



**P U T U S A N:** \_\_\_\_\_

**NOMOR: 444/PDT/2017/PT.MKS.**

**"DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA"**

-----Pengadilan Tinggi Makassar yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata dalam tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara : -----

**PT. ASPALINDO SEJAHTERA MANDIRI (PT. ASM)**, dalam hal ini diwakili oleh YOHANNES TYOS selaku Direktur Utama, berkedudukan di Jl. Wahidin Sudirohusodo No. 208 Kota Makassar, dalam hal ini memberi kuasa kepada : 1. P. TANDIRAPANG, SH.,MH, 2. LUTHER ASMOH, SH.,MH, 3. LUCAS ALO, SH, Advocates & Legal Consultante berkantor di jalan Perintis Kemerdekaan Km 12 (Ruko Perintis No. 001) Kota Makassar, berdasarkan Surat Kuasa khusus tertanggal 01 April 2014, selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING semula PELAWAN**;-----

**M e l a w a n**

**1. PT. BANK INTERNASIONAL INDONESIA TBK (BII)**, berkedudukan di Jl. Asia Afrika No. 8 (gedung Sentral Senayan III 23<sup>rd</sup> floor) Jakarta Pusat, cq PT. BII Tbk Cabang Makassar, Jl. Kajaolalido No. 06 kota Makassar, selanjutnya disebut **TERBANDING semula TERLAWAN**;-----

**2. PEMERINTAH RI. Cq MENTERI KEUANGAN RI**, berkedudukan di Jakarta, cq. Kepala Direktorat Jenderal Kekayaan Negara cq. Kakanwil XV Makassar cq. Kepala Kantor Pelayanan kekayaan Negara & Lelang (KPKNL) Makassar, Hlm 1 dari 46 hlm. Putusan No.444/PDT/2017/PT.MKS.



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

berkedudukan di Jl. Jend. Urip Sumoharjo Km 4 Gedung  
Keuangan Negara 1 (GKN 1) Lt. 2 Kota Makassar, selanjutnya  
disebut, **TURUT TERBANDING I semula TURUT TERLAWAN**

I:-----

3. **PT. CITRA LELANG NASIONAL**, alamat Jl. Raya Pasar  
Minggu Km. 19 Jakarta, selanjutnya disebut, **TURUT**  
**ERBANDING II semula TURUT TERLAWAN**

II:-----

----- **Pengadilan Tinggi**

tersebut;-----Setelah membaca

:-----

1. Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Makassar Nomor: 444/ PDT/ 2017, tanggal 5 Januari 2018 tentang penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut dalam tingkat banding;-----
2. Surat Penunjukan oleh Panitera Pengadilan Tinggi Makassar, Nomor: 444/ PDT/ 2017, tanggal 5 Januari 2018, tentang penunjukan Panitera Pengganti, untuk menadampingi dan membantu Majelis Hakim memeriksa dan mengadili perkara tersebut dalam tingkat banding;-----
3. Berkas perkara dan surat-surat yang lain yang berhubungan dengan perkara tersebut;-----

**TENTANG DUDUK PERKARANYA:**

----- Membaca, surat perlawanan eksekusi Hak Tanggungan Pemanding  
semula Pelawan, Nomor: 108/ PDT.G/ 2014 / PN.Mks, tertanggal 7 April 2014,  
pada pokoknya mengemukakan hal-hal sebagai berikut:-----

1. Bahwa Pelawan dengan Terlawan sejak tanggal 26 Pebruari 2007 memiliki hubungan hukum hutang piutang kredit, sesuai Perjanjian Kredit :

Hlm 2 dari 46 hlm. Putusan No.444/PDT/2017/PT.MKS.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1) Perjanjian Kredit No.71 tanggal 26 Pebruari 2007 untuk Fasilitas Kredit Pinjaman Promes Berulang disingkat PPB (Demand Loan) sebesar Rp.40,000,000,000 dengan jangka waktu dari tanggal 27 Pebruari 2007 s/d tanggal 27 Pebruari 2008.
  - 2) Perjanjian Kredit No.72 tanggal 26 Pebruari 2007 untuk Fasilitas Kredit Pinjaman Rekening Koran disingkat PRK (Overdraft Loan) sebesar Rp.10,000,000,000 dengan jangka waktu dari tanggal 26 Pebruari 2007 s/d tanggal 26 Pebruari 2008.
  - 3) Addendum Pertama Penambahan Fasilitas Kredit No.46 tanggal 22 Oktober 2007 untuk Penambahan Fasilitas Kredit PPB. II sebesar Rp.25,000,000,000 dengan jangka waktu dari tanggal 29 Nopember 2007 s/d tanggal 26 Pebruari 2008.
2. Adapun jaminan atas fasilitas kredit Pelawan aquo adalah :
- a. Beberapa bidang Tanah berikut bangunan diatasnya, sesuai Sertifikat Hak Milik (SHM) dan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) tersebut di bawah ini :
    - 1) Sebidang tanah milik berikut bangunan di atasnya, sesuai SHM No.20079/Maricaya Luas 233 m2 a.n Lam Go Kheng, terletak di Jl. Anuang No.24, Kelurahan Maricaya Kecamatan Makassar Kota Makassar.
    - 2) 2(dua) bidang tanah milik berikut bangunan di atasnya, sesuai SHM No.1376/Melayu Luas 281 m2 a.n Lisa Limasi dan SHM No.1344/Melayu, Luas 274 m2 a.n Lisa Limasi; terletak di Jl. Muhammadiyah No.37 dan 39, Kelurahan Melayu Kecamatan Wajo Kota Makassar.

Hlm 3 dari 46 hlm. Putusan No.444/PDT/2017/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

3) Sebidang tanah Hak Guna Bangunan berikut bangunan di atasnya, sesuai SHGB No.1022/Daya, Luas 4.239 m2 a.n PT. Tiga Putra Sejati; terletak di Jl. Kima X Kelurahan Daya Kecamatan Biringkanaya Kota Makassar.

4) Sebidang tanah milik, sesuai SHM No.20/Mangkura, luas 355 m2 a.n Tjang King Long, terletak di Jl. Jend. Sudirman No.38 Kelurahan Mangkura Kecamatan Ujung Pandang Kota Makassar.

5) Sebidang tanah milik, sesuai SHM No.21238/Parang Tambung, Luas 435 m2 a.n Yunus; terletak di Jl. Dg. Tata III Kelurahan Parang Tambung Kecamatan Tamalate Kota Makassar.

b. Beberapa obyek jaminan Fidusia sesuai Sertifikat Fidusia tersebut di bawah ini :

1) Sertifikat Fidusia No.W15-5509 HT.04.06.TH.2008/STD tgl.7 Nopember 2008 a.n PT. Aspalindo Sejartera Mandiri, terletak di Jl. Dr. Wahidin Sudirohusodo No.262-264 Makassar.

2) Sertifikat Fidusia No.W15-5511 HT.04.06.TH.2008/STD tgl.7 Nopember 2008 a.n PT. Aspalindo Sejartera Mandiri, terletak di Jl. Dr. Wahidin Sudirohusodo No.262-264 Makassar.

3) Sertifikat Fidusia No.W15-3286 AT.65.01.TH.2010/STD tgl.12 Oktober 2010 a.n PT. Aspalindo Sejartera Mandiri, terletak di Jl. Dr. Wahidin Sudirohusodo Makassar.

3. Bahwa fasilitas kredit Pinjaman Promes Berulang (PPB) dan Pinjaman Rekening Koran (PRK) Pelawan aquo berjalan cukup lancar/ tanpa menunggak dan saling menguntungkan Terlawan dengan Pelawan selama lebih kurang 6 (enam) sampai 7 tahun berturut-turut dari Tahun 2007

Hlm 4 dari 46 hlm. Putusan No.444/PDT/2017/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)



sampai Tahun 2013, sehingga fasilitas kredit Pelawan selama jangka waktu tersebut selalu diperpanjang oleh Terlawan, terakhir dengan perpanjangan jangka waktu dari tanggal 26 Pebruari 2013 s/d tanggal 26 Pebruari 2014 yakni :

No	Jenis Pinjaman / Kredit	Ccy	Plafon	Jangka Waktu
1.	Pinjaman Rekening Koran (PRK)	IDR	10,000,000,000.	26/02/2013 - 26/02/2014
2.	Pinjaman Promes Berulang (PPB)- 1	IDR	40,000,000,000	26/02/2013 - 26/02/2014
3.	Pinjaman Promes Berulang (PPB)- 2	IDR	25,000,000,000	26/02/2013 - 26/02/2014

4. Bahwa pada perpanjangan jangka waktu kredit yang terakhir itupun, Pelawan masih lancar melakukan pembayaran kewajiban/ tanpa menunggak sampai pada bulan Juli Tahun 2013. Nanti memasuki bulan Agustus Tahun 2013 baru pembayaran tersendat/ menunggak disebabkan selain persoalan internal perusahaan Pelawan antara lain terjadinya penggelapan barang muatan di atas kapal angkutan barang Pelawan, juga pengaruh perekonomian global yang kurang membaik sehingga berdampak pada penurunan kemampuan keuangan Pelawan.

5. Bahwa Pelawan telah berusaha sekuat kemampuan mengatasi permasalahan keuangan Pelawan aquo dengan cara antara lain membenahi proses pengawasan internal di atas kapal muat Pelawan dan kegiatan usaha Pelawan, sehingga keadaan keuangan Pelawan sudah mulai membaik dibarengi kegiatan usaha Perusahaan Pelawan semakin membaik pula.

Untuk itu Pelawan telah mengajukan surat Permohonan keringanan/Penundaan Pembayaran Kewajiban hutang kepada Terlawan pada tanggal 19 Pebruari 2014 dengan harapan agar memungkinkan bagi

Hlm 5 dari 46 hlm. Putusan No.444/PDT/2017/PT.MKS.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pelawan mengatur penyelesaian kewajiban hutang kredit kepada Terlawan melalui penjadwalan ulang, tetapi ternyata tidak direspon dengan baik oleh Terlawan.

Pelawan pun melalui kuasa penasihat hukum pada tanggal 01 Maret 2014 telah mengajukan Permohonan Restrukturisasi Kredit, memohon kebijakan penyelamatan usaha Pelawan yang dibiayai dari fasilitas kredit Terlawan melalui kebijakan Restrukturisasi sesuai amanat Peraturan Bank Indonesia No.14/15/PBI/2012 dengan harapan Terlawan dapat membantu pemulihan fasilitas kredit Pelawan melalui pemberian kebijakan Restrukturisasi berupa pengurangan/Penghapusan tunggakan bunga dan denda selanjutnya memberi penjadwalan ulang agar memungkinkan bagi Pelawan mengatur pembayaran angsuran sesuai kemampuan yang ada.

Ternyata Terlawan tidak memberi kepastian atas permohonan Pelawan aquo, malah tetap menuntut pembayaran segera atas tunggakan bunga dan denda bahkan dengan memberi ultimatum sampai tanggal 4 Maret 2014, tanpa mempertimbangkan hubungan baik yang telah berlangsung cukup lama dalam suasana telah saling menguntungkan selama lebih kurang 6 sampai 7 tahun.

