai salah/melanggar hukum sebagaimana pendapat yang dikemukakan M. Yahya Harahap dalam bukunya "Kekuasaan Mahkamah Agung", hal. 338, dan sejalan dengan hal tersebut, Mahkamah Agung Republik Indonesia dalam Putusan No. 1462 K/Pdt/1989 telah membatalkan putusan *judex facti* atas alasan kesalahan penerapan hukum pembuktian;

BERDASARKAN ALASAN-ALASAN TERSEBUT DI ATAS, DAN BANYAKNYA KEKELIRUAN JUDEX FACTIE TINGKAT PERTAMA BAIK SECARA FORMIL MAUPUN MATERIIL DALAM PUTUSAN PN MALILI NO. 40/PDT.G/2019/PN.MLL TANGGAL 15 JANUARI 2020, MAKA BERALASAN DAN WAJAR SERTA BERDASAR HUKUM APABILA JUDEX FACTIE TINGKAT BANDING MENYATAKAN PUTUSAN PN MALILI NO. 40/PDT.G/2019/PN.MLL TANGGAL 15 JANUARI 2020 ADALAH BATAL DEMI HUKUM DAN TIDAK SAH, SERTA SELANJUTNYA MENYATAKAN MENOLAK GUGATAN TERBANDING SEMULA PENGGUGAT UNTUK SELURUHNYA KARENA TIDAK TERBUKTI;

Selanjutnya mohon kepada Ketua Pengadilan Tinggi Makassar melalui Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Makassar agar berkenan memeriksa dan mengadili sendiri perkara a quo dengan memutus sebagai berikut:

#### **MENGADILI**

1. Menerima permohonan banding dari **PEMBANDING/TERGUGAT I**;
2. Menyatakan Putusan Pengadilan Negeri Malili No. **40/Pdt.G/2019/PN.MII** Tanggal 15 Januari 2020 Batal Demi Hukum;

Halaman 51 dari 58 halaman Put Nomor: 129/PDT/2020/PT.MKS.,



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## MENGADILI SENDIRI

### I. DALAM PROVISI:

- Menolak Tuntutan Provisi **TERBANDING/PENGGUGAT** untuk seluruhnya;

### II. DALAM EKSEPSI:

- Menerima Eksepsi **PEMBANDING/TERGUGAT I** untuk seluruhnya;
- Menyatakan Gugatan **TERBANDING/ PENGGUGAT** tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke verklard)

### III. DALAM POKOK PERKARA:

- Menolak Gugatan **TERBANDING/PENGGUGAT** untuk seluruhnya;
- Menyatakan **PEMBANDING** adalah pihak yang benar dan beritikad baik;
- Menyatakan **TERBANDING** terbukti wanprestasi atas Perjanjian Kredit;
- Menyatakan Sah dan Berharga Lelang eksekusi hak tanggungan yang dilakukan oleh **TERGUGAT I** melalui **TERGUGAT II** pada tanggal 26 September 2018 sebagaimana Risalah Lelang Nomor 200/74/2018;
- Menghukum **TERBANDING/PENGGUGAT** untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan.

ATAU

Apabila Majelis Hakim Tinggi Yang Terhormat berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang bahwa setelah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama seluruh berkas perkara, Salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Malili Nomor : 40/Pdt.G/2019/PN.Mll, tanggal 15 Januari 2020, memori banding yang diajukan oleh Kuasa Pembanding semula Tergugat I dan surat-surat lain yang berkaitan dengan perkara ini, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi berpendapat sebagai berikut :

### DALAM EKSEPSI

Menimbang bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi sependapat dengan pertimbangan-pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama dalam eksepsi tersebut, karena menurut Majelis Hakim Pengadilan Tinggi pertimbangan-pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama dalam eksepsi tersebut sudah tepat dan benar, dan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi dapat menyetujui pertimbangan-pertimbangan hukum dalam eksepsi tersebut, sehingga oleh karenanya pertimbangan-pertimbangan hukum dalam eksepsi tersebut diambil alih serta dijadikan sebagai pertimbangan-pertimbangan putusan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi sendiri dalam memutus perkara ini di tingkat banding, dan karenanya putusan dalam eksepsi tersebut dapat dipertahankan dan dikuatkan dalam Pengadilan Tingkat Banding.

