



PUTUSAN

Nomor 186/Pdt.G/2022/PN Mks

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

PRASETYA PERDANA PUTRA, Warganegara Indonesia, Umur 48 Tahun (Lahir di Makassar, tanggal 31-12-1971), Nomor Induk Kependudukan 737 110 311271 0028, Agama Islam, Wiraswasta, bertempat tinggal di Jalan Ratulangi, No.141., RT. 001, RW.003, Kelurahan Bonto Lebang, Kecamatan Mamajang, Kota Makassar; Dalam hal ini diwakili oleh kuasanya bernama: 1. SALASA ALBERT, S.H., M.H., 2. PRASETIO SALASA, S.H., M.H., 3. MOCH. SURYAWAN, S.H., Advokat dari Law Firm Salasa Albert & Partners, beralamat di Jl. Pandang Raya – Kompleks Chysant B. 16 Panakukang – Makassar, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 17 Mei 2022 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Makassar dalam Register No. 611/PDT/2022/KB tanggal 31 Mei 2022 (terlampir dalam berkas perkara), Selanjutnya disebut sebagai.....**PENGGUGAT**;

L a w a n

1. **PT BRI (Persero) Tbk**, berkedudukan dan kantor pusat di Jakarta, dengan Kantor Cabang di Jl. Acmad Yani No.8 Makassar, selanjutnya disebut selaku.....**Tergugat – 1**;
2. **H. MUHAMMAD ADAM**, bertempat tinggal di Jl.Pasar Baru Bintuni Kelurahan Bintuni Timur Kecamatan Bintuni Kabupaten Teluk Bintuni Propinsi Papua Barat, selaku.....**Tergugat – 2**;
3. **Pimpinan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Makassar**, beralamat di Gedung Keuangan Negara Jl. Urip Sumoharjo No. KM 4 Kota Makassar, selaku.....**Tergugat – 3**;
4. **RIDWAN NAWING, S.H.**, Notaris/PPAT, beralamat di Jl. Mochtar Lutfi No.6 Kota Makassar, selaku.....**Turut Tergugat**;
Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Halaman 1 dari 49 halaman Putusan No. 186/Pdt.G/2022/PN Mks



Setelah melakukan mediasi kepada kedua belah pihak;

Setelah memeriksa bukti surat dan saksi dari kedua belah pihak;

Setelah melakukan pemeriksaan setempat terhadap obyek sengketa;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan Surat Gugatannya tertanggal 23 Mei 2022 yang diterima dan didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Makassar pada tanggal 25 Mei 2022 dalam register Nomor: 186/Pdt.G/2022/PN Mks, telah mengajukan gugatan terhadap para Tergugat dengan Posita dan Petitum sebagai berikut:

1. Penggugat adalah nasabah Debitur yang telah mendapat fasilitas kredit Investasi Rp.1.800.000.000,- (satu milyar delapan ratus juta rupiah) dari Tergugat-1 Karena itu sebagai syarat-syarat kredit Investasi maka Penggugat dan Tergugat-1 telah sepakat menanda tangani Akta Kredit Investasi tanggal 31 Januari 2013 No. 58 dihadapan Turut Tergugat dalam hal ini Notaris/PPAT Ridwan Nawing, SH;
Dengan demikian klausula yang tersebut jelas dalam Akta Kredit No.58 tanggal 31 Januari 2013 adalah suatu perjanjian yang sah yang telah dibuat dan ditanda tangani yang memenuhi syarat hukum sahnya dan mengikat sebagai suatu perjanjian berdasarkan Pasal 1320 yo Pasal 1338 KUHPerdara yang berlaku sebagai Undang-Undang bagi Penggugat dan Tergugat - 1 berdasarkan azas hukum "pacta sunt servanda";
2. Bahwa sebagai jaminan pengembalian fasilitas kredit investasi tersebut Penggugat telah memberikan Hak Tanggungan yang dibebankan atas Sertifikat Tanah Milik Penggugat berupa:
 - Sebidang tanah Hak Milik Nomor : 20156/Balla Parang, yang terletak di:
Propinsi : Sulawesi Selatan;
Kota : Makassar;
Kecamatan : Rappocini;
Kelurahan : Balla Parang;
Seluas 168 M² (seratus enam puluh delapan meter persegi) yang diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 14-03-2003 (empat belas Maret tahun dua ribu tiga), Nomor : 00365/2003. Berdasarkan sertifikat (tanda bukti hak) yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Makassar, tanggal 21-04-2003 (dua puluh satu April dua ribu tiga) tercatat atas nama **PRASETYA PERDANA PUTRA;**

Halaman 2 dari 49 halaman Putusan No. 186/Pdt.G/2022/PN Mks



3. Bahwa pada tanggal 04 Mei 2015, Penggugat menerima Surat Peringatan Pertama dari Tergugat I dengan Nomor: B.1103 KC/ADK/05/2015 tanggal 04 Mei 2015 menyampaikan kewajiban Penggugat sampai dengan posisi 30 April 2015 sejumlah Rp.1.395.000.000,- (satu Milyard tiga ratus Sembilan puluh lima juta rupiah) agar segera menyelesaikan/melunasi kewajiban tersebut selambat-lambatnya 11 Mei 2015;
4. Bahwa pada tanggal 11 Mei 2015, Penggugat menerima Surat Peringatan Kedua dari Tergugat I dengan Nomor : B.2088 KC/ADK/05/2015 tanggal 11 Mei 2015 menyampaikan kewajiban Penggugat sampai dengan posisi 30 April 2015 sejumlah Rp.1.395.000.000,- (satu Milyard tiga ratus Sembilan puluh lima juta rupiah) agar segera menyelesaikan/melunasi kewajiban tersebut selambat-lambatnya 18 Mei 2015;
5. Bahwa pada tanggal 19 Mei 2015, Penggugat menerima Surat Peringatan Ketiga dari Tergugat I dengan Nomor : B.2181 KC/ADK/05/2015 tanggal 19 Mei 2015 menyampaikan kewajiban Penggugat sampai dengan posisi 30 April 2015 sejumlah Rp.1.395.000.000,- (satu milyar tiga ratus sembilan puluh lima juta rupiah) agar segera menyelesaikan/melunasi kewajiban tersebut selambat-lambatnya 25 Mei 2015;
6. Bahwa pada tanggal 18 Mei 2021, Tergugat I melalui Surat Kabar Parlemen Tergugat-1 membuat Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Nomor : B.1825 – KC .XIII /ADK /05/2021;

Dikatakan berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan No.4 Tahun 1996 Bank Rakyat Indonesia Pesero (Tbk) Kantor Cabang Makassar Achmat Yani melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Makassar mengadakan Lelang terhadap barang Jaminan debitur sebagai berikut:

PRASETYA PERDANA PUTRA

Sebidang tanah seluas 168 M2 berikut bangunan Ruko di atasnya terletak di Kelurahan Balla Parang, Kecamatan Rapocini, Kota Makassar sesuai SHM No.20156 atas nama PRASETYA PERDANA PUTRA (Nilai limit 1.500.000.000). Uang Jaminan 300.000.000.-

Pelaksanaan Lelang : Tanggal 03 Juni 2021.

Tempat Pelaksanaan Lelang : Ruang Lelang KPKNL Makassar

Jl. Urip Sumoharja KM 04 GKN Lt.02 Makassar.

Demikian, melalui surat tanggal 15 Juli 2021 No. 2772-KC-XIII/ADK/07/2021

Tergugat-1 telah memberitahukan Hasil Bersih Lelang kepada Penggugat, sbb:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Laku Lelang sebesar Rp. 1.505.000.000 (dipotong pajak NK4,5 % , sehingga yang disetor ke Bank :	= Rp.1.437.275.000,-
2. Sisa hutang yang wajib diluasi	= Rp. 1.347.970.868
<hr/>	
Jadi hasil bersih lelang yang diterima debitur	= Rp. 89.304.132

7. Sehubungan dengan fakta hukum sebagaimana dalil gugatan pada point 6 diatas, maka Jelas terbukti bahwa pelaksanaan dari eksekusi Lelang Hak Tanggungan Nomor: B.1825 – KC .XIII /ADK /05/2021 atas Sertifikat Hak Miik atas Tanah No.20156/Balla Parang dilaksanakan atas Kekuasaan Sendiri oleh Tergugat-I, berdasarkan Pasal 6 UUHT No.4 Tahun 1996 Padahal:

a. Didalam Perjanjian Akta Kredit Investasi tanggal 31 Januari 2013 No. 58 yang mengikat Penggugat dan Tergugat-1 sebagai Undang Undang sesuai Pasal 1320 jo 1338 KUHPerdato jo Azas hukum "Pacta sunt servanda" **TIDAK** diperjanjikan oleh Penggugat dan Tergugat-1 bahwa pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan Nomor : B.1825 – KC .XIII /ADK /05/2021 dilakukan oleh Tergugat-1 atas kekuasaan sendiri. Tetapi ternyata telah dilakukan Lelang atas kekuasaan sendiri Tergugat-1. Apa yang dilakukan Tergugat-1 jelas melawan hukum dan tidak sesuai dengan perjanjian Akta Kredit Investasi tanggal 31 Januari 2013 No.58 yaitu:

b. Berdasarkan Pasal 14 Perjanjian Akta Kredit Investasi tanggal 31 Januari 2013 No.58 diperjanjikan bahwa **"Tentang Perjanjian Surat Pengakuan ini, dan segala akibat serta pelaksanaannya kedua belah pihak / Yang berhutang memilih tempat kedudukan hukum (domisili) yang tetap dan umum di Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kota Makassar, dengan tidak mengurangi hak dan wewenang Bank / Pihak Pertama untuk menuntut pelaksanaan/ eksekusi atau mengajukan tuntutan hukum terhadap pengambil kredit / Pihak Kedua / Yang berhutang, berdasarkan perjanjian ini melalui atau dihadapan pengadilan pengadilan lainnya dimana pun juga didalam wilayah Republik Indonesia"**

Dengan demikian dari sepakatan pilihan domisili hukum tetap dalam perjanjian Penggugat dan Tergugat-1 tersebut yaitu: di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Makassar, maka jelas Tergugat-1 tidak berhak menggunakan cara cara lain, yaitu atas kekuasaan sendiri, dan melalui KPKNL Makassar melaksanakan eksekusi



Lelang Hak Tanggungan tersebut. Tetapi harus melalui Fiat Eksekusi Lelang oleh Ketua Pengadilan Negeri Makassar, sesuai Kesepakatan Penggugat dan Tergugat-1. Sehingga pelaksanaan Eksekusi Lelang Hak Tanggungan tersebut, harus berdasarkan hukum acara perdata Pasal 224 HIR. Sehingga dalam proses eksekusi Lelang itu, adanya Penetapan dan Pelaksanaan Aannmaning dan Sita Eksekusi dari Pengadilan Negeri Makassar.

c. Disamping itu juga ternyata saat pelaksanaan lelang hak tanggungan, pada tanggal 3 Juni 2021 antara Penggugat dan Tergugat-1 masih terkait perkara perdata mengenai fasilitas kredit investasi tersebut. Yaitu perkara Nomor: 194/Pdt.G/2019/PN Mks. Bahwa seharusnya Tergugat-1 tidak bisa dengan kekuasaan sendiri melakukan eksekusi lelang hak tanggungan tersebut, sementara obyek masih dalam perkara. Tergugat-1 harus menghormati proses hukum yang menjadi domain Pengadilan Negeri Makassar. Sehingga jika Tergugat-1 hendak melakukan eksekusi lelang hak tanggungan yang telah bertitel Eksekutorial, maka Tergugat-1 wajib secara hukum memohon Fiat Eksekusi kepada Ketua Pengadilan Negeri Makassar, yang akan melaksanakan eksekusi Lelang Hak Tanggungan berdasarkan hukum acara perdata 224 HIR.

8. Disamping itu Tergugat -1 juga telah melakukan perbuatan tidak patut dan melawm hukum melanggar Pasal 48 UU Tentang Perbankan.

Hal ini karena:

a. Setelah Tergugat-1 mengkatagorikan Kolektibilitas Kredit Investasi Penggugat dalam kategori 5 (Macet) atau selama 180 hari menunggak pembayaran pokok dan bunga sesuai Peraturan OJK Nomor 40/POJK.03/2019 Tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum. Jo Teguran ke-3 Tergugat-1 kepada Penggugat tanggal 19 Mei 2015. Dimana disampaikan kewajiban Penggugat kepada BRI posisi tanggal 30 April 2015 adalah Rp.1395.000.0e100,- dan jika pada tanggal 25 Mei 2015 Penggugat tidak memenuhi kewajiban maka BRI akan melakukan langkah hukum berupa penyelesaian melalui saluran hukum.

Bahwa ternyata setelah tanggal 25 Mei 2015 Tergugat-I sampai dengan tanggal 3 Juni 2021 baru Tergugat -1 melakukan penyelesaian hutang via parate eksekusi hak tanggungan.



jadi Tergugat-1 melakukan pembiaran kredit macet selama 72 bulan lamanya sampai dengan tanggal 3 Juni 2021 baru melelang Hak Tanggungan tersebut yang mengakibatkan kondisi perekonomian moneter di Indonesia memburuk dan memiliki trickle down effect terhadap perekonomian keeluruhan.

Bahwa selama 72 bulan kolektabilitas kredit dinyatakan Macet, ternyata Tergugat-1 terus menerus menerima penyeteroran pembayaran hutang Penggugat setiap bulan dan tidak menutup Rekening Pinjaman sebagai Kredit Macet. Dengan demikian kolektabilitas kredit Investasi Penggugat tidak patut dianggap Kredit Macet, karena Tergugat-1 masih menerima setoran Penggugat pada Rekening Pinjaman setiap bulan selama lima tahunan. dan karena itu sepatutnya Tergugat-1 tidak memiliki hak untuk melakukan penyelesaian hutang, melalui parate eksekusi hak tanggungan Tetapi ternyata dilakukan juga parate eksekusi lelang hak tanggungan oleh Tergugat -1.

Bahkan setelah Tergugat-1 melakukan Lelang Hak Tanggungan tanggal 3 Juni 2021 ternyata pada tanggal 10 Juni 2021 Tergugat-1 masih menerima Setoran pada Rekening Pinjaman, sehingga penyeteroran Penggugat sebesar RP.100.000,- (seratus ribu rupiah) **MASIH DITERIMA OLEH TERGUGAT-1 DAN TIDAK DIKEMBALIKAN KEPADA Penggugat**, sehingga Tergugat-1 membuat laporan keuangan Penggugat tidak benar.

