



PENETAPAN

Nomor 312/Pdt.G/2023/PN Mks

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Makassar, yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata dalam pengadilan tingkat pertama telah menjatuhkan penetapan sebagai berikut, dalam perkara antara:

ARIFIN HOZENG, pekerjaan Dosen, Warganegara Indonesia, Tempat Tinggal di Jalan Mesjid Raya Nomor 92 C RT.001,RW.001, Kelurahan Tompo Balang, Kecamatan Bontoala, Kota Makassar, Provinsi Sulawesi Selatan, selanjutnya disebut **PENGUGUT**, yang dalam hal ini diwakili oleh kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : Nomor : SKK. 093/PDT/AA/VIII-2023, tanggal 07-08-2023. **Selanjutnya disebut PENGUGUT**

Melawan

PT. BANK NEGARA INDONESIA (Persero) Tbk. Kantor Wilayah Makassar, berkedudukan di Makassar, Jalan Jenderal Sudirman 1, Kelurahan Pisang Utara, Kecamatan Ujung Pandang, selanjutnya disebut **TERGUGAT I**;

KEMENTERIAN KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA Cq. DIREKTORAT JENDERAL KEKAYAAN NEGARA Cq. KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) MAKASSAR, berkedudukan di Makassar Jalan Urip Sumoharjo KM. 4 GKN I Lantai 2, selanjutnya disebut **TERGUGAT II**;

PENGADILAN NEGERI TERSEBUT;

Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Makassar tanggal 23 Agustus 2023, Nomor 312/Pdt.G/2023/PN Mks tentang Penunjukan Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut;

Telah membaca Penetapan Hakim Pengadilan Negeri Makassar tanggal 24 Agustus 2023, Nomor 312/Pdt.G/2023/PN Mks tentang Penetapan Hari Sidang;

TENTANG DUDUK PERKARANYA:

Menimbang, bahwa Para Penggugat di dalam surat gugatannya yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Makassar tanggal 23 Agustus 2023 dibawah register Nomor 312/Pdt.G/2023/PN Mks, telah mengajukan gugatan sebagai berikut ;

Halaman 1 Penetapan Nomor 312/Pdt.G/2023/PN Mks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa, sekitar pada tahun 2016 PENGUGAT mengajukan pinjaman kredit pada TERGUGAT I sebesar Rp 2.900.000.000,- (Dua milyar Sembilan ratus juta rupiah);
2. Bahwa, sebagai jaminan kredit, PENGUGAT menyerahkan asetnya kepada TERGUGAT I berupa Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor: 22705/ Tamalanrea Jaya (SHM 2769/ Tamalanrea) berupa sebidang tanah seluas 600 m2 (enam ratus meter persegi), berikut bangunan tiga lantai atas nama ARIFIN HOZENG yang terletak di Jalan Perintis Kemerdekaan VII Lorong 3 Pondok Rafly, Kompleks Pergudangan 88 Blok AK, Kelurahan Tamalanrea Jaya (dh. Tamalanrea), Kecamatan Tamalanrea (dh. Biringkanaya), Kota Makassar (dh.Ujung Pandang) Provinsi Sulawesi Selatan;
3. Bahwa, setelah PENGUGAT melakukan akad kredit, PENGUGAT tidak pernah menerima Naskah Perjanjian Kredit dari TERGUGAT I sehingga PENGUGAT tidak memahami dengan baik tentang isi perjanjian kredit tersebut;
4. Bahwa, terhitung sejak perjanjian akad kredit ditandatangani sekitar pada tahun 2016 sampai dengan berakhirnya jangka waktu perjanjian kredit tahun 2031, PENGUGAT telah membayar bunga beserta pinjaman pokok atas kredit tersebut, sebesar kurang lebih Rp 40.000.000,- (Empat puluh juta rupiah) perbulan selama 2 (dua) tahun atau total kurang lebih sebesar Rp 960.000.000,- (sembilan ratus enam puluh juta rupiah);
5. Bahwa, pada mulanya pembayaran kredit PENGUGAT berjalan lancar, namun pada tahun 2018, PENGUGAT mengalami kesulitan keuangan disebabkan karena PENGUGAT tertipu oleh rekan bisnisnya;
6. Bahwa, pada tahun 2020 muncul pandemi Covid 19 yang semakin mempersulit kondisi keuangan PENGUGAT;
7. Bahwa, pada tahun 2020 PENGUGAT pernah mengajukan restrukturisasi utang kepada TERGUGAT I namun tidak ada respon dari pihak TERGUGAT I;
8. Bahwa, pada tanggal 27 Juli 2023 TERGUGAT mengumumkan lelang eksekusi melalui perantaraan TERGUGAT II, tanpa memberikan kesempatan kepada PENGUGAT untuk melakukan lelang sendiri terhadap obyek Hak Tanggungan miliknya, dan oleh karena itu perbuatan TERGUGAT I dan TERGUGAT II sangat merugikan PENGUGAT

Halaman 2 Penetapan Nomor 312/Pdt.G/2023/PN 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

sehingga dengan demikian perbuatan TERGUGAT I dan TERGUGAT II terqualifikasi sebagai Perbuatan Melawan Hukum.

9. Bahwa, sebelum TERGUGAT I mengumumkan Lelang Hak Tanggungan di koran lokal, TERGUGAT I tidak pernah mewawancarai PENGUGAT tentang syarat-syarat lelang sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Menteri Keuangan R.I tentang persyaratan Lelang Hak Tanggungan;
10. Bahwa, pada tanggal 9 Agustus 2023 PENGUGAT telah mengajukan permohonan penundaan lelang kepada TERGUGAT I dan TERGUGAT II dengan pertimbangan PENGUGAT sedang menunggu pencairan dana dari pihak ke III yang akan membayarkan lunas semua utang PENGUGAT;

Berdasarkan dalil-dalil tersebut diatas, PENGUGAT memohon kepada Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Kelas Makassar Kelas 1A Khusus Cq. Yang Mulia yang memeriksa dan mengadili perkara a quo, berkenan menjatuhkan putusan yang amarnya sebagai berikut :

PRIMAIR

1. Mengabulkan gugatan PENGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa perbuatan TERGUGAT dan TERGUGAT I yang menjual atau melelang Obyek Hak Tanggungan adalah perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan pembatalan lelang Hak Tanggungan atas Obyek jaminan tersebut;
4. Menghukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II untuk membayar seluruh biaya perkara ini;