6. Bahwa ternyata pada tanggal 20 Pebruari 2014, Terlawan bekerja sama Turut Terlawan I dan II telah mengumumkan melalui Koran Ujung Pandang Ekspres (suatu Koran tidak terkenal di Makassar) tentang Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang akan melaksanakan Lelang pada tanggal 6 Maret 2014 terhadap keseluruhan obyek Jaminan Kredit Pelawan yang didasarkan pada Ketentuan Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan (UUHT) No.4 Tahun 1996, pengumuman mana baru diketahui

Hlm 6 dari 46 hlm. Putusan No.444/PDT/2017/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)



Pelawan melalui kenalan yang memberikan koran dimaksud pada tanggal 3 Maret 2014.

Untuk itu Pelawanpun melalui Kuasa Penasihat Hukum telah mengajukan Somasi pada tanggal 5 Maret 2014 ditujukan kepada KPKNL Makassar/Turut Terlawan I dan Kantor Pertanahan Makassar, tembusan kepada Terlawan, agar Terlawan bersama Turut terlawan menunda dulu/tidak melaksanakan proses lelang eksekusi dimaksud dengan alasan Pelawan sementara mengajukan permohonan Restrukturisasi kredit dan dugaan kuat proses lelang dilaksanakan secara melawan hukum.

Ternyata pada tanggal 01 April 2014, Terlawan bekerja sama Turut Terlawan I dan II justru melakukan lagi Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan via Harian Fajar Makassar, yang akan melaksanakan lelang eksekusi hak tanggungan pada tanggal 15 April 2014 terhadap obyek jaminan kredit Penggugat berupa beberapa bidang tanah berikut bangunan di atasnya tersebut dalam posita butir 2 sub a di atas.

Adanya pengumuman tersebut sangat mengagetkan Pelawan selain karena tidak pernah didahului Pengumuman Pertama melalui Koran terkenal setempat sesuai ketentuan yang berlaku, juga karena pada saat itu Pelawan sementara menunggu kepastian atas permohonan kebijakan penjadwalan ulang melalui restrukturisasi kredit, malah Terlawan sudah menempuh upaya lelang eksekusi hak tanggungan atas obyek jaminan kredit Pelawan.

7. Bahwa secara yuridis tindakan Terlawan dibantu/kerja sama Turut Tergugat I dan II melakukan proses lelang eksekusi hak tanggungan atas obyek jaminan kredit Pelawan melalui KPKNL Makassar (Turut Terlawan I) dengan perantaraan pihak ke-tiga i.c Jasa Pra Lelang PT. CITRA LELANG

Hlm 7 dari 46 hlm. Putusan No.444/PDT/2017/PT.MKS.





NASIONAL/Turut Terlawan II, yang prosesnya sudah sampai pada tahap Pengumuman melalui media massa, tanpa melalui proses penetapan ketua Pengadilan Negeri Makassar, adalah termasuk Perbuatan melawan hukum, oleh karena/ dengan alasan yuridis sbb. :

1) Perbuatan tersebut melanggar Perjanjian Kredit antara Pelawan dengan Terlawan (yang berlaku sebagai UU. bagi mereka), baik Perjanjian Kredit PPB No.71 tahun 2007 maupun Perjanjian Kredit PRK No.72 tahun 2007 yang masing-masing pada ketentuan Pasal 16.3 dengan tegas menentukan pilihan hukum melalui Pengadilan Negeri Makassar atas semua akibat hukum dari perjanjian kredit antara Pelawan dengan Terlawan aquo.

Adapun ketentuan **Pasal 16 butir 16.3** tentang Domisili Hukum, menyatakan sbb:

*“ Mengenai pelaksanaan dan penafsiran perjanjian ini serta semua akibatnya, para pihak memilih domisili hukum yang umum dan tetap di kantor Panitera Pengadilan Negeri Makassar di Makassar, ... dst.”*

Ternyata Terlawan bekerja sama/dibantu Turut Terlawan I dan II tidak melakukan proses lelang eksekusi Hak Tanggungan atas obyek jaminan kredit Pelawan sebagai akibat dari perjanjian kredit No.71 dan No.72 Tahun 2007 yakni tanpa melalui Pengadilan Negeri Makassar sesuai perjanjian, melainkan langsung melalui KPKNL Makassar, bahkan melalui pihak ke-3/ jasa pra lelang swasta PT. CITRA LELANG NASIONAL.

2) Perbuatan tersebut melanggar pula UUHT. No. 4 Tahun 1996 khususnya pada ketentuan Pasal 26 dengan Penjelasannya Jo. Penjelasan Umum butir 9, yang pada pokoknya menegaskan bahwa ketentuan yang Hlm 8 dari 46 hlm. Putusan No.444/PDT/2017/PT.MKS.





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berlaku atas proses pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan masih dipergunakan ketentuan yang lama sebagaimana diatur dalam Pasal 224 HIR/ Pasal 258 R.Bg selama belum dikeluarkannya peraturan perundang-undangan yang mengatur secara khusus proses pelaksanaan eksekusi hak tanggungan dalam UUHT No.4 Tahun 1996.

Salah satu hal yang perlu diketahui dari ketentuan Pasal 224 HIR/ Pasal 258 R.Bg adalah proses eksekusi hipotek i.c hak tanggungan harus melalui penetapan Ketua Pengadilan Negeri setempat. Ternyata dalam perkara ini, prosedur yang sementara dijalankan Terlawan bekerja sama Turut Terlawan I dan II atas obyek jaminan kredit Penggugat tidak melalui Pengadilan Negeri Makassar, melainkan langsung melalui KPKNL dengan perantaraan pihak ke-3/ Jasa Pra Lelang swasta (Turut Tergugat II).

Adapun ketentuan Pasal 26 Jo. Penjelasan Umum No.9 UUHT No.4 Tahun 1996 menyatakan sbb :

### **Pasal 26 :**

*Selama belum ada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya, dengan memperhatikan ketentuan dalam Pasal 14, peraturan mengenai eksekusi hypotheek yang ada pada mulai berlakunya Undang-undang ini, berlaku terhadap eksekusi Hak Tanggungan.*

### **Penjelasan Pasal 26 :**

*Yang dimaksud dengan peraturan mengenai eksekusi hypotheek yang ada dalam pasal ini, adalah ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Pasal 224 Reglemen Indonesia yang diperbaharui (Het Herziene Indonesia Reglemen, Staatsblad 1941-44), Pasal 258*

Hlm 9 dari 46 hlm. Putusan No.444/PDT/2017/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)



Reglemen Acara Hukum untuk Daerah Luar Jawa dan Madura  
(Reglemen tot Regeling van het Rechtswezen in de Gewesten  
Buiten Java en Madura, Staatsblad 1927-227).

Ketentuan dalam Pasal 14 yang harus diperhatikan adalah bahwa  
Grosse acte Hypotheek yang berfungsi sebagai surat tanda bukti  
adanya Hypotheek, dalam hal Hak Tanggungan adalah Sertifikat  
Hak Tanggungan.

Adapun yang dimaksud dengan peraturan perundang-undangan  
yang belum ada, adalah peraturan perundang-undangan yang  
mengatur secara khusus Eksekusi Hak Tanggungan, sebagai  
pengganti ketentuan khusus mengenai Eksekusi Hypotheek atas  
tanah yang disebut di atas.

Sebagaimana dijelaskan dalam Penjelasan Umum angka 9  
ketentuan peralihan dalam pasal ini memberikan ketegasan, bahwa  
selama masa peralihan tersebut, ketentuan hukum acara di atas  
berlaku terhadap Eksekusi Hak Tanggungan dengan penyerahan  
Sertifikat Hak Tanggungan sebagai dasar pelaksanaannya.

#### **PENJELASAN UMUM NO.9 :**

Alinea ketiga :

Agar ada kesatuan pengertian dan kepastian mengenai  
penggunaan ketentuan -ketentuan tersebut, ditegaskan lebih lanjut  
dalam Undang-undang ini, bahwa selama belum ada peraturan  
perundang-undangan yang mengaturnya, peraturan mengenai  
eksekusi Hypotheek yang diatur dalam kedua Reglemen tersebut  
( ic. Pasal 224 HIR dan Pasal 258 R.Bg.), berlaku terhadap  
Eksekusi Hak Tanggungan.

Hlm 10 dari 46 hlm. Putusan No.444/PDT/2017/PT.MKS.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa bila dianalisis ketentuan UUHT No.4 Tahun 1996 di atas dihubungkan dengan Undang-undang (UU.) No.10 Tahun 2004 sebagaimana telah diubah dengan UU. No.12 Tahun 2011 Tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan, maka Peraturan Perundang-undangan yang dimaksud dalam UUHT No.4 Tahun 1996 aquo, tidak lain adalah **Peraturan Pemerintah (PP)**, bukan Peraturan Menteri.

Hal itu disebabkan karena Peraturan Menteri tidak masuk dalam hierarki Peraturan Perundang-undangan sebagaimana ditegaskan dalam ketentuan kedua UU. tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan di atas.

Adapun Hierarki Peraturan Perundang-undangan menurut ketentuan Pasal 10 UU. No.10 Tahun 2004 adalah:

1. UUD 1945;
2. UU/ PERPU;
3. PP (Peraturan Pemerintah);
4. Perpres (Peraturan Presiden);
5. Perda (Peraturan Daerah).

Sedang Hierarki Peraturan Perundang-undangan menurut UU. No.12 Tahun 2011 adalah :

1. UUD 1945;
2. TAP MPR;
3. UU/ PERPU;
4. PP (Peraturan Pemerintah);
5. Perpres (Peraturan Presiden);
6. Perda (Peraturan Daerah).

Berdasarkan ketentuan dimaksud maka jelas sampai saat ini belum ada **PP (Peraturan Pemerintah)** yang secarta khusus mengatur prosedur

Hlm 11 dari 46 hlm. Putusan No.444/PDT/2017/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)



pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan sebagai pengganti prosedur yang diatur dalam Pasal 224 HIR/ Pasal 258 R.Bg.

Dengan demikian proses Lelang eksekusi hak Tanggungan atas obyek jaminan kredit Pelawan dalam kasus ini yang tidak melalui penetapan Ketua Pengadilan Negeri setempat/Pengadilan Negeri Makassar sesuai ketentuan Pasal 224 HIR/ Pasal 258 R.Bg., melainkan langsung melalui KPKNL dengan perantaraan pihak ke-3/jasa Pra Lelang swasta PT. CITRA LELANG NASIONAL adalah Proses lelang eksekusi yang melanggar hukum dengan konsekuensi yuridis tidak sah alias batal demi hukum.

- 3) Melanggar pula ketentuan Undang-Undang Perbankan No. 7 Tahun 1992 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang No.10 Tahun 1998, khususnya Pasal 40 ayat (1) Jo. Pasal 47 ayat (2) tentang membuka rahasia bank.