Perbuatan Tergugat-1 tersebut tidak patut melawan hukum melanggar Pasal 48 UU Perbankan dengan konsekwensi membayar ganti rugi kepada Penggugat berupa denda sebesar Rp.200.000.000.000,- (dua ratus milyar rupiah)

Demikian berdasarkan hal hal tersebut diatas, maka Penggugat mohon keadilan dengan Putusan seadil adilnya sebagai berikut;

1. Mengabulkan gugatan penggugat seluruhnya
2. Menyatakan Perbuatan Tergugat I, melaksanakan Eksekusi Lelang Hak Tanggungan Nomor : B.1825 – KC .XIII /ADK /05/2021 atas Sertifikat Hak Milik atas Tanah No.20156/Balla Parang atas kekuasaan sendiri melalui KPKN adalah tidak sah dan perbuatan melawan hukum.
3. Menyatakan perbuatan Tergugat-1;
 - a. Mengkategorikan kolektibilitas Kredit Investasi Penggugat Macet, tetapi tidak menutup rekening pinjaman Penggugat, sehingga



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat -1 masih menerima penyetoran penggugat pada rekening pinjaman setiap bulan selama 5 tahunan

- b. Tidak menutup Rekening Pinjaman setelah pelaksanaan Eksekusi Lelang Hak Tanggungan tanggal 3 Juni 2021 dan Masih menerima setoran sebesar Rp.100.000,- (seratus ribu rupiah) tanggal 10 Juni 2021 dan tidak mengembalikan uang setoran tersebut kepada Penggugat dan membuat laporan keuangan Penggugat tidak benar adalah perbuatan tidak patut dan melawan hukum Melanggar Pasal 48 UU Perbankan. Karena itu menghukum Tergugat-1 membayar ganti kerugian kepada Penggugat / tunai);
4. Menyatakan Risalah Lelang Nomor.319/72/2021 tanggal 03 Juni 2021 yang memenangkan Tergugat II sebagai Pemenang Lelang adalah batal demi hukum;
5. Menghukum Tergugat-III dan Turut Tergugat untuk tunduk dan takluk atas putusan ini;
6. Menyatakan bahwa putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu, meskipun ada upaya verzet, banding, kasasi, perlawanan dan/atau peninjauan kembali (uitvoerbaar bij voorraad);
7. Menghukum Para Tergugat untuk membayar segala biaya perkara yang timbul dari perkara ini secara tanggung renteng;

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

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan Penggugat hadir menghadap kuasanya bernama: 1. SALASA ALBERT, S.H., M.H., 2. PRASETIO SALASA, S.H., M.H., 3. MOCH. SURYAWAN, S.H., Advokat dari Law Firm Salasa Albert & Partners, beralamat di Jl. Pandang Raya – Kompleks Chysant B. 16 Panakukang – Makassar, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 17 Mei 2022, sedangkan Tergugat I hadir kuasanya bernama: **Michael Rizky Saputra**, Legal Officer pada PT. Bank BRI (Persero) Tbk – Kantor Wilayah Makassar, dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama Direksi serta mewakili PT Bank BRI (Persero) Tbk., berdasarkan Surat Kuasa PT Bank BRI (Persero) Tbk., Nomor B.1434/KC-XIII/ADK/07/2022, tanggal 7 Juli 2022 dan Surat Tugas No. B.1435/KC-XIII/ADK/07/2022 tanggal 7 Juli 2022; untuk Tergugat II hadir kuasanya bernama: **Petrus Tandirapang, S.H., M.H.**, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 07 Juli 2022 serta Tergugat III hadir Kuasanya bernama: **Ernanto Arisandi, S.H.**, Pelaksana pada KPKNL Makassar berdasarkan Surat Kuasa Khusus Menteri Keuangan Republik

Halaman 7 dari 49 halaman Putusan No. 186/Pdt.G/2022/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

Indonesia Nomor SKU-166/MK.6/KN.7/2022 tanggal 20 Juni 2022 dan Surat Tugas No. ST-902/KNL.1502/2022 tanggal 30 Juni 2022; sedangkan Turut Tergugat tidak hadir dan tidak menyuruh Kuasanya yang sah meskipun telah dipanggil secara sah dan patut, sehingga pemeriksaan dilanjutkan karena dianggap Turut Tergugat tidak bersedia membela / mempertahankan hak dan kepentingannya;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk **Zainuddin Karanggusi, S.H., M.H.**, Hakim pada Pengadilan Negeri Makassar sebagai Mediator dalam perkara ini berdasarkan Penetapan No. 186/Pdt.G/2022/PN Mks tanggal 7 Juli 2022;

Menimbang, bahwa berdasarkan Laporan Hakim Mediator tertanggal 28 Juli 2022 upaya perdamaian antara Penggugat dan Tergugat tidak berhasil dan para pihak menginginkan proses persidangan dilanjutkan, namun tidak tertutup kemungkinan terwujudnya perdamaian bagi kedua belah pihak sebelum Putusan Akhir diucapkan oleh Majelis Hakim;

Menimbang, bahwa selanjutnya pemeriksaan perkara dilanjutkan pada sidang tanggal 11 Agustus 2022 dengan agenda pembacaan Surat Gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat tanpa ada perubahannya sebagaimana Gugatan tertanggal 23 Mei 2022;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat dan Turut Tergugat melalui Kuasa Hukumnya masing-masing memberikan Jawaban tertanggal 18 Agustus 2022 pada pokoknya sebagai berikut:

Jawaban Tergugat I tertanggal 18 Agustus 2022 sebagai berikut:

A. DALAM EKSEPSI:

EKSEPSI I

GUGATAN PENGGUGAT KEKURANGAN PIHAK (PLURIUM LITIS CONSORTIUM)

1. Bahwa pada Posita dan Petitum Penggugat Halaman ke 2 hingga ke 9, Penggugat menyatakan bahwa terkait Penjelasan Hubungan Hukum antara Penggugat dengan Tergugat I, namun terdapat Pihak yang tidak termuat dalam gugatan Penggugat tersebut, sehingga dapat Tergugat I jelaskan secara jelas terkait hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat,

Halaman 8 dari 49 halaman Putusan No. 186/Pdt.G/2022/PN Mks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagai berikut: Telah terjadi perjanjian Kredit berupa Kredit Investasi Nomor 58 tanggal 31 Januari 2013 antara Penggugat dengan Tergugat I dengan Notaris Ridwan Nawing, SH selaku Turut Tergugat. Bahwa Penggugat telah menikmati fasilitas Kredit Investasi sebesar Rp 1.800.000.000,- (satu milyar delapan ratus juta rupiah), dan yang menjadi Agunan yaitu sebuah Sertifikat Hak Milik No. 20156/Balla Parang atas nama Prasetya Perdana Putra yang telah dibuat APHT oleh Notaris Ridwan Nawing, SH (selaku Turut Tergugat), serta SHT yang telah diterbitkan oleh **Badan Pertanahan Nasional Kota Makassar**;

2. Bahwa sehingga apabila terdapat keberatan yang berkaitan dengan fasilitas pinjaman maupun jaminan pinjaman tersebut **harus diajukan pula kepada Badan Pertanahan Nasional Kota Makassar** sehingga apabila tidak diajukannya **Badan Pertanahan Nasional Kota Makassar** maka patut untuk ditolak;
3. Bahwa dengan tidak diikutsertakannya **Badan Pertanahan Nasional Kota Makassar** tersebut dalam perkara *a quo*, mengakibatkan gugatan Penggugat merupakan **gugatan yang kurang pihak Tergugat**;

Berdasarkan Hukum Acara dan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI No.503.K/Sip/1974, tanggal 12 April 1977 terhadap gugatan yang kekurangan pihak demikian sudah seharusnya ditolak atau dinyatakan tidak dapat diterima;

EKSEPSI II

GUGATAN PENGGUGAT DIDASARKAN PADA DASAR HUKUM (RECHTELIJKE GROUND) YANG TIDAK JELAS KARENA TIDAK DIDUKUNG DENGAN FAKTA HUKUM YANG JELAS DAN BENAR

3. Bahwa dilihat dalam isi gugatan dari Penggugat halaman 4 sampai dengan 7, Penggugat keberatan terhadap proses lelang yang terjadi atas tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik (SHM) 20156/Balla Parang atas nama Penggugat serta Penggugat melalui Kuasa Hukumnya selalu mengkaitkan dengan Pasal 48 UU No. 10 Tahun 1998 jo UU No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan. Penggugat tidak mampu mendalilkan hal-hal apa yang membuat eksekusi lelang hak tanggungan patut untuk tidak dilaksanakan dan mengkaitkan Pasal 48 UU Perbankan tanpa memberikan fakta yang jelas dan cenderung Penggugat hanya berusaha mengkait-kaitkan saja;

Halaman 9 dari 49 halaman Putusan No. 186/Pdt.G/2022/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)



4. Bahwa Petitum Penggugat angka 2 dan angka 4 halaman 8 menyatakan yang pada intinya menyatakan lelang batal demi hukum dan tidak sah serta memerintahkan untuk menghentikan segala daya dan upaya lelang. Petitum Penggugat merupakan hal yang tidak berdasar serta tidak didukung oleh fundamentum petendi yang jelas dan benar. Penggugat sendiri tidak dapat menunjukkan dalam gugatannya syarat-syarat atau hal-hal apa yang membuat lelang eksekusi dibatalkan;
5. Bahwa Penggugat tidak mampu mendalilkan hal-hal apa yang membuat eksekusi lelang hak tanggungan patut untuk dibatalkan. Petitum Penggugat merupakan hal yang tidak berdasar serta tidak didukung oleh fundamentum petendi yang jelas dan benar. Penggugat sendiri tidak dapat menunjukkan dalam gugatannya syarat-syarat atau hal-hal apa yang membuat lelang eksekusi dibatalkan;
6. Bahwa oleh karena syarat formal fundamentum petenti gugatan Penggugat harus didasarkan pada:
 - a. dasar hukum (Rechtelijke Ground) yang TIDAK BENAR, dan
 - b. dasar fakta (Feitelijke Ground) yang TIDAK BENAR;

maka petitum yang diajukan Penggugat merupakan **petitum atau tuntutan yang tidak berdasar dan TIDAK BENAR**;

Berdasarkan hal-hal tersebut, gugatan Penggugat a quo telah nyata dapat dikualifikasikan sebagai gugatan perlawanan yang tidak jelas/kabur/obscuur libel, sehingga sangat berdasar untuk dinyatakan **DITOLAK** atau setidaknya dinyatakan TIDAK DAPAT DITERIMA (niet ontvankelijk veerklaard);

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, sesuai dengan Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung, terhadap gugatan Penggugat yang Obscuur Libel a quo, Terlawan I mohon agar Majelis Hakim menyatakan gugatan Penggugat a quo DITOLAK, atau SETIDAK-TIDAKNYA DINYATAKAN TIDAK DAPAT DITERIMA (NIET ONVANTKELIJK VERKLAARD);

B. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apabila Majelis Hakim Yang Mulia berpendapat lain, dengan ini Tergugat I mengajukan jawaban dalam pokok perkara sebagai berikut;
2. Bahwa Hal-hal yang telah dikemukakan dalam eksepsi mohon dianggap menjadi satu kesatuan dengan jawaban pokok perkara ini;
3. Bahwa Tergugat I menolak tegas semua dalil-dalil yang dikemukakan oleh



Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang telah secara tegas diakui oleh Tergugat I;

4. Bahwa Untuk menjelaskan dan mendudukan persoalan yang sebenarnya, maka Tergugat I akan jelaskan fakta-fakta hukum yang dikuatkan dengan bukti- bukti hukum bahwasannya Tergugat I telah melakukan perbuatan sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku sebagai berikut:
5. Bahwa Awal mula perkara *a quo* terjadi atas dasar hubungan hukum hutang piutang antara Tergugat I (sebagai pemberi pinjaman) dengan Prasetya Perdana Putra adalah Akad Kredit Investasi Nomor 58 tanggal 31 Januari 2013 dengan Notaris Ridwan Nawing, SH (selaku Turut Tergugat), dari Perjanjian Kredit tersebut Penggugat telah menikmati fasilitas Kredit Investasi dengan Plafond Kredit sebesar Rp 1.800.000.000 (Satu milyar delapan ratus juta rupiah);
6. Bahwa Atas dasar perjanjian kredit tersebut maka diikatkanlah jaminan / agunan berupa hak kepemilikan atas tanah Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 20156/Balla Parang atas nama Prasetya Perdana Putra diikat dengan hak tanggungan berupa Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 3055/2013;
7. Bahwa Penyerahan dan pemberian Hak Tanggungan atas obyek perkara tersebut dilakukan oleh Debitur yang juga merupakan pemilik Sertifikat Hak Milik Nomor 20156/Balla Parang atas nama Prasetya Perdana Putra, sehingga sudah sesuai dengan ketentuan Pasal 8 Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT) yang menyatakan: "Pemberi Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan";
8. Bahwa Dengan demikian jelas bahwa semua langkah - langkah yang telah dilakukan oleh Tergugat I tersebut telah sesuai dengan peraturan dan prosedur yang berlaku khususnya UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang menunjukkan bahwa Tergugat I adalah kreditur yang beritikad baik. Sehingga sudah merupakan asas dalam hukum bahwa suatu pihak yang mempunyai itikad baik dan telah melaksanakan itikad baiknya sesuai dengan ketentuan perundang- undangan harus mendapat perlindungan hukum;
9. Bahwa Kemudian Debitur atas nama Prasetya Perdana Putra wanprestasi karena tidak melakukan pembayaran seperti yang telah disepakati dalam Perjanjian kredit dengan memakai jaminan hingga kolektibilitas pinjamannya



terus memburuk. **Atas wanprestasinya Debitur tersebut, Tergugat I telah menderita kerugian:**

10. Bahwa berdasarkan Posita 7 dalam Gugatan Penggugat bahwa Penggugat menganggap bahwa terkait pelelangan tersebut tidak sesuai dengan yang diperjanjikan dalam perjanjian kredit dan menggunakan pasal 14 dalam Perjanjian Kredit merupakan fakta yang keliru dan tidak berdasar;
11. Bahwa Dapat Tergugat I jelaskan, karena terkait dengan Perjanjian Kredit tersebut dengan agunan sebagai jaminan yang telah dilakukan diikat dengan Hak Tanggungan maka UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan telah berlaku, dan terkait dengan pasal 14 dalam Perjanjian tersebut menjelaskan bahwa terkait domisi untuk terjadi sengketa ataupun perselisihan terkait Perjanjian Kredit tersebut sehingga Penggugat menggunakan pasal 14 tersebut sangat tidak pas dan asal-asalan;
12. Bahwa Memperhatikan ketentuan Pasal 6 Undang-undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, apabila debitur wanprestasi Tergugat I mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan (agunan kredit milik Penggugat) atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum menurut tata cara yang diatur dalam perundang-undangan dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan obyek hak tanggungan tersebut. Sebelum dilakukan lelang eksekusi hak tanggungan, Tergugat I terlebih dahulu memberikan peringatan kepada Para Penggugat agar menyelesaikan kreditnya;
13. Bahwa Adapun surat peringatan Tergugat I kepada Para Penggugat/debitur sebagai berikut:
 - a. Surat Peringatan I No. B. 1103 KC/ADK/05/2015 tanggal 04 Mei 2015;
 - b. Surat Peringatan II No. B. 2088 KC/ADK/05/2015 tanggal 11 Mei 2015;
 - c. Surat Peringatan III No. B. 2181 KC-XIII/ADK/05/2015 tanggal 19 Mei 2015;

Yang pada intinya meminta kepada debitur untuk segera menyelesaikan kewajibannya kepada Tergugat I, akan tetapi tidak pernah mendapat tanggapan positif dari debitur. Jika memperhatikan surat tersebut di atas tampak itikad baik Tergugat I dengan menyurati Debitur yang bersangkutan jauh hari sebelum pelaksanaan lelang agunan, yang tujuannya untuk memberi kesempatan Debitur melunasi kewajibannya sehingga agunan kredit tidak jatuh ke tangan pihak lain sebagai pemenang lelang;