SUBSIDAIR

Atau apabila Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Makassar Kelas 1A Khusus Cq. Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berpendapat lain, mohon putusan yang dianggap baik dan adil menurut ketentuan hukumnya ("Recht te doen naar goede justitie/ex aequo et bono");

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat hadir Kuasanya Muhammad Armin Alwy, S.H, Tergugat I hadir Kuasanya Kevin Aldiada, S.H, dkk dan Tergugat II hadir Kuasanya Harmaji, S.H.,M.H, dkk., dipersidangan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk

Halaman 3 Penetapan Nomor 312/Pdt.G/2023/PN 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

Purwanto S. Abdullah, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Makassar, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 9 November 2023, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Kuasa Tergugat I mengajukan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI-----

Gugatan yang diajukan penggugat TIDAK jelas atau kabur (exceptio obscur libel)

Bahwa PENGGUGAT tidak cermat dalam menyusun gugatannya dan tidak menjelaskan dasar fakta (feitelijk grond) perbuatan melawan hukum apakah yang dilakukan oleh TERGUGAT yang mengakibatkan gugatan mengandung cacat formil.

1. PENGGUGAT telah tidak cermat dalam Menyusun Surat Gugatan sehingga apabila diperhatikan dengan seksama, dapat dengan jelas diketahui bahwa dalam Posita atau fundamentum petendi PENGGUGAT tidak menjelaskan secara terperinci Perbuatan Melawan Hukum apakah yang secara spesifik dilakukan oleh pihak TERGUGAT dan seharusnya dibuktikan nantinya oleh pihak PENGGUGAT.-----
2. Bahwa syarat-syarat/unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara sudah sepatutnya diuraikan dalam Posita atau fundamentum petendi Para Penggugat sebagai dasar diajukannya Gugatan a quo.-----
3. Bahwa Yahya Harahap, S.H., menjelaskan bahwa posita atau fundamentum petendi yang tidak menjelaskan dasar hukum dan kejadian atau peristiwa yang mendasari gugatan, maka gugatan tersebut tidak memenuhi syarat formil sehingga karenanya gugatan dianggap tidak jelas dan tidak tertentu. Hal tersebut sebagaimana terdapat dalam bukunya berjudul Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan, hlm. 449, yang berbunyi:-----

“Posita atau fundamentum petendi, tidak menjelaskan dasar hukum (rechts grond) dan kejadian atau peristiwa yang mendasari gugatan. Bisa juga, dasar hukum jelas, tetapi tidak dijelaskan dasar fakta

Halaman 4 Penetapan Nomor 312/Pdt.G/2023/PN MkS



(fetelijke grond). Dalil gugatan seperti itu, tidak memenuhi syarat formil. Gugatan dianggap tidak jelas dan tidak tertentu (een duidelijke en bapaalde conclusie).”-----

4. Bahwa selanjutnya dalam Yurisprudensi MA RI No. 250 K/Pdt/1984 tanggal 16 Januari 1986 telah menyebutkan yang pada intinya sebagai berikut:-----

“Gugatan yang tidak memenuhi dasar fakta (fetelijke grond) gugatan, dikategorikan sebagai gugatan kabur.”-----

5. Bahwa karena Para Penggugat tidak menjelaskan secara terperinci mengenai Perbuatan Melawan hukum apakah yang dilakukan oleh TERGUGAT, sehingga sistematika Gugatan yang disusun oleh Para Penggugat tentunya sangatlah tidak sesuai dengan ketentuan Pasal 1365 KUHPdata, hal mana menimbulkan tidak jelasnya keterkaitan antara posita yang dikemukakan dengan petitum yang dimohonkan oleh Para Penggugat, sehingga gugatan mengandung cacat formil gugatan kabur (obscuur libel).-----
6. Bahwa dengan demikian jelas dan sangatlah terang Gugatan PENGGUGAT kabur (obscuur libels) dan hanya bersifat mengada-ada, yang sudah sepatutnya Yang Mulia Majelis Hakim menolak Gugatan PENGGUGAT dalam atau setidaknya menyatakan gugatan a quo tidak dapat diterima.-----

GUGATAN KURANG PIHAK-----

1. Bahwa PENGGUGAT dalam gugatannya yang pada pokoknya menyatakan bahwa PENGGUGAT mengakui memiliki fasilitas kredit dan telah menyerahkan jaminan yang saat ini menjadi obyek perkara a quo kepada TERGUGAT sebagai jaminan pelunasan atas fasilitas kredit PENGGUGAT. Guna lebih menjamin kepentingan TERGUGAT, maka agunan tersebut diserahkan kepada Notaris untuk dilakukan pengecekan dan pengikatan berupa Hak Tanggungan.-----
2. Bahwa dalam Pasal 1 Undang-Undang No. 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris menyatakan bahwa Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini. -----
3. Bahwa setelah Notaris mengeluarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan maka dilanjutkan dengan proses penerbitan Sertifikat Hak Tanggungan. ---



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa dalam perkara ini para PENGUGAT sama sekali tidak melibatkan Notaris sebagai pihak dalam perkara a quo. -----
5. Oleh karenanya mohon agar Majelis Hakim menolak gugatan dari PENGUGAT atau setidaknya menyatakan gugatan tersebut tidak dapat diterima (Niet Onvankelijkeverklaard), karena gugatan tersebut kurang pihak.-----

DALAM POKOK PERKARA-----

1. Bahwa TERGUGAT mohon agar apa yang telah diuraikan dalam bagian Eksepsi di atas, secara mutatis mutandis dimasukan dalam Pokok Perkara ini. -----
2. Bahwa TERGUGAT menolak dan menyangkal semua dalil-dalil serta argumen-argumen sebagaimana disebut dalam gugatan PENGUGAT kecuali dalam hal-hal yang diakui secara tegas dan jelas kebenarannya berdasarkan hukum. -----
3. Bahwa antara PENGUGAT dengan TERGUGAT telah terjadi hubungan hukum perdata yakni hubungan hutang piutang sebagaimana tertuang dalam :-----
 - Perjanjian Kredit Nomor MKL/2016-1264 tanggal 11 Juli 2016-----
4. Bahwa atas fasilitas kredit dimaksud PENGUGAT menyerahkan agunan kepada TERGUGAT, diantaranya sebagai berikut : -----
 - Sebidang tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 22705/Tamalanrea a.n. Arifin Hozeng; dan -----
5. Bahwa untuk menjamin pemberian fasilitas kredit dimaksud terhadap barang agunan sebagaimana dalil di atas, maka jaminan dimaksud dilakukan pengikatan sebagai berikut : -----
 - Sebidang tanah beserta bangunannya berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 22705/Tamalanrea a.n. Arifin Hozeng telah diikat dengan Hak Tanggungan I sebesar Rp3.730.500.000 (tiga miliar tujuh ratus tiga puluh juta lima ratus ribu Rupiah) sesuai dengan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 1604/2017 tanggal 06 Maret 2017. -----
6. Bahwa pada Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah menyatakan bahwa Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun

Halaman 6 Penetapan Nomor 312/Pdt.G/2023/PN Mks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.-----

7. Bahwa dari dalil-dalil dalam Gugatan PENGUGAT, PENGUGAT juga telah mengakui bahwa PENGUGAT tidak dapat memenuhi secara utuh kewajiban yang terkandung dalam Perjanjian Kredit atau dengan kata lain PENGUGAT telah mengakui bahwa PENGUGAT telah melakukan wanprestasi yakni PENGUGAT tidak memenuhi kewajiban membayar angsuran pokok dan bunga atas fasilitas kredit dan terhadap keringanan atau restrukturisasi yang telah diberikan TERGUGAT kepada PENGUGAT -----
8. Bahwa atas wanprestasi PENGUGAT tersebut, TERGUGAT telah beberapa kali melakukan upaya penyelesaian antara lain dengan melakukan penagihan baik secara langsung maupun tidak langsung dan teguran melalui surat-surat sebagai berikut : -----
 - a. Surat Somasi ke 1 Pinjaman Saudara Nomor W07/5/8512, tanggal 25 Juli 2022.-----
 - b. Surat Somasi ke 2 Pinjaman Saudara Nomor W07/5/10491, tanggal 21 September 2022. -----
 - c. Surat Somasi ke 3 Pinjaman Saudara Nomor W07/5/11467, tanggal 12 Oktober 2022.-----
9. Bahwa dalam surat teguran terakhir a quo telah disampaikan kepada PENGUGAT, bahwa apabila dalam jangka waktu hingga tanggal 28 Oktober 2022, PENGUGAT tidak melakukan pelunasan/penjualan jaminan sendiri sesuai janji/komitmen PENGUGAT, maka TERGUGAT akan melakukan langkah penyelesaian sesuai tahapan selanjutnya yakni penjualan jaminan melalui lelang eksekusi hak tanggungan dan/atau mengajukan upaya hukum lainnya. -----
10. Bahwa dalam suatu proses penyelesaian kredit di perbankan, penyelesaian kredit terhadap agunan yang telah dijaminan merupakan pilihan penyelesaian kedua (second way out) apabila pilihan penyelesaian pertama (first way out) berupa pembayaran kembali tunggakan angsuran pokok beserta bunga pinjaman tidak dilakukan sebagaimana mestinya oleh debitur. -----
11. Bahwa melihat upaya yang sudah dilakukan oleh TERGUGAT dalam

Halaman 7 Penetapan Nomor 312/Pdt.G/2023/PN 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)



- upaya memberikan kesempatan kepada PENGUGAT dalam menjalankan kewajibannya menunjukkan bahwa TERGUGAT merupakan pihak yang beritikad baik dan PENGUGAT adalah PIHAK yang tidak beritikad baik.-----
12. Bahwa dengan adanya itikad baik dari TERGUGAT dan tidak adanya itikad baik dari PENGUGAT menunjukkan bahwa gugatan PENGUGAT mengada-ngada dan tidak dapat dibenarkan dan PENGUGAT merupakan pihak tidak mempunyai rasa malu.-----
13. Bahwa terhadap upaya lelang yang dilakukan TERGUGAT merupakan upaya yang telah diatur dalam perjanjian kredit yang telah disepakati oleh PENGUGAT dan TERGUGAT serta hal tersebut telah diatur secara tegas dalam Undang-Undang.-----
14. Bahwa terhadap tindakan lelang yang dilakukan oleh TERGUGAT, PENGUGAT telah salah menunjukkan ketentuan terkait upaya lelang eksekusi hak tanggungan yang dilakukan oleh TERGUGAT melalui TURUT TERGUGAT, hal tersebut menunjukkan bahwa gugatan PENGUGAT mengada-ngada seerta asal-asalan dan tidak dapat dibenarkan dan PENGUGAT merupakan pihak tidak mempunyai rasa malu.-----
15. Bahwa dalam Pasal 6 Undang-Undang No. 6 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (Selanjutnya disebut "UUHT") menyatakan bahwa Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Adapun cidera janji / Wanprestasi dapat berupa sbb : -
- Tidak melaksanakan apa yang disanggupi akan dilakukannya;-----
 - Melaksanakan apa yang dijanjikannya tetapi tidak sebagaimana dijanjikan;-----
 - Melakukan apa yang dijanjikann tetapi terlambat;-----
 - Melakukan sesuatu menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.-----
- Dan hukuman bagi debitor yang Wanprestasi adalah sbb :-----
- Pertama : Membayar kerugian yang diderita oleh Kreditor atau dengan singkat dinamakan Ganti Rugi;-----
 - Kedua : Pembatalan Perjanjian atau yang dinamakan pemecahan perjanjian;-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Ketiga : Peralihan resiko; -----
 - Keempat : Membayar biaya perkara, kalau sampai diperkarakan di depan hakim.-----
16. Bahwa tindakan TERGUGAT melakukan lelang jaminan milik PENGGUGAT telah sesuai sesuai pasal 20 ayat 1 huruf a UUHT, dimungkinkan Pemegang Hak Tanggungan Pertama menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum. -----
17. Bahwa dalam Pasal 14 ayat 3 UUHT menyatakan bahwa Sertipikat Hak Tanggungan yang memuat irah-irah dengan kata-kata “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHAN-AN YANG MAHA ESA” mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse acte Hypotheek sepanjang mengenai hak atas tanah.-----
18. Bahwa pada penjelasan Pasal 14 ayat (2) dan ayat (3) UUHT menyatakan bahwa irah-irah yang dicantumkan pada sertipikat Hak Tanggungan dan dalam ketentuan pada ayat ini, dimaksudkan untuk menegaskan adanya kekuatan eksekutorial pada Sertipikat Hak Tanggungan, sehingga apabila debitor cidera janji, siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, melalui tata cara dan dengan menggunakan lembaga parate executie sesuai dengan peraturan Hukum Acara Perdata-----
19. Bahwa upaya pembatalan lelang yang dimaksud dalam gugatan PENGGUGAT merupakan salah satu bentuk itikad tidak baik yang dilakukan oleh PENGGUGAT mengingat upaya lelang yang dilakukan oleh TERGUGAT merupakan salah satu bentuk itikad baik dari TERGUGAT untuk membantu PENGGUGAT dalam menyelesaikan kewajiban PENGGUGAT.-----
20. Bahwa pada Pasal 27 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menyatakan sebagai berikut :-----
- a. Dalam hal sebelum pelaksanaan lelang terhadap objek Hak Tanggungan terdapat gugatan dari pihak lain selain debitor/pemilik jaminan dan/atau suami atau istri debitor/pemilik jaminan yang terkait kepemilikan objek yang akan dilelang, Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT tidak dapat dilaksanakan.-----
 - b. Pihak lain selain debitor/pemilik jaminan dan/atau suami atau istri

