



**PUTUSAN**

**Nomor 27/PDT/2021/PTMKS**

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Makassar yang memeriksa dan mengadilip perkara perdata dalam perkara tingkat banding telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

**LIANG BUNG SYAM,** bertempat tinggal di Jalan Sungai Poso No. 30, RT/RW 001/002, Kelurahan Lariang Bangi, Kecamatan Makassar, Kota Makassar, Sulawesi Selatan;  
Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Gunawan, S.H., Inaz Syawal Cahya Permadi Nasution, S.H., M.H., dan Husein Yudi Adhyaksa, S.H., para Advokat pada kantor hukum "Gunawan Syarifuddin & Partners" berkantor di jalan Hertasning, Kota Makassar, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 30 Oktober 2019 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Makassar pada tanggal 2 Desember 2019, register Nomor 1719/PDT/2019/KB, selanjutnya disebut sebagai: **PEMBANDING semula PENGGUGAT;**

**LAWAN**

**1. PT BANK PERMATA TBK CABANG MAKASSAR,** beralamat di Jalan Jenderal Sudirman No. 12, Sawerigading, Makassar, Kota Makassar, Sulawesi Selatan;  
Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Samuel B. Paembonan, S.H., dan Yohanis Budi TM, S.H. Para Advokat pada kantor hukum "Samuel B Paembonan, SH., MH. & Yohanis Budi TM, SH" Kompleks Perumahan Hamzy Blok T2/11, Kota Makassar, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 11 Desember 2019 yang telah didaftarkan di Pengadilan Negeri Makassar pada tanggal 28 Januari 2020, register Nomor 97/PDT/2020/ I semula **TERGUGAT I;**

Halaman 1 dari 38 Halaman Putusan Nomor 27/PDT/2021/PTMKS



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## 2. KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL)

**Makassar**, beralamat di jalan Urip Sumihardjo KM.4 Gedung Keuangan Negara I, Lantai2, selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING II semula TERGUGAT II**;

## 3. SUWANDI, S.H.,

bertempat tinggal di Kelapa Puan Timur V NB-5/7, RT/RW 005/012, Kelurahan Pegangsaan Dua, Kecamatan Kelapa Gading, Jakarta Utara, Provinsi DKI Jakarta, selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING III semula TERGUGAT III**;

## 4. NOTARIS DAN PPAT FRANS POLIM, S.H., bertempat tinggal di Jl. Lombok

No.13 C, Pattunuang, Kec. Wajo, Kota Makassar, Sulawesi Selatan 90174, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERBANDING I semula TURUT TERGUGAT I**;

## 5. BADAN PERTANAHAN NASIONAL (BPN), Kota Makassar, beralamat di

jalan A.P. Pettarani No.8 Rappocini, Kota Makassar, Sulawesi Selatan 90222, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERBANDING II semula TURUT TERGUGAT II**;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca :

1. Penetapan Wakil Ketua Pengadilan Tinggi Makassar tanggal 22 Januari 2021 Nomor 27/PDT/2021/PT MKS tentang penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding;
2. Penetapan Ketua Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Makassar, tanggal 27 Januari 2021, Nomor 27/PDT/2021/PT MKS. tentang penentuan hari sidang dalam perkara ini;
3. Berkas perkara beserta lampirannya dan salinan putusan Pengadilan Negeri Makassar Nomor 487/Pdt.G/2019/PN Mks;

### TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat dalam surat gugatan tanggal 11 November 2019 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan

Halaman 2 dari 38 Halaman Putusan Nomor 27/PDT/2021/PT MKS



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Negeri Makassar pada tanggal 2 Desember 2019 dengan Register Nomor 487/Pdt.G/2019/PN Mks telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Alm. Ridwan Harliandy dan Tjong Song Oy adalah pasangan suami istri dalam perkawinan yang pertama dan tidak pernah nikah lainnya sesuai Kutipan Surat Keterangan Perkawinan No. 154/B/CS/1986 tertanggal 27 Mei 1986, Legalisasi 187/AP/CS/1986 tertanggal 27 Mei 1986 ;
2. Bahwa dalam perkawinan antara Alm. Ridwan Harliandy dan Tjong Song Oy, dikaruniai 5 (lima) orang anak yang tersebut dibawah ini :
  - 1)LiekeSelian
  - 2)Liang Bung Hong
  - 3)Edward Liandy
  - 4)Liang Fui Shia
  - 5)Liang Bung Syam (Penggugat)
3. Bahwa selama masa perkawinan tersebut Alm. Ridwan Harliandy dan Tjong Song Oy mempunyai harta bersama berupa Sertifikat Hak Milik No. 243/Lariang bangi, GS Tanggal 29 November 1968 No. 701/1968 Tanggal 26 Juli 1979, Atas Nama Liang Ridwan dan Tjong Song Oy, Luas Tanah 112 M2 di jalan Sungai Poso No. 30 Lariangbangi, Kota Makassar ;
4. Bahwa kemudian Penggugat dan Tergugat I mengikatkan diri dalam tahapan Perjanjian sebagai berikut :
  - 1) Perjanjian Pemberian Fasilitas Perbankan (Ketentuan Khusus) No. 52 tanggal 28 Mei 2014;
  - 2) Kemudian Perubahan dan Pernyataan Kembali Syarat dan Ketentuan Umum Pemberian Fasilitas Perbankan No. SKU/15/2236/AMD/SME tanggal 26 Mei 2015
  - 3) Kemudian menjadi Akta Perubahan Pertama Perjanjian Pemberian Fasilitas Perbankan tanggal 26 Mei 2015 No. 123 yang dibuat oleh Notaris PPAT Frans Polim, SH
  - 4) Jo Perubahan Kedua Perjanjian Pemberian Fasilitas Perbankan No. KK/16/2556/AMD/02/SME tanggal 24 Mei 2016
  - 5) Jo. Perubahan Ketiga Perjanjian Pemberian Fasilitas Perbankan No.KK/17/2354/AMD/03/SME tanggal 26 Mei 2017;Dengan agunan benda tak bergerak dalam bentuk Akta Hak Tanggungan yaitu :
  - 1) Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 102/2014 dihadapan Notaris Lieke Tunggal,SH

Halaman3dari38 HalamanPutusan Nomor27/PDT/2021/PT MKS



- 2) dan Sertifikat Hak Tanggungan No. 6250/2014 yaitu Objek Hak Tanggungan Sertifikat Hak Milik No. 243/Lariangbangi, GS Tanggal 29 November 1968 No. 701/1968 Tanggal 26 Juli 1979, Atas Nama Liang Ridwan dan Tjong Song Oy, Luas Tanah 112 M2 di jalan Sungai Poso No. 30 Lariangbangi, Kota Makassar ;
5. Bahwa kemudian Alm. Ridwan Harliandy yang sekaligus sebagai Penjamin meninggal dunia pada tanggal 26 November 2015 berdasarkan Akta Kematian No. 73710-KM-17122015-0003 tertanggal 17 Desember 2015 dari Catatan Sipil Kota Makassar;
6. Bahwa sehingga berdasarkan surat keterangan waris no. 39 tanggal 17 Oktober 2018 yang dibuat dihadapan notaris Liong Rahman, SH,MKn serta berdasarkan Surat Penetapan Pengadilan Negeri Makassar No. 259/Pdt.P/2019/PN.Mks tanggal 2 Mei 2019 ditetapkan Ahli Waris Alm. Ridwan Harliandy dan Surat Pernyataan No. 40 tertanggal 17 Oktober 2018 adalah :
- 1)Tjong Song Oy
  - 2)LiekeSelian
  - 3)Liang Bung Hong
  - 4)Edward Liandy
  - 5)Liang Fui Shia
  - 6)Liang Bung Syam (Penggugat)

**A. TENTANG DUDUK PERKARA**

Bahwa perlu diketahui dalam pelaksanaan pengikatan perjanjian serta prosedur pelaksanaan lelang tersebut yang pada dasarnya telah salah prosedur, adapun dasar kami mengajukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum ini karena adanya beberapa prosedur yang dilanggar Para Tergugat, antara lain adalah :

**1. PERJANJIAN CACAT / BATAL DEMI HUKUM**

- 1) Bahwa Perjanjian diatas dapat dibatalkan didasarkan atas Kitab UndangUndang Hukum Perdata (BW/Burgerlijk Weetboek) yaitu Syarat sah yang subyektif berdasarkan pasal 1320 KUH Perdata, disebutkan syarat subyektif karena berkenaan dengan subyek perjanjian. Konsekuensi apabila tidak terpenuhinya salah satu dari syarat subyektif ini adalah bahwa kontrak tersebut dapat "dapat dibatalkan" atau "dimintakan batal" oleh salah satupihak yang berkepentingan ;



- 2) Bahwa dalam Jo Perubahan Kedua Perjanjian Pemberian Fasilitas Perbankan No. KK/16/2556/AMD/02/SME tanggal 24 Mei 2016 dan Jo. Perubahan Ketiga Perjanjian Pemberian Fasilitas Perbankan No.KK/17/2354/AMD/03/SME tanggal 26 Mei 2017 Alm. Ridwan Harliandy sudah tidak bertandatangan di Perjanjian tersebut seperti perjanjian sebelumnya sehingga secara Prosedur Perjanjian tersebut haruslah Batal Demi Hukum ;
- 3) Bahwa dalam Perjanjian tersebut tidak meminta tandatangan Para Ahli Waris lainnya, hanya Penggugat ;
- 4) Bahwa Para Tergugat melelang aset aset Objek Boedel Warisan Tjong Song Oy, Lieke Selian, Liang Bung Hong, Edward Liandy dan Liang Fui Shia, yang sebenarnya Para Ahli Waris mempunyai Legitime Forte dalam Objek Lelang tersebut ;
- 5) Bahwa, berdasarkan Pasal 195 ayat (6) HIR, Pihak Ketiga (Penggugat) berhak mengajukan gugatan :

" ..... Jika pelaksanaan keputusan itu dilawan, juga perlawanan itu dilakukan oleh orang lain yang mengakui barang yang disita itu sebagai miliknya, maka hal itu serta segala perselisihan tentang upaya paksa yang diperintahkan itu, diajukan kepada dan diputuskan oleh Pengadilan negeri yang dalam daerah hukumnya harus dilaksanakannya keputusan itu"

dan berdasarkan pasal 378 Staatblaad 1847 jo. 1849 No.63 tentang Reglement Acara Perdata menyatakan bahwa :

".... Pihak-pihak ketiga berhak melakukan perlawanan terhadap suatu keputusan yang merugikan hak-hak mereka";