14. Bahwa dalam posita angka 8 halaman 6 terkait dengan Penggugat



mengatakan Tergugat I melakukan pembiaran pada Kredit Macet, dapat Tergugat Jelaskan bahwa Tergugat I telah melakukan beberapa kali upaya lelang, sebagai berikut:

1. Pada tahun 2016 telah dilakukan lelang sebanyak 3 kali, dengan Nomor Risalah Lelang 204/2016, 785/2016, dan 936/2016 namun tidak ada peminat dalam lelang tersebut;
2. Pada Tahun 2017 telah dilakukan lelang sebanyak 2 kali dengan Nomor Risalah Lelang 212/2017, dan 348/2017 namun tidak ada peminat dalam lelang tersebut;
3. Pada Tahun 2019 telah dilakukan lelang sebanyak 1 kali dengan Nomor Risalah lelang 285/2019 namun tidak ada peminat dalam lelang tersebut;
4. Pada Tahun 2021 telah dilakukan lelang sebanyak 1 kali dengan nomor Risalah Lelang 319/2021 dan laku di harga Rp 1.505.000.000 (satu milyar lima ratus lima juta rupiah);

Dan terkait dengan setoran pada rekening Pinjaman sebesar Rp 100.000 (seratus ribu rupiah) yang masuk dalam rekening Pinjaman tersebut, dapat Tergugat I Jelaskan bahwa dalam Peraturan Menteri Keuangan No. 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang pada Pasal 80 ayat 1 berbunyi "Pelunasan Pembayaran Harga Lelang dan Bea Lelang harus dilakukan paling lambat 5 (lima) hari kerja setelah pelaksanaan lelang, dan pada Pasal 82 ayat (2) berbunyi "Dalam hal Hasil Bersih Lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disetorkan atau diserahkan kepada Penjual sesuai permintaan Penjual, penyetoran atau penyerahan ke Penjual dilakukan paling lambat 1 (satu) hari kerja setelah pembayaran diterima oleh KPKNL yang menyelenggarakan lelang. Sehingga apabila lelang dilakukan tanggal 3 Juni 2021 maka hasil bersih dari KPKNL tersebut baru diterima Tergugat I selama 6 (enam) hari kerja setelah dilakukan lelang tersebut yang dimana dana tersebut baru Tergugat I terima tanggal 11 Juni 2021, sehingga Penggugat melakukan penyetoran sebesar Rp 100.000 (seratus ribu rupiah) ke rekening Koran masih diterima karena dana pelunasan tersebut baru diterima Tergugat I pada tanggal 11 Juni 2021, namun dana dari Penggugat tersebut tidak hilang, akan dimasukkan sebagai pengurang kewajiban pelunasan kredit tersebut. Sehingga Tergugat I tidak melanggar Pasal 48 UU Perbankan seperti dalil yang diucapkan Penggugat sehingga petitum angka 3 Penggugat patut untuk ditolak;



14. Bahwa *Dari rangkaian peristiwa hukum tersebut diatas, jelas dan tegas Tergugat I telah melakukan segala tindakannya sebagai kreditur pemegang Hak Tanggungan sesuai ketentuan hukum yang berlaku dan dilandasi oleh itikad baik;*
15. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalam posita point 6 dan petitum point 3 huruf b terkait dengan ganti kerugian kepada Penggugat yang diderita oleh Penggugat karena hal tersebut tidak berdasar dan sama sekali tidak masuk akal, mengada ngada karena semua itu sudah termasuk kewajiban Penggugat; Mengenai tuntutan ganti rugi baik materil maupun inmateril telah ditentukan bahwa haruslah dapat dibuktikan secara terperinci kerugian dan besarnya kerugian tersebut (vide Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI No. 78 K/Sip/1973 tanggal 22 Agustus 1974), dan selain itu pula tuntutan mengenai ganti kerugian haruslah disertai dengan bukti (vide Putusan Mahkamah Agung RI No. 558 K/Sip/1980 tanggal 28 Mei 1983). selain itu, Penggugat tidak merinci kerugian dan besarnya kerugian tersebut;
16. Bahwa Terkait dengan Posita Point 7, dapat dijelaskan Tidak ada Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dalam melaksanakan proses penjualan lelang eksekusi Hak Tanggungan atas Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 20156/Balla Parang atas nama Prasetya Perdana Putra seperti halnya yang diutarakan oleh Penggugat. Pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan oleh Tergugat I didasarkan pada ketentuan ketentuan Pasal 6 Undang-undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, yang berbunyi: *“apabila Debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama memiliki hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut”*;
17. Bahwa Sehingga apabila debitor wanprestasi, Tergugat I mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum menurut tata cara yang diatur dalam perundang-undangan dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan obyek hak tanggungan tersebut; **Hal tersebut menegaskan bahwa Gugatan a quo merupakan akal-akalan Penggugat guna menutupi fakta bahwasannya Debitor lah yang telah melakukan wanprestasi atas perjanjian kredit yang disepakati;**
19. Bahwa Demikian jelas bahwa semua langkah- langkah yang telah dilakukan oleh Tergugat I tersebut telah sesuai dengan peraturan dan prosedur yang



berlaku khususnya UU No. 4 Tahun 1996 yang menunjukkan bahwa Tergugat I adalah kreditur yang beritikad baik. Sudah merupakan asas dalam hukum bahwa suatu pihak yang mempunyai itikad baik dan telah melaksanakan itikad baiknya sesuai dengan ketentuan perundang-undangan harus mendapat perlindungan hukum;

20. Bahwa Untuk dapat dinyatakan seseorang melakukan perbuatan melawan hukum berdasarkan Pasal 1365 KUHperdata, maka haruslah memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

1. harus ada perbuatan ;
2. perbuatan itu harus melawan hukum ;
3. ada kerugian;
4. ada hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum itu dengan kerugian;
5. ada kesalahan (schuld);

Namun ternyata tidak satu pun dalil gugatan Penggugat yang menunjukkan bahwa perbuatan yang dilakukan dilakukan oleh Tergugat I telah memenuhi syarat-syarat tersebut terutama adanya kesalahan (schuld) yang dibuat oleh Tergugat I; **sehingga dalil dalam Petitum angka 2 dari Penggugat patut untuk ditolak;**

21. Bahwa Berdasarkan dalili-dalil yang diungkapkan oleh Tergugat dalam Jawaban Gugatan ini, terbukti berdasarkan hukum bahwa Tergugat telah melaksanakan perbuatan hukum yang tidak bertentangan dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, sehingga sudah sepatutnya Tergugat memperoleh perlindungan hukum atas tindakan wanprestasi Penggugat dengan tidak dibayarkannya angsuran kredit sebagaimana diperjanjikan dalam Perjanjian Kredit No 58 serta perlindungan hukum dari upaya Penggugat untuk terus merugikan pihak Tergugat dengan jalan adanya Gugatan a quo;

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

Jawaban Tergugat II tertanggal 25 Agustus 2022, sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

I. EXCEPTIO NE BIS IN IDEM



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa gugatan Penggugat mengidap cacat Yuridis Ne Bis In Idem, berdasarkan fakta-fakta dan alasan yuridis sbb:
2. Bahwa pada tanggal 15 November 2021, Penggugat dalam menanggapi Surat Somasi Pengosongan obyek sengketa dari kuasa hukum Tergugat-2 selaku Pemilik Obyek sengketa, memohon agar Tergugat-2 dan pihak terkait lainnya dapat menghargai dan mentaati proses hukum yang sementara berjalan pada tingkat Kasasi atas obyek sengketa melawan PT.BRI (Persero) i.c Tergugat I yang sementara dalam proses Kasasi pada Mahkamah Agung RI dalam Perkara Perdata No.194/Pdt.G/2019/PN. Mks Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Makassar No.40/PDT/2020/PT.MKS.
3. Bahwa ternyata pokok gugatan Penggugat dalam Perkara Perdata No.194/Pdt.G/ 2019/PN.Mks tidak lain adalah menuding Tergugat PT.BRI (Persero) selaku Tergugat I bekerjasama KPKNL Makassar selaku Tergugat-2 / sekarang Tergugat-3 melakukan Lelang Eksekusi HT secara melawan hukum atas obyek sengketa i.c pada saat Penggugat belum masuk kategori wanprestasi dan sementara dalam proses perkara di depan Pengadilan Negeri Makassar.
4. Bahwa ternyata Gugatan Penggugat a quo telah ditolak Pengadilan dan putusannya telah berkekuatan hukum tetap berdasarkan Putusan Kasasi Mahkamah Agung RI No.1678 K/Pdt/2021 tanggal 26 Juli 2021, yang Amarnya menyatakan sbb:

"MENGADILI SENDIRI :

Dalam Privisi:

- *Menolak permohonan provisi Penggugat;*

Dalam Eksepsi:

- *Menolak Eksepsi Tergugat I dan II untuk seluruhnya;*

Dalam Pokok Perkara:

- *Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;*

5. Bahwa oleh karena terbukti pokok persoalan dalam perkara a quo yang telah berkekuatan hukum tetap berdasarkan Putusan MA.RI adalah sama, bukti-buktinya sama, persoalan kredit macet yang sama, persoalan lelang yang sama atas obyek yang sama dan pihaknya pada dasarnya sama dalam perkara gugatan yang baru sekarang ini No.186/Pdt.G/2022/PN.Mks, maka secara yuridis gugatan Penggugat jelas mengandung cacat yuridis NE BIS

Halaman 16 dari 49 halaman Putusan No. 186/Pdt.G/2022/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)



IN IDEM, sehingga demu hukum harus ditolak setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

II. PLURIUM LITIS CONSORTIUM EXCEPTIO (EKSEPSI KURANG PIHAK).

Bahwa gugatan Penggugat mengidap cacat yuridis Plurium Litis Consortium/ kurang pihak Tergugat, berdasarkan fakta yuridis sbb :

6. Bahwa Tergugat-2 adalah Pemilik yang sah atas obyek sengketa sebidang Tanah Hak Milik seluas 168 m² berikut bangunan Ruko di atasnya, berdasarkan alas hak yang sah i.c Bukti Autentik SHM No.20156/Balla Parang, SU No.00365/2003 tanggal 14 Maret 2003, NIB No. 20.01.13.03.00365; terletak di Kelurahan Balla Parang, Kecamatan Rappocini, Kota Makassar; setempat dikenal sebagai Jl. Sungai Saddang Baru No.50-50A Kota Makassar, Provinsi Sulawesi Selatan.
7. Bahwa tanah berikut ruko milik Tergugat-2 a quo diperoleh secara sah melalui Lelang Eksekusi Hak Tanggungan sesuai Bukti Autentik Grosse Risalah Lelang No. 319/72/ 2021 tanggal 03 Juni 2021 yang berkepalanya "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" yang diterbitkan Pejabat Lelang KPKNL (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang) Kls I Makassar (Tergugat-2, sekarang Tergugat-3).
8. Bahwa berdasarkan bukti autentik Risalah Lelang No.319/72/ 2021 tanggal 03 Juni 2021 yang diterbitkan Kepala KPKNL Kls I Makassar, maka Kepala Kantor BPN / Kantor Pertanahan Kota Makassar telah secara resmi melakukan balik nama atas obyek sengketa SHM No.20156/Balla Parang, SU No.00365/2003 tanggal 14 Maret 2003, luas 168 m² dari atas nama PRASETYA PERDANA PUTRA (Penggugat) menjadi atas nama Tergugat-2 (MUHAMMAD ADAM) sejak tanggal 04 Oktober 2021.
9. Bahwa berdasarkan fakta yuridis a quo, maka gugatan Penggugat mengandung cacat yuridis kurang pihak tanpa melibatkan Pihak Kepala Kantor BPN / Kantor Pertanahan Kota Makassar sebagai Turut Tergugat yang telah melakukan balik nama SHM obyek sengketa i.c SHM No.20156/Balla Parang dari atas nama PRASETYA PERDANA PUTRA (Penggugat) menjadi atas nama Tergugat-2 (MUHAMMAD ADAM), karena pada prinsipnya setiap Putusan Pengadilan hanya mengikat kepada pihak-pihak yang terlibat di dalamnya.
Telah ada beberapa yurisprudensi Putusan MA-RI yang menegaskan hal itu, diantaranya Yurisprudensi Putusan MA-RI No.2872 K/Pdt/1998 tanggal 29-12-1998, menyatakan sbb:

Halaman 17 dari 49 halaman Putusan No. 186/Pdt.G/2022/PN Mks



Pihak ketiga yang erat kaitannya dengan gugatan tersebut seharusnya ditarik masuk sebagai salah satu pihak dalam gugatan tersebut; bila hal ini tidak dilakukan, maka gugatan tersebut mengandung cacat hukum "Plurium Litis Consortium" sehingga gugatan semacam ini oleh Majelis Hakim harus dinyatakan tidak dapat diterima".

III. EXCEPTIO OBSCUUR LIBEL (GUGATAN PENGGUGAT KABUR).

Bahwa gugatan Penggugat mengidap cacat yuridis Obscuur Libel, berdasarkan fakta dan alasan yuridis sbb:

10. Bahwa dalam penguraian posita dan petitum gugatan Penggugat, ternyata sama sekali tidak dapat menyebutkan dasar hukum dan perbuatan hukum apa saja yang dilakukan Tergugat-2 yang dipandang sebagai perbuatan melawan hukum sehingga dilibatkan sebagai Tergugat-2 dalam gugatan perkara perbuatan melawan hukum ini.

Penggugat langsung saja memasukkan Tergugat-2 dalam perkara gugatan perbuatan melawan hukum ini, tanpa mengetahui dan menyebutkan perbuatan melawan hukum apa yang dilakukan Tergugat-2 dan/atau dasar hukumnya sama sekali tidak jelas.

Berdasarkan fakta dan alasan yuridis a quo, maka gugatan Penggugat terbukti mengandung cacat yuridis Obscuur Libel sehingga sepatutnyalah ditolak demi hukum.

DALAM POKOK PERKARA

11. Bahwa semua dalih, fakta-fakta dan alasan-alasan yuridis yang telah diuraikan dalam bahagian pendahuluan dan Eksepsi diatas, adalah merupakan bagian tidak terpisahkan / sebagai jawaban pula dalam pokok perkara ini sepanjang ada korelasi yuridisnya.
12. Bahwa Tergugat-2 kembali menegaskan membantah/menolak seluruh dalil, pendapat, tuntutan serta segala sesuatu yang dikemukakan penggugat dalam surat gugatannya, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya.
13. Bahwa jika ada hal-hal yang disampaikan Penggugat dalam gugatannya, dinilai tidak dibantah secara khusus oleh para Tergugat 2, maka hal itu bukan berarti Tergugat-2 serta merta mengakui, tetapi karena semata-mata dinilai tidak benar dan tidak berdasar hukum serta dianggap sudah terakomodir melalui bantahan lainnya.

Halaman 18 dari 49 halaman Putusan No. 186/Pdt.G/2022/PN Mks



14. Sebagaimana telah diuraikan dalam bagian Eksepsi di atas, bahwa obyek sengketa/ SHM No.20156/Balla Parang adalah milik yang sah Tergugat-2 yang telah dilakukan balik nama secara sah oleh pihak BPN/Kantah Kota Makassar berdasarkan Grosse Risalah Lelang No. 319/72/2021 tanggal 03 Juni 2021. i.c melalui prosedur hukum yang sah.