Halaman 9 Penetapan Nomor 312/Pdt.G/2023/PN 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

debitor/pemilik jaminan yang terkait kepemilikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari ahli waris yang sah, yang dalil gugatannya mengenai proses pemasangan hak tanggungan dilakukan setelah pewaris selaku pemilik jaminan meninggal dunia disertai bukti-bukti yang sah, pihak lain yang memiliki dokumen kepemilikan selain dokumen kepemilikan yang diikat hak tanggungan, atau pihak yang melakukan perjanjian/perikatan jual beli notariil sebelum pembebanan hak tanggungan.-----

- c. Terhadap objek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pelaksanaan lelangnya dilakukan berdasarkan titel eksekutorial dari Sertifikat Hak Tanggungan yang memerlukan fiat eksekusi.-----
- d. Permohonan atas pelaksanaan lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilakukan oleh Pengadilan Negeri, atau Pengadilan Agama dalam hal pemegang hak tanggungan merupakan lembaga yang menggunakan syariah.-----
21. Bahwa berdasarkan Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Buku 2 Edisi 2009 Bab II huruf AG tentang Eksekusi Hak Tanggungan pada poin 4, disebutkan bahwa Sertifikat Hak Tanggungan memiliki kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.-----
22. Dalam Pasal 25 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 menyatakan Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan, tidak dapat dibatalkan.-----
23. Dalam Pasal 3 huruf e Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 menyatakan bahwa Lelang Eksekusi terdiri dari: Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT).-----
24. Dalam Pasal 27 ayat 1 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 menyatakan bahwa Dalam hal sebelum pelaksanaan lelang terhadap objek Hak Tanggungan terdapat gugatan dari pihak lain selain debitor/pemilik jaminan dan/atau suami atau istri debitor/pemilik jaminan yang terkait kepemilikan objek yang akan dilelang, Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT tidak dapat dilaksanakan.-----
25. Bahwa pada Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah menyatakan bahwa apabila debitor cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan

Halaman 10 Penetapan Nomor 312/Pdt.G/2023/PN MkS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.-----
26. Bahwa pada Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah menyatakan bahwa apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan:-----
- a. Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau-----
 - b. Titel eksekutorial yang terdapat dalam Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), objek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya.-----
27. Bahwa sesuai Setipikat Hak Tanggungan dan tidak terdapat gugatan sebelum pelaksanaan lelang terhadap objek Hak Tanggungan dari pihak lain selain debitor/tereksekusi, suami atau istri debitor/tereksekusi yang terkait kepemilikan, Lelang Eksekusi Pasal 6, TERGUGAT sah secara hukum melaksanakan pejualan jaminan PENGUGAT melalui lelang.-----
28. Bahwa berdasarkan penjelasan Pasal 6 UUHT menyatakan bahwa Hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dipunyai oleh pemegang Hak Tanggungan atau pemegang Hak Tanggungan pertama dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang Hak Tanggungan. Hak tersebut didasarkan pada janji yang diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan bahwa apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi Hak Tanggungan dan selanjutnya mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu lebih dahulu daripada kreditor-kreditor yang lain. Sisa hasil penjualan tetap menjadi hak pemberi Hak Tanggungan.-----
29. Bahwa dalam penjelasan umum angka 9 UUHT menyatakan bahwa Sehubungan dengan itu pada sertipikat Hak Tanggungan, yang berfungsi sebagai surat tanda bukti adalah Hak Tanggungan, dibubuhkan irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA", untuk memberikan kekuatan eksekutorial yang sama

Halaman 11 Penetapan Nomor 312/Pdt.G/2023/PN 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)

Halaman 11



dengan putusan pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap.-----

30. Bahwa perbuatan lelang yang dilakukan oleh TERGUGAT adalah berdasarkan adanya hubungan hutang piutang antara TERGUGAT dan PENGUGAT sebagaimana telah TERGUGAT jelaskan pada poin 3 Jawaban ini.-----
31. Bahwa TERGUGAT dalam hal ini PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk adalah merupakan Badan Usaha Milik Negara yang mengelola Keuangan Negara (Pasal 1 angka 1 Undang-Undang No. 19 Tahun 2003 tentang Badan Usaha Milik Negara). -----
32. Bahwa berdasarkan Undang-undang Nomor 31 Tahun 1999 yang diubah dengan Undang-undng Nomor 20 tahun 2001 Tentang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi, Keuangan Negara didefinisikan sebagai-----
"Seluruh kekayaan negara dalam bentuk apapun, yang dipisahkan atau yang tidak dipisahkan, termasuk didalamnya segala bagian kekayaan negara dan segala hak dan kewajiban yang timbul karena:-----
- berada dalam penguasaan, pengurusan, dan pertanggungjawaban pejabat Negara, baik di tingkat pusat maupun daerah -----
- berada dalam penguasaan, pengurusan dan pertanggungjawaban Badan Usaha Milik Negara/Badan Usaha Milik Daerah, yayasan, badan hukum, dan perusahaan yang menyertakan modal negara, atau perusahaan yang menyertakan modal pihak ketiga berdasarkan perjanjian dengan Negara"-----
33. Bahwa PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk sebagai BUMN yang mengelola Keuangan Negara berkewajiban untuk menagihkan seluruh Piutang yang masih berada di Debitor (dalam perkara masih menjadi Tagihan yang belum dibayarkan oleh PENGUGAT).-----
34. Bahwa hingga saat ini PENGUGAT belum melaksanakan kewajibannya (WANPRESTASI) sebagaimana yang telah disebutkan dalam Perjanjian Kredit yang telah dijabarkan dalam poin 3 Jawaban ini.-----
35. Atas perbuatan WANPRESTASI yang dilakukan oleh PENGUGAT tersebut di atas, TERGUGAT juga telah mengalami kerugian Immateriil, yaitu TERGUGAT harus melakukan mekanisme Cadangan Kerugian