### DALAM PROVISI

Halaman 52 dari 58 halaman Put Nomor: 129/PDT/2020/PT.MKS.,



Menimbang bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi juga sependapat dengan pertimbangan-pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama dalam Provisi tersebut, karena menurut Majelis Hakim Pengadilan Tinggi pertimbangan-pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama dalam provisi tersebut sudah tepat dan benar dan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi dapat menyetujui pertimbangan-pertimbangan hukum dalam provisi tersebut, sehingga oleh karenanya pertimbangan-pertimbangan hukum dalam provisi tersebut diambil alih serta dijadikan sebagai pertimbangan-pertimbangan putusan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi sendiri dalam memutus perkara ini di tingkat banding dan karenanya putusan dalam provisi tersebut dapat dipertahankan dan dikuatkan dalam Pengadilan Tingkat Banding.

**DALAM POKOK PERKARA**

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi tidak sependapat dengan pertimbangan-pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama dalam pokok perkaranya dengan pertimbangan seperti tersebut di bawah ini.

Menimbang, bahwa dalam gugatannya Terbanding semula Penggugat telah mendalilkan antara lain sebagai berikut :

6. Bahwa pada tanggal 23 Agustus 2017 Penggugat melakukan Perbuatan Hukum dengan menandatangani akad Perjanjian Kredit dengan Tergugat I, yang mana Perjanjian Kredit tersebut dibuat dan dipersiapkan oleh Tergugat I sebelum adanya suatu perjanjian itu terjadi, (**dalam bentuk Klausula Baku**) yang mana **Klausula Baku** tersebut memuat atau terdiri dari pasal 1 sampai dengan pasal 10 beserta Kuasa Khusus yang diuraikan dengan sedemikian rupa dan hanya memuat tentang kewajiban dan sanksi apabila Penggugat melakukan kelalaian dalam membayar angsuran, sedangkan hak- hak konsumen tidak pernah dituangkan dalam Klausula Baku tersebut, misalkan Hak untuk mendapatkan pembinaan dan pendidikan konsumen dan hak untuk kepastian hukum atas perjanjian kredit yang ditanda tangani hal tersebut telah bertentangan dengan **Pasal 18 Undang-Undang Perlindungan Konsumen**;
7. Bahwa Pada Tanggal 24 Maret 2018 Tergugat I memberikan Surat Peringatan Ke-1 Kepada Penggugat dengan **N0: 075/PNM/ULM-MKTN/SP1/III/2018**. Dalam surat tersebut tercantum Outstanding **Rp. 141.752.000,-** Dengan Total Tunggalan (**Bunga, Pokok, Denda**) **Rp. 6.685.715**;
8. Bahwa **Pada Tanggal 16 Juli 2018** Pihak Tergugat I Memberikan Surat Penyampaian Pengosongan dan Pelelangan Agunan dari Tergugat I kepada Penggugat dengan Nomor Surat: **189/Palopo-MKTN/VII/2018**. Dalam surat tersebut tercantum **Outstanding Rp. 138.453850**, Total Tunggalan (**Bunga,**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**Pokok, denda) Rp. 21.353.899,-** dan meminta melunasi seluruh tunggakan paling lambat **20 Juli 2018**;

9. Bahwa Pihak Tergugat I Tidak Pernah Melakukan Upaya Penyelamatan Untuk menyelesaikan kredit bermasalah atau Non-Performing Loan (NPL) Sebagaimana Surat Edaran Bank Indonesia No. **26/4/BPPP tanggal 29 Mei Tahun 1993** Yaitu: Penjadwalan kembali (**rescheduling**), Persyaratan kembali (**reconditioning**), Penataan kembali (**restructuring**), Serta No. **26/4/BPPP tanggal 29 Mei Tahun 1993 dan Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor : 31/147/KEP/DIR tanggal 12 November 1998** serta Tidak Memperhatikan SE Bank Indonesia Nomor: **09/PJ.42/1999**, yang menggolongkan kredit, yaitu; "Lancar", "Perhatian Khusus", "Kurang Lancar", "Diragukan", dan "Macet".
10. Bahwa Oleh Karena Pihak Tergugat I Tidak Pernah melakukan Upaya Penyelamatan Untuk menyelesaikan kredit bermasalah Sehingga telah menggambarkan Bahwa kredit macet timbul disebabkan oleh " **penyimpangan dalam pelaksanaan prosedur perkreditan, itikad kurang baik dari Pihak Tergugat I, Serta lemahnya sistem administrasi dan pengawasan kredit serta lemahnya sistem informasi kredit macet** " yang dilakukan Oleh Tergugat I ;