## 2. PROSEDUR LELANG TIDAK SESUAI PERATURAN MENTERI KEUANGAN

- 1) Bahwa karena alasan Wanprestasi Para Tergugat mengadakan lelang yaitu pada Hari Rabu Tanggal 13 Februari 2019 yang dilakukan secara Voluunteernamun terkait Wanprestasi atau Cidera janji Para Tergugat tidak dapat membuktikannya hingga saat ini adapun hingga saat ini belum ada sama sekali Gugatan Wanprestasi / Ciderajanji yang diajukan oleh Para Tergugat di Pengadilan Negeri Makassar, akan tetapi aset tersebut dilelang lebih dahulu tanpa adanya putusan yang berkekuatan hukum yang tetap;
- 2) Bahwa Para Tergugat tidak mengindahkan Gugatan Para Ahli Waris mengajukan Gugatan di Pengadilan Negeri Jakarta Nomor

Halaman5dari38 HalamanPutusan Nomor27/PDT/2021/PT MKS



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

248/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Pst dan Gugatan di Pengadilan Negeri Makassar Nomor 359/Pdt.G/2018/PN.Mks padahal seharusnya tidak dapat dilaksanakan lelang karena masih dalam Status Quo

- 3) Bahwa akan tetapi pada akhirnya ParaTergugat melaksanakan lelang tanggal 13 Februari 2019 sehingga terbitlah Risalah Lelang Nomor 64/72/2019 tanggal 13 Februari 2019 tersebut, padahal seharusnya dengan adanya Gugatan tersebut diatas sepatutnya diadakan Penundaan untuk pelaksanaan Lelang tersebut;
- 4) Bahwa Penggugat mengajukan restrukturisasi/reschedule, namun pengajuan restrukturisasi/reschedule Penggugat telah beberapa kali ditolak oleh Tergugat 1;
- 5) Bahwa Penggugat tidak dikenakan pengurangan dari asuransi dengan adanya penjualan Nilai Hak Tanggungan yang dilelang padahal dalam Perjanjian Pemberian Fasilitas Perbankan (Ketentuan Khusus) No. 52 tanggal 28 Mei 2014 Dijelaskan dalam Pasal 10 tentang Asuransi bahwa:  
"Barangagunan yang insurable ,harus diasuransikan masing-masing sebesar nilai pasar, wajarnya, pada perusahaan asuransi rekanan bank dengan Banker's caluse untuk dan atas nama Bank, biaya premiasuransi menjadi beban debitur dan jangka waktu pertanggungan disesuaikan dengan jang kawaktu"
- 6) Bahwa sehingga telah jelas point tersebut diatas telah diperjanjikan agar jaminan hak tanggungan yang akan dilelang tersebut dahulu diasuransikan walaupun kemudian adalah Penggugat lancar membayar Premiasuransinya ;
- 7) Bahwa Para Tergugat melakukan upaya eksekusi lelang pertama pada tanggal 23 Oktober 2018 yang dilakukan seca ratertutup, periodik dan Voluunteer ;
- 8) Bahwa kemudian Para Tergugat melakukan lagi upaya eksekusi lelang kedua pada tanggal 13 Februari 2019 berdasarkan risalah lelang 64/72/2019 yang dilakukan secara tertutup, periodik dan Voluunteer dan tidak memberitahukan kepada Penggugat serta tidak mengumumkannya di Media Massa;
- 9) Bahwa menurut PMK No. 106/PMK.06/2013 Tentang Perubahan Atas PMK No. 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan

Halaman6dari38 HalamanPutusan Nomor27/PDT/2021/PT MKS

#### Disclaimer

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





Lelang, lelang dibatalkan jika ada gugatan dari pihak lain selain debitor/tereksekusi, suami atau istri debitor/tereksekusi yang terkait kepemilikan ;

10) Bahwa Adapun dalam Pasal 14 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 Tahun 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang ("Permenkeu 27/2016") dikatakan bahwa:

"Dalam hal terdapat gugatan sebelum pelaksanaan lelang terhadap objek Hak Tanggungan dari pihak lain selain debitor/tereksekusi, suami atau istri debitor/tereksekusi yang terkait kepemilikan, Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT tidak dapat dilaksanakan."

11) Bahwa dalam Pasal 17 ayat (1), (2) dan (3) PMK 27/2016 mengatur :

- 1) Penjual bertanggung jawab terhadap :
  - a) Keabsahan kepemilikan barang
  - b) Keabsahan dokumen persyaratan lelang
  - c) Penyerahan barang bergerak dan/atau barang tidak bergerak
  - d) Penyerahan dokumen kepemilikan kepada Pembeli; dan
  - e) Penata Nilai Limit
- 2) Penjual bertanggung jawab terhadap gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana yang timbul akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan di bidang lelang oleh Penjual
- 3) Penjual bertanggung jawab atas tuntutan ganti rugi terhadap kerugian yang timbul dalam hal tidak memenuhi tanggung jawab sebagaimana dimaksud pada ayat (1)

12) Bahwa belum memenuhi syarat formil untuk di Lelang oleh Tergugat 1 dan Tergugat 2 karena dalam prosedur lelang tersebut telah cacat hukum melaksanakan lelang sepihak karena tanpa memberitahukan kepada Penggugat sesuai Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 Tahun 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang ("Permenkeu 27/2016") sehingga secara kemanusiaan Penggugat kehilangan rasa keadilan dan kemanusiaan, serta hak haknya sebagai pemilik Hak Tanggungan tersebut dicabut paksa;

13) Bahwa seharusnya pada saat pelelangan dilakukan oleh Tergugat 3 sebelum membeli sepatutnya telah mengetahui bahwa rumah dan tanah yang akan dilelang tersebut sedang ada yang menghuni atau sedang ada yang menguasai, yaitu Penggugat beserta keluarganya dan lebih jauh didalam rumah tersebut masih terdapat banyak barang-



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

barang dagangan milik Penggugat, sehingga tidak harus dilanjutkan dengan proses pelelangan. Dengan demikian dapat disimpulkan pelelangan yang dilakukan oleh Para Tergugat dilakukan secara sepihak tanpa konfirmasi kePenggugat selaku pemegang fisiklokasi Obyek Lelang;

- 14) Bahwa akan tetapi Tergugat 3 tetap saja membeli dari Tergugat 1 melalui Tergugat 2 pada pelaksanaan lelang tersebut atau tetap membiarkan terjadinya pelaksanaan lelang dengan tidak meminta ijin kepada Penggugat sebagai pihak yang memiliki, menguasai dan menghuni Obyek Lelang tersebut serta Tergugat 3 adalah rekan kerja Tergugat 1 sehingga dapat disimpulkan Tergugat 3 dapat dikategorikan sebagai Pembeli yang tidak beritikad baik sesuai Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1816 K/Pdt/1989, tertanggal 22 Oktober 1992 yang menyatakan :

“Bahwa pembeli yang tidak secara cermat meneliti hak-hak serta status penjual tanah, dapat diartikan ceroboh sehingga pembeli tersebut dapat dinilai sebagai pembeli tanah yang beritikadburuk (bad faith) dan tidak pantas untuk mendapat perlindungan hukum dalam transaksi jual beli tanah”;

- 15) Bahwa karena Tergugat 3 adalah rekan kerja Tergugat 1 sendiri yang sering bekerjasama dengan Pihak Tergugat 1 (Bank Permata) sehingga patut dicurigai ini adalah suatu tindakan “Persekongkolan Jahat” dan merugikan kepentingan masyarakat ;
- 16) Bahwa oleh karenanya Para Tergugat seharusnya mengetahui atau dianggap patut mengetahui bahwa Penggugat tidaklah tunduk pada putusan tersebut, oleh karena itu seharusnya Para Tergugat menengguhkan lelang tersebut diatas atau setidaknya memberitahukan kepada Penggugat tentang Obyek Lelang yang sedang dihuninya sebelum di lelang karena Obyek Lelang dikuasai dan dimiliki oleh Penggugat;
- 17) Bahwa, berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung RI No.05 Tahun 1975, tertanggal 1 Desember 1975, huruf (g) yang menyatakan “.... Agar benda-benda yang disita tidak diserahkan kepada pihak pemohon, karena hal itu menimbulkan kesan seolah-olah sudah pasti perkara akan dimenangkan oleh pemohon dan putusannya nanti seolah-olah uitvoerbaar bij voorrad..”

Halaman 8 dari 38 Halaman Putusan Nomor 27/PDT/2021/PT MKS





- 18) Bahwa pada pelelangan tersebut diatas Para Tergugat seharusnya memanggil atau memberi kesempatan kepada Penggugat, untuk didengar keterangannya atau setidaknya memberitahukan kepada Penggugat mengenai akan dilaksanakannya pelelangan tersebut di media umum koran ataupun radio, sehingga Penggugat sebagai pemilik dan menguasai fisik Obyek Lelang dapat membela diri terhadap rencana dilaksanakannya pelelangan dan perubahan SHM tersebut atau memohon kepada Tergugat 2 untuk menanggukuhkan pelaksanaan pelelangan tersebut;
- 19) Bahwa, Penggugat sangat keberatan atas terjadi pelelangan Obyek Lelang, sebagaimana termuat dalam Risalah Lelang No. 1005/72/2018, tanggal 30 November 2018 yang dibuat / dilakukan oleh Tergugat 2, dalam rangka melaksanakan lelang, dimana Penggugat tidak berkedudukan sebagai Pihak dalam pelaksanaan lelang tersebut karena tidak diberitahukan atau diinfokan melalui media massa maupun sehingga melanggar Peraturan Menteri Keuangan mengenai Standart Prosedur Lelang;
- 20) Bahwa, berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 9 Desember 1975 No. 437 K/Sip/1973 dan tanggal 1 Agustus 1983 No. 1072 K/Sip/1972,
- “..... putusan yang kurang pihak (Plurium Litis Consortium) yang seharusnya ditarik sebagai Pihak, jelas telah melanggar dan merugikan hak Penggugat sebagai orang yang secaranyata (Feitelijk) telah menguasai dan atau menghaki atas tanah dan bangunan”;
- 21) Bahwa dengan demikian pihak Pengadilan harus melindungi hak-hak siapapun dan harus dipanggil oleh pihak Pengadilan untuk didengar keterangannya dalam sidang, karena secara factual, feitelijk, Pemilik/penghuni ini nyata-nyata menguasai obyek aquo, sehingga Penggugat, berhak untuk didengar keterangannya dalam perkara gugatan tersebut, atau dengan kata lain menjadi Pihak-Pihak;
- 22) Bahwa, dengan demikian Tergugat 1 dan Tergugat 2 telah secara sengaja tidak memberitahukan situasi dan kondisi yang sebenarnya kepada Tergugat 3 atau menyembunyikan fakta bahwa obyek a quo berpenghuni dan ada yang menguasai serta dalam beberapa hal masih dalam sengketa di pengadilan bahkan tidak mendapat upaya restrukturisasi / reschedule;