Bahwa tindakan Terlawan dalam melakukan proses lelang eksekusi hak tanggungan atas obyek jaminan kredit Pelawan dalam kasus ini, jelas telah bertindak ceroboh, dan tidak menerapkan prinsip kehati-hatian alias melanggar asas Prudensial perbankan, yakni dengan ceroboh telah melakukan tindakan membuka kerahasiaan Bank Nasabahnya i.c Pelawan dengan cara membocorkan keadaan keuangan Pelawan kepada pihak ke-tiga/pihak lain i.c balai lelang swasta PT. CITRA LELANG NASIONAL/Turut Terlawan II tanpa seizin Gubernur Bank Indonesia sesuai ketentuan hukum yang berlaku.

Tindakan Terlawan tersebut adalah termasuk perbuatan melawan hukum i.c melanggar ketentuan Pasal 40 ayat (1) Jo. Pasal 47 ayat (2) Undang-Undang Perbankan No. 7 Tahun 1992 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang No.10 Tahun 1998 yang dapat dituntut

Hlm 12 dari 46 hlm. Putusan No.444/PDT/2017/PT.MKS.



ganti rugi maksimal sebesar Rp. 8,000,000,000 ( Delapan milyar rupiah ).

Kerugian tersebut akan Pelawan tuntutan tersendiri apabila Terlawan bersama Turut Terlawan I dan II tetap melaksanakan lelang eksekusi atas obyek jaminan kredit Pelawan secara melawan hukum baik melalui laporan tindak pidana maupun gugatan ke Pengadilan.

8. Bahwa nilai limid atas obyek jaminan kredit Pelawan yang ditentukan Terlawan sebagaimana nampak dalam Pengumuman Lelang Kedua Eksekusi Hak Tanggungan secara melawan hukum tanggal 20 Pebruari 2014 melalui Harian Ujung Pandang Expres dan Melalui Harian Fajar Makassar tanggal 1 April 2014, sangat rendah/murah dibandingkan dengan nilai jual yang obyektif/ harga yang sebenarnya atas obyek jaminan kredit Pelawan, hal mana akan membawa dampak sangat merugikan Pelawan apabila lelang eksekusi tetap dipaksakan secara melawan hukum oleh Terlawan.

Adapun estimasi kerugian materil yang dapat diderita Pelawan apabila lelang eksekusi tetap dipaksakan secara melawan hukum oleh Terlawan bekerja sama Turut Terlawan I dan II, dapat dijelaskan melalui tabel perbandingan antara harga obyektif/ harga pasar yang sebenarnya dengan harga limid yang sangat murah ditentukan Terlawan atas obyek jaminan kredit Pelawan tersebut dalam Posita butir 2 sub a di atas, sbb :

No	OBYEK JAMINAN	H A R G A OBYEKTIF IDR	H A R G A LIMIT IDR	SELISIH/ POTENSI KERUGIAN IDR
1.	Obyek Jaminan butir 1/ SHM No. 20079/ Kel. Maricaya, luas 233 m2	2,500,000,000.	1,248,300,000	1,251,700,000
2.	Obyek Jaminan butir 2/ SHM	5,500,000,000	3,725,000,000	1,775,000,000

Hlm 13 dari 46 hlm. Putusan No.444/PDT/2017/PT.MKS.



	No. 1376/Melayu Luas 281 m2 dan SHM No.1344/Melayu, Luas 274 m2			
3.	Obyek Jaminan butir 3/ SHGB No. 1022/Daya, Luas 4.239 m2	9,000,000,000	4,672,000,000	4,328,000,000
4.	Obyek Jaminan butir 4/ SHM No.20 / Mangkura, luas 355 m2	15,000,000,000	6,177,000,000	8,823,000,000
5.	Obyek Jaminan butir 5/ SHM No .21238/Parang Tambung, Luas 435 m2	750,000,000	413,000,000	337,000,000
Jumlah / Total		32,750,000,000	16,235,300,000	16,514,700,000

Jadi estimasi kerugian materil yang dapat diderita Pelawan bila Terlawan bersama Turut Terlawan I dan II tetap ngotot melaksanakan lelang eksekusi secara melawan hukum atas obyek jaminan kredit Pelawan di atas adalah sebesar Rp.16,514,700,000. (enambelas milyar limaratus empatbelas juta tujuh ratus ribu rupiah).

Potensi Kerugian materil aquo jelas Pelawan akan tuntutan kedepan Pengadilan selain kerugian inmateril akibat pelanggaran terhadap Undang-Undang Perbankan sebesar Rp.8,000,000,000.00 (delapan milyar rupiah) apabila Terlawan bersama Turut Terlawan I dan II tetap melanjutkan pelaksanaan lelang eksekusi secara melawan hukum atas obyek jaminan kredit Pelawan.

9. Bahwa ternyata pula ketika proses lelang eksekusi telah dijalankan Terlawan bekerja sama Turut Terlawan I dan II, belum ada kepastian berupa penetapan/perhitungan jumlah yang pasti dari sisa hutang kredit Pelawan yang akan diselesaikan melalui penjualan lelang eksekusi hak

Hlm 14 dari 46 hlm. Putusan No.444/PDT/2017/PT.MKS.



tanggungan. Justru yang terjadi adalah Terlawan tidak konsisten dalam menentukan status fasilitas kredit Pelawan karena pada satu sisi telah menyatakan/menempatkan Pelawan dalam status telah wanprestasi sejak tanggal 1 Agustus 2013 sesuai suratnya tertanggal 4 September 2013, tetapi pada sisi lain ternyata masih tetap menghitung terus menerus pembebanan bunga berjalan pada sisa hutang kredit Pelawan seperti layaknya fasilitas kredit yang masih lancar/belum masuk status macet dan belum dinyatakan wanprestasi. Hal itu nampak dari surat Terlawan tertanggal 02 Oktober 2013 dan tanggal 11 Oktober 2013 yang semakin membengkakkan terus jumlah hutang kredit Pelawan, bahkan terakhir dengan surat tanggal 26 Nopember 2013 yang membengkakkan jumlah tagihan kepada Pelawan menjadi sebesar Rp.79,325,400,662.- (tujuh puluh sembilan milyar tigaratus duapuluh lima juta empatratus ribu enamratus enampuluh dua rupiah).

Dengan demikian maka secara yuridis proses lelang eksekusi hak tanggungan yang akan melakukan lelang eksekusi atas seluruh obyek jaminan kredit Pelawan pada hari Selasa tanggal 15 April 2014, adalah tindakan yang mengandung cacat yuridis dan seharusnya dibatalkan sebelum adanya penetapan kepastian jumlah yang sudah pasti dari sisa hutang kredit Pelawan yang akan diselesaikan melalui hasil penjualan/lelang jaminan.

10. Bahwa kuat dugaan proses pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan atas obyek jaminan kredit Pelawan dilakukan pula melalui kolusi dengan Turut Terlawan II, karena terang-terangan Turut Terlawan II ikut melakukan intimidasi/desakan kepada Pelawan a.l melalui Surat tanggal 8 Januari 2014. Padahal Turut Terlawan II memahami bahwa secara yuridis

Hlm 15 dari 46 hlm. Putusan No.444/PDT/2017/PT.MKS.





tindakannya itu adalah diluar batas kewenangannya dan karenanya termasuk perbuatan melanggar hukum.

Demikian halnya dengan Turut Terlawan I jelas memahami bahwa proses pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan yang hanya didasarkan pada ketentuan hukum materil Pasal 6 UUHT No.4 Tahun 1996 Jo. Peraturan Menteri Keuangan tanpa melalui Perintah/ Penetapan Ketua Pengadilan Negeri setempat sesuai ketentuan Pasal 224 HIR/ Pasal 258 R.Bg adalah tindakan yang melanggar hukum alias tidak sah/ tanpa dasar dan batal demi hukum, namun Turut Terlawan I dan II tetap saja ikut ngotot melaksanakan proses lelang eksekusi atas obyek jaminan kredit Pelawan secara melawan hukum, sekalipun telah mendapat somasi dari Pelawan.

Dengan demikian cukup alasan yuridis untuk melibatkan Turut Terlawan I dan Turut Terlawan II dalam perkara ini untuk bertanggung jawab atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan bersama Terlawan, setidaknya untuk tunduk dan menghormati isi putusan pengadilan dalam perkara ini.

11. Bahwa berhubung Terlawan bersama Turut Terlawan I dan II terbukti melakukan perbuatan merlawanan hukum dalam melakukan proses lelang eksekusi hak tanggungan atas obyek jaminan kredit Pelawan, maka cukup alasan bagi Pelawan mohon pengadilan menyatakan proses lelang eksekusi aquo tidak sah/ batal.

Selanjutnya menghukum Terlawan memberi kebijakan Restrukturisasi pengurangan atau penghapusan Tunggakan bunga dan denda terhadap fasilitas kredit Pelawan dan memberi kesempatan penjadwalan ulang untuk penyelesaian sisa hutang kredit Pelawan sesuai amanat Peraturan Bank Indonesia No.14/15/PBI/2012 Pasal 1 ayat 26 Jo. Bab VI Pasal 52.

Hlm 16 dari 46 hlm. Putusan No.444/PDT/2017/PT.MKS.



12. Bahwa untuk menjamin Putusan Pengadilan kelak dapat dilaksanakan dengan baik manakala perlawanan Pelawan dikabulkan dan guna mencegah upaya pengalihan hak atas obyek jaminan kredit Pelawan selama dalam proses perkara, maka beralasan menurut hukum Pelawan mohon kearifan Majelis Hakim untuk terlebih dahulu meletakkan sita juminan (Conservatoire Beslaag) atau Revindicatoire beslaag atas keseluruhan obyek jaminan kredit Pelawan tersebut dalam Posita butir 2 sub a di atas.

Bahwa berdasarkan fakta-fakta dan alasan-alasan yuridis di atas, maka Pelawan dengan kerendahan hati mohon Pengadilan Negeri Makassar i.c Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini menjatuhkan putusan yang berkeadilan dengan amar sbb. :

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

1. Mengabulkan Perlawanan Pelawan PT. Aspalindo Sejahtera Mandiri untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Terlawan PT. Bank Internasional Indonesia Tbk bersama Turut Terlawan I dan II telah melakukan perbuatan melawan hukum dalam melakukan proses lelang eksekusi hak tanggungan atas obyek jaminan kredit Pelawan;
3. Menyatakan perbuatan Terlawan bekerja sama Turut Terlawan I dan II melakukan proses lelang eksekusi hak tanggungan atas obyek jaminan kredit PPB dan PRK Pelawan melalui KPKNL Makassar (Turut Terlawan I) dengan perantaraan Balai lelang swasta PT. Citra Lelang Nasional (Turut Terlawan II), tanpa melalui proses Perintah /Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Makassar sesuai ketentuan Pasal 224 HIR/Pasal 258 R.Bg, adalah perbuatan melawan hukum i.c melanggar Perjanjian Kredit PPB No.71 tahun 2007 dan Perjanjian Kredit PRK No.72 tahun 2007 antara Pelawan

Hlm 17 dari 46 hlm. Putusan No.444/PDT/2017/PT.MKS.



dengan Terlawan serta melanggar ketentuan Pasal 26 beserta penjelasannya dan Penjelasan Umum butir 9 UUHT No.4 Tahun 1996, karena itu tindakan tersebut tidak sah dan batal demi hukum;

4. Menyatakan tindakan Terlawan melakukan proses lelang eksekusi hak tanggungan atas obyek jaminan kredit Pelawan tanpa melalui proses penetapan Ketua Pengadilan Negeri Makassar, melainkan dengan cara melibatkan pihak ke-tiga balai lelang swasta PT. CITRA LELANG NASIONAL/Turut Terlawan II, adalah tindakan ceroboh yang melanggar Asas kehati-hatian (Asas Prudensial) perbankan membuka kerahasiaan Bank Nasabah i.c Pelawan kepada pihak ke-tiga tanpa seizin Gubernur Bank Indonesia; adalah termasuk perbuatan melawan hukum i.c melanggar Pasal 40 ayat (1) Jo. Pasal 47 ayat (2) Undang-Undang Perbankan No. 7 Tahun 1992 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang No.10 Tahun 1998.