Halaman 12 Penetapan Nomor 312/Pdt.G/2023/PN Mks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penurunan Nilai (CKPN) akibat jatuhnya fasilitas kredit PENGGUGAT ke golongan 5 (macet), sebesar 140% (seratus empat puluh persen) dari total fasilitas kredit debitur yang telah macet.-----

36. Bahwa upaya-upaya yang telah dilakukan oleh TERGUGAT sebagaimana telah dijabarkan dalam dokumen JAWABAN ini yang salah satunya adalah upaya Lelang Eksekusi Hak Tanggungan maka upaya tersebut dilakukan untuk mengurangi timbulnya Kerugian Negara yang di akibatkan perbuatan WANPRESTASI dari pihak PENGGUGAT. -----
37. Bahwa berdasarkan Undang-undang Nomor 31 Tahun 1999 yang diubah dengan Undang-undang Nomor 20 tahun 2001 Tentang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi, bahwa hukuman bagi orang yang menyebabkan kerugian negara telah diatur pada Pasal 2 ayat 1 dan pasal 3:-----

Pasal 2 ayat 1:

(1) "Setiap orang yang secara melawan hukum melakukan perbuatan memperkaya diri sendiri atau orang lain atau suatu korporasi yang dapat merugikan keuangan negara atau perekonomian negara, dipidana penjara dengan penjara seumur hidup atau pidana penjara paling singkat 4 (empat) tahun dan paling lama 20 (dua puluh) tahun dan denda paling sedikit Rp. 200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) dan paling banyak Rp. 1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah)."-----

Pasal 3:

"Setiap orang yang dengan tujuan menguntungkan diri sendiri atau orang lain atau suatu korporasi, menyalahgunakan kewenangan, kesempatan atau sarana yang ada padanya karena jabatan atau kedudukan yang dapat merugikan keuangan negara atau perekonomian negara, dipidana dengan pidana penjara seumur hidup atau pidana penjara paling singkat 1 (satu) tahun dan paling lama 20 (dua puluh) tahun dan atau denda paling sedikit Rp. 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) dan paling banyak Rp. 1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah)."-----

38. Bahwa oleh karena adanya kekhawatiran setelah perkara a quo diputus namun PENGGUGAT tetap tidak bersedia atau lalai melaksanakan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap, oleh karenanya patut dan

Halaman 13 Penetapan Nomor 312/Pdt.G/2023/PN MkS



layak menurut hukum apabila Penggugat atau siapapun yang menguasai Obyek Jaminan dihukum untuk mengosongkan Obyek Jaminan untuk keperluan pemenuhan hak TERGUGAT selaku Pemegang Hak Tanggungan dan Kreditur.-----

39. Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, dengan ini TERGUGAT mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim Yang Terhormat untuk berkenan memberikan putusan yang amarnya sebagai berikut : -----

DALAM EKSEPSI -----

1. Menerima eksepsi TERGUGAT. -----
2. Menolak seluruh gugatan PENGGUGAT atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (NIET ONTVANKELIJKE VERKLAARD).-----

DALAM POKOK PERKARA-----

PRIMAIR :-----

1. Menolak gugatan PENGGUGAT seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima NIET ONTVANKELIJKE VERKLAARD.-----
2. Menyatakan PENGGUGAT telah melakukan perbuatan Wanprestasi.-----
3. Menyatakan bahwa PENGGUGAT adalah pihak yang mempunyai itikad tidak baik dan menyebabkan Kerugian Negara.-----
4. Menyatakan bahwa TERGUGAT adalah pihak yang benar. -----
5. Menyatakan bahwa PERJANJIAN KREDIT dari PENGGUGAT dan TERGUGAT adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum yang berlaku. --
6. Menyatakan upaya lelang eksekusi Hak tanggungan yang dilakukan TERGUGAT dalam rangka penyelesaian fasilitas kredit PENGGUGAT adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum yang berlaku. -----
7. Menyatakan PENGGUGAT atau Siapapun yang menyebabkan tidak terbayarnya sisa hutang PENGGUGAT atau menghalangi upaya lelang eksekusi jaminan PENGGUGAT dalam rangka penyelesaian kredit PENGGUGAT adalah pihak yang menyebabkan Kerugian Negara. -----
8. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar sisa hutang beserta tunggakannya kepada TERGUGAT dengan seketika dan sekaligus.-----
9. Menghukum PENGGUGAT atau siapapun yang menguasai obyek jaminan sebidang tanah beserta bangunannya berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 22705/Tamalanrea a/n Arifin Hozeng untuk melakukan pengosongan Obyek Jaminan tersebut dalam hal pelaksanaan eksekusi.--



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Menghukum PENGUGAT untuk membayar dwangsom sebesar Rp. 1.000.000,- (Satu juta Rupiah) untuk setiap hari secara tunai jika PENGUGAT tidak bersedia atau lalai menjalankan putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap hingga PENGUGAT melaksanakan putusan Pengadilan ini dengan baik, seketika dan sempurna.-----
11. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada Verzet, banding, maupun kasasi.-----
12. Menghukum PENGUGAT untuk membayar seluruh biaya perkara. -----

SUBSIDAIR :

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Kuasa Tergugat II mengajukan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Tergugat II menolak seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap apa yang diakuinya secara tegas kebenarannya dan Tergugat II tidak akan menjawab dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang Tergugat II.

2. Tentang Eksepsi Gugatan Salah Pihak (Eksepsi Error In Persona)

- 2.1. Bahwa dapat Tergugat II sampaikan pelaksanaan lelang yang dilaksanakan Tergugat II telah didasarkan pada ketentuan perundang-undangan yang berlaku di bidang lelang.
- 2.2. Bahwa terjadinya proses lelang objek sengketa perkara a quo adalah karena adanya Surat Permohonan Lelang Nomor W07/5/5504 tanggal 24 Mei 2023 dari PT Bank Negara Indonesia Persero) Tbk (Tergugat I) selaku Kreditur.
- 2.3. Bahwa Surat Permohonan Lelang tersebut disertai dengan Surat Pernyataan Nomor W07/5/5510 dari Tergugat I, dan sesuai angka 4 dan angka 7 Surat Pernyataan tersebut berbunyi:

“3. PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk, selaku kreditur dan pemegang Hak Tanggungan I akan bertanggung jawab apabila dikemudian hari terdapat gugatan perdata maupun tuntutan pidana atas pelaksanaan lelang yang sesuai ketentuan berdasarkan Pasal 6 UUHT, sepanjang terkait dengan objek lelang.