- 23) Bahwa Tergugat 3, sebagai Peserta Lelang seharusnya dan sepatutnya meneliti terlebih dahulu obyek lelang sebelum mengikuti lelang tersebut, yaitu apakah obyek masih dalam penguasaan pihak lain atau tidak, sehingga perbuatan Tergugat 1 dan Tergugat 2, dengan tetap mengikuti lelang jelas merupakan perbuatan melawan hukum, demikian juga Tergugat 1 bersama-sama tetap melaksanakan lelang, karena perbuatan tersebut nyata-nyata telah melanggar hak subyektif orang lain atau melanggar kewajiban hukumnya sendiri atau melanggar kaidah tata susila atau bertentangan dengan azas-azas kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian yang harus diperhatikan dalam pergaulan bermasyarakat dalam memperhatikan kepentingan diri sendiri dan harta orang lain;
- 24) Bahwa, oleh karena perbuatan Para Tergugat, dan mengingat pelelangan tersebut, dimana Penggugat bukanlah "pihak yang berperkara" dan karena pelaksanaan pelelangan itu "tidak diberitahukan" Kepada Penggugat, sebagai pihak yang diketahui atau dianggap patut diketahui sebagai yang memiliki atau menguasai atau menghuni Obyek Lelang, sehingga kesempatan membela diri terhadap rencana tersebut tidak dapat digunakan oleh Penggugat, maka sangatlah beralasan bagi Penggugat untuk memohon kepada Pengadilan untuk memutuskan serta menyatakan bahwa Keputusan Lelang KPKNL Nomor : 64/72/2019, 13 Februari 2019, sebagai KEPUTUSAN YANG KURANG PIHAK-PIHAK (Plurium Litis Consortium) dan oleh karenanya batal demi hukum atau tidak mempunyai kekuatan hukum (buiten effect stellen);]
- 25) Bahwa kemudian secara faktual Penggugat secara terus-menerus sejak tahun 1968 selama dibeli sampai dengan Gugatan ini diajukan ke Pengadilan Negeri Makassar, Penggugat masih menguasai fisikatan tanah dan bangunan Objek lelang;
- 26) Bahwa pada praktik perbankan, prinsipnya nilai harta yang dijadikan jaminan harus lebih besar dari pada jumlah utang yang diberikan, yang dikenal dengan istilah Loan to Value Ratio = Nilai Harta Jaminan Harus Lebih Besar dari pada Utang. Untuk Kredit Properti, rasio ini diatur dalam Peraturan Bank Indonesia Nomor 18/16/PBI/2016 tentang Rasio Loan to Value untuk Kredit Properti, Rasio Financing to Value untuk Pembiayaan Properti, dan Uang Muka untuk Kredit atau Pembiayaan Kendaraan Bermotor. Untuk kredit dengan jaminan berupa Hak Tanggungan pada



umumnya, nilai Hak Tanggungan minimal sebesar 125 % dari nilai pinjaman. Nilai Hak Tanggungan ini yang harusnya tercantum pada Akte Pemberian Hak Tanggungan;

- 27) Bahwa tetapi kenyataannya antara Tergugat 1 melakukan pelelangan dibawah harga dan nilai agunan lebih besar dari nilai pencairan kredit tidak sesuai dalam taksiran auditor external ;
- 28) Bahwa Dalam Pasal 45 huruf b PMK 27/2016 tersebut diatur bahwa hanya Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah ("UU Hak Tanggungan") (Lelang Eksekusi hak tanggungan akibat cedera janji debitur) dengan Nilai Limit lebih besar dari Rp 1 miliar yang harus ditetapkan oleh Penilai independen, sedangkan nilai limit lelang di bawah nilai tersebut dapat ditetapkan oleh penaksir internal bank;
- 29) Bahwa jika penetapan harga lelang dilakukan oleh Tim Penaksir dari internal bank sendiri maka pada praktiknya bank juga mengikuti prosedur penetapan nilai yang serupa. Dari nilai Hak Tanggungan, harga pasar, dan Nilai Likuidasi, pertama-tama untuk Nilai Limit dipilih harga yang tertinggi. Jika tidak laku, maka nilai limit akan diturunkan sampai menyentuh Nilai Likuidasi;
- 30) Bahwa adapun dalam transaksi penjualan lelang diatas patutnya dapat dibatalkan karena Para Tergugat melakukan jualbeli di bawah harga yang ditetapkan pemerintah atau dibawah NJOP (Nilai Jual Objek Pajak) sesuai yang tertuang dalam PBB (Pajak Bumi Bangunan) obyek lelang tersebut sesuai yang diatur dalam PMK 103/PMK.06/2013 dan Pasal 35 ayat (2) Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 93/PMK.06/2010, sehingga sebagai akibat dari Perbuatan Melawan Hukum Para Tergugat yang melelang terlalu rendah/dibawah harga pasaran berimplikasi pada
- a. Kelebihan/sisa nilai jual Obyek Lelang tidak dapat dinikmati oleh debitur;
  - b. Utang Debitur masih tersisa atau nilai penjualan tidak menutupi seluruh utang;
  - c. Barang kembali kepada sisi semula/dalam kepemilikan sipenggugat/debitur, maka otomatis hak pembeli lelang atas objek lelang akan berakhir;



- d. Bank kreditor tidak berhak atas pemenuhan perjanjian kredit atau kewajiban-kewajiban tereksekusi lelang atas barang objek lelang, barang kembali kedalam status barang jaminan. Terjadi penundaan untuk memper oleh pemenuhan perjanjian kredit dari pihak debitor;
- e. Terhadap pembeli lelang, implikasinya berupa hak pembeli lelang tidak dilindungi oleh hukumnya itu berupahak-hak yang melekat atas hak atas objek lelang yang dibelinya tidak dapat dinik mati.

- 31) Bahwa pelelangan diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27 /PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang ("PMK 27/2016") mensyaratkan adanya Nilai Limit dalam setiap pelaksanaan lelang. Nilai limit adalah harga minimal barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh Penjual. Penetapan Nilai Limit menjadi tanggung jawab Penjual yang ditetapkan berdasarkan penilaian oleh Penilai atau penaksiran oleh Penaksir. Penilai merupakan pihak yang melakukan penilaian secara independen berdasarkan kompetensi yang dimilikinya, sedangkan Penaksir adalah pihak internal dari instansi Penjual yang melakukan penaksiran berdasarkan metode yang dapat dipertanggung jawabkan oleh Penjual, termasuk kurator untuk benda seni dan benda antik atau kuno;
- 32) Bahwa pada praktiknya gugatan pembatalan lelang karena penilaian terhadap Nilai Limit di bawah harga pasar yang merugikan debitur sering terjadi dan dilakukan atas dasar Perbuatan Melawan Hukum (PMH) berdasarkan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
- 33) Bahwa tumpang tindih ketentuan di Undang Undang Hak Tanggungan dan Peraturan Menteri Keuangan tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang terakhir diperbarui dengan No. 93/PMK.06/2010 sehingga dalam Peraturan Menteri Keuangan itulah yang menyebabkan Tergugat 1 dan Tergugat 2 melakukan lelang tanpa melalui Pengadilan Negeri sehingga lelang tersebut seharusnya dapat dibatalkan karena tanpa melalui prosedural oleh Pengadilan Negeri setempat;
- 34) Bahwa seharusnya Tergugat 1 yang adalah lembaga Keuangan resmi dan tunduk dalam Peraturan Bank Indonesia maupun dalam pengawasan Otoritas Jasa Keuangan wilayah Sulampapua seharusnya



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengikuti surat edaran bank Indonesia No. 26/4/BPPP tanggal 19 Mei 1993 yakni: Rescheduling, Reconditioning, Restructuring;

35) Bahwa objek agunan telah salah objek yang dibuat Tergugat 1, karena nomor sertifikat objek lelang adalah 30 sedangkan nomor di hak tanggungan 20, maka perlu adanya pembatalan Hak Tanggungan karena Salah Objek. Karena sangat ironis salah satu lembaga Keuangan terbesar di Indonesia salah prosedur tentang hal sekecil itu;

36) Bahwa bahkan secara teknis Tergugat 1 dan Tergugat 2 melakukan pelelangan tanpa surat kuasa menjual dari orang tua Penggugat (istri Alm Ridwan Harliandy) maupun surat persetujuan kredit dari Penggugat selaku debitur;

37) Bahwa Perjanjian Kredit tersebut bertentangan dengan aturan perundang-undangan bahwa yang mempunyai kredit adalah pribadi yang mempunyai nama objek hak tanggungan ;

38) Bahwa seharusnya Penggugat masih memiliki hak hak dan rasa keadilan sehingga seharusnya :

- a. Penggugat mendapat pemutihan apabila Debitur (Orangtua Penggugat meninggal/Penjamin) dikarenakan adanya asuransi mengcover Perjanjian tersebut ;
- b. Atau setidaknya tidaknya nilai kredit yang dalam jumlah besar tersebut haruslah ada asuransi yang mengcover tetapi pada kenyataannya tidak, sehingga Tergugat 1 sekali lagi telah melakukan kesalahan yang sangat besar karena melanggar ketentuan aturan perbankan yang diatur sesuai Peraturan Menteri Keuangan RI, peraturan Bank Indonesia dan Otoritas Jasa Keuangan;

38) Bahwa perlu diketahui secara eraturan Tata Usaha Negara Sertifikat Hak Milik No. 243/Lariangbangi, GS Tanggal 29 November 1968 No. 701/1968 Tanggal 26 Juli 1979, Atas Nama SUWANDI (Jika sudah balik nama) seharusnya dapat dibatalkan karena dalam SHM tersebut mengenai jalur garis jalan raya (kepentingan Public) serta didalam rumah terdapat kuburan keluarga yang menurut adat Gorontalo keluarga Penggugat mengubur keluarga yang meninggal didalam rumah sehingga SHM tersebut haruslah dibatalkan secara hukum;