5. Menyatakan tindakan Terlawan selaku kreditur yang langsung melakukan proses lelang eksekusi atas obyek jaminan kredit Pelawan sebelum ada kepastian mengenai jumlah yang pasti atas sisa hutang kredit Pelawan yang akan diselesaikan melalui hasil penjualan lelang eksekusi hak tanggungan atas obyek jaminan kredit Pelawan, adalah juga termasuk perbuatan melawan hukum;

6. Menyatakan tindakan Terlawan bekerja sama Turut Terlawan I dan II yang telah melakukan proses lelang eksekusi hak tanggungan atas obyek jaminan kredit Pelawan dengan cara langsung melakukan Pengumuman Lelang Kedua Eksekusi Hak Tanggungan via media massa/Koran tanpa didahului Pengumuman Pertama melalui media massa/koran terkenal adalah juga termasuk perbuatan melawan hukum;

7. Menyatakan tindakan Terlawan selaku kreditur yang langsung melakukan proses lelang eksekusi atas obyek jaminan kredit Pelawan  
Hlm 18 dari 46 hlm. Putusan No.444/PDT/2017/PT.MKS.



tanpa terlebih dahulu memberi pembinaan kepada Pelawan selaku Debitur melalui kebijakan Restrukturisasi kredit sesuai Peraturan Bank Indonesia dengan beberapa alternatif penyelamatan fasilitas kredit: Perpanjangan jangka waktu kredit/penjadwalan ulang, penurunan suku bunga kredit, pengurangan tunggakan bunga maupun pokok kredit, penambahan fasilitas kredit maupun konversi kredit menjadi penyertaan modal sementara, adalah juga termasuk perbuatan melawan hukum;

8. Menyatakan tindakan Turut Terlawan II yang ikut melakukan intimidasi melakukan surat ancaman lelang kepada Pelawan selaku Debitur adalah tindakan diluar batas kewenangannya dan karena itu termasuk perbuatan melawan hukum;

9. Menyatakan tindakan Terlawan yang menetapkan nilai jual sangat rendah terhadap keseluruhan obyek jaminan kredit Pelawan dibanding harga obyektif yang sebenarnya adalah juga termasuk perbuatan melawan hukum;

10. Menghukum Terlawan untuk terlebih dahulu melakukan restrukturisasi terhadap fasilitas kredit Pelawan sebelum menempuh proses lelang eksekusi hak tanggungan sesuai amanat Peraturan Bank Indonesia No.14/15/PBI/ 2012 Pasal 1 ayat 26 Jo. Bab VI Pasal 52; yakni dengan cara a.l penjadwalan ulang, pengurangan atau penghapusan tunggakan buga dan denda, pengurangan pokok hutang, atau memberi kesempatan yang cukup kepada Pelawan untuk menjual sendiri obyek jaminan dibawa pengawasan Terlawan untuk memperoleh harga jual yang baik guna pelunasan sisa hutang kredit Pelawan;

11. Menghukum Terlawan untuk membatalkan atau menunda sementara pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan atas obyek jaminan kredit Pelawan sampai telah dilakukannya upaya penyelamatan kredit melalui restrukturisasi kredit.

Hlm 19 dari 46 hlm. Putusan No.444/PDT/2017/PT.MKS.



12. Menghukum Terlawan untuk membatalkan atau setidaknya menanggihkan proses pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan terhadap obyek jaminan kredit Pelawan, sampai telah adanya kepastian terhadap jumlah yang pasti dari sisa hutang kredit Pelawan yang akan diselesaikan melalui penjualan lelang jaminan melalui putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum.

13. Menghukum Terlawan untuk membatalkan atau tidak melaksanakan proses pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan terhadap obyek jaminan kredit Pelawan, sampai adanya putusan pengadilan yang berkekuatan hukum dalam perkara ini atau adanya perdamaian kedua belah pihak.

14. Menghukum Turut Terlawan I dan II untuk tunduk dan menghormati isi putusan Pengadilan dalam perkara ini, yakni tidak melaksanakan lelang eksekusi hak tanggungan atas obyek jaminan kredit Pelawan sampai adanya Putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap dalam perkara ini atau adanya perdamaian kedua belah pihak.

15. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (Conservatoire beslaag) atau Revindicatoir beslaag atas keseluruhan obyek jaminan kredit PPB dan PRK Pelawan.

16. Menghukum Terlawan baik sendiri maupun secara tanggung renteng dengan Turut Terlawan I dan II membayar biaya perkara.

Menimbang bahwa kuasa Pelawan atas perlawanannya itu telah mengajukan perubahan yang diajukan dalam bentuk Perubahan Gugatan tertanggal 25 Agustus 2014 yang isinya sebagai berikut :

1. PT. Bank Internasional Indonesia Tbk. (BII), berkedudukan di Jl. Asia Afrika No.8 (Gedung Sentral Senayan III 23<sup>rd</sup> floor) Jakarta Pusat, c.q PT. BII Tbk Cabang Makassar, Jl. Kajaolalido No.06 Kota Makassar. Selanjutnya disebut: TERGUGAT.

Hlm 20 dari 46 hlm. Putusan No.444/PDT/2017/PT.MKS.



2. Pemerintah RI. cq. Menteri Keuangan RI. berkedudukan di Jakarta, c.q Kepala Direktorat Jenderal Kekayaan Negara c.q Kakanwil XV Makassar c.q Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara & Lelang (KPKNL) Makassar; berkedudukan di Jl. Jend. Urip Sumoharjo Km.4 Gedung Keuangan Negara 1 ( GKN 1 ) Lt. 2 Kota Makassar; selanjutnya disebut : TURUT TEGUGAT I.
3. PT. CITRA LELANG NASIONAL, alamat Jl. Raya Pasar Minggu Km.19 Jakarta; selanjutnya disebut : TURUT TERGUGAT II.

Duduk pokok perkaranya sbb. :

2. Bahwa Penggugat dengan Tergugat sejak tanggal 26 Pebruari 2007 memiliki hubungan hukum hutang piutang kredit, sesuai Perjanjian Kredit :

- 1) Perjanjian Kredit No.71 tanggal 26 Pebruari 2007 untuk Fasilitas Kredit Pinjaman Promes Berulang disingkat PPB (Demand Loan) sebesar Rp.40,000,000,000 dengan jangka waktu dari tanggal 27 Pebruari 2007 s/d tanggal 27 Pebruari 2008.
- 2) Perjanjian Kredit No.72 tanggal 26 Pebruari 2007 untuk Fasilitas Kredit Pinjaman Rekening Koran disingkat PRK (Overdraft Loan) sebesar Rp.10,000,000,000 dengan jangka waktu dari tanggal 26 Pebruari 2007 s/d tanggal 26 Pebruari 2008.
- 3) Addendum Pertama Penambahan Fasilitas Kredit No.46 tanggal 22 Oktober 2007 untuk Penambahan Fasilitas Kredit PPB. II sebesar Rp.25,000,000,000 dengan jangka waktu dari tanggal 29 Nopember 2007 s/d tanggal 26 Pebruari 2008.

2. Adapun jaminan atas fasilitas kredit Penggugat aquo adalah :

- a. Beberapa bidang Tanah berikut bangunan diatasnya, sesuai Sertifikat Hak Milik (SHM) dan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) di bawah ini :

Hlm 21 dari 46 hlm. Putusan No.444/PDT/2017/PT.MKS.





- 1) Sebidang tanah milik seluas 233 m<sup>2</sup> berikut bangunan di atasnya, SHM No. 20079/Maricaya a.n Lam Go Kheng, terletak di Jl. Anuang No.24, Kelurahan Maricaya Kecamatan Makassar Kota Makassar.
  - 2) 2 (dua) bidang tanah milik berikut bangunan di atasnya, sesuai SHM No.1376/Melayu, luas 281 m<sup>2</sup> a.n Lisa Limasi dan SHM No.1344/Melayu, Luas 274 m<sup>2</sup> a.n Lisa Limasi; terletak di Jl. Muhammadiyah No.37 dan 39, Kelurahan Melayu Kecamatan Wajo Kota Makassar.
  - 3) Sebidang tanah Hak Guna Bangunan, seluas 4.293 m<sup>2</sup> berikut bangunan di atasnya, sesuai SHGB No.1022/Daya, a.n PT. Tiga Putra Sejati; terletak di Jl. Kima X Kelurahan Daya Kecamatan Biringkanaya Kota Makassar.
  - 4) Sebidang tanah milik luas 355 m<sup>2</sup>, sesuai SHM No.20/Mangkura, a.n Tjang King Long, terletak di Jl. Jend. Sudirman No.38 Kelurahan Mangkura Kecamatan Ujung Pandang Kota Makassar.
  - 5) Sebidang tanah milik luas 435 m<sup>2</sup>, sesuai SHM No.21238/Parang Tambung a.n Yunus; terletak di Jl. Dg. Tata III Kelurahan Parang Tambung Kecamatan Tamalate Kota Makassar.
- b. Beberapa obyek jaminan Fidusia sesuai Sertifikat Fidusia tersebut di bawah ini :
- 1) Sertifikat Fidusia No.W15-5509 HT.04.06.TH.2008/STD tgl.7 Nopember 2008 a.n PT. Aspalindo Sejartera Mandiri, terletak di Jl. Dr. Wahidin Sudirohusodo No.262-264 Makassar.

Hlm 22 dari 46 hlm. Putusan No.444/PDT/2017/PT.MKS.





2) Sertifikat Fidusia No.W15-5511 HT.04.06.TH.2008/STD tgl.7  
Nopember 2008 a.n PT. Aspalindo Sejartera Mandiri, terletak di Jl. Dr.  
Wahidin Sudirohusodo No.262-264 Makassar.

3) Sertifikat Fidusia No.W15-3286 AT.65.01.TH.2010/STD tgl.12 Oktober  
2010 a.n PT. Aspalindo Sejartera Mandiri, terletak di Jl. Dr. Wahidin  
Sudirohusodo Makassar.