Sedang dalam penguraian Posita maupun Petitum Gugatan Penggugat sama sekali tidak mengetahui/ tidak menyebutkan adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat-2 dalam memperoleh status sebagai pemilik atas obyek sengketa a quo sehingga dilibatkan sebagai Tergugat-2 dalam perkara ini.

Berdasarkan fakta dan alasan yuridis a quo, maka gugatan Penggugat adalah gugatan yang hanya mengada-ada, sama sekali tidak benar dan tidak berdasar sehingga sepatutnya ditolak demi hukum.

15. Bahwa oleh karena fakta yuridisnya obyek sengketa telah dimiliki Tergugat-2 melalui prosedur hukum yang sah, sedang Penggugat sendiri tidak mengetahui perbuatan melawan hukum apa yang dilakukan Tergugat-2 dalam mendapatkan hak milik atas obyek sengketa a quo, maka secara yuridis Tergugat adalah pembeli yang beritikad baik yang demi hukum harus mendapatkan perlindungan hukum dari Pengadilan, sehingga gugatan Penggugat haruslah ditolak demi hukum pula.

16. Bahwa jika saja Tergugat-2 diperkenankan bicara mengenai status Perjanjian Kredit Investasi antara Penggugat dengan Tergugat-1 yang mengakibatkan obyak hak tanggungan harus diselesaikan melalui pencairan jaminan, maka hal itu adalah prosedur yang sah menurut hukum setelah Penggugat selaku debitur telah jatuh wanprestasi.

Terkait hal ini ternyata Penggugat sendiri telah mengakui terjadinya wanprestasi melalui pemaparan Posita gugatannya dalam pokok perkara pada butir no.3 s/d no.5 yang mengakui terus terang telah mendapat surat peringatan I s/d III untuk menyelesaikan fasilitas kreditnya karena telah jatuh wanprestasi.

17. Bahwa ternyata persoalan hukum terkait Fasilitas Kredit Investasi Penggugat selaku debitur dengan Tergugat-1 selaku Kreditur a quo telah dilakukan upaya hukum gugatan ke Pengadilan yang sama i.c Pengadilan Negeri Makassar melalui Perkara Perdata No.194/Pdt.G/2019/PN.Mks yang ternyata terhadap perkara a quo telah mendapatkan Putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap berdasarkan Putusan Mahkamah Agung RI. No.1678 K/Pdt/2021 tanggal 26 Juli 2021; sehingga dengan



demikian gugatan penggugat ini harus ditolak sebagai gugatan yang hanya mengada-ada dan tidak berdasar lagi.

18. Bahwa secara yuridis hanyalah dalil yang mengada-ada dan sama sekali tidak berdasar posita gugatan no.6-7 yang mempersoalkan peosedur pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan atas obyek sengketa melalui parate executie/atas kekuasaan sendiri oleh Tergugat-1 yang menurutnya seharusnya melalui Eksekusi Fiat Pengadilan sehingga dipandanginya sebagai perbuatan melawan hukum?

Alasan yuridisnya a.l sbb:

- Bahwa kedua mekanisme pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan a quo i.c atas kekuasaan sendiri maupun atas viat penetapan Ketua Pengadilan, sama-sama merupakan konsekuensi yuridis dari telah terjadinya wanprestasi.

Sedang dalam kasus ini Penggugat sendiri telah mengakui telah terjadinya wanprestasi Penggugat selaku debitur sehingga telah mendapatkan Surat Peringatan I sampai Peringatan III dari Krediturnya (vide Posita no.3 s/d 5).

- Penggugat sendiri mengakui pula bahwa tidak diatur secara limitatif dalam perjanjian kredit Investasi terkait prosedur mana yang harus dilakukan untuk proses lelang eksekusi jika telah terjadinya wanprestasi; melainkan Penggugat hanya menafsirkan sendiri dengan menyatakan seharusnya melalui viat Penetapan Pengadilan mengacu pada Pasal 14 Perjanjian kredit Investasi. Dalam hal ini sama sekali tidak ada larangan dalam perjanjian kredit untuk melakukan lelang eksekusi atas kekuasaan sendiri berdasarkan ketentuan Pasal 6 UUHT.
- Tidak ada urgensi yuridisnya untuk mempersoalkan sebagai perbuatan melawan hukum terkait pilihan antara mekanisme pelaksanaan lelang eksekusi melalui parate executie dengan Eksekusi viat Pengadilan, karena keduanya sama-sama merupakan konsekuensi yuridis dari terjadinya wanprestasi; kedua mekanisme dilakukan dengan perantaraan KPKNL dan keduanya didasarkan pada hasil penilaian appraisal independen terkait penentuan nilai limit lelangnya.
- Bahwa oleh karena telah diatur secara jelas dalam UUHT i.c dalam Pasal 6 UUHT No. 4 Tahun 1986 terkait adanya hak kreditur untuk melaksanakan lelang eksekusi atas kekuasaan sendiri dalam hal



terjadinya wanprestasi, maka seandainya pun (quoad non) ada diperjadikan secara limitatif dalam perjanjian kredit terkait mekanisme lelang eksekusi HT yang harus dilakukan melalui viat Penetapan Ketua Pengadilan, maka hal itu pun bukanlah suatu perbuatan melawan hukum; mengacu pada prinsip hukum untuk tidak boleh memperjanjikan sesuatu perbuatan yang bertentangan dengan hukum/ Undang-Undang.

19. Bahwa adalah dalil yang tidak berdasar pula posita gugatan penggugat no.8 yang mempersoalkan sebagai perbuatan melawan hukum atas masih terjadinya pembayaran kewajiban Penggugat sebagai debitur ketika sudah dinyatakan telah jatuh wanprestasi/call 5 sehingga seharusnya belum masuk kategori wanprestasi?

Alasan yuridisnya a.l sbb:

- Bahwa telah menjadi pengetahuan umum dalam setiap perjanjian kredit selalu diperjanjikan bahwa perhitungan beban bunga dan denda akan berjalan terus sampai debitur dapat menyelesaikan kewajiban hutang kreditnya. Dengan kata lain bahwa debitur tetap berkewajiban melakukan pembayaran sisa hutang kreditnya sampai lunas/ terselesaikan baik melalui pembayaran tunai maupun melalui proses lelang eksekusi obyek jaminan.
- Bahwa secara yuridis yang namanya wanprestasi, sekalipun debitur tetap melakukan pembayaran tetapi karena nominal pembayarannya sudah tidak sesuai, apalagi jauh dari yang diperjanjikan dalam perjanjian kredit, maka apapun alasannya tetap masuk kategori wanprestasi menurut hukum.
- Berdasarkan ketentuan hukum mengenai wanprestasi a quo, maka perbuatan Tergugat-1 dengan perantaraan KPKNL/Tergugat-3 melakukan proses lelang eksekusi atas obyek jaminan setelah jatuh wanprestasi, adalah perbuatan hukum yang sah yang harus mendapat perlindungan hukum, alias sama sekali bukan perbuatan melawan hukum seperti didalilkan Penggugat.

GUGATAN REKONVENSIS

Bahwa H. MUHAMMAD ADAM selaku Tergugat-2 dalam Konvensi, dalam Rekonvensi ini bertindak sebagai Penggugat Rekonvensi.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mengajukan Gugatan Rekonvensi terhadap Penggugat dalam Konvensi (PRASETIA PERDANA PUTRA) yang selanjutnya dalam gugatan Rekonvensi ini disebut Tergugat Rekonvensi.

Adapun dalil-dalil pokok Gugatan Rekonvensi ini adalah sbb:

1. Bahwa seluruh dalil jawaban Tergugat-2 dalam Konvensi, baik dalam Eksepsi maupun dalam Pokok Perkara, juga menjadi dalil yang tidak terpisahkan dengan kata lain juga dianggap diulangi dan menjadi dalil dalam Gugatan Rekonvensi ini sepanjang ada korelasi yuridisnya.
2. Sebagaimana telah dijelaskan dalam Jawaban Konvensi di atas, bahwa Tergugat-2 Konvensi (untuk selanjutnya disebut Penggugat Rekonvensi), adalah pemilik yang sah atas obyek sengketa/sebidang Tanah Hak Milik seluas 168 m² berikut bangunan Ruko di atasnya, sesuai SHM No.20156/Balla Parang, SU No.00365/2003 tanggal 14 Maret 2003, NIB No.20.01.13.03.00365; terletak di Kelurahan Balla Parang, Kecamatan Rappocini, Kota Makassar; setempat dikenal sebagai Jl. Sungai Saddang Baru No.50-50A Kota Makassar, Provinsi Sulawesi Selatan, yang batas-batasnya adalah:
 - Sebelah Utara : Jl. Sungai Saddang Baru
 - Sebelah Timur : Tanah Hak Milik No.5109 G.S 7196/1994 (Toko/Ruko No.33).
 - Sebelah Selatan : Tanah Hak Milik No.3746 G.S 1287/1992.
 - Sebelah Barat : Tanah Hak Milik No.5110 G.S 1634/1994 (Toko/Ruko No.35-37).
3. Tanah/Ruko milik Penggugat Rekonvensi a quo diperoleh secara sah melalui Lelang Eksekusi Hak Tanggungan sesuai Bukti Autentik Grosse Risalah Lelang No.319/72/ 2021 tanggal 03 Juni 2021 yang berkepalanya "DEMI Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" diterbitkan Pejabat Lelang KPKNL (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang) Kls I Makassar. Untuk itu pihak Kantor BPN/ Kantor Kota Makassar telah secara resmi melakukan balik nama atas SHM No.20156/Balla Parang menjadi atas nama/ milik yang sah Penggugat Rekonvensi sejak tanggal 04 Oktober 2021.
4. Bahwa ternyata sampai saat ini Tergugat Rekonvensi masih saja tetap menduduki obyek sengketa milik Penggugat Rekonvensi dengan berbagai dalih yang tidak masuk akal bahkan melakukan gugatan bertubi-tubi (sudah

Halaman 22 dari 49 halaman Putusan No. 186/Pdt.G/2022/PN Mks



dua kali) tanpa alas hak yang sah dan alasan yang berdasar, meskipun Penggugat Rekonvensi telah 3 (tiga) kali melakukan Somasi/ Teguran hukum untuk mengosongkan dan menyerahkan secara sukarela kepada Penggugat Rekonvensi sebagai pemilik yang sah.

Dengan demikian maka secara yuridis penguasaan dan pendudukan Tergugat Rekonvensi atas tanah obyek sengketa setelah menjadi milik yang sah Penggugat Rekonvensi dan telah mendapat teguran sebanyak 3 (tiga) kali untuk pengosongannya secara sukarela, adalah penguasaan dan pendudukan tanpa hak dan karenanya termasuk perbuatan melawan hukum yang sangat merugikan Penggugat Rekonvensi.

5. Bahwa kerugian materil yang dialami Penggugat Rekonvensi adalah selain tidak dapat menguasai dan memanfaatkan tanah berikut Ruko miliknya a quo, paling sedikit apabila disewakan saja setiap bulan sebagai tempat service AC Mobil sebagaimana dilakukan Tergugat Rekonvensi selama ini yang diberi nama "CHARISMA AC" sampai saat ini, sewanya tidak kurang dari Rp.50,000,000.- (lima puluh juta rupiah) setiap bulan.

Dengan demikian kerugian materil minimal yang diderita Penggugat Rekonvensi untuk sementara sampai tanggal 04 Oktober 2022 adalah Rp.50,000,000.- x 12 bulan = Rp.600,000,000.- (enam ratus juta rupiah) yang wajib dibayar Tergugat Rekonvensi kepada Penggugat Rekonvensi akibat pendudukan/penguasaan secara melawan hukum atas obyek sengketa. Kerugian tersebut akan bertambah terus setiap bulan sampai Tergugat Rekonvensi mengakhiri pendudukan dan penguasaannya secara melawan hukum atas tanah/ruko milik Penggugat Rekonvensi, sehingga jumlah pastinya akan ditentukan pada saat diajukan lelang Eksekusi atas obyek sita jaminan.

6. Bahwa untuk menjamin dapat terlaksananya putusan pembayaran ganti rugi dalam gugatan Rekonvensi ini/ agar putusan tidak sekedar ilusioner, maka cukup beralasan Penggugat Rekonvensi memohon Pengadilan terlebih dahulu meletakkan sita jaminan (conservatoire beslaag) atas harta milik Tergugat Rekonvensi, baik benda tetap maupun benda bergerak yang untuk jelasnya akan disebutkan dalam permohonan sita jaminan tersendiri.
7. Bahwa oleh karena gugatan Rekonvensi ini didasarkan pada bukti-bukti autentik, maka cukup beralasan Penggugat Rekonvensi memohon agar Putusan dalam perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu (uitvoerbaar bijvorrad) meskipun ada upaya hukum banding dan kasasi.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa berdasarkan fakta-fakta dan alasan-alasan yuridis sebagaimana telah diuraikan di atas baik dalam Konvensi maupun dalam Rekonvensi, maka perkenankan Tergugat-2 / Penggugat Rekonvensi mohon Pengadilan menegakkan hukum, keadilan dan kepastian hukum dalam perkara ini, dengan menjatuhkan putusan dengan Amar sbb:

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI:

- Menerima dan mengabulkan Eksepsi dari Tergugat-2 ;

DALAM POKOK PERKARA:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya, setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (Niet onvankelijke verklard);

DALAM REKONVENSI:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat Rekonvensi adalah Pemilik yang sah atas obyek sengketa sebidang Tanah Hak Milik seluas 168 m² berikut bangunan Ruko di atasnya, sesuai SHM No.20156/Balla Parang, S.U No.00365/2003 tanggal 14 Maret 2003, NIB No.20.01.13.03.00365; terletak di Kelurahan Balla Parang, Kecamatan Rappocini, Kota Makassar; setempat dikenal sebagai Jl. Sungai Saddang Baru No.50-50A Kota Makassar, Provinsi Sulawesi Selatan, dengan batas-batasnya:
 - Sebelah Utara: Jl. Sungai Saddang Baru.
 - Sebelah Timur: Tanah Hak Milik No.5109 G.S 7196/1994 (Toko/Ruko No.33).
 - Sebelah Selatan: Tanah Hak Milik No.3746 G.S 1287/1992.
 - Sebelah Barat: Tanah Hak Milik No.5110 G.S 1634/1994 (Toko/Ruko No.35-37).
3. Menyatakan penguasaan dan pendudukan Tergugat Rekonvensi atas tanah/ruko milik Penggugat Rekonvensi a quo sejak telah menjadi milik yang sah Penggugat Rekonvensi dan telah mendapat teguran pengosongan sebanyak 3 (tiga) kali, adalah penguasaan dan pendudukan tanpa hak dan

Halaman 24 dari 49 halaman Putusan No. 186/Pdt.G/2022/PN Mks



karenanya termasuk perbuatan melawan hukum (Onrechtmatige daad) yang sangat merugikan Penggugat Rekonvensi.