4. Bertanggung jawab penuh terhadap tuntutan ganti rugi dan/atau Dwangsom/uang paksa yang mungkin timbul di kemudian hari dan

Halaman 15 Penetapan Nomor 312/Pdt.G/2023/PN MkS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

membebaskan KPKNL/Pejabat Lelang dari segala tuntutan pembayaran ganti rugi dan/atau Dwangsom/uang paksa. Sepanjang terkait dengan objek lelang dan telah lelang sesuai dengan ketentuan.”

2.4. Bahwa selain itu, telah diatur pula dalam ketentuan Pasal 13 ayat (1) huruf k dan huruf l PMK Lelang yang menyebutkan yaitu:

(1.) Penjual bertanggung jawab terhadap

k. gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana serta pelaksanaan putusannya akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan oleh Penjual; dan

l. tuntutan ganti rugi dan pelaksanaan putusannya termasuk uang paksa/ dwangsom, dalam hal tidak memenuhi tanggung jawab sebagaimana dimaksud pada huruf a sampai dengan huruf h.

2.5. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, sangat jelas bahwa tanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata, tuntutan pidana, tuntutan ganti rugi maupun dwangsom sebagai akibat atas pelaksanaan lelang a quo ada pada Penjual. Sehingga tindakan para Penggugat yang melibatkan KPKNL Makassar sebagai pihak Tergugat II dalam perkara a quo adalah tindakan yang keliru dan tidak berdasarkan hukum.

2.6. Bahwa sehubungan dengan hal tersebut, penting kiranya untuk ditegaskan yaitu apabila KPKNL Makassar masih tetap ditarik dalam perkara a quo, maka berpotensi pada pengeluaran negara yang seharusnya tidak perlu dikeluarkan, serta menghambat jalannya roda pemerintahan. Untuk itu, dalam rangka mewujudkan penyelenggaraan pemerintahan berdasarkan peraturan perundang-undangan dan penegakan hukum yang tepat sasaran, maka sudah sepatutnya apabila Majelis Hakim menerima dalil eksepsi Tergugat II dan mengeluarkan KPKNL Makassar sebagai pihak dalam perkara a quo dan oleh sebab itu gugatan a quo patut untuk dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard).

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat II tidak akan menjawab dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang Tergugat II.
2. Bahwa apa yang diuraikan dalam eksepsi tersebut, mohon juga dianggap telah termasuk dalam pokok perkara ini, serta Tergugat II menolak seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya.

Halaman 16 Penetapan Nomor 312/Pdt.G/2023/PN MkS



3. Pokok Permasalahan Perkara A Quo adalah Wanprestasi Penggugat atas Perjanjian Kredit.

3.1. Bahwa dalil Penggugat angka 1 dan 2 pada intinya Penggugat mengakui adanya hubungan keperdataan antara Penggugat dengan Tergugat selaku Kreditur berdasarkan Perjanjian Kredit. Bahwa selanjutnya, sebagaimana diakui Penggugat pada angka 5 tentang duduk perkara, Penggugat tidak dapat memenuhi kewajibannya terhadap pihak Kreditur in casu Tergugat I.

3.2. Bahwa dalam memperoleh kredit tersebut, Penggugat menjaminkan objek berupa Sebidang tanah dan bangunan gudang SHM No. 22705 a.n. Arifin Hozeng dengan luas tanah 600 m² yang terletak di Jl. Perintis Kemerdekaan VIII Lr. 3, Pondok Reyfi Kompleks Pergudangan 88 Blok AK, Desa/Kel. Tamalanrea Jaya, Kec. Tamalanrea, Kab/Kota Makassar, Prov. Sulawesi Selatan.

3.3. Bahwa objek jaminan tersebut telah dibebani Hak Tanggungan peringkat pertama berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 1604/2017 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan nomor 313/2016 tanggal 19 Agustus 2016.

3.4. Bahwa dalam pengajuan permohonan lelang Tergugat telah melampirkan surat peringatan yang ditujukan kepada debitur a.n Arifin Hozeng, sebanyak 3 kali peringatan sesuai Surat Peringatan Pertama Nomor W07/5/8512 tanggal 25 Juli 2022, Surat Peringatan Kedua Nomor W07/5/10491 tanggal 21 September 2022 dan Surat Peringatan Ketiga Nomor W07/5/11467 tanggal 12 Oktober 2022 yang menunjukkan bahwa Penggugat tidak dapat memenuhi kewajibannya sebagaimana perjanjian yang telah disepakati antara Penggugat dengan Tergugat.

3.5. Bahwa hal tersebut jelas-jelas membuktikan bahwa Penggugat telah melakukan wanprestasi atas Perjanjian a quo (Pasal 1238 KUH Perdata), dan oleh karenanya Tergugat berhak melakukan upaya-upaya untuk menutup utang Penggugat sebagai bentuk tanggung jawab Penggugat sebagaimana pula telah disepakati dalam Perjanjian Kredit a quo.

3.6. Bahwa sebagaimana ketentuan Pasal 1338 KUHPerdata yang mengandung makna perikatan berlaku asas pacta sunt servanda yang berarti undang-undang bagi para pihak. Dengan para pihak menandatangani akad tersebut, maka berlaku dan mengikat para pihak.

3.7. Bahwa dengan telah menyetujui dan menandatangani adanya perjanjian sebagaimana telah disebutkan di atas dan dengan telah diterimanya fasilitas

Halaman 17 Penetapan Nomor 312/Pdt.G/2023/PN MkS



pembiayaan dimaksud, sudah seharusnya Penggugat memahami dan menyadari konsekuensi terhadap kesepakatan-kesepakatan yang tertuang dalam perjanjian a quo. Dan apabila Penggugat beriktikad baik, maka sepatutnya Penggugat menjalankan kewajibannya membayar angsuran pelunasan kredit pada waktu yang telah disepakati bersama dalam perjanjian kredit

- 3.8. Bahwa dari uraian tersebut di atas, telah terjadi wanprestasi yang dilakukan oleh Penggugat atas perjanjian-perjanjian a quo. Bahwa lebih lanjut mencermati dalil-dalil gugatan terlihat jelas Penggugat berusaha mengaburkan akar permasalahan a quo yaitu Wanprestasi dengan menggiringnya ke permasalahan Perbuatan Melawan Hukum. Tindakan tersebut tidak dapat dibenarkan dan jelas-jelas menunjukkan itikad tidak baik Penggugat yang tidak mau bertanggung jawab atas wanprestasi yang secara sadar telah dilakukannya.