3. Bahwa fasilitas kredit Pinjaman Promes Berulang (PPB) dan Pinjaman  
Rekening Koran (PRK) Penggugat aquo berjalan cukup lancar/ tanpa  
menunggak dan saling menguntungkan Tergugat dengan Penggugat  
selama lebih kurang 6 (enam) sampai 7 tahun berturut-turut dari Tahun  
2007 sampai Tahun 2013, sehingga fasilitas kredit Penggugat selama  
jangka waktu tersebut selalu diperpanjang oleh Tergugat, terakhir dengan  
perpanjangan jangka waktu dari tanggal 26 Pebruari 2013 s/d tanggal 26  
Pebruari 2014 yakni :

No	Jenis Pinjaman / Kredit	Ccy	Plafon	Jangka Waktu
1.	Pinjaman Rekening Koran (PRK)	IDR	10,000,000,000.	26/02/2013 - 26/02/2014
2.	Pinjaman Promes Berulang (PPB)- 1	IDR	40,000,000,000	26/02/2013 - 26/02/2014
3.	Pinjaman Promes Berulang (PPB)- 2	IDR	25,000,000,000	26/02/2013 - 26/02/2014

4. Bahwa pada perpanjangan jangka waktu kredit yang terakhir itupun,  
Penggugat masih lancar melakukan pembayaran kewajiban/ tanpa  
menunggak sampai pada bulan Juli Tahun 2013. Nanti memasuki bulan  
Agustus Tahun 2013 baru pembayaran tersendat/ menunggak disebabkan  
selain persoalan internal perusahaan Penggugat antara lain terjadinya  
penggelapan barang muatan di atas kapal angkutan barang Penggugat,

Hlm 23 dari 46 hlm. Putusan No.444/PDT/2017/PT.MKS.



juga pengaruh perekonomian global yang kurang membaik sehingga berdampak pada penurunan kemampuan keuangan Penggugat.

5. Bahwa Penggugat telah berusaha sekuat kemampuan mengatasi permasalahan keuangan dengan cara antara lain membenahi proses pengawasan internal di atas kapal muat milik Penggugat dan kegiatan usahanya, sehingga keadaan keuangan Penggugat sudah mulai membaik dibarengi kegiatan usaha Perusahaan yang semakin membaik pula.

Untuk itu Penggugat telah mengajukan surat Permohonan keringanan/Penundaan Pembayaran Kewajiban hutang kepada Tergugat pada tanggal 19 Pebruari 2014 dengan harapan agar memungkinkan bagi Penggugat mengatur penyelesaian kewajiban hutang kredit kepada Tergugat melalui penjadwalan ulang, tetapi ternyata tidak direspon dengan baik oleh Tergugat.

Penggugat pun melalui kuasa penasihat hukum pada tanggal 01 Maret 2014 telah mengajukan Permohonan Restrukturisasi Kredit, memohon kebijakan penyelamatan usaha Penggugat yang dibiayai dari fasilitas kredit Tergugat melalui kebijakan Restrukturisasi sesuai amanat Peraturan Bank Indonesia No.14/15/PBI/2012 dengan harapan Tergugat dapat membantu pemulihan fasilitas kredit Penggugat melalui pemberian kebijakan Restrukturisasi berupa pengurangan/Penghapusan tunggakan bunga dan denda selanjutnya memberi penjadwalan ulang agar memungkinkan bagi Penggugat mengatur pembayaran angsuran sesuai kemampuan yang ada.

Ternyata Tergugat tidak memberi kepastian atas permohonan Penggugat a quo, malah tetap menuntut pembayaran segera atas tunggakan bunga dan denda bahkan dengan memberi ultimatum sampai tanggal 4 Maret 2014, tanpa mempertimbangkan hubungan baik yang telah berlangsung cukup

Hlm 24 dari 46 hlm. Putusan No.444/PDT/2017/PT.MKS.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

lama dalam suasana saling menguntungkan selama lebih kurang 6 sampai 7 tahun.

6. Bahwa ternyata pada tanggal 20 Pebruari 2014, Tergugat bekerja sama Turut Tergugat I dan II telah mengumumkan melalui Koran Ujung Pandang Ekspres (suatu Koran tidak terkenal di Makassar) tentang Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang akan melaksanakan Lelang pada tanggal 6 Maret 2014 terhadap keseluruhan obyek Jaminan Kredit Penggugat yang didasarkan pada Ketentuan Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan (UUHT) No.4 Tahun 1996, pengumuman mana baru diketahui Penggugat melalui kenalan yang memberikan koran dimaksud pada tanggal 3 Maret 2014.

Untuk itu Penggugat pun melalui Kuasa Penasihat Hukum telah mengajukan Somasi pada tanggal 5 Maret 2014 ditujukan kepada KPKNL Makassar/Turut Tergugat I dan Kantor Pertanahan Makassar, tembusan kepada Tergugat, agar Tergugat bersama Turut tergugat menunda dulu/tidak melaksanakan proses lelang eksekusi dimaksud dengan alasan Penggugat sementara mengajukan permohonan Restrukturisasi kredit dan dugaan kuat proses lelang dilaksanakan secara melawan hukum.

7. Bahwa ternyata pada tanggal 01 April 2014, Tergugat bekerja sama Turut Tergugat I dan II justru melakukan lagi Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan via Harian Fajar Makassar, yang akan melaksanakan lelang eksekusi hak tanggungan pada tanggal 15 April 2014 terhadap obyek jaminan kredit Penggugat berupa beberapa bidang tanah berikut bangunan di atasnya tersebut dalam posita butir 2 sub a di atas, dengan menentukan sendiri/secara sepihak nilai jual/limit dari masing-masing obyek jaminan kredit Penggugat secara tidak wajar/ melawan hukum, yakni :

Hlm 25 dari 46 hlm. Putusan No.444/PDT/2017/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)



- 1) Untuk sebidang tanah milik seluas 233 m<sup>2</sup> berikut bangunan di atasnya, SHM No.20079/ Maricaya a.n Lam Go Kheng, terletak di Jl. Anuang No.24, Kelurahan Maricaya Kecamatan Makassar Kota Makassar. Tergugat hanya menentukan harga jual sebesar Rp. 1,248,300,000; padahal nilai jual obyektif yang sebenarnya sesuai hasil penilaian Appraisal Independent harganya adalah sebesar Rp. 2,000,000,000.
- 2) Untuk 2 (dua) bidang tanah milik berikut bangunan di atasnya, sesuai SHM No.1376/Melayu, luas 281 m<sup>2</sup> a.n Lisa Limasi dan SHM No.1344/Melayu, Luas 274 m<sup>2</sup> a.n Lisa Limasi; terletak di Jl. Muhammadiyah No.37 dan 39, Kelurahan Melayu Kecamatan Wajo Kota Makassar. Harga limit yang ditentukan sendiri Tergugat hanya Rp.3,725,000,000; padahal nilai jual obyektif sesuai hasil penilaian Appraisal Independen adalah Rp.4,132,824,000.
- 3) Untuk sebidang tanah Hak Guna Bangunan, seluas 4.293 m<sup>2</sup> berikut bangunan di atasnya, sesuai SHGB No.1022/Daya, a.n PT. Tiga Putra Sejati; terletak di Jl. Kima X Kelurahan Daya Kecamatan Biringkanaya Kota Makassar. Harga limit yang ditentukan sendiri Tergugat hanya Rp.4,672,000,000; padahal nilai jual obyektif sesuai hasil penilaian Appraisal Independen adalah Rp. 5,981,442,000.
- 4) Untuk sebidang tanah milik luas 355 m<sup>2</sup>, sesuai SHM No.20/Mangkura, a.n Tjang King Long, terletak di Jl. Jend. Sudirman No.38 Kelurahan Mangkura Kecamatan Ujung Pandang Kota Makassar. Harga limit yang ditentukan sendiri Tergugat hanya Rp.6,177,000,000; padahal nilai jual obyektif sesuai hasil penilaian Appraisal Independen adalah Rp. 9,762,500,000.

Hlm 26 dari 46 hlm. Putusan No.444/PDT/2017/PT.MKS.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5) Untuk sebidang tanah milik Luas 435 m<sup>2</sup>, sesuai SHM No.21238/Parang Tambung, a.n Yunus; terletak di Jl. Dg. Tata III Kelurahan Parang Tambung Kecamatan Tamalate Kota Makassar. Harga limit yang ditentukan sepihak Tergugat hanya Rp.413,000,000; padahal nilai jual obyektif yang sebenarnya sebesar Rp. 750,000,000.

Adanya pengumuman tersebut sangat mengagetkan Penggugat selain karena tidak pernah didahului Pengumuman Pertama melalui Koran terkenal setempat sesuai ketentuan yang berlaku ( Pasal 200 (7) HIR/ Pasal 217 R.Bg ), juga karena pada saat itu Penggugat sementara menunggu kepastian atas permohonan kebijakan restrukturi-sasi kredit, malah Tergugat sudah menempuh upaya lelang eksekusi hak tanggungan atas obyek jaminan kredit Penggugat. Jadi perbuatan Tergugat tersebut jelas termasuk perbuatan melawan hukum yang sangat merugikan Penggugat.

8. Bahwa sebelum sampai pada hari H pelaksanaan lelang tanggal 15 April 2014, Penggugat telah mengajukan Gugatan Perlawanan Eksekusi Hak Tanggungan ini pada tanggal 07 April 2014 di Pengadilan Negeri Makassar, Register No.108/Pdt.G/ 2014/PN.Mks dengan tujuan agar pelaksanaan Lelang Eksekusi atas obyek jamainan kredit Penggugat pada tanggal 15 April 2014 ditunda atau dibatalkan karena adanya indikasi terjadinya perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat.

Ternyata pada saat proses mediasi perkara ini sementara berlangsung, Tergugat bekerja sama Turut Tergugat I tetap melaksanakan Lelang atas obyek jaminan kredit Penggugat yang diketahui dari adanya surat Tergugat tertanggal 04 Agustus 2014 No.S.2014.0975/DIR.Businessquality.Assurance & SAM, yang ternyata

Hlm 27 dari 46 hlm. Putusan No.444/PDT/2017/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)



Tergugat dengan perantaraan Turut Tergugat I telah melakukan lelang atas 2 (dua) obyek jaminan kredit Penggugat, masing-masing Obyek Jaminan butir 1) / tanah milik luas 233 m<sup>2</sup> berikut bangunan di atasnya, SHM No.20079/Maricaya a.n Lam Go Kheng, terletak di Jl. Anuang No.24, Kelurahan Maricaya Kecamatan Makassar Kota Makassar dan obyek jaminan butir 3) / tanah Hak Guna Bangunan luas 4.239 m<sup>2</sup> berikut bangunan di atasnya, sesuai SHGB No.1022/Daya, a.n PT. Tiga Putra Sejati; terletak di Jl. Kima X Kelurahan Daya Kecamatan Biringkanaya Kota Makassar, dengan harga bersih lelang atas kedua obyek tersebut sangat rendah, hanya sebesar Rp.5,502,924,501.25.