Halaman 13 dari 38 Halaman Putusan Nomor 27/PDT/2021/PT MKS

#### Disclaimer

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





**3. UNSUR PERBANKAN MERUGIKAN KEPENTINGAN MASYARAKAT**

- 1) Bahwa lelang dimaksud dipandang sebagai kerugian bagi PENGUGAT yang jika dinilai dengan uang, maka nilai ganti rugi tersebut berdasarkan atas Ketentuan sebagaimana diatur dalam Pasal 49 ayat (1) sub c Undang-Undang RI Nomor 10 Tahun 1988 tentang perubahan atas Undang Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan adalah sebesar : Rp.200.000.000.000., (Dua Ratus Milyar Rupiah);
- 2) Bahwa jelas merupakan bentuk penyimpangan dan/atau pelanggaran terhadap maksud ketentuan penjelasan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang perubahan atas Undang-Undang RI Nomor 7 tahun 1992 tentang perbankan, yang antara lain menekankan prinsip kehati-hatian yang harus dipegang teguh serta Peningkatan profesionalisme para pelaku di bidang perbankan dan penyelenggaraan kegiatan perbankan yang sehat dan bertanggung jawab sekaligus mencegah terjadinya praktek yang merugikan kepentingan masyarakat
- 3) Bahwa penyimpangan dan/atau pelanggaran oleh Tergugat 1 terhadap maksud ketentuan penjelasan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang perubahan atas Undang-Undang RI Nomor 7 tahun 1992 tentang perbankan sebagaimana dimaksud di atas, adalah jelas merupakan "Perbuatan Melawan Hukum";
- 4) Bahwa sesuai dalam Pasal 49 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang perubahan atas Undang-Undang RI Nomor 7 tahun 1992 tentang Perbankan :
  - (1) Anggota dewan komisaris, direksi atau pegawai bank yang dengan sengaja :
    - a. .membuat atau menyebabkan adanya pencatatan palsu dalam pembukuan atau dalam laporan, maupun dalam dokumen atau laporan kegiatan usaha,laporan transaksi atau rekening suatu bank;
    - b. b.menghilangkan atau tidak memasukkan atau menyebabkan tidak dilakukannya pencatatan dalam pembukuan atau dalam laporan, maupun dalam dokumen awu laporan kegiatan usaha, laporan transaksi atau rekening suatu bank;



c. c.mengubah,mengaburkan,menyembunyikan,menghapus,atau menghilangkan adanya suatu pencatatan dalam pembukuan: atau dalam laporan, maupun dalam dokumen atau laporan kegiatan usaha, laporan transaksi atau rekening suatu bank, atau dengan sengaja mengubah, mengaburkan, menghilang-kan, menyembunyikan atau merusak catatan pembukuan tersebut, diancam dengan pidana penjara paling lama 15 (lima belas) tahun dan denda paling banyak Rp.10.000.000.000,-(sepuluh milyar rupiah).

(2) Anggota dewan komisaris, direksi atau pegawai bank yang dengan sengaja :

- a. meminta atau menerima, mengizinkan atau menyetujui untuk menerima suatu imbalan, komisi, uang tambahan, pelayanan, uang atau barang berharga, untuk keuntungan pribadinya atau untuk keuntungan keluarganya, dalam rangka mendapatkan atau berusaha mendapatkan bagi orang lain dalam memperoleh uang muka, bank garansi, atau fasilitas kredit dari bank, atau dalam rangka pembelian atau pendiskontoan oleh bank atas surat- surat wesel, surat promes, cek, dan kertas dagang atau bukti kewajiban lainnya, ataupun dalam rangka memberikan persetujuan bagi orang lain untuk melaksanakan penarikan dana yang melebihi batas kreditnya pada bank;
- b. tidak melaksanakan langkah-langkah yang diperlukan untuk memastikan ketaatan bank terhadap ketentuan dalam Undang – undang ini dan ketentuan peraturan perundang undangan lainnya yang berlaku bagi bank, diancam dengan pidana penjara paling lama 6 (enam) tahun dan denda paling banyak Rp. 6.000.000.000, (enam milyar rupiah).

1) Bahwa berdasarkan Pasal 49 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang perubahan atas Undang-Undang RI Nomor 7 tahun 1992 tentang Perbankan diatas maka dalam hal tersebut termasuk kejahatan sehingga hal tersebut telah jelas jelas adalah Perbuatan Melawan Hukum dan sangat merugikan kepentingan Masyarakat sesuai Pasal 51 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang perubahan atas Undang-Undang RI Nomor 7 tahun 1992 tentang Perbankan :

Halaman15dari38 HalamanPutusan Nomor27/PDT/2021/PT MKS



- (1) Tindak pidana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 46, Pasal 47, Pasal 48 ayat (1), Pasal 49, dan Pasal 50 adalah kejahatan.
- (2) Tindak pidana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 48 ayat (2) adalah pelanggaran.
- 2) Bahwa sehingga sesuai Pasal 52 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang perubahan atas Undang-Undang RI Nomor 7 tahun 1992 tentang Perbankan Pemerintah dapat mencabut izin usaha bank yang bersangkutan, sebagai berikut,  
“Dengan tidak mengurangi ketentuan pidana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 47, Pasal 48, dan Pasal 49, Bank Indonesia dapat menetapkan sanksi administratif kepada bank yang tidak memenuhi ikewajibannya sebagaimana ditentukan dalam Undang-undang ini atau menyampaikan pertimbangan kepada Menteri untuk mencabut izin usaha bank yang bersangkutan.”
- 3) Bahwa penyimpangan dan/atau pelanggaran terhadap maksud ketentuan penjelasan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang perubahan atas Undang-Undang RI Nomor 7 tahun 1992 tentang perbankan, yang antara lain menekankan prinsip kehati-hatian yang harus dipegang teguh serta Peningkatan profesionalisme para pelaku di bidang perbankan dan penyelenggaraan kegiatan perbankan yang sehat dan bertanggung jawab sekaligus mencegah terjadinya praktek yang merugikan kepentingan masyarakat;
- 4) Bahwa penyimpangan dan/atau pelanggaran oleh Para Tergugat 1 terhadap maksud ketentuan penjelasan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang perubahan atas Undang-Undang RI Nomor 7 tahun 1992 tentang perbankan sebagaimana dimaksud di atas, adalah jelas merupakan “Perbuatan Melawan Hukum”;

#### 4. UNSUR PERBUATAN MELAWAN HUKUM

- 1) Bahwa berdasarkan alasan-alasan diatas Para Tergugat melakukan Perbuatan Melawan Hukum dan berdasarkan ketentuan dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata atau Burgerlijk Wetboek (BW) dalam Buku III disebutkan bahwa:  
“tiap perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang bersalah menimbulkan kerugian, mengganti kerugian tersebut.”

Halaman 16 dari 38 Halaman Putusan Nomor 27/PDT/2021/PT MKS



- 2) Berdasarkan rumusan pada tersebut, suatu perbuatan dikatakan melawan hukum apabila memenuhi empat unsur yaitu:
  - a. Perbuatan itu harus melawan hukum (onrechtmatig);
  - b. Perbuatan itu harus menimbulkan kerugian;
  - c. Perbuatan itu harus dilakukan dengan kesalahan;
  - d. Antara perbuatan dan kerugian yang timbul harus ada hubungan kausal.
- 3) Bahwa, mencium gelagat Tergugat 1, Tergugat 2 dan Tergugat 3, dikawatirkan Tergugat 3 mengupayakan balik nama Sertifikat Hak Milik (SHM) milik Penggugat, Penggugat memblokir SHM miliknya di kantor BPN Makassar atau untuk tidak melakukan penerbitan atau memblokir SHM Obyek Lelang tersebut sebagaimana diatur pada pasal : 37, 38, 39, 40 dan pasal 41 Peraturan Pemerintah (PP) No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sampai dengan putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap;
- 4) Bahwa, oleh karenanya Penggugat memohon agar Majelis Hakim, berkenan untuk memeriksa kembali seluruh berkas-berkas yang ada berkaitan dengan Keputusan Lelang KPKNL Nomor : 64/72/2019, 13 Februari 2019 dan mohon Pengadilan Negeri Makassar memutuskan : Menyatakan Batal atau tidak mempunyai kekuatan Hukum (bitten effect stellen) surat-surat yang menyangkut Obyek Lelang Risalah Lelang No. 64/72/2019, tanggal 13 Februari 2019 ;
- 5) Bahwa, untuk menghindari timbulnya kerugian lebih lanjut bagi Penggugat, maka terlebih dahulu dimohonkan agar Pengadilan Negeri Makassar dapat mengambil putusan hukum yang dapat dijalankan secara serta merta (Uitvoerbaarbijvooraad) walau ada Banding, Verzet atau Kasasi ;

#### B. PETITUM

Maka berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas Penggugat, mohon agar Majelis Hakim Pengadilan Negeri Makassar, sebagai Hakim-hakim yang baik( Als geode rechterbetaamt) dapat memeriksa dan mengadili perkara ini serta memutuskan, sebagai berikut :

- a. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- b. Menyatakan Para Tergugat sah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;



c. Menyatakan tidak sah dan tidak bernilai :

- 1) Perjanjian Pemberian Fasilitas Perbankan (Ketentuan Khusus) No. 52 tanggal 28 Mei 2014;
- 2) Perubahan dan Pernyataan Kembali Syarat dan Ketentuan Umum Pemberian Fasilitas Perbankan No. SKU/15/2236/AMD/SME tanggal 26 Mei 2015
- 3) Akta Perubahan Pertama Perjanjian Pemberian Fasilitas Perbankan tanggal 26 Mei 2015 No. 123 yang dibuat oleh Notaris PPAT Frans Polim, SH
- 4) Jo Perubahan Kedua Perjanjian Pemberian Fasilitas Perbankan No. KK/16/2556/AMD/02/SME tanggal 24 Mei 2016
- 5) Jo. Perubahan Ketiga Perjanjian Pemberian Fasilitas Perbankan No. KK/17/2354/AMD/03/SME tanggal 26 Mei 2017;
1. Menyatakan tidak sah, tidak berharga, Batal Demi Hukum dan atau tidak mempunyai kekuatan hukum proses sita Jaminan Agunan Rumah Milik Penggugat di Tergugat 1 dengan Nomor Sertifikat Hak Milik No. 243/Lariangbangi, GS Tanggal 29 November 1968 No. 701/1968 Tanggal 26 Juli 1979, Atas Nama Liang Ridwan dan Tjong Song Oy, Luas Tanah 112 M2 di jalan Sungai Poso No. 30 Lariangbangi, Kota Makassar;
2. Menyatakan tidak sah, tidak berharga, Batal Demi Hukum dan atau tidak mempunyai kekuatan hukum proses Hak Tanggungan Rumah Milik Penggugat oleh TURUT TERGUGAT 1 dan TURUT TERGUGAT 2 dengan Nomor Sertifikat Hak Milik No. 243/Lariangbangi, GS Tanggal 29 November 1968 No. 701/1968 Tanggal 26 Juli 1979, Atas Nama Liang Ridwan dan Tjong Song Oy, Luas Tanah 112 M2 di jalan Sungai Poso No. 30 Lariangbangi, Kota Makassar;
3. Memerintahkan Para Tergugat untuk mengembalikan Nomor Sertifikat Hak Milik No. 243/Lariangbangi, GS Tanggal 29 November 1968 No. 701/1968 Tanggal 26 Juli 1979, Atas Nama Liang Ridwan dan Tjong Song Oy, Luas Tanah 112 M2 di jalan Sungai Poso No. 30 Lariangbangi, Kota Makassar, Rumah Milik Penggugat kepada Penggugat dan membatalkan lelang yang tidak sah terhadap rumah Penggugat tersebut;
4. Menyatakan sah dan bernilai pembayaran angsuran dari Penggugat kepada Tergugat 1 ;
5. Menyatakan batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum (buiten effect stellen) Risalah Lelang No. 64/72/2019, tanggal 13 Februari 2019 karena:
  - a. Masih dalam Perkara DerdenVerzet, waris, wanprestasi, PKPU ;