4 Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Yang Dilakukan Oleh Tergugat II Telah Sesuai Dengan Ketentuan Peraturan Perundang-undangan Yang Berlaku
--

- 4.1 Bahwa perbuatan Tergugat II berkaitan dengan penetapan jadwal pelaksanaan lelang atas objek perkara a quo telah sesuai dan didasarkan pada Undang-Undang Lelang (Vendu Reglement, Ordonantie 28 Februari 1908 Staatsblad 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir kali dengan Staatsblad 1941:3), Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan dengan Tanah ("Undang-Undang Hak Tanggungan") dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
- 4.2 Bahwa sebagaimana diatur dengan tegas dalam Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan dengan Tanah, bahwa Tergugat sebagai pemegang hak tanggungan atas objek gugatan a quo mempunyai hak untuk menjual objek gugatan a quo melalui pelelangan umum jika Debitur tidak membayar kewajiban utangnya.
- 4.3 Bahwa dapat Tergugat II sampaikan, sesuai ketentuan Pasal 11 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, telah diatur bahwa:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

“Kepala KPKNL, Pejabat Lelang Kelas II atau Pemimpin Balai Lelang tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang telah lengkap dan memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang.”

4.4 Bahwa permohonan lelang berdasarkan dari surat dari PT Bank Negara Indonesia Persero) Tbk Nomor: W07/5/5504 tanggal 24 Mei 2023 Hal Permohonan Lelang mengajukan permohonan lelang kepada Tergugat II didasarkan pada:

- a. Fotocopy SHT Nomor 1604/2017 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan nomor 313/2016 tanggal 19 Agustus 2016 yang berkepal: “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” atas nama PT Bank Negara Indonesia Persero) Tbk, berkedudukan dan berkantor pusat di Jakarta.
- b. Fotocopy Surat Peringatan Pertama Nomor W07/5/8512 tanggal 25 Juli 2022, Surat Peringatan Kedua Nomor W07/5/10491 tanggal 21 September 2022 dan Surat Peringatan Ketiga Nomor W07/5/11467 tanggal 12 Oktober 2022 yang ditujukan kepada Arifin Hozeng.

4.5 Bahwa guna menerangkan hak atas objek tanah yang dilelang, dalam pelaksanaan lelang tersebut juga telah dilengkapi dokumen persyaratan lelang berupa Surat Keterangan Pendaftaran Tanah dari Kepala Kantor Pertanahan Kota Makassar Nomor 43731/2023 tanggal 31 Juli 2023 yang menerangkan bahwa SHM Nomor: 22705/Tamalanrea Jaya seluas 600 m2 atas nama Arifin Hozeng dibebani Hak Tanggungan 01604/2017 Peringkat I atas nama PT Bank Negara Indonesia Persero) Tbk.

4.6 Bahwa oleh karena itu, Tergugat II telah meyakini permohonan lelang yang diajukan oleh Tergugat telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang. Permohonan lelang eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan tersebut merupakan upaya Tergugat selaku Kreditur dalam menyelesaikan kewajiban dalam perjanjian kredit atas nama Penggugat selaku Debitur.

4.7 Bahwa sesuai ketentuan yang diatur dalam Pasal 30 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Tergugat II menerbitkan Surat Penetapan Lelang Nomor S-3037/KNL.1502/2023 tanggal 23 Juni 2023 Perihal Penetapan Jadwal Lelang ditujukan kepada PT Bank Negara Indonesia Persero) Tbk selaku Penjual, yang kemudian di ralat dengan surat nomor S-

Halaman 19 Penetapan Nomor 312/Pdt.G/2023/PN MkS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3052/KNL.1502/2023 tanggal 26 Juni 2023 Perihal Ralat Penetapan Jadwal Lelang dikarenakan terdapat kesalahan penulisan tanggal penerbitan pengumuman lelang .

- 4.8** Bahwa surat penetapan hari dan tanggal lelang tersebut menetapkan lelang atas objek jaminan di atas, “dilaksanakan pada hari Kamis tanggal 26 Juni 2023 pukul 14.30 WITA atau 13.30 WIB (waktu server) dengan tempat lelang pada Ruang Lelang KPKNL Makassar dengan penawaran melalui internet (closed bidding)”.
- 4.9** Bahwa menindaklanjuti hal tersebut, Tergugat I telah menerbitkan surat Nomor RCR/2.7/2/0599 tanggal 13 Juli 2023 yang ditujukan kepada Arifin Hozeng perihal Pemberitahuan Lelang Obyek Hak Tanggungan. Surat tersebut semua pada intinya telah memberitahukan kepada Penggugat tentang rencana pelaksanaan lelang objek perkara a quo dan pengosongan objek hak tanggungan.
- 4.10** Bahwa pengumuman atas pelaksanaan lelang a quo juga telah dilaksanakan oleh Tergugat selaku Penjual melalui selebaran tanggal 12 Juli 2023 sebagai Pengumuman Pertama Lelang dan surat kabar harian “Rakyat Sulsel” tanggal 2 Juli 2023 sebagai Pengumuman Kedua Lelang.
- 4.11** Bahwa Tergugat II membantah dalil Penggugat angka 8 yang pada intinya menyatakan Tergugat II melakukan perbuatan melawan hukum karena tidak memberikan kesempatan Penggugat menjual sendiri objek perkara a quo.
- 4.12** Bahwa sebelum pelaksanaan lelang telah memberikan Surat Peringatan kepada Penggugat (Debitur) sebanyak 3 (tiga) kali melalui surat Surat Peringatan Pertama Nomor W07/5/8512 tanggal 25 Juli 2022, Surat Peringatan Kedua Nomor W07/5/10491 tanggal 21 September 2022 dan Surat Peringatan Ketiga Nomor W07/5/11467 tanggal 12 Oktober 2022 namun Penggugat tetap tidak memenuhi kewajibannya, hal ini menunjukan itikat buruk debitur terhadap Perjanjian Kredit aquo.
- 4.13** Bahwa dalil Penggugat angka 9 merupakan dalil yang mengada-ada dan patut dikesampingkan oleh Majelis Hakim karena Penggugat tidak dapat menguraikan dengan pasti Peraturan mana yang dijadikan dasar oleh Penggugat dalam mendukung dalilnya tersebut.
- 4.14** Bahwa Tergugat II membantah dalil Penggugat angka 10 terkait Penggugat yang mengajukan permohonan penundaan lelang kepada Tergugat I dan Tergugat II. Bahwa berdasarkan pasal 36 PMK Lelang

Halaman 20 Penetapan Nomor 312/Pdt.G/2023/PN 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)



menyatakan bahwa “Lelang yang akan dilaksanakan hanya dapat dibatalkan oleh Pejabat Lelang berdasarkan:

- a. permintaan Penjual;
- b. penetapan atau putusan dari lembaga peradilan; atau
- c. hal lain yang diatur dalam Peraturan Menteri ini.”