4. Menyatakan perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat Rekonvensi telah menimbulkan kerugian materil kepada Penggugat Rekonvensi sedikitnya sebesar Rp.50,000,000.- (lima puluh juta rupiah) setiap bulan, sehingga untuk sementara selama 12 bulan = Rp.600,000,000.- (enam ratus juta rupiah), jumlah mana akan bertambah terus setiap bulan sampai Tergugat Rekonvensi mengakhiri pendudukannya secara melawan hukum.
5. Menghukum Tergugat Rekonvensi membayar secara tunai dan sekaligus kepada Penggugat Rekonvensi atas kerugian yang dialami untuk sementara selama 12 bulan x Rp.50,000,000.- = Rp.600,000,000.- (enam ratus juta rupiah), jumlah mana akan bertambah terus setiap bulan sampai Tergugat Rekonvensi mengakhiri pendudukannya secara melawan hukum dan jumlahnya akan ditentukan kemudian saat diajukan permohonan eksekusi.
6. Menghukum Tergugat Rekonvensi mengosongkan dan menyerahkan obyek sengketa a quo tanpa syarat dan beban apapun kepada Penggugat Rekonvensi.
7. Menyatakan Putusan dalam perkara ini dijalankan secara serta merta/ dijalankan lebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad) meskipun ada perlawanan, banding atau kasasi dari Tergugat Rekonvensi;
8. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (conservatoire beslag) atas harta benda Tergugat Rekonvensi yang telah diletakkan sita jaminan.

SUBSIDAIR: Bilamana Majelis Hakim yang mulia berpendapat lain, mohon putusan yang benar dan seadil-adilnya sesuai hukum yang berlaku (Ex Aequo et bono).

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI:

- Menghukum Penggugat dalam Konvensi/Tergugat Rekonvensi membayar seluruh biaya perkara ini;

Jawaban Tergugat III tertanggal 18 Agustus 2022 sebagai berikut:

A. DALAM EKSEPSI:

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



2. **Eksepsi Mohon Dikeluarkan Sebagai Pihak.**

- a. Bahwa kedudukan KPKNL Makassar *in casu* Tergugat III pada dasarnya hanya bertindak selaku perantara lelang berdasarkan permohonan dari PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. *in casu* Tergugat I selaku Penjual.
- b. Bahwa fungsi dan kedudukan Tergugat III selaku perantara lelang adalah untuk melaksanakan kewajiban hukum yang diamanatkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- c. Bahwa terdapat Surat Pernyataan dari Tergugat I yang pada intinya menyatakan bahwa debitur atas nama Prasetya Perdana Putra *in casu* Penggugat telah lalai/wanprestasi membayar kewajiban/hutangnya kepada Tergugat I serta dalam surat tersebut termuat pula keterangan Tergugat I selaku penjual akan bertanggung jawab apabila timbul gugatan yang diajukan oleh pihak manapun berkenaan dengan lelang atas objek jaminan Hak Tanggungan.
- d. Bahwa dalam Pasal 13 Ayat (1) huruf k Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (untuk selanjutnya disebut "*PMK Lelang*"), dengan jelas telah diatur bahwa:

"(k) Penjual/Pemilik Barang bertanggung jawab terhadap gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana yang timbul akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan di bidang Lelang oleh Penjual.

- e. Bahwa berdasarkan hal tersebut, Tergugat III mohon untuk dikeluarkan sebagai pihak dalam perkara *a quo* dikarenakan telah terbukti secara sah menurut hukum bahwa konsekuensi hukum yang sekiranya harus ditanggung Tergugat III atas pelelangan objek perkara *a quo* telah dialihkan kepada Tergugat I berdasarkan Surat Pernyataan tersebut.

Bahwa berdasarkan dalil-dalil Tergugat III di atas, maka dengan demikian sudah sangat tepat dan berdasar hukum bagi Majelis Hakim Pengadilan Negeri Makassar untuk **menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*)**.

B. DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa hal-hal yang telah dikemukakan dalam eksepsi tersebut di atas mohon dapat dianggap sebagai satu kesatuan dengan pokok perkara ini



dan dengan tegas Tergugat III menolak seluruh dalil Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas telah diakui kebenarannya.

2. Bahwa Tergugat III membantah dan menolak dengan tegas semua pendapat, dalil, tuntutan serta pandangan dan pendapat subjektif Penggugat dan segala sesuatu yang dikemukakan Penggugat dalam Gugatannya, kecuali yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Tergugat III.
3. Bahwa terhadap hal-hal yang disampaikan oleh Penggugat dalam dalil Gugatannya tetapi tidak dibantah oleh Tergugat III bukan berarti Tergugat III mengakui serta merta, akan tetapi karena sama sekali tidak ada relevansinya yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang Tergugat III.
4. Bahwa perlu Tergugat III sampaikan, atas objek berupa sebidang tanah seluas 168 m² berikut bangunan ruko di atasnya terletak di Kelurahan Ballaparang, Kecamatan Rappocini, Kota Makassar, SHM No. 20156, an. Prasetya Perdana Putra telah dijadikan jaminan pada Tergugat I untuk Kredit Investasi Nomor 58 tanggal 31 Januari 2013 yang diikat dengan Hak Tanggungan sesuai Sertifikat Hak Tanggungan Pertama yang berkepal "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" Nomor 3055/2013 tanggal 8 April 2013 berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 33/2013 tanggal 31 Januari 2013.
5. Bahwa pelaksanaan lelang pada tanggal 3 Juni 2021 adalah atas permintaan Tergugat I kepada Tergugat II melalui surat permohonan lelang nomor B - 421 - KC/XIII/ADK/02/2021 tanggal 8 Februari 2021. Hal tersebut telah sesuai dengan ketentuan Pasal 26 Ayat (1) PMK Lelang, yang mengatur sebagai berikut:
"Permohonan lelang diajukan secara tertulis oleh Penjual kepada Penyelenggara Lelang sesuai Jenis lelangnya disertai dokumen persyaratan lelang."
6. Bahwa permohonan lelang yang diajukan Tergugat I merupakan Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) sehingga dokumen persyaratannya mengacu pada ketentuan Huruf B angka 5 Lampiran Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Adapun dokumen persyaratannya antara lain terdiri dari:
 1. Salinan/fotokopi Perjanjian Kredit;
 2. Salinan/fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan dan Akta Pemberitahuan Hak Tanggungan;



3. Salinan/fotokopi Sertifikat Hak Atas Tanah yang dibebani Hak Tanggungan;
 4. Salinan/fotokopi Perincian Hutang/jumlah kewajiban debitor yang harus dipenuhi;
 5. Salinan/fotokopi bukti bahwa debitor wanprestasi, berupa peringatan-peringatan maupun pernyataan dari pihak kreditor;
 6. Surat pernyataan dari kreditor selaku pemohon lelang yang isinya akan bertanggung jawab apabila terjadi gugatan;
 7. Salinan/fotokopi surat pemberitahuan rencana pelaksanaan lelang kepada debitor oleh kreditor.
5. Bahwa terhadap dokumen yang dilampirkan oleh Tergugat I, selanjutnya Tergugat III memeriksa dan melakukan analisa kebenaran berkas secara formal dan kelengkapan secara administratif dan mengingat dokumen telah lengkap secara administratif dan benar secara formal sehingga telah memenuhi syarat untuk dilaksanakan lelang, selanjutnya Tergugat III menerbitkan Surat Penetapan Lelang No. S-1344/WKN.15/KNL.02/2021 tanggal 19 April 2021. Hal tersebut telah sesuai dengan ketentuan Pasal 11 PMK Lelang yang mengatur sebagai berikut:
- “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.”*
6. Bahwa Tergugat III membantah dengan tegas dalil Penggugat pada halaman 5 angka 7 (a) dan (b) yang pada pokoknya menyatakan *“tidak diperjanjikan oleh Penggugat dan Tergugat I untuk dilaksanakan lelang atas kekuasaan sendiri Tergugat I dan pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan harus melalui fiat eksekusi oleh Ketua Pengadilan Negeri Makassar”*, karena merupakan dalil yang mengada-ada dan tidak berdasarkan hukum sama sekali sehingga patut untuk dikesampingkan oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*.
7. Bahwa perlu Tergugat III sampaikan dalam ketentuan Pasal 6 UU Hak Tanggungan, selengkapnyanya berbunyi:
- “Jika debitor tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang piutang tersebut di atas, oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua selaku Pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan **untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama:***



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

8. Bahwa berdasarkan bunyi Pasal 6 UUHT, maka pemegang Hak Tanggungan pertama (Kreditor) mempunyai kewenangan berdasarkan undang-undang untuk menjual sendiri secara lelang terhadap objek Hak Tanggungan tanpa persetujuan terlebih dahulu dari debitur, apabila debitur cidera janji melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.

9. Bahwa Pasal 20 UU Hak Tanggungan menjelaskan bahwa dalam hal debitur cedera janji, terdapat 2 jenis eksekusi Hak Tanggungan yang dapat ditempuh oleh seorang kreditor untuk menjual obyek Hak Tanggungan, yakni:

- 1) Berdasarkan hak pemegang Hak Tanggungan untuk menjual sendiri sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 UU Hak Tanggungan;
- 2) Berdasarkan titel eksekutorial yang terdapat dalam Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2) UU Hak Tanggungan.

10. Bahwa ketentuan lelang eksekusi Hak Tanggungan harus melakukan perintah Ketua Pengadilan, hanya berlaku untuk eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan titel eksekutorial dalam Pasal 14 ayat (2) UU Hak Tanggungan. Hal ini sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 14 ayat (2) jo. Ayat (3) UU Hak Tanggungan yang menyatakan Sertifikat Hak Tanggungan memuat irah-irah yang mempunyai kekuatan eksekutorial dan berlaku pengganti *grosse acte hypothek*. Selanjutnya penjelasan Pasal 14 ayat (2) dan ayat (3) menyatakan bahwa eksekusi berdasarkan pasal ini merujuk pada Penjelasan Umum angka 9 dan penjelasan Pasal 26.



11. Bahwa dapat kami sampaikan eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 6 UU Hak Tanggungan tidak memerlukan perintah Ketua Pengadilan, karena didasarkan pada hak kreditor untuk menjual sendiri obyek Hak Tanggungan dimaksud.
12. Bahwa Tergugat III juga menolak dan membantah dengan tegas dalil Penggugat pada Halaman 6 angka 7 (c) yang pada pokoknya menyatakan *“pada pelaksanaan lelang hak tanggungan tanggal 3 Juni 2021 antara Penggugat dan Tergugat I masih terkait perkara perdata Nomor 194/Pdt.G/2019/PN.Mks mengenai fasilitas kredit investasi tersebut”* karena merupakan dalil yang tidak berdasarkan hukum sehingga patut untuk dikesampingkan oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*.
13. Bahwa perlu Tergugat III sampaikan Pasal 27 ayat (1) PMK 213/2020 yang berbunyi *“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 Undang - Undang Hak Tanggungan (UUHT) tidak dapat dilaksanakan”* sehingga berdasarkan ketentuan tersebut maka Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT terhadap objek perkara *a quo* tetap dapat dilaksanakan karena dalam perkara perdata Nomor 194/Pdt.G/2019/PN.Mks merupakan gugatan yang diajukan oleh Prasetya Perdana Putra selaku Debitor;
14. Bahwa dengan demikian pelaksanaan Lelang Eksekusi Pasal 6 UU Hak Tanggungan yang dilakukan oleh Tergugat III berdasarkan permintaan Tergugat I merupakan lelang yang telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan bukan merupakan perbuatan melawan hukum sebagaimana didalilkan oleh Penggugat;
15. Bahwa berdasarkan ketentuan dan fakta-fakta tersebut di atas, menjadi terbukti secara sah menurut hukum bahwa tidak ada dasar atau alasan yang sah menurut hukum untuk membatalkan dan atau menyatakan batal pelaksanaan lelang yang dilaksanakan Tergugat III karena telah sesuai dan sah menurut hukum. Oleh karenanya, Pelelangan yang telah dilaksanakan 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**);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

16. Bahwa Tergugat III menolak dengan tegas dalil-dalil Penggugat untuk selain dan selebihnya, karena hal tersebut selain telah tertanggapi melalui jawaban Tergugat III tersebut di atas, juga tidak berdasarkan hukum.

Maka, berdasarkan hal-hal tersebut diatas, Tergugat III mohon agar kiranya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Makassar berkenan memutuskan dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

1. Menyatakan Eksepsi Tergugat III tepat dan beralasan sehingga dapat diterima.
2. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

Dalam Pokok Perkara:

1. Menyatakan menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara.

Atau

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

Menimbang, bahwa atas Eksepsi dan Jawaban Tergugat I, Jawaban Tergugat II dan Jawaban Tergugat III tersebut diatas selanjutnya Kuasa Penggugat telah mengajukan Replik tertanggal 8 September 2022 yang pada pokoknya mempertahankan posita dan petitum gugatannya sebagaimana termuat dalam Berita Acara Persidangan sekaligus membantah Jawaban dan Eksepsi para Tergugat sebagaimana selengkapnya termuat dalam Berita Acara Persidangan;

Menimbang, bahwa terhadap Replik Penggugat tersebut, Kuasa Tergugat I, Kuasa Tergugat II dan Kuasa Tergugat III masing-masing telah mengajukan Duplik tertanggal 15 September 2022 yang pada pokoknya tetap mempertahankan dalil Jawabannya/bantahannya sebagaimana selengkapnya termuat dalam Berita Acara Persidangan;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan kebenaran dalil-dalil Gugatannya, Kuasa Penggugat telah mengajukan alat bukti surat (P-1 s/d P-24), berupa:

Halaman 31 dari 49 halaman Putusan No. 186/Pdt.G/2022/PN Mks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Fotocopy dari fotocopy Akta Kredit Investasi tanggal 31 Januari 2013 Nomor: 58 Notaris Ridwan Nawing, SH, yang diberi tanda P-1;
2. Fotocopy Surat Law Firm Salasa Albert & Partners kepada Notaris/PPAT Ridwan Nawing, SH, Tanggal 23 Juli 2022 Nomor: LF.555.01/SAP/V/2022, yang diberi tanda P-2;
3. Fotocopy dari fotocopy Surat Peringatan Kedua tanggal 11 Mei 2015 No.B.2088 KC/ADK/05/2015, yang selanjutnya diberi tanda P-3;
4. Fotocopy dari fotocopy Surat Peringatan Ketiga tanggal 19 Mei 2015 No.B.218 KC/ADK/05/2015, yang diberi tanda P-4;
5. Fotocopy dari fotocopy Pemberitahuan hasil bersih Lelang tanggal 15 Juli 2022 No.B.2772-KC-XIII/ADK/07/2021 tanggal 15 Juli 2021 Risalah Lelang Nomor 319/72/2021 tanggal 3 Juni 2021, yang diberi tanda P-5;
6. Fotocopy Validasi Slip Penyetoran tanggal 16-04-2021 Rp.500.000,-, yang diberi tanda P-6;
7. Fotocopy Validasi Slip Penyetoran tanggal 20-04-2021 Rp.300.000,-, yang diberi tanda P-7;
8. Fotocopy Validasi Slip Penyetoran tanggal 21-04-2021 Rp.150.000,-, yang diberi tanda P-8;
9. Fotocopy Validasi Slip Penyetoran tanggal 22-04-2021 Rp.200.000,-, yang diberi tanda P-9;
10. Fotocopy Validasi Slip Penyetoran tanggal 23-04-2021 Rp.200.000,-, yang diberi tanda P-10;
11. Fotocopy Validasi Slip Penyetoran tanggal 27-04-2021 Rp.450.000,-, yang diberi tanda P-11;
12. Fotocopy Validasi Slip Penyetoran tanggal 28-04-2021 Rp.500.000,-, yang diberi tanda P-12;
13. Fotocopy Validasi Slip Penyetoran tanggal 29-04-2021 Rp.1.000.000,-, yang diberi tanda P-13;
14. Fotocopy Validasi Slip Penyetoran tanggal 30-04-2021 Rp.350.000,-, yang diberi tanda P-14;
15. Fotocopy Validasi Slip Penyetoran tanggal 04-05-2021 Rp.600.000,-, yang diberi tanda P-15;
16. Fotocopy Validasi Slip Penyetoran tanggal 06-05-2021 Rp.200.000,-, yang diberi tanda P-16;
17. Fotocopy Validasi Slip Penyetoran tanggal 17-05-2021 Rp.200.000,-, yang diberi tanda P-17;