9. Bahwa tindakan Tergugat menentukan sendiri nilai limid atas obyek jaminan kredit Penggugat tanpa melalui tim Appraisal independent di atas, adalah termasuk perbuatan melawan hukum yang sangat merugikan Penggugat. Apalagi nilai jual yang ditentukan sendiri Tergugat sebagaimana nampak dalam Pengumuman Lelang Kedua Eksekusi Hak Tanggungan Melalui Harian Fajar Makassar tanggal 1 April 2014, sangat rendah/ murah dibandingkan dengan nilai jual obyektif/ harga yang sebenarnya atas obyek jaminan kredit Penggugat sesuai hasil penilaian yang dilakukan Tim Appraisal Independent pada tanggal 9 Mei 2014 diuraikan di atas, sehingga semakin sangat merugikan Penggugat.

Adapun kerugian materil yang diderita Penggugat akibat langsung pelaksanaan lelang secara melawan hukum tanggal 15 April 2014 dengan harga yang ditentukan sendiri Tergugat, dibandingkan dengan nilai jual obyektif/ harga sebenarnya dari obyek jaminan kredit Penggugat berdasarkan penilaian Appraisal Independent tanggal 9 Mei 2014, berkisar sebesar **Rp.6,310,766,000.-** dengan perincian sbb. :

No	OBYEK JAMINAN	HARGA	HARGA Limit	SELISIH /
----	---------------	-------	-------------	-----------

Hlm 28 dari 46 hlm. Putusan No.444/PDT/2017/PT.MKS.





		Obyektip IDR	Oleh Tergugat IDR	KERUGIAN IDR
1.	Obyek Jaminan butir 1/ SHM No. 20079/ Kel. Maricaya, luas 233 m <sup>2</sup>	2,000,000,000	1,301,000,000	699,000,000
2.	Obyek Jaminan butir 2/ SHM No. 1376/Melayu Luas 281 m <sup>2</sup> dan SHM No.1344/Melayu, Luas 274 m <sup>2</sup>	4,132,824,000	3,725,000,000	407,824,000
3.	Obyek Jaminan butir 3/ SHGB No. 1022/Daya, Luas 4.239 m <sup>2</sup>	5,981,442,000	4,700,000,000	1,281,442,000
4.	Obyek Jaminan butir 4/ SHM No.20 / Mangkura, luas 355 m <sup>2</sup>	9,762,500,000	6,177,000,000	3,585,500,000
5.	Obyek Jaminan butir 5/ SHM No .21238/Parang Tambung, Luas 435 m <sup>2</sup>	750,000,000	413,000,000	337,000,000
	J u m l a h / T o t a l	22,626,766,000	16,316,000,000	6,310,766,000

Jadi kerugian materil yang diderita Penggugat akibat pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan secara melawan hukum oleh Tergugat bersama Turut Tergugat I dan II atas obyek jaminan kredit Penggugat di atas adalah sebesar **Rp.6,310,766,000.-** ( enam millyar tigaratus sepuluh juta tujuh ratus enampuluh enan ribu rupaiah ).

10. Bahwa secara yuridis tindakan Tergugat dibantu/kerja sama Turut Tergugat I dan II melakukan lelang eksekusi hak tanggungan atas obyek jaminan kredit Penggugat melalui KPKNL Makassar (Turut Tergugat I) dengan perantaraan pihak ke-tiga i.c Jasa Pra Lelang PT. CITRA LELANG NASIONAL/Turut Tergugat II, tanpa melalui proses penetapan ketua

Hlm 29 dari 46 hlm. Putusan No.444/PDT/2017/PT.MKS.





Pengadilan Negeri Makassar, adalah juga termasuk Perbuatan melawan hukum yang sangat merugikan Penggugat, dengan alasan yuridis sbb. :

- 1) Perbuatan tersebut melanggar Perjanjian Kredit antara Penggugat dengan Tergugat (yang berlaku sebagai UU. bagi mereka), baik Perjanjian Kredit PPB No.71 tahun 2007 maupun Perjanjian Kredit PRK No.72 tahun 2007 yang masing-masing pada ketentuan Pasal 16.3 dengan tegas menentukan pilihan hukum melalui Pengadilan Negeri Makassar atas semua akibat hukum dari perjanjian kredit antara Penggugat dengan Tergugat aquo.

Adapun ketentuan **Pasal 16 butir 16.3** tentang Domisili Hukum, menyatakan sbb :

*“ Mengenai pelaksanaan dan penafsiran perjanjian ini serta semua akibatnya, para pihak memilih domisili hukum yang umum dan tetap di kantor Panitera Pengadilan Negeri Makassar di Makassar, ... dst.”*

Ternyata Tergugat bekerja sama/dibantu Turut Tergugat I dan II tidak melakukan proses lelang eksekusi Hak Tanggungan atas obyek jaminan kredit Penggugat sebagai akibat dari perjanjian kredit No.71 dan No.72 Tahun 2007 yakni tanpa melalui Pengadilan Negeri Makassar sesuai perjanjian, melainkan langsung melalui KPKNL Makassar, bahkan melalui pihak ke-3/ jasa pra lelang swasta PT. CITRA LELANG NASIONAL.

- 2) Perbuatan tersebut melanggar pula UUHT. No. 4 Tahun 1996 khususnya pada ketentuan Pasal 26 dengan Penjelasannya Jo. Penjelasan Umum butir 9, yang pada pokoknya menegaskan bahwa ketentuan yang berlaku atas proses pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan masih dipergunakan ketentuan yang lama sebagaimana diatur dalam Pasal Hlm 30 dari 46 hlm. Putusan No.444/PDT/2017/PT.MKS.



224 HIR/ Pasal 258 R.Bg selama belum dikeluarkannya peraturan perundang-undangan yang mengatur secara khusus proses pelaksanaan eksekusi hak tanggungan dalam UUHT No.4 Tahun 1996.

Salah satu hal yang perlu diketahui dari ketentuan Pasal 224 HIR/ Pasal 258 R.Bg adalah proses eksekusi hipotek i.c hak tanggungan harus melalui penetapan Ketua Pengadilan Negeri setempat. Ternyata dalam perkara ini, prosedur yang dijalankan Tergugat bekerja sama Turut Tergugat I dan II atas obyek jaminan kredit Penggugat tidak melalui Pengadilan Negeri Makassar, melainkan langsung melalui KPKNL dengan perantaraan pihak ke-3/ Turut Tergugat II.

Adapun ketentuan Pasal 26 Jo. Penjelasan Umum No.9 UUHT No.4 Tahun 1996 menyatakan sbb :

**Pasal 26 :**

*Selama belum ada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya, dengan memperhatikan ketentuan dalam Pasal 14, peraturan mengenai eksekusi hypotheek yang ada pada mulai berlakunya Undang-undang ini, berlaku terhadap eksekusi Hak Tanggungan.*

**Penjelasan Pasal 26 :**

*Yang dimaksud dengan peraturan mengenai eksekusi hypotheek yang ada dalam pasal ini, adalah ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Pasal 224 Reglemen Indonesia yang diperbaharui (Het Herziene Indonesia Reglemen, Staatsblad 1941-44), Pasal 258 Reglemen Acara Hukum untuk Daerah Luar Jawa dan Madura (Reglemen tot Regeling van het Rechtswezen in de Gewesten Buiten Java en Madura, Staatsblad 1927-227).*

Hlm 31 dari 46 hlm. Putusan No.444/PDT/2017/PT.MKS.



Ketentuan dalam Pasal 14 yang harus diperhatikan adalah bahwa Grosse acte Hypotheek yang berfungsi sebagai surat tanda bukti adanya Hypotheek, dalam hal Hak Tanggungan adalah Sertifikat Hak Tanggungan.

Adapun yang dimaksud dengan peraturan perundang-undangan yang belum ada, adalah peraturan perundang-undangan yang mengatur secara khusus Eksekusi Hak Tanggungan, sebagai pengganti ketentuan khusus mengenai Eksekusi Hypotheek atas tanah yang disebut di atas.

Sebagaimana dijelaskan dalam Penjelasan Umum angka 9 ketentuan peralihan dalam pasal ini memberikan ketegasan, bahwa selama masa peralihan tersebut, ketentuan hukum acara di atas berlaku terhadap Eksekusi Hak Tanggungan dengan penyerahan Sertifikat Hak Tanggungan sebagai dasar pelaksanaannya.

**PENJELASAN UMUM NO.9 :**

Alinea ketiga :

Agar ada kesatuan pengertian dan kepastian mengenai penggunaan ketentuan -ketentuan tersebut, ditegaskan lebih lanjut dalam Undang-undang ini, bahwa selama belum ada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya, peraturan mengenai eksekusi Hypotheek yang diatur dalam kedua Reglemen tersebut ( ic. Pasal 224 HIR dan Pasal 258 R.Bg.), berlaku terhadap Eksekusi Hak Tanggungan.

Bahwa bila dianalisis ketentuan UUHT No.4 Tahun 1996 di atas dihubungkan dengan Undang-undang (UU.) No.10 Tahun 2004 sebagaimana telah diubah dengan UU. No.12 Tahun 2011 Tentang Hlm 32 dari 46 hlm. Putusan No.444/PDT/2017/PT.MKS.



Pembentukan Peraturan Perundang-undangan, maka Peraturan Perundang-undangan yang dimaksud dalam UUHT No.4 Tahun 1996 aquo, tidak lain adalah **Peraturan Pemerintah (PP)**, bukan Peraturan Menteri.

Hal itu disebabkan karena Peraturan Menteri tidak masuk dalam hierarki Peraturan Perundang-undangan sebagaimana ditegaskan dalam ketentuan kedua UU. tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan di atas.

Adapun Hierarki Peraturan Perundang-undangan menurut ketentuan Pasal 10 UU. No.10 Tahun 2004 adalah :

1. UUD 1945;
2. UU/ PERPU;
3. **PP (Peraturan Pemerintah);**
4. Perpres (Peraturan Presiden);
5. Perda (Peraturan Daerah).

Sedang Hierarki Peraturan Perundang-undangan menurut UU. No.12 Tahun 2011 adalah :

1. UUD 1945;
2. TAP MPR;
3. UU/ PERPU;
4. PP (Peraturan Pemerintah);
5. Perpres (Peraturan Presiden);
6. Perda (Peraturan Daerah).

Berdasarkan ketentuan dimaksud maka jelas sampai saat ini belum ada **PP (Peraturan Pemerintah)** yang secara khusus mengatur prosedur pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan sebagai pengganti prosedur yang diatur dalam Pasal 224 HIR/ Pasal 258 R.Bg.

Dengan demikian Lelang eksekusi hak Tanggungan atas obyek jaminan kredit Penggugat tanggal 15 April 2014 sesuai Risalah Lelang

Hlm 33 dari 46 hlm. Putusan No.444/PDT/2017/PT.MKS.



No.269/2014 yang tidak melalui proses penetapan Ketua Pengadilan Negeri Makassar sesuai ketentuan Pasal 224 HIR/ Pasal 258 R.Bg, melainkan langsung melalui KPKNL dengan perantaraan pihak ke-3/jasa Pra Lelang swasta PT. CITRA LELANG NASIONAL adalah pelaksanaan lelang eksekusi yang melanggar hukum dengan konsekuensi yuridis tidak sah alias batal atau tidak memiliki kekuatan hukum mengikat.