Bahwa berdasarkan dalil Penggugat angka 10, maka permohonan penundaan lelang yang diajukan oleh Penggugat tidak dapat dijadikan dasar Pejabat Lelang untuk membatalkan lelang atas objek perkara a quo.

4.15 Bahwa karena pelaksanaan lelang yang dilaksanakan oleh Tergugat II telah sesuai dengan ketentuan dan peraturan yang berlaku serta tidak bertentangan dengan hukum atau peraturan perundang-undangan. Oleh karenanya, penetapan hasil pelaksanaan lelang pada Risalah Lelang Nomor 1007/72/2023 tanggal 10 Agustus 2023, adalah sah dan tidak dapat dibatalkan (vide Buku II Mahkamah Agung halaman 149 tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan disebutkan bahwa lelang yang telah dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku tidak dapat dibatalkan).

Maka, Berdasarkan alasan-alasan tersebut, dengan ini Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Makassar yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berkenan untuk memutus dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

1. Menerima eksepsi-eksepsi Tergugat II;
2. Menyatakan Tergugat II dikeluarkan sebagai pihak;
3. Menyatakan Gugatan dari Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard).

Dalam Pokok Perkara:

1. Menyatakan menolak dalil dari Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan perbuatan dari Tergugat II atas pelaksanaan lelang atas objek perkara a quo berdasarkan Risalah Lelang Nomor 1007/72/2023 tanggal 10 Agustus 2023, adalah bukan perbuatan melawan hukum dan sah secara hukum serta tidak dapat dibatalkan;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Menimbang, bahwa atas Jawaban Tergugat I dan II, Penggugat telah mengajukan Replik tanggal 14 Desember 2023;

Menimbang bahwa Kuasa Penggugat telah mengajukan surat pencabutan gugatan tertanggal 14 Desember 2023 yang Majelis Hakim terima pada tanggal 19 Desember 2023, yang pada pokoknya menyampaikan bahwa Gugatan pada Register Perkara 312/Pdt.G/2023/PN Mks dinyatakan dicabut karena Penggugat dan Tergugat I serta Tergugat II telah melakukan perdamaian diluar persidangan, selanjutnya kepada Ketua Pengadilan Negeri Makassar Cq. Majelis Hakim yang menyidangkan perkara tersebut berkenan memutuskan dan atau menetapkan bahwa perkara Nomor 312/Pdt.G/2023/PN Mks, dinyatakan dicabut;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari surat permohonan pencabutan gugatan yang disampaikan Penggugat sebagaimana tersebut diatas, yang mengemukakan alasan yang tidak bertentangan dengan hukum acara, maka menurut Majelis Hakim alasan tersebut cukup beralasan oleh karena itu pencabutan gugatan yang disampaikan oleh Kuasa Penggugat tersebut dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena pencabutan gugatan yang disampaikan oleh Kuasa Penggugat dapat dikabulkan, maka biaya yang timbul dalam perkara ini dibebankan kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa oleh karena pencabutan Gugatan yang disampaikan oleh Kuasa Penggugat telah dikabulkan, maka diperintahkan kepada Panitera Pengadilan Negeri Makassar untuk mencoret perkara perdata gugatan yang terdaftar di Pengadilan Negeri Makassar dibawah nomor register 312/Pdt.G/2023/PN Mks tanggal 23 Agustus 2023 tersebut dari daftar register perkara perdata gugatan Pengadilan Negeri Makassar;

Memperhatikan segala ketentuan-ketentuan hukum yang bersangkutan dengan perkara ini;

MENETAPKAN :

1. Mengabulkan Permohonan Pencabutan perkara perdata Gugatan yang diajukan oleh Penggugat;
2. Menyatakan perkara Gugatan nomor 312/Pdt.G/2023/PN Mks dicabut;
3. Memerintahkan kepada Panitera Pengadilan Negeri Makassar untuk mencoret perkara perdata Gugatan yang telah didaftarkan di

Halaman 22 Penetapan Nomor 312/Pdt.G/2023/PN 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

Kepaniteraan Pengadilan Negeri Makassar pada tanggal 23 Agustus 2023 dibawah register perkara Nomor 312/Pdt.G/2023/PN Mks;

4. Membebaskan biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Penggugat, yang hingga kini diperhitungkan sebesar Rp830.000,-(Delapan ratus tiga puluh ribu rupiah).

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Hakim Majelis Pengadilan Negeri Makassar pada hari **Kamis**, tanggal **21 Desember 2023** oleh kami **MUHAMMAD ASRI, S.H.,M.H.**, sebagai Hakim Ketua Majelis, **DJULITA TANDI MASSORA, S.H.M.H.**, dan **LULUK WINARKO, S.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota Majelis, putusan tersebut diucapkan pada persidangan yang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Hakim Ketua Majelis didampingi oleh Hakim-Hakim Anggota Majelis tersebut dibantu oleh **ABDUL GANI, S.H.**, sebagai Panitera Pengganti, tanpa dihadiri oleh Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II;

Hakim-Hakim Anggota Majelis

Hakim Ketua Majelis

DJULITA TANDI MASSORA, S.H.M.H

MUHAMMAD ASRI, S.H.,M.H

LULUK WINARKO, S.H.,

Panitera Pengganti

ABDUL GANI, S.H

Perincian Biaya Perkara :

PNBP Pendaftaran	Rp 30.000,00
Biaya Proses	Rp140.000,00
PNPB Surat Kuasa	Rp. 10.000,00

Halaman 23 Penetapan Nomor 312/Pdt.G/2023/PN Mks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Panggilan	Rp600.000,00
Redaksi	Rp 10.000,00
Meterai	Rp 10.000,00
Jumlah	Rp830.000,00
Terbilang : Delapan ratus tiga puluh ribu rupiah	

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)