Halaman 32 dari 49 halaman Putusan No. 186/Pdt.G/2022/PN Mks



18. Fotocopy Validasi Slip Penyetoran tanggal 11-05-2021 Rp.150.000,-, yang diberi tanda P-18;
19. Fotocopy Validasi Slip Penyetoran tanggal 21-05-2021 Rp.250.000,-, yang diberi tanda P-19;
20. Fotocopy Validasi Slip Penyetoran tanggal 28-05-2021 Rp.300.000,-, yang diberi tanda P-20;
21. Fotocopy Validasi Slip Penyetoran tanggal 31-05-2021 Rp.200.000,-, yang diberi tanda P-21;
22. Fotocopy Validasi Slip Penyetoran tanggal 05-05-2021 Rp.200.000,-, yang diberi tanda P-22;
23. Fotocopy Validasi Slip Penyetoran tanggal 20-05-2021 Rp.250.000,-, yang diberi tanda P-23;
24. Fotocopy Validasi Slip Penyetoran tanggal 10-06-2021 Rp.100.000,-, yang diberi tanda P-24;

Fotocopy bukti surat tersebut bermeterai cukup, bukti P-1, P-3, P-4 dan P-5 telah dicocokkan sesuai dengan fotocopynya dan bukti P-2, P-6, P-7, P-8, P-9, P-10, P-11, P-12, P-13, P-14, P-15, P-16, P-17, P-19, P-20, P-21, P-22, P-23 dan P-24 telah dicocokkan dengan aslinya, selanjutnya Hakim Ketua memperlihatkan bukti surat tersebut kepada Kuasa Para Tergugat, kemudian fotocopy bukti surat tersebut dilampirkan dalam berkas perkara ini, sedangkan fotocopy dan asli surat-surat bukti tersebut dikembalikan kepada Kuasa Penggugat;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan kebenaran dalil-dalil Jawabannya, Kuasa Tergugat I telah mengajukan alat bukti surat (T.I-1 s/d T.I-22), berupa:

1. Fotocopy dari fotocopy Surat permohonan kredit tanggal 17 Desember 2012, yang selanjutnya pada fotocopy bukti tersebut diberi tanda T.I-1;
2. Fotocopy Surat penawaran Putusan Kredit No. B.263-KC-XIII/ADK/I/2013 tanggal 28 Januari 2013, yang selanjutnya pada fotocopy bukti tersebut diberi tanda T.I-2;
3. Fotocopy Perjanjian Kredit Nomor 58 tanggal 31 Januari 2013 yang dibuat oleh Ridwan Nawing, yang selanjutnya pada fotocopy bukti tersebut diberi tanda T.I-3;
4. Fotocopy Akta Pemberian Hak tanggungan No.33/2013, yang selanjutnya pada fotocopy bukti tersebut diberi tanda T.I-4;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Fotocopy dari fotocopy Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 20156/Rappocini atas nama Prasetya Pradana Putra, yang selanjutnya pada fotocopy bukti tersebut diberi tanda T.I-5;
6. Fotocopy dari fotocopy Sertifikat Hak tanggungan HT No. 3055/2013 sebesar Rp.2.000.000.000,-, yang selanjutnya pada fotocopy bukti tersebut diberi tanda T.I-6
7. Fotocopy dari fotocopy Surat Peringatan Pertama No. B.1103/KC/ADK/05/2015 tanggal 4 Mei 2015, yang selanjutnya pada fotocopy bukti tersebut diberi tanda T.I-7;
8. Fotocopy dari fotocopy Surat Peringatan Pertama No. B.2088/KC/ADK/05/2015 tanggal 11 Mei 2015, yang selanjutnya pada foto copy bukti tersebut diberi tanda T.I-8;
9. Fotocopy dari fotocopy Surat Peringatan Pertama No. B.2181/KC.XIII/ADK/05/2015 tanggal 19 Mei 2015, yang selanjutnya pada fotocopy bukti tersebut diberi tanda T.I-9;
10. Fotocopy Risalah Lelang Nomor 812/2015 tanggal 25 Agustus 2015, yang selanjutnya pada fotocopy bukti tersebut diberi tanda T.I-10;
11. Fotocopy Risalah Lelang Nomor 204/2016 tanggal 12 April 2016, yang selanjutnya pada fotocopy bukti tersebut diberi tanda T.I-11;
12. Fotocopy Risalah Lelang Nomor 785/2016 tanggal 18 November 2016, yang selanjutnya pada fotocopy bukti tersebut diberi tanda T.I-12;
13. Fotocopy Risalah Lelang Nomor 936/2016 tanggal 14 Desember 2016, yang selanjutnya pada fotocopy bukti tersebut diberi tanda T.I-13;
14. Fotocopy Risalah Lelang Nomor 212/2017 tanggal 23 Maret 2017, yang selanjutnya pada fotocopy bukti tersebut diberi tanda T.I-14;
15. Fotocopy Risalah Lelang Nomor 348/2017 tanggal 4 Mei 2017, yang selanjutnya pada fotocopy bukti tersebut diberi tanda T.I-15;
16. Fotocopy Risalah Lelang Nomor 285/2019 tanggal 28 Maret 2019, yang selanjutnya pada fotocopy bukti tersebut diberi tanda T.I-16;
17. Fotocopy Surat Pemberitahuan Lelang e-Auction dan Pengosongan Kantor Cabang BRI Makassar Ahmad Yani No. B.1569-KC-XII/ADK/04/2021 tanggal 28 April 2021, yang selanjutnya pada fotocopy bukti tersebut diberi tanda T.I-17;
18. Fotocopy Risalah Lelang Nomor 329/72/2021 tanggal 3 Juni 2021, yang selanjutnya pada fotocopy bukti tersebut diberi tanda T.I-18;

Halaman 34 dari 49 halaman Putusan No. 186/Pdt.G/2022/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)



19. Fotocopy dari fotocopy Laporan Penilaian Properti KJPP Nanang Rahayu Sigit Paryanto dan Rekan tanggal 15 Januari 2021, yang selanjutnya pada fotocopy bukti tersebut diberi tanda T.I-19;
 20. Fotocopy Pay off bulan Juni tahun 2021, yang selanjutnya pada fotocopy bukti tersebut diberi tanda T.I-20;
 21. Fotocopy Surat Pemberitahuan LAKU LELANG & Pengosongan Agunan No. B.2679-KC-XII/ADK/07/2021, yang selanjutnya pada fotocopy bukti tersebut diberi tanda T.I-21;
 22. Fotocopy Surat Pemberitahuan Hasil Bersih Lelang No.B.2772-KC-XIII/ADK/17/2021 tanggal 15 Juli 2021, yang selanjutnya pada fotocopy bukti tersebut diberi tanda T.I-22;
- Fotocopy bukti surat tersebut bermeterai cukup, bukti T.I-1, T.I-5, T.I-6, T.I-7, T.I-8, T.I-9, dan T.I-19 telah dicocokkan sesuai dengan fotocopynya dan bukti T.I-2, T.I-3, T.I-4, T.I-10, T.I-11, T.I-12, T.I-13, T.I-14, T.I-15, T.I-16, T.I-17, T.I-18, T.I-20, T.I-21 dan T.I-22 telah dicocokkan dengan aslinya, selanjutnya Hakim Ketua memperlihatkan bukti surat tersebut kepada Kuasa Penggugat, kemudian fotocopy bukti surat tersebut dilampirkan dalam berkas perkara ini, sedangkan fotocopy dan asli surat-surat bukti tersebut dikembalikan kepada Kuasa Tergugat I;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan kebenaran dalil-dalil Jawabannya, Kuasa Tergugat II telah mengajukan alat bukti surat (T.II/PR-1 s/d T.II/PR-5), berupa:

1. Fotocopy dari Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 20156/Balla Parang, S.U. No. 00365/2003 luas 168 m² tanggal 14-3-2003 atas nama Muhammad Adam, yang selanjutnya pada fotocopy bukti tersebut diberi tanda T.II/PR-1;
2. Fotocopy dari Grosse Risalah Lelang No. 319/72/2021 tanggal 3 Juni 2021 yang diterbitkan Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Klas I Kota Makassar, yang selanjutnya pada fotocopy bukti tersebut diberi tanda T.II/PR-2;
3. Fotocopy dari Surat Somasi/Teguran Hukum Pengosongan dan Penyerahan sekarela tanah/ruko milik H. Muhammad Adam kepada Prasetya Perdana Putra tanggal 8 November 2021 No..052.03/TAN.Pdt/SMS/XI/2021, yang selanjutnya pada fotocopy bukti tersebut diberi tanda T.II/PR-3;
4. Fotocopy dari Surat Jawaban Somasi No.02/PPP-ss/xi/2021 dari Prasetya Perdana Putra kepada Kuasa Hukum H. Muhammad Adam, yang selanjutnya pada fotocopy bukti tersebut diberi tanda T.II/PR-4;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Print Out Putusan Mahkamah Agung RI No.1678 K/Pdt/2021 tanggal 26 Juli 2021 dalam perkara Perdata No. 194/Pdt.G/2021/PN Mks, yang selanjutnya pada fotocopy bukti tersebut diberi tanda T.II/PR-5;

Fotocopy bukti surat tersebut bermeterai cukup, bukti T.II/PR-1, T.II/PR-2, T.II/PR-3, dan T.II/PR-4 telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, selanjutnya Hakim Ketua memperlihatkan bukti surat tersebut kepada Kuasa Penggugat, kemudian fotocopy bukti surat tersebut dilampirkan dalam berkas perkara ini, sedangkan fotocopy dan asli surat-surat bukti tersebut dikembalikan kepada Kuasa Tergugat II;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan kebenaran dalil-dalil Jawabannya, Kuasa Tergugat III telah mengajukan alat bukti surat (T.III-1 s/d T.III-13), berupa:

1. Fotocopy dari Risalah Lelang Nomor 319/72/2021 tanggal 3 Juni 2021, yang selanjutnya pada fotocopy bukti tersebut diberi tanda T.III -1;
2. Fotocopy dari Surat Pernyataan Nomor B.423-KC-XIII/ADK/02/2021 tanggal 8 Februari 2021 dari PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kanyor Cabang Ahmad Yani, yang selanjutnya pada fotocopy bukti tersebut diberi tanda T.III-2;
3. Fotocopy dari Surat Permohonan Lelang No. B.423-KC-XIII/ADK/02/2021 tanggal 8 Februari 2021 dari PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kanyor Cabang Ahmad Yani kepada KPKNL Makassar, yang selanjutnya pada fotocopy bukti tersebut diberi tanda T.III-3;
4. Fotocopy dari Surat Penetapan Jadwal Lelang Nomor S-1344/WKN.15/KNL.02/2021 tanggal 19 April 2021 perihal Jadwal Lelang, yang selanjutnya pada fotocopy bukti tersebut diberi tanda T.III-4;
5. Fotocopy dari fotocopy Surat Pemberitahuan Lelang Nomor: B.1569-KC-XIII/ADK/04/2021 tanggal 28 April 2021 dari PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Makassar Ahmad Yani kepada sdr. Prasetya Perdana Putra, yang selanjutnya pada fotocopy bukti tersebut diberi tanda T.III-5;
6. Fotocopy dari fotocopy yang disahkan Surat Peringatan Pertama Nomor: B.1103-KC/ADK/05/2015 tanggal 4 Mei 2015 dari PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Makassar Ahmad Yani kepada Prasetya Perdana Putra, yang selanjutnya pada fotocopy bukti tersebut diberi tanda T.III-6;
7. Fotocopy dari fotocopy yang disahkan Surat Peringatan Kedua Nomor: B.2088-KC/ADK/05/2015 tanggal 11 Mei 2015 dari PT Bank Rakyat

Halaman 36 dari 49 halaman Putusan No. 186/Pdt.G/2022/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)



Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Makassar Ahmad Yani kepada Prasetya Perdana Putra, yang selanjutnya pada fotocopy bukti tersebut diberi tanda T.III-7;

8. Fotocopy dari fotocopy yang disahkan Surat Peringatan Ketiga Nomor: B.2181-KC/ADK/05/2015 tanggal 19 Mei 2015 dari PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Makassar Ahmad Yani kepada Prasetya Perdana Putra, yang selanjutnya pada fotocopy bukti tersebut diberi tanda T.III-8;
9. Fotocopy dari Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Nomor B.1570-KC.XIII/ADK/05/2021 tanggal 3 Mei 2021 dari PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Makassar Ahmad Yani melalui selebaran, yang selanjutnya pada fotocopy bukti tersebut diberi tanda T.III-9;
10. Fotocopy dari Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Nomor B.1825-KC.XIII/ADK/05/2021 tanggal 18 Mei 2021 dari PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Makassar Ahmad Yani melalui Surat Kabar Harian "Rakyat Sulsel" yang terbit pada tanggal 18 Mei 2021 sebagai Pengumuman Kedua, yang selanjutnya pada fotocopy bukti tersebut diberi tanda T.III -10;
11. Fotocopy dari fotocopy yang disahkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SPKT) No.25/024/2021 tanggal 2 Juni 2021 tanggal 26/09/2012 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Makassar, yang selanjutnya pada fotocopy bukti tersebut diberi tanda T.III -11;
12. Fotocopy dari fotocopy yang disahkan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 3055/2013 tanggal 8 April 2013, yang selanjutnya pada fotocopy bukti tersebut diberi tanda T.III -12;
13. Fotocopy dari fotocopy yang disahkan Sertifikat Hak Pemberian Hak Tanggungan Nomor 33/2013 tanggal 31 Januari 2013, yang selanjutnya pada fotocopy bukti tersebut diberi tanda T.III -13;

Fotocopy bukti surat tersebut bermeterai cukup, bukti T.III-5, T.III-6, T.III-7, T.III-8, T.III-11, T.III-12 dan T.III-13 telah dicocokkan sesuai dengan fotocopynya dan T.III-1, T.III-2, T.III-3, T.III-4, T.III-9, dan T.III-10 telah dicocokkan dengan aslinya, selanjutnya Hakim Ketua memperlihatkan bukti surat tersebut kepada Kuasa Penggugat, kemudian fotocopy bukti surat tersebut dilampirkan dalam berkas perkara ini, sedangkan fotocopy dan asli surat-surat bukti tersebut dikembalikan kepada Kuasa Tergugat III;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk membuktikan kebenaran dalil-dalil Jawabannya, Kuasa Tergugat I, Kuasa Tergugat II dan Kuasa Tergugat III dengan tegas menyatakan tidak mengajukan alat bukti surat dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa dalam perkara aquo pihak Penggugat maupun Tergugat dan Turut Tergugat dengan tegas menyatakan tidak perlu dilakukan Pemeriksaan Setempat, sehingga pemeriksaan dilanjutkan ke tahap Pemeriksaan Saksi-saksi yang diajukan oleh kedua belah pihak yang bersengketa;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini, Kuasa Penggugat dengan tegas menyatakan tidak ada mengajukan saksi-saksi untuk didengar keterangannya di depan persidangan;