- 3) Melanggar pula ketentuan Undang-Undang Perbankan No. 7 Tahun 1992 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang No.10 Tahun 1998, khususnya Pasal 40 ayat (1) Jo. Pasal 47 ayat (2) tentang membuka rahasia bank.

Bahwa tindakan Tergugat dalam melakukan lelang eksekusi hak tanggungan atas obyek jaminan kredit Penggugat dalam kasus ini, jelas telah bertindak ceroboh, dan tidak menerapkan prinsip kehati-hatian alias melanggar asas Prudensial perbankan, yakni dengan ceroboh telah melakukan tindakan membuka kerahasiaan Bank Nasabahnya i.c Penggugat dengan cara membocorkan keadaan keuangan Penggugat kepada pihak ke-tiga/pihak lain i.c balai lelang swasta PT. CITRA LELANG NASIONAL/Turut Tergugat II tanpa seizin Gubernur Bank Indonesia sesuai ketentuan hukum yang berlaku. Apalagi adanya pihak ketiga tersebut sama sekali tidak diatur dalam perjanjian kredit antara Penggugat dengan Tergugat.

Tindakan Tergugat tersebut adalah termasuk perbuatan melawan hukum i.c melanggar ketentuan Pasal 40 ayat (1) Jo. Pasal 47 ayat (2) Undang-Undang Perbankan No. 7 Tahun 1992 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang No.10 Tahun 1998 yang dapat dituntut ganti rugi maksimal sebesar Rp. 8,000,000,000 ( Delapan milyar rupiah ).

Hlm 34 dari 46 hlm. Putusan No.444/PDT/2017/PT.MKS.



11. Bahwa ternyata pula ketika proses lelang eksekusi telah dijalankan

Tergugat bekerja sama Turut Tergugat I dan II, jumlah sisa hutang kredit Penggugat masih kabur, yakni belum ada kepastian berupa penetapan/perhitungan jumlah yang pasti dari sisa hutang kredit Penggugat yang akan diselesaikan melalui penjualan lelang eksekusi hak tanggungan. Justru yang terjadi adalah Tergugat tidak konsisten dalam menentukan status fasilitas kredit Penggugat karena pada satu sisi telah menyatakan/ menempatkan Penggugat dalam status telah wanprestasi sejak tanggal 1 Agustus 2013 sesuai suratnya tertanggal 4 September 2013, tetapi pada sisi lain ternyata masih tetap menghitung terus menerus pembebanan bunga berjalan pada sisa hutang kredit Penggugat seperti layaknya fasilitas kredit yang masih lancar/belum masuk status macet dan belum dinyatakan wanprestasi. Hal itu nampak dari surat Tergugat tanggal 02 Oktober 2013 dan tanggal 11 Oktober 2013 yang semakin membengkak-kan terus jumlah tunggakan hutang kredit Penggugat, tanpa memberi perincian jumlah sisa hutang terhadap masing-masing jenis kredit Penggugat. Bahkan terakhir dengan surat tanggal 26 Nopember 2013 yang membengkakkan jumlah tagihan kepada Penggugat menjadi sebesar Rp.79,325,400,662.- (tujuh puluh sembilan milyar tigaratus duapuluh lima juta empatratus ribu enamratus enam puluh dua rupiah).

Itu berarti jumlah sisa hutang dari masing-masing jenis kredit Penggugat masih sangat kabur, alias belum ada penetapan jumlah yang pasti.

Dengan demikian maka secara yuridis pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan atas obyek jaminan kredit Penggugat pada tanggal 15 April 2014 berdasarkan Risalah Lelang No.269/2014, sebelum adanya kepastian jumlah yang sudah pasti dari sisa hutang kredit Penggugat yang akan diselesaikan melalui hasil penjualan/ lelang jaminan, adalah

Hlm 35 dari 46 hlm. Putusan No.444/PDT/2017/PT.MKS.





perbuatan melawan hukum/ yang mengandung cacad yuridis dan seharusnya dinyatakan batal karena melanggar ketentuan Pasal 224 HIR/ Pasal 258 R.Bg Jo. Fatwa Mahkamah Agung RI. melalui suratnya masing-masing tanggal 16 April 1985 No.213/229/85/II/Um-Tu/Pdt; tanggal 18 Maret 1986 No.133/154/86/II/Um-Tu/Pdt kepada Direksi Bank Negara 1946, dan tanggal 1 April 1986 No.147/168/86/ Um-Tu/Pdt kepada Pimpinan BKPH Perbanas.

12. Bahwa kuat dugaan proses pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan atas obyek jaminan kredit Penggugat dilakukan pula melalui kolusi dengan Turut Tergugat II, karena terang-terangan Turut Tegugat II ikut melakukan intimidasi/desakan kepada Penggugat a.l melalui Surat tanggal 8 Januari 2014. Padahal Turut Tergugat II memahami bahwa secara yuridis tindakannya itu adalah diluar batas kewenangannya dan karenanya termasuk perbuatan melanggar hukum.

Demikian halnya dengan Turut Tergugat I jelas memahami bahwa proses pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan yang hanya didasarkan pada ketentuan hukum materil Pasal 6 UUHT No.4 Tahun 1996 Jo. Peraturan Menteri Keuangan tanpa melalui Perintah/ Penetapan Ketua Pengadilan Negeri setempat sesuai ketentuan Pasal 224 HIR/ Pasal 258 R.Bg adalah tindakan yang melanggar hukum alias tidak sah/ tanpa dasar dan batal demi hukum, namun Turut Tergugat I dan II tetap saja ikut ngotot melaksanakan proses lelang eksekusi atas obyek jaminan kredit Penggugat secara melawan hukum, sekalipun telah mendapat somasi dari Penggugat.

Dengan demikian cukup alasan yuridis untuk melibatkan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II dalam perkara ini untuk bertanggung jawab atas

Hlm 36 dari 46 hlm. Putusan No.444/PDT/2017/PT.MKS.





perbuatan melawan hukum yang dilakukan bersama Tergugat, setidaknya untuk tunduk dan menghormati isi putusan pengadilan dalam perkara ini.

13. Bahwa berhubung Tergugat bersama Turut Tergugat I dan II terbukti melakukan perbuatan melawan hukum yang sangat merugikan Penggugat dalam melakukan lelang eksekusi hak tanggungan atas obyek jaminan kredit Penggugat, maka cukup alasan bagi Penggugat mohon pengadilan menyatakan lelang eksekusi hak tanggungan a quo tidak sah/ batal, menyatakan Risalah Lelang tanggal 15 April 2014 No.269/2014 atas obyek jaminan kredit Penggugat tidak sah/batal atau tidak memiliki kekuatan hukum mengikat.

Selanjutnya menghukum Tergugat memberi kebijakan Restrukturisasi pengurangan atau penghapusan Tunggakan bunga dan denda terhadap fasilitas kredit Penggugat dan memberi kesempatan penjadwalan ulang untuk penyelesaian sisa hutang kredit Penggugat sesuai amanat Peraturan Bank Indonesia No.14/15/PBI/2012 Pasal 1 ayat 26 Jo. Bab VI Pasal 52, karena faktanya usaha Penggugat masih berjalan dengan baik sehingga sangat memungkinkan untuk dilakukan restrukturisasi.

14. Bahwa untuk menjamin Putusan Pengadilan kelak dapat dilaksanakan dengan baik manakala gugatan Penggugat dikabulkan dan guna mencegah upaya pengalihan hak atas obyek jaminan kredit Penggugat selama dalam proses perkara, maka beralasan menurut hukum Penggugat mohon kearifan Majelis Hakim untuk terlebih dahulu meletakkan sita jaminan (Conservatoire Beslaag) atau Revindicatoire beslaag atas keseluruhan obyek jaminan kredit Penggugat tersebut dalam Posita butir 2 sub a di atas.

Bahwa berdasarkan fakta-fakta dan alasan-alasan yuridis di atas, maka Penggugat dengan kerendahan hati mohon Pengadilan Negeri Makassar i.c Hlm 37 dari 46 hlm. Putusan No.444/PDT/2017/PT.MKS.



Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini menjatuhkan putusan yang berkeadilan dengan Amar sbb. :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat PT. Aspalindo Sejahtera Mandiri untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat PT. Bank Internasional Indonesia Tbk bersama Turut Tergugat I dan II telah melakukan perbuatan melawan hukum dalam melakukan proses lelang eksekusi hak tanggungan atas obyek jaminan kredit Penggugat;
3. Menyatakan perbuatan Tergugat bekerja sama Turut Tergugat I dan II melakukan lelang eksekusi hak tanggungan atas obyek jaminan kredit PPB dan PRK Penggugat melalui KPKNL Makassar (Turut Tergugat I) dengan perantaraan Balai lelang swasta PT. Citra Lelang Nasional (Turut Tergugat II), tanpa melalui proses Perintah /Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Makassar sesuai ketentuan Pasal 224 HIR/ Pasal 258 R.Bg, adalah perbuatan melawan hukum i.c melanggar Perjanjian Kredit PPB No.71 tahun 2007 dan Perjanjian Kredit PRK No.72 tahun 2007 antara Penggugat dengan Tergugat serta melanggar ketentuan Pasal 26 beserta penjelasannya dan Penjelasan Umum butir 9 UUHT No.4 Tahun 1996, karena itu tindakan tersebut tidak sah dan batal demi hukum;
4. Menyatakan tindakan Tergugat melakukan lelang eksekusi hak tanggungan atas obyek jaminan kredit Penggugat tanpa melalui proses penetapan Ketua Pengadilan Negeri Makassar, melainkan dengan cara melibatkan pihak ke-tiga balai lelang swasta PT. CITRA LELANG NASIONAL/Turut Tergugat II, adalah tindakan ceroboh yang melanggar Asas kehati-hatian (Asas Prudensial) perbankan membuka kerahasiaan Bank Nasabah i.c Penggugat kepada pihak ke-tiga tanpa seizin Gubernur Bank Indonesia; adalah termasuk perbuatan melawan hukum i.c melanggar Pasal 40 ayat

Hlm 38 dari 46 hlm. Putusan No.444/PDT/2017/PT.MKS.