Menimbang, bahwa apa yang didalilkan oleh Terbanding semula Penggugat tersebut, Terbanding semula Penggugat tidak mempermasalahkan adanya perjanjian kredit pertama yaitu perjanjian kredit No.038/ULM-MKTN/PK-SUP/VI/2016 Tanggal 27 Mei 2016(T1-1) dan addendum pertama perjanjian kredit No:051/ULM-MKTN/PK-TMR/VIII/2017 Tanggal 23 Agustus 2017. Atau dengan kata lain Terbanding semula Penggugat membenarkan dan mengakui tidak ada penyimpangan;

Menimbang, bahwa Terbanding semula Penggugat hanya mempermasalahkan adanya klausula baku dalam tata cara pembayaran dalam perjanjian kredit yang Terbanding semula Penggugat tanda-tangani(T1-3) karena tidak mencantumkan hak- hak konsumen tidak pernah dituangkan dalam Klausula Baku tersebut, misalkan Hak untuk mendapatkan pembinaan dan pendidikan konsumen dan hak untuk kepastian hukum atas perjanjian kredit dan Pembanding semula Tergugat I tidak pernah melakukan upaya penyelamatan untuk menyelesaikan kredit bermasalah sehingga telah menggambarkan Bahwa kredit macet timbul disebabkan oleh " **penyimpangan dalam pelaksanaan prosedur perkreditan, itikad kurang baik dari Pembanding semula Tergugat I, serta lemahnya sistem administrasi dan pengawasan kredit serta lemahnya sistem informasi kredit macet** " yang dilakukan oleh Pembanding semula Tergugat I;

Halaman 54 dari 58 halaman Put Nomor: 129/PDT/2020/PT.MKS.,

#### Disclaimer

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



Menimbang, bahwa apa yang didalilkan oleh Terbanding semula Penggugat seharusnya ia permasalahan dalam perjanjian kredit pertama yaitu perjanjian kredit No.038/ULM-MKTN/PK-SUP/V/2016 Tanggal 27 Mei 2016(T1-1) dan addendum pertama perjanjian kredit No:051/ULM-MKTN/PK-TMR/VIII/2017 Tanggal 23 Agustus 2017(T1-2), oleh karena bukti T1-3 yang didalilkan oleh Terbanding semula Penggugat di atas hanya mengenai tata cara pembayaran kredit dan bukan tata cara pembayaran kredit macet. Sehingga tidak pada tempatnya Terbanding semula Penggugat memperlakukan dalam tata cara pembayaran yang Terbanding semula Penggugat tandatangani Tanggal 23 Agustus 2017 yang menurut Terbanding semula Penggugat sebagai klausula baku(T1-3); sementara perjanjian kredit pertama yaitu perjanjian kredit No.038/ULM-MKTN/PK-SUP/V/2016 Tanggal 27 Mei 2016(T1-1) dan addendum pertama perjanjian kredit No:051/ULM-MKTN/PK-TMR/VIII/2017 Tanggal 23 Agustus 2017. membenarkannya;

Menimbang, bahwa dalil gugatan yang lain dari Terbanding semula Penggugat mendalilkan :

11. Bahwa Penggugat masih mempunyai itikad baik untuk melakukan pembayaran dan melunasi Seluruh Tunggalan Penggugat kepada pihak Tergugat I dibuktikan dengan cara Penggugat Melakukan Pembayaran Pada Tanggal **21/07/2018** dengan cara melakukan Transfer Pembayaran ke Rekening Tergugat I dengan No Rekening : **037601001004303** sejumlah Rp. **10.000.000**, serta pada Tanggal **06/09/2018** Penggugat melakukan Transfer Pembayaran ke Rekening Pinjaman Tergugat I dengan No Rekening : **037601001004303** sejumlah Rp. **30.000.000** ;
12. Bahwa Penggugat Merasa Kecewa dan dihilangkan haknya sebagai konsumen oleh karna Tergugat I. Oleh karena Tergugat I tidak Mau Mengakomodir Pembayaran Penggugat sebagaimana Yang tercantung Pada Gugatan Ini dan Pihak Tergugat I Mengembalikan Uang Tersebut kepada Penggugat dengan Alasan Sistem yang Tidak bisa terdebit ..... dst ..... ;