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Tidak sesuai prosedur lelang sesuai Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 Tahun 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang ("Permenkeu 27/2016")
  - c. Objek lelang masih dalam Harta Waris (Legitime Forte saudara Penggugat)
  - d. Nilai Pencairan lebih besar dari Nilai Apraisal
  - e. Dijual dibawah harga NJOP
  - f. Pembeli tidak beritikad baik
6. Memerintahkan menghukum Para Tergugat untuk mengadakan lelang ulang serta menentukan harga yang wajar atau menghukum Tergugat 3 menambah nilai beli objek lelang sebesar Rp. 1.000.000.000 (satumilyar rupiah) kepada Penggugat dan ahli waris lainnya dan menerima Penggugat untuk membeli/menyewa ulang Objek Lelang
7. Menghukum Tergugat 1 untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat berupa:
  - a. Kerugian Materiil sebesar : Rp. 1.500.000.000., (satu milyar lima ratus Juta Rupiah)
  - b. (Biaya Operasional gugatan dan taksasi rumah Penggugat yang menjadi jaminan)
  - c. serta
  - d. Kerugian In materiil sebesar : Rp.200.000.000.000., (Dua Ratus Milyar Rupiah)  
Nilai ganti rugi tersebut berdasarkan atas Ketentuan sebagaimana diatur dalam Pasal 49 ayat (1) sub c Undang-Undang RI Nomor 10 Tahun 1988 tentang perubahan atas Undang Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan adalah sebesar : Rp.200.000.000.000., (Dua Ratus Milyar Rupiah)}
  - e. Secara tunai dan seketika serta sekaligus;
8. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang dilakukan Pengadilan Negeri Makassar ;
9. Dalam Pengosongan dan atau Sita Jaminan (Conservaoir Beslag) :
  - 1) Mengabulkan Permohonan Pengosongan dan sita jaminan yang diajukan Penggugat atas kantor Tergugat 1 yang terletak di jalan Jenderal Sudirman No. 12 (PT Bank Permata Tbk) ;
  - 2) Memerintahkan kepada Tergugat 1 untuk mengosongkan kantor yang terletak di jalan Jenderal Sudirman No. 12 (PT Bank Permata Tbk) sampai ada putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap./

Halaman 19 dari 38 Halaman Putusan Nomor 27/PDT/2021/PT MKS

#### Disclaimer

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



- 3) Menetapkan sita jaminan atas kantor Tergugat 1 yang terletak di Jalan Jenderal Sudirman No. 12 (PT Bank Permata Tbk) sebelum adanya putusan yang berkekuatan hukum yang tetap;
10. Memerintahkan kepada Para Tergugat untuk menyerahkan (sita jaminan) Sertifikat Hak Milik No. 243/Lariangbangi, GS Tanggal 29 November 1968 No. 701/1968 Tanggal 26 Juli 1979, Atas Nama Liang Ridwan dan Tjong Song Oy, Luas Tanah 112 M2 di Jalan Sungai Poso No. 30 Lariangbangi, Kota Makassar tersebut diatas kepada Pengadilan Negeri Makassar sampai ada putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap ;
11. Memerintahkan kepada Turut Tergugat 2 untuk menghentikan proses peralihan hak atas rumah tersebut dari Penggugat kepada Tergugat 3 serta membatalkan segala bentuk peralihan Hak serta Hak Tanggungan atas rumah tersebut yang timbul sebelum atau setelah adanya gugatan ini ;
12. Memerintahkan kepada Turut Tergugat 2 untuk memblokir Sertifikat Hak Milik No. 243/Lariangbangi, GS Tanggal 29 November 1968 No. 701/1968 Tanggal 26 Juli 1979, Atas Nama Liang Ridwan dan Tjong Song Oy, Luas Tanah 112 M2 di Jalan Sungai Poso No. 30 Lariangbangi, Kota Makassar tersebut diatas sampai ada putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap ;
13. Memerintahkan TURUT TERGUGAT 1 untuk meneruskan pembatalan Perjanjian Kredit tersebut antara Penggugat dan Tergugat 1 ;
14. Memerintahkan TURUT TERGUGAT 2 untuk mengroya Sertifikat Hak Milik PENGGUGAT dan mengembalikannya kepada PENGGUGAT ;
15. Menghukum Para Tergugat untuk perhari keterlambatan penyerahan hak kepada Penggugat sebesar Rp. 1.000.000 (satu juta rupiah) /hari terhitung sejak perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang pasti ;
16. Memerintahkan kepada Juru Sita Pengadilan Negeri Makassar untuk melakukan eksekusi seperti Angka 6,8,9,10,11,12 diatas ;
17. Memerintahkan kepada Panitera Pengadilan atau Pejabat Pengadilan untuk mengirimkan satu helai salinan putusan dalam perkara ini yang telah berkekuatan hukum tetap kepada Pemerintah yang berwenang ;
18. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu untuk dimohonkan agar Pengadilan Negeri Makassar dapat mengambil putusan hukum yang dapat dijalankan secara serta merta (Uitvoerbaarbijvooraad) meskipun ada upaya hukum Banding, Verzet, Kasasi dan atau Perlawanan untuk menghindari timbulnya kerugian lebih lanjut bagi Penggugat;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

19. Menetapkan biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini diatur sesuai peraturan perundang-undangan atau membebankan biaya perkara sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Atau

## SUBSIDAIR

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Makassar yang memeriksa Perkara A Quo ini atau berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo Et Bono);

Mengutip serta memperhatikan uraian-uraian tentang hal-hal yang tercantum dan terurai dalam salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Makassar, Nomor 487/Pdt.G/2019/PN Mks, tanggal 1 Oktober 2020 yang amar selengkapnya berbunyi sebagai berikut:

### I. Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi Para Tergugat;

### II. Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini yang hingga saat ini diperhitungkan sebesar Rp.2.946.000,- (dua juta sembilan empat puluh enam ribu rupiah);

Membaca, Risalah Pemberitahuan Putusan Pengadilan Negeri Nomor 487/Pdt.G/2019/PN Mks yang ditanda tangani oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Makassar bahwa telah memberitahukan kepada Kuasa Penggugat pada tanggal 6 Oktober 2020, dan kepada Kuasa Tergugat I, kepada Tergugat II, kepada Tergugat III, kepada Turut Tergugat I, serta kepada Turut Tergugat II masing-masing pada tanggal 7 Oktober 2020 tentang isi putusan Pengadilan Negeri Makassar Nomor 487/Pdt.G/2019/PN Mks tanggal 1 Oktober 2020, oleh karena Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tidak hadir pada saat putusan diucapkan;

Membaca Surat Permohonan Banding Nomor 487/Pdt.G/2019/PN Mks, yang ditandatangani oleh Panitera Pengadilan Negeri Makassar yang menerangkan bahwa Kuasa Pembanding semula Penggugat pada tanggal 20 Oktober 2020 telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Makassar Nomor 487/Pdt.G/2019/PN Mks tanggal 1 Oktober 2020;

Halaman 21 dari 38 Halaman Putusan Nomor 27/PDT/2021/PT MKS

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Membaca Surat Pemberitahuan Pernyataan Banding Nomor 487/Pdt.G/2019/PN Mks, yang ditandatangani oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Makassar dan Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang menerangkan bahwa Pernyataan Banding dari Kuasa Pembanding semula Penggugat tersebut telah diberitahukan secara cermat dan seksama kepada Kuasa Terbanding I semula Tergugat I, kepada Terbanding II semula Tergugat II, kepada Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I dan kepada Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II masing-masing pada tanggal 10 November 2020, dan kepada Terbanding II semula Tergugat III pada tanggal 8 Desember 2020;

Menimbang, bahwa sehubungan dengan permintaan banding tersebut, Kuasa Pembanding semula Penggugat telah mengajukan memori banding tertanggal 20 Oktober 2020, yang diterima Panitera Pengadilan Negeri Makassar pada tanggal 12 November 2020 sebagaimana ternyata di dalam Akta Penyerahan Memori Banding Nomor 487/Pdt.G/2019/PN Mks, dan Memori Banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan secara sah dan seksama oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Makassar kepada Kuasa Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 17 November 2020, dan kepada Terbanding II semula Tergugat II, kepada Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I, kepada Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II masing-masing pada tanggal 18 November 2020, sebagaimana ternyata dalam Risalah Pemberitahuan dan Penyerahan Memori Banding Nomor 487/Pdt.G/2019/PN Mks, serta kepada Terbanding III semula Tergugat III telah dimohonkan bantuan Pemberitahuan Memori Banding kepada Pengadilan Negeri Jakarta Utara dengan surat tertanggal 11 Januari 2021;

Menimbang, bahwa terhadap memori banding dari Kuasa Pembanding semula Penggugat tersebut, Kuasa Terbanding I semula Tergugat I telah mengajukan kontra memori banding tertanggal 27 November 2020, yang diterima Panitera Pengadilan Negeri Makassar pada tanggal 3 Desember 2020, dan kontra memori banding tersebut telah diberitahukan secara sah dan seksama oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Makassar kepada Kuasa Pembanding semula Penggugat pada tanggal 8 Desember 2020, dan kepada Terbanding II semula Tergugat II, kepada Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I, kepada Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II masing-masing pada tanggal 4 Desember 2020, sebagaimana ternyata dalam Risalah Pemberitahuan dan Penyerahan Memori Banding Nomor 487/Pdt.G/2019/PN Mks, serta kepada Terbanding III semula Tergugat III telah

Halaman 22 dari 38 Halaman Putusan Nomor 27/PDT/2021/PT MKS

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dimohonkan bantuan Pemberitahuan Memori Banding kepada Pengadilan Negeri Jakarta Utara dengan surat tertanggal 11 Januari 2021;