Menimbang, bahwa dalam perkara aquo pihak Tergugat dan Turut Tergugat dengan tegas menyatakan tidak mengajukan saksi, cukup dengan alat bukti Surat sebagaimana telah diuraikan diatas;

Menimbang, bahwa untuk menambah pengetahuan hakim mengenai status dan keadaan objek perkara, Majelis Hakim telah mengadakan pemeriksaan setempat ke lokasi objek perkara pada hari Jumat tanggal 28 Oktober 2022 yang hasilnya sebagaimana termuat dalam Berita Acara Pemeriksaan Setempat tertanggal 28 Oktober 2022;

Menimbang, bahwa selanjutnya kepada para pihak telah diberi kesempatan untuk mengajukan Kesimpulannya, untuk itu Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat I, Kuasa Tergugat II serta Kuasa Tergugat III masing-masing telah mengajukan Kesimpulannya tanggal 24 Nopember 2022;

Menimbang, bahwa segala sesuatu hal yang terjadi sebagaimana tersebut dalam Berita Acara Pemeriksaan perkara ini untuk singkatnya keseluruhannya diambil alih dan dianggap sebagai bagian dari uraian Putusan ini;

Menimbang, bahwa akhirnya Penggugat dan para Tergugat menyatakan tidak mengajukan sesuatu hal lagi, dan selanjutnya mohon Putusan karena perdamaian yang dianjurkan Majelis Hakim tidak mungkin lagi diwujudkan;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

I. DALAM KONPENSI:

A. DALAM EKSEPSI:

Menimbang, bahwa adapun maksud dan tujuan Gugatan Penggugat adalah sebagaimana tertuang dalam Posita Gugatan yang terurai diatas;

Halaman 38 dari 49 halaman Putusan No. 186/Pdt.G/2022/PN Mks



Menimbang, bahwa sehubungan dengan Posita Gugatan tersebut, Penggugat ternyata mengajukan Petitum sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan Perbuatan Tergugat I, melaksanakan Eksekusi Lelang Hak Tanggungan Nomor : B.1825 – KC .XIII /ADK /05/2021 atas Sertifikat Hak Milik atas Tanah No.20156/Balla Parang atas kekuasaan sendiri melalui KPKN adalah tidak sah dan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan perbuatan Tergugat-1;
 - Mengkategorikan kolektibilitas Kredit Investasi Penggugat Macet, tetapi tidak menutup rekening pinjaman Penggugat, sehingga Tergugat -1 masih menerima penyeteroran Penggugat pada rekening pinjaman setiap bulan selama 5 tahunan;
 - Tidak menutup Rekening Pinjaman setelah pelaksanaan Eksekusi Lelang Hak Tanggungan tanggal 3 Juni 2021 dan Masih menerima setoran sebesar Rp.100.000,- (seratus ribu rupiah) tanggal 10 Juni 2021 dan tidak mengembalikan uang setoran tersebut kepada Penggugat dan membuat laporan keuangan Penggugat tidak benar adalah perbuatan tidak patut dan melawan hukum Melanggar Pasal 48 UU Perbankan. Karena itu menghukum Tergugat-1 membayar ganti kerugian kepada Penggugat / tunai);
4. Menyatakan Risalah Lelang Nomor.319/72/2021 tanggal 03 Juni 2021 yang memenangkan Tergugat II sebagai Pemenang Lelang adalah batal demi hukum;
5. Menghukum Tergugat–III dan Turut Tergugat untuk tunduk dan takluk atas putusan ini;
6. Menyatakan bahwa putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu, meskipun ada upaya verzet, banding, kasasi, perlawanan dan/atau peninjauan kembali (uitvoerbaar bij voorraad);
7. Menghukum Para Tergugat untuk membayar segala biaya perkara yang timbul dari perkara ini secara tanggung renteng;

Menimbang, bahwa dari Petitum Gugatan Penggugat tersebut dapat dilihat dan diketahui bahwa Petitum-petitum Pokoknya, adalah:

- a. Menyatakan Perbuatan Tergugat I, melaksanakan Eksekusi Lelang Hak Tanggungan Nomor : B.1825 – KC .XIII /ADK /05/2021 atas Sertifikat Hak Milik atas Tanah No.20156/Balla Parang atas kekuasaan sendiri melalui KPKN adalah tidak sah dan perbuatan melawan hukum;



- b. Menyatakan Risalah Lelang Nomor.319/72/2021 tanggal 03 Juni 2021 yang memenangkan Tergugat II sebagai Pemenang Lelang adalah batal demi hukum;

Menimbang, bahwa terhadap Gugatan Penggugat tersebut, ternyata Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III masing-masing dalam Jawabannya telah mengajukan Eksepsi, yang pada pokoknya yaitu:

Eksepsi Tergugat I adalah:

1. Eksepsi Gugatan Penggugat Kekurangan Pihak (*Plurium Litis Consortium*);
2. Gugatan Penggugat didasarkan pada Dasar Hukum (*Rechtelijke Ground*) yang Tidak Jelas karena Tidak Didukung dengan Fakta Hukum yang Jelas dan Benar;

Eksepsi Tergugat II adalah:

1. *Exceptio Ne Bis In Idem*;
2. *Plurium Litis Consortium Exceptio* (Eksepsi Kurang Pihak);
3. *Exceptio Obscur Libel* (Gugatan Penggugat Kabur);

Eksepsi Tergugat III adalah:

1. Eksepsi Mohon KPKNL Makassar Dikeluarkan Sebagai Pihak;

Menimbang, bahwa mengenai Eksepsi-eksepsi yang dikemukakan oleh pihak Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III tersebut, Kuasa Penggugat telah membantahnya sebagaimana termuat dalam Replik Penggugat tertanggal 8 September 2022;

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan Pokok Perkara, maka terlebih dahulu akan dipertimbangkan Eksepsi yang dikemukakan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dengan pendapat dan pertimbangan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa menurut hemat Majelis Hakim mengenai Eksepsi-eksepsi yang dikemukakan oleh para Tergugat tersebut diatas bukanlah menyangkut kewenangan/kompetensi absolut maupun relatif, akan tetapi merupakan Eksepsi Lain di luar masalah kompetensi yurisdiksi, oleh karena itu Eksepsi tersebut tidak diputus secara tersendiri dalam bentuk Putusan Sela, melainkan dipertimbangkan dan diputuskan dalam bentuk Putusan Akhir sebagaimana ditentukan Pasal 162 RBg yo Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 935 K/Sip/1985 tanggal 30 September 1986 dan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2150 K/Pdt/1984 tanggal 10 Nopember 1984;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan Eksepsi Tergugat I butir 1 yang pada pokoknya menyatakan “Gugatan Penggugat Kekurangan Pihak (*Plurium Litis Consortium*)” dan Eksepsi Tergugat II butir 2 yang pada pokoknya menyatakan Gugatan Plurium Litis Consortium Exceptio (Eksepsi Kurang Pihak), dimana menurut hemat Majelis Hakim, Eksepsi Tergugat I dan Eksepsi Tergugat II tersebut pada hakekatnya mempunyai maksud dan tujuan yang sama, sehingga akan dipertimbangkan sekaligus;

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi Tergugat I butir 1 dan Eksepsi Tergugat II butir 2 tersebut, pada hakekatnya mendalilkan Gugatan Penggugat Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*), karena tidak mengikutsertakan Badan Pertanahan Nasional Kota Makassar sebagai pihak Tergugat atau Turut Tergugat dalam perkara aquo, Majelis Hakim memberi pendapat dan pertimbangan hukum sebagai berikut:

- Bahwa pada prinsipnya setiap orang atau badan hukum sebagai subjek hukum berhak mengajukan gugatan ke Pengadilan yang berwenang bilamana yang bersangkutan merasa haknya dilanggar atau kepentingannya dirugikan oleh pihak/orang lain, sedangkan untuk menilai benar tidaknya ada pelanggaran hak dan/atau kepentingan yang dirugikan tersebut tergantung dari hasil pemeriksaan dan pembuktian di persidangan, dengan demikian asas ini memberikan kewenangan sepenuhnya kepada Penggugat untuk menentukan siapa-siapa saja yang ditarik sebagai Tergugat atau Turut Tergugat di dalam gugatannya dan asas inipun telah diterapkan dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 305 K/Sip/1971 tanggal 16 Juni 1971 jo. No. 366 K/Sip/1973 tanggal 10 Desember 1973 jo. No. 516 K/Sip/1973 tanggal 25 September 1975 yang menyatakan bahwa Penggugat berhak menentukan siapa-siapa yang akan digugat yang dianggapnya telah melanggar haknya dan/atau merugikan kepentingannya, demikian pula dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 3909 K/Pdt/1994 tanggal 11 April 1997 ditegaskan bahwa adalah hak dari Penggugat untuk menentukan siapa-siapa yang ditarik menjadi pihak dalam perkara;
- Bahwa akan tetapi asas ini tidak bersifat absolut melainkan bersifat kasuistis yaitu tergantung keadaan historis dan kronologis objek sengketanya, ada tidaknya korelasi atau koneksitas atau urgensinya untuk ditarik atau untuk digugat sebagai pihak Tergugat atau Turut Tergugat dalam substansi perkara yang bersangkutan;

Halaman 41 dari 49 halaman Putusan No. 186/Pdt.G/2022/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

- Bahwa ditariknya seseorang atau suatu badan hukum sebagai pihak dalam suatu perkara, menurut pendapat Majelis Hakim disebabkan adanya koneksitasnya atau kapasitasnya dengan objek perkara yang dipersengketakan, dimana hal itu tidak berdiri sendiri dan tidak terpisah dengan Tergugat lainnya, sehingga orang atau badan hukum yang harus ikut ditarik sebagai pihak Tergugat atau Turut Tergugat karena telah ada relevansinya ditarik sebagai pihak (subjek) dalam perkara dimaksud, akibat dari telah melakukan tindakan hukum berupa peralihan atau pengalihan, penguasaan atau perbuatan hukum lainnya yang dirasa merugikan hak dan kepentingan Penggugat;
- Bahwa sekiranya pun pihak Tergugat tidak ada mengajukan eksepsi mengenai Gugatan kurang pihak tersebut, Majelis Hakim secara *ex-officio* dapat menilai suatu Gugatan yang menyangkut Subjektif Gugatan sebagai syarat kesempurnaan atau kelengkapan pihak yang ditarik pada gugatan Penggugat;
- Bahwa mengenai alasan eksepsi Tergugat I maupun eksepsi Tergugat II yang mendalilkan Penggugat harus ikut menggugat Badan Pertanahan Nasional Kota Makassar, Majelis Hakim berpendapat bahwa sehubungan antara Penggugat dengan Tergugat I telah terjadi hubungan hukum berupa Perjanjian Kredit Investasi No. 58 tanggal 31 Januari 2013 yang diperbuat dihadapan Turut Tergugat (bukti T.I-3), dimana Penggugat telah menikmati fasilitas kredit investasi sebesar Rp.1.800.000.000,00 (satu milyar delapan ratus juta rupiah) dengan memberi agunan Sertifikat Hak Milik No. 20156/Balla Parang atas nama Penggugat (bukti T.I-5 = T.II-1) dan sehubungan dengan kredit tersebut pihak Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Makassar telah menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan No.3055/2013 tanggal 08 April 2013 berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 33/2013 tanggal 31 Januari 2013 (vide bukti T.I-6 = T.III-12 dan T.I-4 = T.III-13), dan seiring berjalannya waktu timbul kredit macet sehingga akhirnya dilakukan Lelang Umum yang dimenangkan oleh Muhammad Adam (Tergugat II) berdasarkan Risalah Lelang No. 319/72/2021 tanggal 03 Juni 2021 yang selanjutnya pihak BPN Kota Makassar telah melakukan balik nama SHM No. 20156/Balla Parang dari nama Penggugat (Prasetya Perdana Putra) menjadi atas nama Tergugat II (Muhammad Adam) sesuai dengan bukti T.II-2 dan T.II-1, maka dari fakta-fakta yang diuraikan diatas jelas bahwa perbuatan BPN Kota Makassar sangat erat kaitannya dengan materi pokok perkara

Halaman 42 dari 49 halaman Putusan No. 186/Pdt.G/2022/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)



atau substansi sengketa, oleh karena itu Majelis Hakim menilai sangat urgen untuk mengikutsertakan BPN Kota Makassar sebagai pihak Tergugat atau Turut Tergugat dalam gugatan aquo;

Menimbang, bahwa karena Badan Pertanahan Nasional Kota Makassar selaku Instansi yang telah menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan (vide bukti T.I-6 = T.III-12 dan T.I-4 = T.III-13) dan telah melakukan balik nama Sertifikat Hak Milik dari nama Penggugat menjadi atas nama Tergugat II (vide bukti T.II-2 dan T.II-1), ternyata tidak turut ditarik sebagai pihak Tergugat atau Turut Tergugat dalam perkara aquo, maka jelas dan nyata bahwa Gugatan Penggugat tersebut tidak lengkap pihaknya, sehingga dengan mempedomani Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 503 K/Sip/1974 tanggal 12 April 1977 jo Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2872 K/Pdt/1998 tanggal 29 Desember 1998, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa Gugatan Penggugat termasuk sebagai kategori gugatan yang kurang lengkap pihaknya, oleh karena itu menurut penilaian Majelis Hakim bahwa eksepsi Tergugat I butir 1 dan eksepsi Tergugat II butir 2 tersebut sangat beralasan hukum untuk diterima;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas, maka Majelis Hakim berkesimpulan bahwa Gugatan Penggugat dinyatakan Kurang Pihak, karena Kantor Pertanahan Kota Makassar tidak ikut digugat, padahal mutlak harus ikut digugat sebagai Tergugat atau Turut Tergugat dalam perkara ini, sebab apabila tidak diikutsertakan sebagai pihak masih menimbulkan masalah baru karena menimbulkan kesulitan dalam pelaksanaan eksekusi putusan di kemudian hari sekiranya ada putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap yang isinya mengabulkan gugatan Penggugat, dengan demikian Eksepsi Tergugat I butir 1 dan Eksepsi Tergugat II butir 2 tersebut beralasan diterima;

Menimbang, bahwa sehubungan Gugatan Penggugat dikategorikan sebagai Gugatan kurang pihak sebagaimana didalilkan dalam Eksepsi Tergugat I butir 1 dan Eksepsi Tergugat II butir 2 tersebut, yang dinyatakan beralasan hukum untuk diterima, maka dalil-dalil eksepsi lainnya yang diajukan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dalam perkara aquo tidak perlu dipertimbangkan lagi;

B. DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa sehubungan Eksepsi Tergugat dan Eksepsi Turut Tergugat dinyatakan diterima, maka berdasarkan Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung RI No. 136 K/Sip/1952 tanggal 13 Oktober 1954 jo. Putusan