Menimbang, bahwa apa yang didalilkan oleh Terbanding semula Penggugat ternyata Pembanding semula Tergugat I telah melakukan peringatan pada Terbanding semula Penggugat pada Tanggal 24 Maret 2018(T1-9), yang isinya agar Pembanding semula Tergugat I untuk menyelesaikan seluruh kewajiban pembayarannya selambat-lambatnya 7(tujuh) hari terhitung sejak tanggal surat;

Menimbang, bahwa dalam perjanjian kredit pertama yaitu perjanjian kredit No.038/ULM-MKTN/PK-SUP/V/2016 Tanggal 27 Mei 2016(T1-1) dan addendum pertama perjanjian kredit No:051/ULM-MKTN/PK-TMR/VIII/2017 Tanggal 23 Agustus 2017 dicantumkan dalam Pasal 6 ayat (1) huruf(a) menerangkan; ".....Debitur dinyatakan wanprestasi(cidera janji) dan dinyatakan telah jatuh tempo apabila memenuhi satu atau lebih peristiwa di bawah ini ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Debitur tidak membayar angsuran yang didalamnya meliputi, pokok, denda dan bunga yang timbul sebanyak 3(tiga) kali dalam jangka waktu perjanjian kredit” ;

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan hal tersebut di atas maka adalah wajar(logis) kalau Pembanding semula Tergugat I menolak pembayaran yang dilakukan oleh Terbanding semula Penggugat, oleh karena telah lewat 3(tiga) bulan dari teguran yang dilakukan oleh Pembanding semula Tergugat I. Sehingga Terbanding semula Penggugat dikategorikan debitur yang wanprestasi;

Menimbang, bahwa dalil gugatan Terbanding semula Penggugat selanjutnya adalah ;

13. Bahwa Penggugat Kaget dengan terbitnya Lembaran pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan **No: S-160-PNM-PLP/VIII/2018** yang tercantum bahwa akan melelang SHM No. 00295 atas nama Budi Santoso pada hari Rabu, Tanggal 26 September 2018 yang bertempat di KPKNL Palopo Jl. Andi Kambo No. 55 Palopo, dengan Limit Lelang **Rp. 171.000.000** dan Uang Jaminan sebesar Rp. **34.200.000** sedangkan Penggugat tidak pernah dilibatkan dalam proses Lelang tersebut dan pada akhirnya Penggugat mendapatkan surat - Surat Pemberitahuan Hasil Lelang yang diberikan Oleh Tergugat I kepada Penggugat dengan Nomor **surat S-209/PNM-PLP/X/2018 (surat tsb tidak ber tanggal)**. Dalam surat tsb tercantum bahwa karena Penggugat telah melakukan Wanprestasi sehingga telah dilakukan lelang pada tgl 26-09-2018 dan telah terjual senilai Rp. 172.000.000,- sebagaimana tertuang dalam Kutipan Risalah Lelang KPKNL Palopo Nomor 200/74/2018 tanggal 15 Oktober 2018. Dalam surat tsb tercantum bahwa setelah dilakukan pelunasan pinjaman Debitur dan pelunasan biaya penjualan serta kewajiban lainnya, terdapat sisa hasil penjualan yang dapat dikembalikan kepada Debitur sebesar Rp. 43.505.000,- yang akan diberikan setelah Debitur melakukan pengosongan terhadap obyek tersebut secara sukarela ;

Menimbang, bahwa apa yang didalilkan oleh Terbanding semula Penggugat tersebut telah ada jawabannya dalam gugatan Terbanding semula Penggugat; yaitu ada di point ke 8; yang menerangkan “Bahwa Pada Tanggal 16 Juli 2018 Pihak Tergugat I Memberikan Surat Penyampaian Pengosongan dan Pelelangan Agunan dari Tergugat I kepada Penggugat dengan Nomor Surat: 189/Palopo-MKTN/VII/2018. Dalam surat tersebut tercantum Outstanding Rp. 138.453850, Total Tunggakan (Bunga, Pokok, denda) Rp. 21.353.899,- dan meminta melunasi seluruh tunggakan paling lambat 20 Juli 2018;