Menimbang, bahwa Kuasa Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II juga telah mengajukan kontra memori banding tertanggal 2 Desember 2020, yang diterima Panitera Pengadilan Negeri Makassar pada tanggal 2 Desember 2020, dan kontra memori banding tersebut telah diberitahukan secara sah dan seksama oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Makassar kepada Kuasa Pembanding semula Penggugat pada tanggal 18 Desember 2020, dan kepada Terbanding I semula Tergugat I, kepada Terbanding II semula Tergugat II, kepada Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I, masing-masing pada tanggal 3 Desember 2020, sebagaimana ternyata dalam Risalah Pemberitahuan dan Penyerahan Memori Banding Nomor 487/Pdt.G/2019/PN Mks, serta kepada Terbanding III semula Tergugat III telah dimohonkan bantuan Pemberitahuan Memori Banding kepada Pengadilan Negeri Jakarta Utara dengan surat tertanggal 11 Januari 2021;

Menimbang, bahwa Kuasa Terbanding II semula Tergugat II telah mengajukan kontra memori banding tertanggal 1 Desember 2020, yang diterima Panitera Pengadilan Negeri Makassar pada tanggal 8 Desember 2020, dan kontra memori banding tersebut telah diberitahukan secara sah dan seksama oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Makassar kepada Kuasa Pembanding semula Penggugat pada tanggal 6 Januari 2021, dan kepada Terbanding I semula Tergugat I, kepada Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I, kepada Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II, masing-masing pada tanggal 10 Desember 2020, sebagaimana ternyata dalam Risalah Pemberitahuan dan Penyerahan Memori Banding Nomor 487/Pdt.G/2019/PN Mks, serta kepada Terbanding III semula Tergugat III telah dimohonkan bantuan Pemberitahuan Memori Banding kepada Pengadilan Negeri Jakarta Utara dengan surat tertanggal 11 Januari 2021;

Membaca Relas Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara (inzage) masing-masing Nomor 487/Pdt.G/2019/PN Mks, yang ditanda tangani oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Makassar, bahwa kepada Kuasa Pembanding semula Penggugat pada tanggal 12 November 2020, dan kepada Terbanding I semula Tergugat I, kepada Terbanding II semula Tergugat II, kepada Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I, kepada Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II, masing-masing pada tanggal 10 November 2020, serta kepada Terbanding III semula Tergugat III telah dimohonkan bantuan Pemberitahuan Memori Banding kepada Pengadilan Negeri Jakarta Utara dengan surat tertanggal 9 November 2020 dan 11

Halaman 23 dari 38 Halaman Putusan Nomor 27/PDT/2021/PT MKS

#### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Januari 2021, telah diberi kesempatan untuk membaca dan mempelajari berkas perkara Nomor 487/Pdt.G/2019/PN Mks di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Makassar dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari terhitung sejak hari berikutnya setelah pemberitahuan, sebelum berkas perkara dikirim ke Pengadilan

Tinggi Makassar untuk pemeriksaan di tingkat banding;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

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

Menimbang, bahwa Kuasa Pembanding semula Penggugat dalam memori bandingnya tertanggal 20 Oktober 2020 telah mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

1. Bahwa pokok gugatan yang diajukan oleh Pembanding (dahulu Penggugat) adalah berkaitan dengan lelang yang dilakukan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Kota Makassar, yaitu:
  - ❖ Risalah Lelang Nomor 64/72/2019 tanggal 13 Februari 2019;Selanjutnya lelang tersebut dalam Memori Banding ini disebut "**Objek Perkara**"
2. Bahwa pendapat dan kesimpulan Pengadilan Negeri Makassar tersebut dalam Putusan Pengadilan Negeri Makassar Nomor: 487/Pdt.G/2019/PN.Mks. pada putusannya adalah bertentangan Dan/Atau tidak sesuai dengan ketentuan pasal 68A ayat (2) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 49 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 Tentang Peradilan Umum ;
3. Bahwa Pengadilan Negeri Makassar (Judex Facti Tingkat Pertama) telah keliru atau tidak menerapkan hukum, sebagaimana dalam pertimbangannya tanpa disertai adanya alasan atau pertimbangan mengapa, sehingga **Pengadilan Negeri Makassar tersebut bertentangan Jurisprudensi Mahkamah Agung RI serta aturan hukum lainnya antara lain pasal 184 H.I.R. / 195 R.Bg. yang mensyaratkan adanya alasan putusan (Pertimbangan Hukum ), serta Jurisprudensi jurisprudensi sebagai berikut :**
  - **Jurisprudensi MARI No. 194 K / Sip / 1075** , yang menyebutkan sebagai berikut :

Halaman24dari38 HalamanPutusan Nomor27/PDT/2021/PT MKS



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

“Dalam pengadilan banding Pengadilan Tinggi harus memeriksa / mengadili perkara dalam keseluruhannya termasuk bagian-bagian yang telah diputus oleh Pengadilan Tingkat Pertama” .

- **Jurisprudensi MARI Tanggal 18 Desember 1970 No. 698 K / Sip / 1969** , yang menyebutkan sebagai berikut :

“Seharusnya hakim banding mengulang memeriksa kembali perkara dalam keseluruhannya, baik mengenai fakta-fakta maupun mengenai penerapan hukumnya”.

- **Judex Factie Pengadilan Negeri Makassar tersebut telah bertentangan dengan aturan yang berlaku termasuk menyimpang dari pasal 184 H.I.R. / 195 R.Bg.** menghendaki adanya alasan suatu putusan ( Pertimbangan Hukum ).

Dengan demikian, putusan **Pengadilan Negeri Makassar** tersebut telah bertentangan dengan aturan hukum yang berlaku, dan putusannya dikuatkan, sebagaimana maksud aturan tersebut sebagai berikut :

- **keputusan mahkamah Agung RI.tanggal 13 Juli 1976 Nomor 588 K/Sip/1975 sumber Y.R.I muka 381** Putusan yang kurang tepat dan tidak terperinci “dapat dibatalkan”
  - Tiap penolakan terhadap suatu petitum harus disertai pertimbangan mengapa ditolak (vide **keputusan Mahkamah agung RI, tanggal 18 Desember 1970 No. 698 K/ Sip/69, dikutip dari sumber R.Y.I II muka 237**)
  - Putusan yang kurang cukup dipertimbangkan dan tercatat ketidaktertiban dalam beracara (khususnya mengenai surat bukti Tergugat dalam melakukan Lelang yang diduga palsu), harus dibatalkan (Vide **Keputusan Mahkamah Agung R.I ,tanggal 18 Oktober 1971 No. 672 K/Sip/72 dikutip dari sumber R.I.Y II muka 238**)
4. Bahwa perlu diketahui somasi somasi yang dilayangkan PT Bank Permata dalam mengikuti prosedur lelang tidak sesuai prosedur lelang sesuai yang diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 tentang perubahan atas PMK No. 93/PMK.06/2010, karena Penggugat/Pembanding tidak pernah menerima apalagi menandatangani surat somasi somasi maupun pemberitahuan lelang yang dilayangkan PT Bank Permata ;
5. Bahwa namun yang menjadi fakta adalah perkara gugatan Penggugat/Pembanding setelah melalui proses pemeriksaan dinyatakan lolos untuk dapat diperiksa, diadili dan diputus oleh Majelis Hakim;

Halaman25dari38 HalamanPutusan Nomor27/PDT/2021/PT MKS



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa Tergugat III tergolong Pembeli beritikad buruk sesuai Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1816 K/Pdt/1989, tertanggal 22 Oktober 1992 yang menyatakan, **“bahwa pembeli yang tidak secara cermat meneliti hak-sertifikat status penjual tanah, dapat diartikan ceroboh sehingga pembeli tersebut dapat dinilai sebagai pembeli tanah yang beritikad buruk (bad faith) dan tidak pantas untuk mendapat perlindungan hukum dalam transaksi jual beli- tanah”** melalui lelang dalam risalah lelang tersebut;
7. Bahwa dengan demikian telah jelas Kepala Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Kota Makassar (Terbanding/Tergugat) salah menerapkan kewenangan dan dengan demikian pula telah menyalahi kewenangannya dalam menerbitkan Risalah lelang tanggal 13 Februari 2019 tersebut diatas tanpa menilai kesalahan kesalahan prosedur Tergugat I dan Tergugat III tersebut;
8. Bahwa Majelis Hakim keliru melihat alas Hak dan pembuktian dari Para Tergugat;
9. Bahwa Tergugat I telah melanggar Undang-undang Perlindungan Konsumen ;
10. Bahwa Para Tergugat telah melakukan lelang secara *Volunteer*;
11. Bahwa majelis hakim keliru menolak untuk seluruhnya gugatan penggugat/pembanding karena tidak memperhitungkan samasekali bukti bukti milik Penggugat/pembanding yaitu Bukti P-1 sampai P-12 karena masih ada kelebihan sisa lelang yang seharusnya diterima Penggugat/Pembanding dalam transaksi lelang antara PT Bank PERMATA dan Tergugat III/terbanding III dan tidak mungkin nilainya pas, minimal sekiranya ada sekitar Rp. 3.000.000.000 (Tiga Milyar rupiah) lagi dikembali kepada Penggugat/Pembanding karena nilai objek lelang sebenarnya sesuai Taksasi sebesar Rp. 10.000.000.000 (lima belas Milyar rupiah) sedangkan dilelang hanya sebesar Rp. 1.000.000.000 (satu Milyar rupiah) beserta kelebihan pembayaran yang telah dilakukan Pengggugat kepada PT Bank PERMATA ;

Bahwa berdasarkan pada argumentasi hukum, alasan-alasan, dan pertimbangan-pertimbangan sebagaimana yang telah dipaparkan di atas, maka Pembanding memohon agar kiranya Majelis Hakim Tinggiiyang Kami Muliakan yang memeriksa, mengadili dan memutus Perkara ini pada tingkat banding, berkenan kiranya memutuskan sebagai berikut:

### MENGADILI:

1. Menerima Permohonan Banding dan Memori Banding Pembanding;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Makassar Nomor: 487/Pdt.G/2019/PN.Mks. pemeritahuan putusan tanggal 1 Oktober 2020;

Halaman 26 dari 38 Halaman Putusan Nomor 27/PDT/2021/PT MKS

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

MENGADILI SENDIRI:

Dalam Eksepsi :