- (1) Jo. Pasal 47 ayat (2) Undang-Undang Perbankan No. 7 Tahun 1992 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang No.10 Tahun 1998.
5. Menyatakan tindakan Tergugat selaku kreditur yang langsung melakukan proses lelang eksekusi atas obyek jaminan kredit Penggugat dalam suasana jumlah sisa hutang kredit Penggugat masih kabur, alias sebelum ada kepastian mengenai jumlah yang pasti atas sisa hutang kredit Penggugat yang akan diselesaikan melalui hasil penjualan lelang eksekusi hak tanggungan atas obyek jaminan kredit Penggugat adalah juga termasuk perbuatan melawan hukum;
6. Menyatakan tindakan Tergugat bekerja sama Turut Tergugat I dan II yang telah melakukan lelang eksekusi hak tanggungan atas obyek jaminan kredit Penggugat dengan cara langsung melakukan Pengumuman Lelang Kedua Eksekusi Hak Tanggungan via media massa/Koran tanpa didahului Pengumuman Pertama melalui media massa/koran terkenal adalah juga termasuk perbuatan melawan hukum;
7. Menyatakan tindakan Tergugat selaku kreditur yang langsung melakukan proses lelang eksekusi atas obyek jaminan kredit Penggugat tanpa terlebih dahulu memberi pembinaan kepada Penggugat selaku Debitur melalui kebijakan Restrukturisasi kredit sesuai Peraturan Bank Indonesia dengan beberapa alternatif penyelamatan fasilitas kredit: Perpanjangan jangka waktu kredit/penjadwalan ulang, penurunan suku bunga kredit, pengurangan tunggakan bunga maupun pokok kredit, penambahan fasilitas kredit maupun konversi kredit menjadi penyertaan modal sementara, adalah juga termasuk perbuatan melawan hukum;
8. Menyatakan tindakan Turut Tergugat II yang ikut melakukan intimidasi melakukan surat ancaman lelang kepada Penggugat selaku Debitur adalah tindakan diluar batas kewenangannya dan karena itu termasuk perbuatan melawan hukum;

Hlm 39 dari 46 hlm. Putusan No.444/PDT/2017/PT.MKS.



9. Menyatakan tindakan Tergugat yang menetapkan sendiri nilai jual/limit sangat rendah terhadap keseluruhan obyek jaminan kredit Penggugat tanpa melalui Appraisal independent, dibanding harga obyektif yang sebenarnya melalui hasil penilaian Appraisal Independent adalah juga termasuk perbuatan melawan hukum yang sangat merugikan Penggugat;
10. Menyatakan Risalah Lelang tanggal 15 April 2014 No.269/2014 atas obyek jaminan kredit Penggugat, adalah tidak sah/batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat.
11. Menghukum Tergugat untuk memberi kebijakan restrukturisasi terhadap fasilitas kredit Penggugat sesuai amanat Peraturan Bank Indonesia No.14/15/PBI/ 2012 Pasal 1 ayat 26 Jo. Bab VI Pasal 52; yakni dengan cara a.l penjadwalan ulang, pengurangan atau penghapusan tunggakan buga dan denda serta pengurangan pokok hutang;
12. Menghukum Turut Tergugat I dan II untuk tunduk dan menghormati isi putusan Pengadilan dalam perkara ini, yakni tidak melaksanakan lelang eksekusi hak tanggungan atas sisa obyek jaminan kredit Penggugat yang belum laku, sampai adanya Putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap dalam perkara ini atau adanya perdamaian kedua belah pihak.
13. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (Conservatoire beslaag) atau Revindicatoir beslaag atas keseluruhan obyek jaminan kredit PPB dan PRK Penggugat.
14. Menghukum Tergugat baik sendiri maupun secara tanggung renteng dengan Turut Tergugat I dan II membayar biaya perkara.

----- Mengutip serta memperhatikan uraian-uraian tentang hal yang tercantum dalam salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Makassar Nomor:108/PDT.G/ 2014/PN.Mks, tanggal 26 Juli 2016, yang amarnya berbunyi sebagai berikut: -----

DALAM EKSEPSI

Hlm 40 dari 46 hlm. Putusan No.444/PDT/2017/PT.MKS.



Menolak eksepsi Tergugat seluruhnya;

**DALAM POKOK PERKARA**

Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;

Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar  
Rp. 1.126.000,- (satu juta seratus dua puluh enam ribu rupiah).

-----Membaca risalah pemberitahuan putusan Pengadilan Negeri Makassar  
No.108/Pdt.G/2014/PN Mks tanggal 26 Juli 2016 telah diberitahukan dengan  
saksama kepada Pelawan pada tanggal 31 Agustus 2016 oleh Jurusita  
Pengganti Pengadilan Negeri Makassar;-----

----- Membaca, surat permohonan banding yang ditandatangani oleh  
Baso Rasyid, S.H. M.H. Panitera Pengadilan Negeri Makassar, menerangkan  
bahwa pada tanggal 7 September 2016 Kuasa hukum Pelawan telah  
mengajukan surat permohonan banding, agar perkaranya yang diputus oleh  
Pengadilan Negeri Makassar pada tanggal 26 Juli 2016, Nomor:108/  
PDT.G/ 2014/ PN.Mks untuk diperiksa dan diputus dalam peradilan  
tingkat banding; -----

-----Membaca, risalah pemberitahuan pernyataan banding yang ditanda  
tangani oleh Nurhayati Amin, S.H Jurusita Pengadilan Negeri Makassar,  
menerangkan bahwa pada tanggal 4 Oktober 2016 permohonan banding dari  
Kuasa hukum Pelawan tersebut telah diberitahukan/ disampaikan secara sah  
dan saksama kepada Terlawan;-----

----- Membaca, surat pemberitahuan memeriksa berkas perkara (inzage)  
sebelum berkas perkara kedua belah pihak dikirim ke Pengadilan Tinggi  
Makassar, Nomor; 108/ PDT.G/2014/PN. Mks yang ditandatangani oleh  
Nurhayati Amin Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Makassar,

Hlm 41 dari 46 hlm. Putusan No.444/PDT/2017/PT.MKS.



menerangkan bahwa pada tanggal 4 Oktober 2016 kepada Turut Terlawan I, pada tanggal 11 Januari 2018 kepada Turut Terlawan II, pada tanggal 19 Desember 2016 kepada Terlawan, pada tanggal 30 Desember 2016 kepada Pelawan, telah memberi kesempatan untuk memeriksa berkas perkara di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Makassar, masing-masing dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari terhitung sejak hari berikutnya dari pemberitahuan ini diberikan;

**TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA:**

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

----- Menimbang, bahwa Kuasa hukum Pembanding semula Pelawan tidak mengajukan memori banding untuk dipertimbangkan lebih lanjut dalam tingkat banding: -----

----- Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah memeriksa dan meneliti secara cermat dan saksama berkas perkara beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Makassar Nomor 108/Pdt.G/2014/PN Mks tanggal 26 Juli 2016 dan telah pula membaca surat-surat lainnya yang berhubungan dengan perkara ini berpendapat sebagai berikut :-----

**Dalam Eksepsi.**

-----Menimbang, bahwa alasan-alasan dan pertimbangan-pertimbangan putusan Hakim tingkat pertama yang pada pokoknya menolak eksepsi Tergugat seluruhnya sudah tepat dan benar, namun pertimbangan hukum tentang eksepsi yang menyangkut perubahan gugatan perlu ditambahkan,  
Hlm 42 dari 46 hlm. Putusan No.444/PDT/2017/PT.MKS.





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bahwa perubahan gugatan yang diajukan oleh Pembanding semula Pelawan dapat dibenarkan, karena perubahan tersebut “tidak merubah kejadian materiil dari pokok sengketa dan perubahan tersebut tidak merugikan kepentingan Tergugat dalam pembelaan maupun pembuktian, sehingga tidak bertentangan dengan hukum acara dan demi peradilan yang cepat dan murah, eksepsi tersebut patut untuk ditolak (vide putusan Mahkamah Agung tanggal 3 Desember 1974 Nomor 1043 K/Sip/1971);

## Dalam pokok perkara.

-----Menimbang, bahwa pertimbangan-pertimbangan hukum Majelis Hakim tingkat pertama tentang pokok perkara telah tepat dan benar dan juga dengan tidak adanya memori banding yang diajukan oleh Pembanding tidak ada hal-hal yang baru yang perlu dipertimbangkan, dengan demikian pertimbangan-pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama terhadap pokok perkara yang ternyata telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar dalam putusannya, oleh karena itu diambil alih dan dijadikan dasar oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi dalam memutus perkara ini ditingkat banding;-----

-----Menimbang, bahwa dari pertimbangan-pertimbangan diatas putusan Pengadilan Negeri Makassar tanggal 26 Juli 2016 Nomor 108/Pdt.G/2014/PN Mks, baik terhadap eksepsi maupun pokok perkara dapat dipertahankan dan beralasan untuk dikuatkan di tingkat banding;-----

-----Menimbang, bahwa dengan dikuatkannya putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut, maka Pembanding semula Pelawan dihukum untuk membayar biaya perkara didua tingkat peradilan ini;-----

-----Mengingat undang-undang maupun peraturan-peraturan lainnya yang berkaitan dengan perkara ini :-----

Hlm 43 dari 46 hlm. Putusan No.444/PDT/2017/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)



1. Undang-undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman;
2. Undang-undang Nomor 3 Tahun 2009 tentang Mahkamah Agung RI;-----
3. Undang-undang Nomor 49 tentang Peradilan Umum;-----
4. Pasal-pasal dalam Rbg maupun peraturan-peraturan lainnya yang bersangkutan;-----

**MENGADILI :**

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Pelawan tersebut;-----
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Makassar, Tanggal 26 Juli 2016 Nomor:108/ Pdt.G/ 2014/ PN.Mks.. yang dimohonkan banding tersebut;-----
- Menghukum Pembanding semula Pelawan untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp.150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah) ;---

----- Demikianlah diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Makassar pada hari **Selasa tanggal 30 Januari 2018**, oleh kami: **I.MADE SERAMAN, S.H. M.H.** sebagai Hakim Ketua Majelis, **H.BUDI SUSILO, S.H. M.H. dan NANI INDRAWATI, S.H. M.Hum.**

Hlm 44 dari 46 hlm. Putusan No.444/PDT/2017/PT.MKS.



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

masing-masing sebagai Hakim Anggota dan putusan tersebut pada hari  
**Senin tanggal 5 Februari 2018** diucapkan oleh Hakim Ketua Majelis  
dalam sidang yang terbuka untuk umum bersama – sama dengan kedua  
Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh **MUHAMMAD IDRIS, S.H.**  
**M.H.** Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut, tanpa dihadiri  
oleh kedua belah pihak berperkara ataupun Kuasa hukumnya;----

**HAKIM-HAKIN ANGGOTA :**

**Ttd.-**

**H.BUDI SUSILO, SH. M.H.**

**Ttd.-**

**NANI INDRAWATI, S.H. M.Hum.**

**HAKIM KETUA MAJELIS,**

**Ttd.-**

**I.MADE SERAMAN, S.H. M.H.**

**PANITERA PENGGANTI,**

**Ttd.-**

**MUHAMMAD IDRIS, S.H. M.H.**

Perincian biaya perkara:

1.	Materai . . . . .	Rp. 6.000,-
2.	Redaksi . . . . .	Rp.
	5.000,-	
3.	Leges . . . . .	
	Rp. 3.000,-	
4.	Pemberkasan . . . . .	
	<u>Rp. 136.000,-</u>	
	J u m l a h	Rp.150.000,-

(Seratus lima puluh ribu rupiah)

Hlm 45 dari 46 hlm. Putusan No.444/PDT/2017/PT.MKS.