Menimbang, bahwa dengan demikian sudah ada itikad baik dari Pembanding semula Tergugat I untuk melibatkan Terbanding semula Penggugat dalam proses pelelangan barang jaminan; hal ini diharapkan Terbanding semula Penggugat dapat membeli sendiri barang jaminannya, hingga tidak jatuh pada orang lain;

Halaman 56 dari 58 halaman Put Nomor: 129/PDT/2020/PT.MKS.,



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selanjutnya Terbanding semula Penggugat dalam gugatannya mendalilkan bahwa ia tidak pernah dihadapkan pada Notaris dalam

perjanjian kredit; hal ini juga telah dipatahkan oleh bukti T1-1 dan T1-2, di mana dalam dua(2) perjanjian kredit tersebut dilegalisasi oleh Notaris Josefina Kandaure, SH.MKn;

Menimbang, bahwa dalil Terbanding semula Penggugat yang menerangkan bahwa dalam penentuan harga barang jaminan ditentukan oleh Pembanding semula Tergugat I sendiri; dalil ini dapat dipatahkan dengan adanya bukti TII-18 yang pada pokoknya berisi laporan hasil penilaian tanah dan bangunan barang jaminan milik Pembanding semula Tergugat I yang dilakukan oleh penilai Achmad Fadli di mana penilaian tidak dipengaruhi oleh kepentingan pribadi baik langsung maupun tidak langsung, oleh siapapun dan karena sebab apapun juga melainkan berdasarkan penemuan data di lapangan;

Menimbang, bahwa keterangan saksi-saksi Terbanding semula Penggugat yaitu saksi Anwar, Sayudi, Musriono dan Hadi Susanto tidak dapat dijadikan sebagai pedoman dalam menafsirkan barang jaminan; oleh karena mereka bukan seorang juru tafsir ;

Menimbang, bahwa bukti P-1 dan P-2 isinya sama dengan bukti T1-1 dan T1-2 yaitu tentang perjanjian kredit; dan hal ini telah dipertimbangkan sebagai mana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa bukti P-3, P-4 dan P-5 merupakan akta di bawah tangan di mana yang membuat pernyataan tidak didengar di persidangan; sehingga tidak dapat dipakai sebagai pedoman dalam menentukan harga tanah, demikian juga bukti P-10 ;

Menimbang, bahwa bukti-bukti yang lain tidak perlu lagi untuk dipertimbangkan; oleh karena bukti tersebut tidak mendukung dalil –dalil gugatan Terbanding semula Penggugat;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi juga tidak sependapat dengan Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama dalam mempertimbangkan tenggang waktu kelayaan surat; oleh karena hal tersebut tidak ada dalam klausul perjanjian kredit pertama yaitu perjanjian kredit No.038/ULM-MKTN/PK-SUP/VI/2016 Tanggal 27 Mei 2016(T1-1) dan addendum pertama perjanjian kredit No:051/ULM-MKTN/PK-TMR/VIII/2017 Tanggal 23 Agustus 2017; dan tidak dapat disamakan dengan surat panggilan atau pemberitahuan di pengadilan. Oleh karena di Bank tidak ada dasar hukumnya dan Bank memerlukan kecepatan proses dalam memutar roda perekonomian;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi-saksi Terbanding semula Penggugat tersebut pada pokoknya kesemuanya karena pemberitahuan dari orang lain(de auditu); sehingga tidak dapat mendukung dalil gugatan Terbanding semula Penggugat;

Halaman 57 dari 58 halaman Put Nomor: 129/PDT/2020/PT.MKS.,



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dengan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas maka Majelis Hakim Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa Pembanding semula Tergugat I tidaklah melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana yang didalilkan oleh Terbanding semula Penggugat dalam gugatannya ;

Menimbang, bahwa oleh karena yang menjadi dasar gugatan Terbanding semula Penggugat adalah perbuatan melawan hukum, sedang perbuatan melawan hukum tersebut tidak dapat dibuktikan oleh Terbanding semula Penggugat, sehingga oleh karenanya gugatan Terbanding semula Penggugat haruslah ditolak seluruhnya;