- ❖ Menolak eksepsi Para Tergugat/Terbanding seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Para Tergugat sah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan tidak sah dan tidak bernilai :
  - 1) Perjanjian Pemberian Fasilitas Perbankan (Ketentuan Khusus) No. 52 tanggal 28 Mei 2014;
  - 2) Perubahan dan Pernyataan Kembali Syarat dan Ketentuan Umum Pemberian Fasilitas Perbankan No. SKU/15/2236/AMD/SME tanggal 26 Mei 2015
  - 3) Akta Perubahan Pertama Perjanjian Pemberian Fasilitas Perbankan tanggal 26 Mei 2015 No. 123 yang dibuat oleh Notaris PPAT Frans Polim, SH
  - 4) Jo Perubahan Kedua Perjanjian Pemberian Fasilitas Perbankan No. KK/16/2556/AMD/02/SME tanggal 24 Mei 2016
  - 5) Jo. Perubahan Ketiga Perjanjian Pemberian Fasilitas Perbankan No. KK/17/2354/AMD/03/SME tanggal 26 Mei 2017;
4. Menyatakan tidak sah, tidak berharga, Batal Demi Hukum dan atau tidak mempunyai kekuatan hukum proses sita Jaminan Agunan Rumah Milik Penggugat di Tergugat 1 dengan Nomor Sertifikat Hak Milik No. 243/Lariang bangi, GS Tanggal 29 November 1968 No. 701/1968 Tanggal 26 Juli 1979, Atas Nama Liang Ridwan dan Tjong Song Oy, Luas Tanah 112 M2 di jalan Sungai Poso No. 30 Lariang bangi, Kota Makassar;
5. Menyatakan tidak sah, tidak berharga, Batal Demi Hukum dan atau tidak mempunyai kekuatan hukum proses Hak Tanggungan Rumah Milik Penggugat oleh TURUT TERGUGAT 1 dan TURUT TERGUGAT 2 dengan Nomor Sertifikat Hak Milik No. 243/Lariang bangi, GS Tanggal 29 November 1968 No. 701/1968 Tanggal 26 Juli 1979, Atas Nama Liang Ridwan dan Tjong Song Oy, Luas Tanah 112 M2 di jalan Sungai Poso No. 30 Lariang bangi, Kota Makassar;
6. Memerintahkan Para Tergugat untuk mengembalikan Nomor Sertifikat Hak Milik No. 243/Lariang bangi, GS Tanggal 29 November 1968 No. 701/1968 Tanggal 26 Juli 1979, Atas Nama Liang Ridwan dan Tjong Song Oy, Luas Tanah 112 M2 di jalan Sungai Poso No. 30 Lariang bangi, Kota Makassar, Rumah Milik Penggugat kepada Penggugat dan membatalkan lelang yang tidak sah terhadap rumah Penggugat tersebut;

Halaman 27 dari 38 Halaman Putusan Nomor 27/PDT/2021/PT MKS



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Menyatakan sah dan bernilai pembayaran angsuran dari Penggugat kepada Tergugat 1 ;
8. Menyatakan batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum (*buiten effect stellen*) Risalah Lelang No. 64/72/2019, tanggal 13 Februari 2019 karena
  - a) Masih dalam Perkara DerdenVerzet, waris, wanprestasi, PKPU ;
  - b) Tidak sesuai prosedur lelang sesuai [Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 Tahun 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang \("Permenkeu 27/2016"\)](#)
  - c) Objek lelang masih dalam Harta Waris (**Legitime Forte** saudara Penggugat)
  - d) Nilai Pencairan lebih besar dari Nilai Apraisal
  - e) Dijual dibawah harga NJOP
  - f) Pembeli tidak beritikad baik
9. Memerintahkan menghukum Para Tergugat untuk mengadakan lelang ulang serta menentukan harga yang wajar atau menghukum Tergugat 3 menambah nilai beli objek lelang sebesar Rp. 1.000.000.000 (satumilyar rupiah) kepada Penggugat dan ahli waris lainnya dan menerima Penggugat untuk membeli/menyewaulang Objek Lelang ;
10. Menghukum Tergugat 1 untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat berupa:
  - a. Kerugian Materiil sebesar : Rp.1.500.000.000., (satumilyar lima ratus Juta Rupiah)  
(Biaya Operasional gugatan dan taksasi rumah Penggugat yang menjadi jaminan) serta
  - b. Kerugian Imateriil sebesar : Rp.200.000.000.000., (Dua Ratus Milyar Rupiah)  
{Nilai ganti rugi tersebut berdasarkan atas Ketentuan sebagaimana diatur dalam Pasal 49 ayat (1) sub c Undang-Undang RI Nomor 10 Tahun 1988 tentang perubahan atas Undang Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan adalah sebesar : Rp.200.000.000.000., (Dua Ratus Milyar Rupiah)}
  - c. Secara tunai dan seketika serta sekaligus;
11. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang dilakukan Pengadilan Negeri Makassar ;
12. Dalam Pengosongan dan atau Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) :

Halaman 28 dari 38 Halaman Putusan Nomor 27/PDT/2021/PT MKS





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1) Mengabulkan Permohonan Pengosongan dan sita jaminan yang diajukan **Penggugat** atas atas kantor Tergugat 1 yang terletak di jalan Jenderal Sudirman No. 12 (**PT Bank Permata Tbk**) ;
- 2) Memerintahkan kepada **Tergugat 1** untuk mengosongkan kantor yang terletak di jalan Jenderal Sudirman No. 12 (**PT Bank Permata Tbk**) sampai ada putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap./
- 3) Menetapkan sita jaminan atas kantor Tergugat 1 yang terleta di jalan Jenderal Sudirman No. 12 (**PT Bank Permata Tbk**) sebelum adanya putusan yang berkekuatan hukum yang tetap;
13. Memerintahkan kepada Para **Tergugat** untuk menyerahkan (sitajaminan) Sertifikat Hak Milik No. 243/Lariangbangi, GS Tanggal 29 November 1968 No. 701/1968 Tanggal 26 Juli 1979, Atas Nama Liang Ridwan dan Tjong Song Oy, Luas Tanah 112 M2 di jalan Sungai Poso No. 30 Lariangbangi, Kota Makassar **tersebut diatas** kepada **Pengadilan Negeri Makassar** sampai ada putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap ;
14. Memerintahkan kepada **Turut Tergugat 2** untuk menghentikan proses peralihan hak atas rumah tersebut dari **Penggugat** kepada Tergugat 3 serta membatalkan segala bentuk peralihan Hak serta Hak Tanggungan atas rumah tersebut yang timbul sebelum atau setelah adanya gugatan ini ;
15. Memerintahkan kepada **Turut Tergugat 2** untuk memblokir Sertifikat Hak Milik No. 243/Lariangbangi, GS Tanggal 29 November 1968 No. 701/1968 Tanggal 26 Juli 1979, Atas Nama Liang Ridwan dan Tjong Song Oy, Luas Tanah 112 M2 di jalan Sungai Poso No. 30 Lariangbangi, Kota Makassar **tersebut diatas** sampai ada putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap ;
16. Memerintahkan **TURUT TERGUGAT 1** untuk meneruskan pembatalan Perjanjian Kredit tersebut antara **Penggugat** dan Tergugat1 ;
17. Memerintahkan **TURUT TERGUGAT 2** untuk meng roya Sertifikat Hak Milik **PENGUGAT** dan mengembalikannya kepada **PENGUGAT** ;
18. Menghukum Para Tergugat untuk perhari keterlambatan penyerahan hak kepada **Penggugat** sebesar Rp. 1.000.000 (satujuta rupiah) /hari terhitung sejak perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang pasti ;
19. Memerintahkan kepada Juru Sita Pengadilan Negeri Makassar untuk melakukan eksekusi seperti **Angka 6,8,9,10,11,12** diatas ;
20. Memerintahkan kepada Panitera Pengadilan atau Pejabat Pengadilan untuk mengirimkan satu helai salinan putusan dalam perkara ini yang telah berkekuatan hukum tetap kepada Pemerintah yang berwenang ;

Halaman29dari38 HalamanPutusan Nomor27/PDT/2021/PT MKS



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

21. Menyatakan putusan dalam perkilaksanakan terlebih dahulu untuk dimohonkan agar Pengadilan Negeri Makassar dapat mengambil putusan hukum yang dapat dijalankan secara serta merta (*Uitvoerbaarbijvooraad*) meskipun ada upaya hukum Banding, Verzet, Kasasi dan atau Perlawanan untuk menghindari timbulnya kerugian lebih lanjut bagi Penggugat;
22. Menetapkan biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini diatur sesuai peraturan perundang-undangan atau membebankan biaya perkara sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Atau;

Apabi la Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Makassar yang memeriksa dan mengadil perkara ini berpendapat lain, Pembanding mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa Kuasa Terbanding I semula Tergugat I dalam kontra memor bandingnya tertanggal 27 November 2020 telah mengemukakan bantahan-bantahan terhadap memori banding dari Kuasa Pembanding semula Penggugat yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

1. Bahwa setelah kami mempelajari dengan seksama seluruh uraian memori banding tersebut, perkenankan kami dengan ini membantah, menolak dan menyanggali dengan keras seluruh dalil memori banding tersebut, terkecuali dalil yang diakui secara tegas dan terperinci sepanjang tidak merugikan kepentingan hukum klien kami selaku terbanding (penggugat).  
Bahwa sesungguhnya apa yang dikemukakan oleh pembanding dalam memori bandingnya pada keberatan 1 s/ d 11, hanyalah dalam bentuk pengulang ulangan dalil saja dan karena patut ditolak. Pengadilan Negeri Makassar telah memberikan pertimbangan hukum dengan tepat dan benar dalam perkara tersebut.
2. Bahwa Putusan Pengadilan Negeri Makassar adalah putusan yang telah tepat dan benar dan patut untuk dikuatkan, karena Pengadilan Negeri Makassar tidak salah dalam menerapkan hukum.
3. Demikian jika kita memperhatikan alasan alasan bandiung yang dikemukakan oleh pembanding tersebut, sesungguhnya memori banding tersebut tidak jelas apa yang dipersoalkan, padahal jika kita memperhatikan pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Makassar sudah sangat nyata dan jelas bahwa dasar hukum pertimbangannya didasarkan pada bukti bukti yang dalam perkara a quo bukti

Halaman 30 dari 38 Halaman Putusan Nomor 27/PDT/2021/PT MKS



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bukti yang diajukan oleh Tergugat I sangat akurat dan bersesuaian dengan hukum bahkan pengakuan pengakuan yang nyata dari penggugat baik dalam gugatan maupun dalam bukti bukti sungguh menguatkan Tergugat I, karena itu pertimbangan hukum menolak gugatan penggugat adalah sangat tepat dan bersesuaian dengan hukum.

Bahwa gugatan Pembanding/penggugat yang mempersoalkan objek yang telah dilakukan lelang eksekusi, dan dimenangkan oleh Terbanding III/Tergugat III adalah suatu dalil yang sangat keliru dimana pihak Pembanding/Penggugat tidak memahami tentang eksistensi jaminan hak tanggungan.