Mahkamah Agung RI No. 550 K/Sip/1979 tanggal 8 Mei 1980 jo. Putusan Mahkamah Agung RI No. 200 K/Pdt/1988 tanggal 27 September 1990 jo. Putusan Mahkamah Agung RI No. 2872 K/Pdt/1998 tanggal 29 Desember 1998 yang pada intinya mengandung kaedah hukum “suatu Surat Gugatan yang subjek hukumnya tidak lengkap harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*)”, maka dengan mempedomani Yurisprudensi tersebut telah cukup alasan menurut hukum untuk menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*);

Menimbang, bahwa oleh karena Gugatan Penggugat tidak lengkap pihaknya sehingga dinyatakan tidak dapat diterima, maka mengenai dalil-dalil substansi/materi pokok perkara tidak perlu lagi dipertimbangkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima, maka berdasarkan Pasal 192 dan Pasal 193 RBg seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini akan dibebankan kepada pihak para Penggugat, yang jumlah nominalnya sebagaimana ditetapkan dalam amar Putusan;

II. DALAM REKONPENSIS:

Menimbang, bahwa dalam Jawabannya, Tergugat II dalam Konpensi telah mengajukan gugat balik (Rekonpensi) terhadap Penggugat dalam Konpensi, sehingga Tergugat II dalam Konpensi disebut menjadi Penggugat dalam Rekonpensi, sebaliknya Penggugat dalam Konpensi menjadi Tergugat dalam Rekonpensi;

Menimbang, bahwa adapun posita dan petitum Gugatan Rekonpensi yang diajukan oleh Penggugat dalam Rekonpensi, berbunyi sebagai berikut:

Adapun dalil-dalil pokok Gugatan Rekonvensi ini adalah sbb:

1. Bahwa seluruh dalil Jawaban Tergugat-2 dalam Konvensi, baik dalam Eksepsi maupun dalam Pokok Perkara, juga menjadi dalil yang tidak terpisahkan dengan kata lain juga dianggap diulangi dan menjadi dalil dalam Gugatan Rekonvensi ini sepanjang ada korelasi yuridisnya;
2. Sebagaimana telah dijelaskan dalam Jawaban Konvensi di atas, bahwa Tergugat-2 Konvensi (untuk selanjutnya disebut Penggugat Rekonvensi), adalah pemilik yang sah atas obyek sengketa/sebidang Tanah Hak Milik seluas 168 m² berikut bangunan Ruko di atasnya, sesuai SHM No.20156/Balla Parang, SU No.00365/2003 tanggal 14 Maret 2003, NIB No.20.01.13.03.00365; terletak di Kelurahan Balla Parang, Kecamatan Rappocini, Kota Makassar; setempat dikenal sebagai Jl. Sungai Saddang Baru No.50-50A Kota Makassar, Provinsi Sulawesi Selatan, yang batas-



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

batasnya adalah: Sebelah Utara: Jl. Sungai Saddang Baru, Sebelah Timur: Tanah Hak Milik No.5109 G.S 7196/1994 (Toko/Ruko No.33), Sebelah Selatan: Tanah Hak Milik No.3746 G.S 1287/1992, dan Sebelah Barat: Tanah Hak Milik No.5110 G.S 1634/1994 (Toko/Ruko No.35-37);

3. Tanah/Ruko milik Penggugat Rekonvensi a quo diperoleh secara sah melalui Lelang Eksekusi Hak Tanggungan sesuai Bukti Autentik Grosse Risalah Lelang No. 319/72/2021 tanggal 03 Juni 2021 yang berkepalanya "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" diterbitkan Pejabat Lelang KPKNL (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang) Kls I Makassar. Untuk itu pihak Kantor BPN / Kantah Kota Makassar telah secara resmi melakukan balik nama atas SHM No.20156/Balla Parang menjadi atas nama / milik yang sah Penggugat Rekonvensi sejak tanggal 04 Oktober 2021;
4. Bahwa ternyata sampai saat ini Tergugat Rekonvensi masih saja tetap menduduki obyek sengketa milik Penggugat Rekonvensi dengan berbagai dalih yang tidak masuk akal bahkan melakukan gugatan bertubi-tubi (sudah dua kali) tanpa alas hak yang sah dan alasan yang berdasar, meskipun Penggugat Rekonvensi telah 3 (tiga) kali melakukan Somasi / Teguran hukum untuk mengosongkan dan menyerahkan secara sukarela kepada Penggugat Rekonvensi sebagai pemilik yang sah; Dengan demikian maka secara yuridis penguasaan dan pendudukan Tergugat Rekonvensi atas tanah obyek sengketa setelah menjadi milik yang sah Penggugat Rekonvensi dan telah mendapat teguran sebanyak 3 (tiga) kali untuk pengosongannya secara sukarela, adalah penguasaan dan pendudukan tanpa hak dan karenanya termasuk perbuatan melawan hukum yang sangat merugikan Penggugat Rekonvensi.
5. Bahwa kerugian materil yang dialami Penggugat Rekonvensi adalah selain tidak dapat menguasai dan memanfaatkan tanah berikut Ruko miliknya a quo, paling sedikit apabila disewakan saja setiap bulan sebagai tempat service AC Mobil sebagaimana dilakukan Tergugat Rekonvensi selama ini yang diberi nama "CHARISMA AC" sampai saat ini, sewanya tidak kurang dari Rp.50,000,000.- (lima puluh juta rupiah) setiap bulan. Dengan demikian kerugian materil minimal yang diderita Penggugat Rekonvensi untuk sementara sampai tanggal 04 Oktober 2022 adalah Rp.50,000,000.- x 12 bulan = Rp.600,000,000.- (enam ratus juta rupiah) yang wajib dibayar Tergugat Rekonvensi kepada Penggugat Rekonvensi akibat pendudukan/penguasaan secara melawan hukum atas obyek

Halaman 45 dari 49 halaman Putusan No. 186/Pdt.G/2022/PN MkS



sengketa. Kerugian tersebut akan bertambah terus setiap bulan sampai Tergugat Rekonvensi mengakhiri pendudukan dan penguasaannya secara melawan hukum atas tanah/ruko milik Penggugat Rekonvensi, sehingga jumlah pastinya akan ditentukan pada saat diajukan lelang Eksekusi atas obyek sita jaminan.

6. Bahwa untuk menjamin dapat terlaksananya putusan pembayaran ganti rugi dalam gugatan Rekonvensi ini / agar putusan tidak sekedar ilusioner, maka cukup beralasan Penggugat Rekonvensi memohon Pengadilan terlebih dahulu meletakkan sita jaminan (conservatoire beslaag) atas harta milik Tergugat Rekonvensi, baik benda tetap maupun benda bergerak yang untuk jelasnya akan disebutkan dalam permohonan sita jaminan tersendiri;
7. Bahwa oleh karena gugatan Rekonvensi ini didasarkan pada bukti-bukti autentik, maka cukup beralasan Penggugat Rekonvensi memohon agar Putusan dalam perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu (uitvoerbaar bijvorrad) meskipun ada upaya hukum banding dan kasasi;

Bahwa berdasarkan fakta-fakta dan alasan-alasan yuridis sebagaimana telah diuraikan di atas baik dalam Konvensi maupun dalam Rekonvensi, maka perkenankan Tergugat-2 / Penggugat Rekonvensi mohon Pengadilan menegakkan hukum, keadilan dan kepastian hukum dalam perkara ini, dengan menjatuhkan putusan dengan Amar sbb:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat Rekonvensi adalah Pemilik yang sah atas obyek sengketa sebidang Tanah Hak Milik seluas 168 m² berikut bangunan Ruko di atasnya, sesuai SHM No.20156/Balla Parang, S.U No.00365/2003 tanggal 14 Maret 2003, NIB No.20.01.13.03.00365; terletak di Kelurahan Balla Parang, Kecamatan Rappocini, Kota Makassar; setempat dikenal sebagai Jl. Sungai Saddang Baru No.50-50A Kota Makassar, Provinsi Sulawesi Selatan, dengan batas-batasnya: Sebelah Utara: Jl. Sungai Saddang Baru, Sebelah Timur: Tanah Hak Milik No.5109 G.S 7196/1994 (Toko/Ruko No.33), Sebelah Selatan: Tanah Hak Milik No.3746 G.S 1287/1992, dan Sebelah Barat: Tanah Hak Milik No.5110 G.S 1634/1994 (Toko/Ruko No.35-37);
3. Menyatakan penguasaan dan pendudukan Tergugat Rekonvensi atas tanah/ruko milik Penggugat Rekonvensi a quo sejak telah menjadi milik yang sah Penggugat Rekonvensi dan telah mendapat teguran pengosongan sebanyak 3 (tiga) kali, adalah penguasaan dan pendudukan tanpa hak dan karenanya termasuk perbuatan melawan hukum (Onrechtmatige daad) yang sangat merugikan Penggugat Rekonvensi;



4. Menyatakan perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat Rekonvensi telah menimbulkan kerugian materil kepada Penggugat Rekonvensi sedikitnya sebesar Rp.50,000,000.- (lima puluh juta rupiah) setiap bulan, sehingga untuk sementara selama 12 bulan = Rp.600,000,000.- (enam ratus juta rupiah), jumlah mana akan bertambah terus setiap bulan sampai Tergugat Rekonvensi mengakhiri pendudukannya secara melawan hukum;
5. Menghukum Tergugat Rekonvensi membayar secara tunai dan sekaligus kepada Penggugat Rekonvensi atas kerugian yang dialami untuk sementara selama 12 bulan x Rp.50,000,000.- = Rp.600,000,000.- (enam ratus juta rupiah), jumlah mana akan bertambah terus setiap bulan sampai Tergugat Rekonvensi mengakhiri pendudukannya secara melawan hukum dan jumlahnya akan ditentukan kemudian saat diajukan permohonan eksekusi;
6. Menghukum Tergugat Rekonvensi mengosongkan dan menyerahkan obyek sengketa a quo tanpa syarat dan beban apapun kepada Penggugat Rekonvensi;
7. Menyatakan Putusan dalam perkara ini dijalankan secara serta merta/dijalankan lebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad) meskipun ada perlawanan, banding atau kasasi dari Tergugat Rekonvensi;
8. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (conservatoire beslag) atas harta benda Tergugat Rekonvensi yang telah diletakkan sita jaminan;
9. Menghukum Penggugat dalam Konvensi/Tergugat Rekonvensi membayar seluruh biaya perkara ini;

SUBSIDAIR: Bilamana Majelis Hakim yang mulia berpendapat lain, mohon putusan yang benar dan seadil-adilnya sesuai hukum yang berlaku (Ex Aequo et bono);

Menimbang, untuk mendukung kebenaran dalil-dalil gugatannya, Penggugat dalam Rekonvensi telah mengajukan alat bukti surat bertanda T.II/PR-1 s/d T.II/PR-5, dan tidak ada mengajukan alat bukti saksi, sedangkan Tergugat dalam Rekonvensi menyatakan alat bukti yang diajukan dalam Rekonvensi sekaligus sebagai alat bukti dalam gugatan Rekonvensi aquo, yaitu alat bukti surat bertanda P-1 s/d P-24 dan tanpa mengajukan alat bukti saksi;

Menimbang, bahwa setelah mencermati materi gugatan Rekonvensi yang diajukan oleh Penggugat dalam Rekonvensi, ternyata berkaitan erat dengan materi gugatan rekonvensi yang telah dipertimbangkan diatas, karena ternyata objek sengketa dalam Gugatan Rekonvensi aquo berupa tanah dan bangunan rumah juga merupakan objek gugatan Rekonvensi, maka dengan



mempedomani kaedah hukum yang terkandung dalam Putusan Mahkamah Agung RI No. 1057 K/Sip/1973 tanggal 25 Maret 1975 jo Putusan Mahkamah Agung RI No. 551 K/Sip/1974 tanggal 10 Juli 1975, gugatan Rekonpensi aquo haruslah dikesampingkan, disebabkan materi pokok Gugatan Konpensi tidak atau belum dipertimbangkan dan dinyatakan tidak dapat diterima karena dinilai gugatan kurang pihak (plurium litis consortium), maka dengan sendirinya Gugatan Rekonpensi tidak relevan lagi untuk dipertimbangkan, apalagi status Risalah Lelang No. 319/72/2021 tanggal 03 Juni 2021 atas agunan/objek lelang (tanah/bangunan rumah SHM No.20156/Balla Parang yang telah dilakukan lelang umum dan dimenangkan oleh Penggugat Rekonpensi sehingga BPN Kota Makassar melakukan baliknama SHM No. 20156/Balla Parang menjadi atas nama Penggugat Rekonpensi) belum dinilai dan diputuskan oleh Majelis Hakim dalam perkara aquo apakah permintaan pembatalan Risalah Lelang tersebut dapat dikabulkan atau ditolak, oleh karena itu Majelis Hakim berkesimpulan Gugatan Rekonpensi aquo dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke verklaard);

Menimbang, bahwa oleh karena Gugatan Penggugat dalam Rekonpensi dinyatakan tidak dapat diterima, maka berdasarkan ketentuan Pasal 192 RBg dan Pasal 193 RBg, Penggugat dalam Rekonpensi dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara Rekonpensi ini;

Mengingat dan memperhatikan Hukum Acara Perdata, KUH. Perdata serta peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan perkara ini;

MENGADILI

I. DALAM KONPENSI

A. Dalam Eksepsi:

- Menerima Eksepsi dari Tergugat I dan Tergugat II tersebut;

B. Dalam Pokok Perkara:

1. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke verklaard);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp.5.730.000,00 (Lima juta tujuh ratus tiga puluh ribu Rupiah);

II. DALAM REKONPENSI:

1. Menyatakan Gugatan Rekonpensi dari Penggugat Rekonpensi tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke verklaard);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menghukum Penggugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam Rekonpensi sebesar NIHIL.

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Makassar, pada hari Selasa tanggal 6 Desember 2022, oleh kami, Jahoras Siringoringo, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Rusdiyanto Loleh, S.H., M.H., dan Angeliky Handajani Day, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Makassar Nomor 186/Pdt.G/2022/PN Mks tanggal 25 Mei 2022, putusan tersebut pada hari **Kamis** tanggal **15 Desember 2022** diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Fitriani Abdullah, S.H., Panitera Pengganti dan dihadiri oleh Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat I, Kuasa Tergugat II serta Kuasa Tergugat III tersebut, tanpa hadirnya Turut Tergugat.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Rusdiyanto Loleh, S.H., M.H.

Jahoras Siringoringo, S.H., M.H.

Angeliky Handajani Day, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Fitriani Abdullah, S.H.

Biaya Perkara:

PNBP Pendaftaran	Rp. 30.000,-
Biaya Proses	Rp. 140.000,-
PNBP Surat Kuasa	Rp. 10.000,-
Panggilan	Rp.4.460.000,-
PNBP Panggilan	Rp. 50.000,-
Pemeriksaan Setempat	Rp.1.000.000,-
PNBP PS	Rp. 10.000,-
Redaksi	Rp. 10.000,-
Materai	Rp. 10.000,-

Jumlah Rp.5.730.000,- (Lima juta tujuh ratus tiga puluh ribu Rupiah).