Menimbang, bahwa dengan demikian Majelis Hakim Pengadilan Tinggi sependapat dengan pendapat Kuasa Pembanding semula Tergugat I sebagaimana yang telah di uraikan dalam memori bandingnya;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Terbanding semula Penggugat ditolak seluruhnya , dan Terbanding semula Penggugat berada dipihak yang kalah , maka kepada Terbanding semula Penggugat haruslah dihukum untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat pengadilan , yang untuk di tingkat banding ditetapkan sejumlah yang disebutkan dalam amar putusan di bawah ini

Menimbang, bahwa dengan demikian dan dengan memperhatikan memori banding yang diajukan oleh Kuasa Pembanding semula Tergugat I tersebut, maka putusan Pengadilan Negeri Malili Nomor : 40 / Pdt.G / 2019 / PN MII, tanggal 15 Januari 2020 yang dimohonkan banding tersebut , haruslah dibatalkan , dan selanjutnya Majelis Hakim Pengadilan Tinggi mengadili sendiri perkara aquo dengan amar putusan seperti tersebut dibawah ini ;

Mengingat, Undang-Undang Republik Indonesia Nomor : 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang – Undang Republik Indonesia Nomor: 2 Tahun 1986 Tentang Peradilan Umum, yang telah dirubah pertama dengan Undang – Undang Republik Indonesia Nomor : 8 Tahun 2004 dan perubahan yang kedua kalinya dengan Undang – Undang Republik Indonesia Nomor : 49 Tahun 2009, pasal – pasal dalam RBg, dan pasal – pasal dari peraturan , perundang-undangan lain yang berkaitan dengan perkara ini ;

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

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat I tersebut ;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Malili No 40/Pdt.G/2019/PN MII tanggal 15 Januari 2020 yang dimohonkan banding tersebut ; dan

## **MENGADILI SENDIRI**

### **DALAM EKSEPSI**

- Menolak Eksepsi Pembanding semula Tergugat I dan Turut Terbanding I semula Tergugat II untuk seluruhnya ;

### **DALAM PROVISI**

- Menolak tuntutan Provisi Terbanding semula Penggugat untuk seluruhnya ;

### **DALAM POKOK PERKARA**

- Menolak gugatan Terbanding semula Penggugat untuk seluruhnya ;

Halaman 58 dari 58 halaman Put Nomor: 129/PDT/2020/PT.MKS.,



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Terbanding semula Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat pengadilan, yang untuk di tingkat banding di tetapkan sejumlah Rp.150.000,-00 (seratus lima puluh ribu rupiah)

Demikianlah diputuskan dalam rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Makassar pada hari Selasa tanggal 2 Juni 2020, oleh kami I WAYAN SUPARTHA, SH .MH, selaku Hakim Ketua Majelis DR.JACK JOHANIS OCTAVIANUS, SH. MH dan H.BUDI SUSILO, SH.,MH, masing-masing selaku Hakim Anggota, dan putusan ini pada hari dan tanggal ini juga, diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis, dengan didampingi oleh kedua Hakim Anggota dengan dibantu oleh PAIRAH, SH Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut tanpa dihadiri oleh para pihak yang berperkara ;

HAKIM-HAKIM ANGGOTA:

HAKIM KETUA MAJELIS,

ttd

ttd

DR. JAC JOHANIS OCTAVIANUS, SH.,MH.,

I WAYAN SUPARTHA, SH.,MH

ttd

H. BUDI SUSILO, SH.,M.Hum

PANITERA PENGGANTI

ttd

PAIRAH, SH

Perincian biaya perkara:

- |                      |               |
|----------------------|---------------|
| 1. Redaksi .....     | Rp. 10.000,-  |
| 2. Materai .....     | Rp. 6.000,-   |
| 3. Pemberkasan ..... | Rp. 134.000,- |

J U M L A H

Rp150.000,-

(Seratus lima puluh ribu rupiah )

Salinan Putusan Sesuai Dengan Aslinya

Panitera Pengadilan Tinggi Makassar

D A R N O ,SH,MH

Halaman 59 dari 58 halaman Put Nomor: 129/PDT/2020/PT.MKS.,

#### Disclaimer

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



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

NIP. 1958 0817 19812 1 001

Halaman 60 dari 58 halaman Put Nomor: 129/PDT/2020/PT.MKS.,