Pembanding/Penggugat dalam gugatannya telah membenarkan tentang penjaminan objek sengketa berkenan dengan pengambilan sejumlah kredit pada Bank Permata (Terbanding I/Tergugat I) dan diakui pula bahwa Pembanding/Penggugat telah wanprestasi. Bahwa Pembanding/Penggugat membenarkan bahwa ia telah lalai melakukan pembayaran, bahkan penggugat/pembanding tidak pula membantah bahwa objek ekskaminan tersebut sebelumnya telah terikat hak tanggungan/sertifikat hak tanggungan dan karena itu

pihak Terbanding I/Tergugat I memiliki hak privilege atasjaminan a quo.

4. Bahwa pelaksanaan parateek esekusi telah dilakukan berkenan dengan wanprestasinya penggugat/pembanding, dan parateeksekusi tersebut dilakukan tidak bertentangan dengan undang undang, itulah sebabnya keberatan keberatan penggugat/pembanding sebagaimana tersebut dalam memori bandingnya tersebut sangat tidak beralasan dan karena itu seluruh alasan alasan pembanding dalam memoribandingnya tersebut patut dikesampingkan.

Bahwa Parate Eksekusi dilakukan oleh Tergugat I terjadi karena pihak Penggugat tidak melaksanakan kewajibannya membayar hutang dengan jumlah dan waktu yang telah ditetapkan dalam perjanjian kredit yang berarti Penggugat telah menyimpang atau tidak melaksanakan apa yang telah diperjanjikan sebelumnya dengan Tergugat I. Atas kelalaian Penggugat tersebut, Tergugat I telah melakukan peneguran melalui somasi-somasi, namun pihak Penggugat dengan penuh itikat buruk tidak mengindahkan maksudbaik Tergugat I tersebut (Penggugat tidak melakukan atau mengambil langkah yang nyata untuk melakukan pelunasan utang). Itu sebabnya karena Penggugat sama sekali tidak mengindahkan teguran Tergugat I dan tidak ada upaya untuk melakukan penyelesaian hutang maka agar penyelesaian hutang tidak menjadi berlarut-larut yang mengakibatkan jumlah hutang bertambah besar karena terus bertambah dengan bunga dan denda maka

Halaman31dari38 HalamanPutusan Nomor27/PDT/2021/PT MKS



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pihak Tergugat I menjalankan haknya selaku kreditur privilege mengajukan permohonan lelang eksekusi hak tanggungan. Karena itu permohonan lelang tersebut dilakukan berdasarkan perintah Undang Undang, perjanjian kredit (vide pasal 1338 KHU Perdata jo. pasal 1320 KUHPerdata, jo. Pasal 6 dan Pasal 20 Undang-undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah (tidak ada perbuatan melawan hukum didalamnya).

Bahwa untuk diketahui oleh Penggugat, sesungguhnya penyelamatan kredit dapat dilakukan dengan 2 (dua) cara yakni **upaya non hukum** yakni melalui restrukturisasi kredit sebagaimana dimaksud dalam Surat Direksi Bank Indonesia No. 311/150/KEp/DIR tanggal 12 Nopember 1998 (bukan Surat Edaran BI No. 31/12/UPPB/ 12 Nopember 1998) dan apabila kredit tidak memenuhi syarat untuk dilakukan restrukturisasi maka dilakukan **upaya hukum (ParateEksekusi)** sebagaimana yang telah dilakukan oleh Tergugat I saatini, yang sebelumnya telah dilakukan **peneguran-peneguran/upaya non litigasi**.

5. Bahwa tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I/Terbanding I mulai dari pemberian kredit kepada penggugat/pembanding, somasi somasi, permohonan parateeksekusi, karena semuanya telah dilakukan sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku baik dalam UU Perbankan maupun dalam UU Hak Tanggungan termasuk pada aturan aturan pelelangan (Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tanggal 23 April 2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang) demikian dalam persidangan pihak tergugat I/Terbanding telah membuktikan seluruh perbuatan hukum terkait dengan pemberian kredit kepada Penggugat/Pembanding.
6. Bahwa Pengadilan Negeri Makassar dalam pertimbangan hukumnya sangat konsisten dengan UU Hak Tanggungan yang mana menekankan bahwa Jaminan Hak Tanggungan yang telah melekat Irah Irah Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa, memiliki Nilai Eksekutorial, dan mengikat pihak ketiga (asas Publisitas).
7. Bahwa sesungguhnya apa yang dikemukakan oleh pembanding dalam keberatan keberatannya tersebut, tidak patut untuk dipertimbangkan oleh karena alasan dalam memori banding/gugatan yang dilakukan oleh penggugat ini hanyalah kamufasebelaka, hanyalah untuk berusaha menahan agar lelang eksekusi dapat tertunda selama perkara berlangsung, pada hal kredit telah dinikmati.

Halaman32dari38 HalamanPutusan Nomor27/PDT/2021/PT MKS



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Bahwa karena pihak Penggugat telah lalai membayar hutangnya walaupun telah ditegur maka untuk menghindari kerugian yang bertambah besar bagi Tergugat (penyelamatan dana masyarakat), berdasarkan ketentuan UU Hak Tanggungan maka Tergugat I melakukan parateeksekusi atas Sertipikat HakTanggungan yang mempunyai irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang MahaEsa" yang telah disamakan dengan Keputusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap melalui Kantor Pelayanan Kekayaan dan Lelang Negara (KPKLN). Itulah sebabnya kemudian muncul pengumuman lelang bahkan penyampaian pemberitahuan pelaksanaan lelang kepada Penggugat (vide bukti Tergugat I) . Semua itu dilakukan sesuai dengan ketentuan dan prosedur pelelangan, baik yang diatur dalam UU Hak Tanggungan maupun ketentuan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tanggal 23 April 2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Berdasarkan hal hal tersebut di atas maka tepat dan beralasan hukum apabila seluruh alasan memori banding yang diajukan oleh pembanding/penggugat patut ditolak setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima; Karena itulah tepat dan beralasan hukum kiranya Bapak Ketua Pengadilan Tinggi Makassar/Hakim Tinggi yang memeriksa perkara a quo, berkenan memberikan keputusannya sebagai berikut :

- Menerima Kontra Memori Banding dari Terbanding I/tergugat I tersebut.
- Menolak setidaknya tidaknya menyatakan memori banding tidak dapat diterima.

Mengadili sendiri:

- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Makassar tanggal 1 Oktober 2020 No. 487/Pdt.G/2019/PN.Mks.
- Menghukum Pembanding/Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

Menimbang, bahwa Kuasa Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I dalam kontra memori bandingnya tertanggal 2 Desember 2020 telah mengemukakan bantahan-bantahan yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

1. Bahwa pertimbangan Majelis Hakim *Judex Factie* yang menangani perkara *in litis* telah sangat cermat, teliti dan seksama dan secara komprehensif dalam memeriksa perkara *in litis*, sebab apa yang tertuang dalam putusannya tentunya telah dipertimbangkan dengan benar dan seksama oleh Majelis Hakim *Judex factie* yang memeriksa perkara *in litis*;

Halaman 33 dari 38 Halaman Putusan Nomor 27/PDT/2021/PT MKS

#### Disclaimer

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa Majelis Hakim *Judex Factie* Majelis yang memeriksa perkara *a quo* telah sangat tepat dan cermat, karena didasarkan atas fakta-fakta yang disampaikan selama berlangsungnya persidangan, baik berupa bukti surat maupun Saksi-saksi;
3. Bahwa bukti-bukti surat dan saksi-saksi yang diajukan baik oleh Para Pihak dalam persidangan telah diperiksa dengan teliti oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara *in litis* dan kemudian dijadikan sebagai dasar pertimbangan dalam putusannya, namun jika ada bukti surat dan keterangan saksi yang tidak dipertimbangkan, tentunya hal tersebut sah-sah saja sepanjang menurut pertimbangan Majelis Hakim bukti tersebut tidak memiliki kekuatan pembuktian yang kuat dan mengikat dan bisa saja bukti tersebut tidak memiliki korelasi atas perkara *quo*;
4. Bahwa karena semua yang disampaikan oleh Pembanding/Penggugat dari dalil bantahan/dalam memori Bandingnya adalah sama atau setidaknya tidaknya pengulangan atas alasan yang sama dengan yang disampaikan pada gugatannya saat perkara di tingkat Pengadilan Negeri Makassar, maupun dalam Memori banding Pembanding/Penggugat yang mana telah dilakukan pemeriksaan dengan teliti dan cermat oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama dan telah juga dipertimbangkan sebelum mengambil putusan, maka putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam perkara *quo* telah benar;

Bahwa atas hal tersebut maka sangat berdasar oleh Majelis Hakim Tinggi (Banding) yang terhormat untuk mengenyampingkan segala dalil keberatan Pemohon tersebut sehingga terhadap segala dalil yang diajukan dalam memori bandingnya dinyatakan ditolak untuk seluruhnya;

Maka berdasarkan atas uraian tersebut diatas, dimohon kepada Majelis Hakim Banding yang terhormat berkenan memeriksa dan mengadili perkara ini dengan menjatuhkan putusan sebagai berikut:

### MENGADILI

1. Menolak Permohonan Banding dari Pemohon Banding (semula Penggugat);
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Makassar No.487/Pdt.G/2019/PN.Mks tanggal 1 Oktober 2020;
3. Menghukum Pembanding dahulu Penggugat membayar biaya perkara yang timbul selama perkara ini berlangsung, pada semua tingkat peradilan.

Menimbang, bahwa Kuasa Terbanding II semula Tergugat II dalam kontra memori bandingnya tertanggal 1 Desember 2020 telah mengemukakan bantahan-bantahan yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

Halaman 34 dari 38 Halaman Putusan Nomor 27/PDT/2021/PT MKS

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Terbanding II menolak seluruh dalil-dalil Pembanding di dalam Memori Bandingnya, kecuali apa yang diakui secara tegas oleh Terbanding II dalam Kontra Memori Banding *a quo*.
2. Bahwa Terbanding II sependapat dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Makassar dalam putusannya Nomor: 487/Pdt.G/2019/PN.Mks. tanggal 1 Oktober 2020, yang amarnya secara lengkap berbunyi:

## MENGADILI

- I. Dalam Eksepsi:
  - Menolak Eksepsi Para Tergugat;
- II. Dalam Pokok Perkara:
  1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
  2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini yang hingga saat ini diperhitungkan sebesar RP. 2.946.000,- (dua juta sembilan ratus empat puluh enam ribu rupiah).
3. Bahwa tidak benar dan tidak beralasan dalil Pembanding yang menyatakan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Makassar telah keliru dalam memberikan pertimbangan hukumnya dan tidak menerapkan hukum dengan benar sehingga putusan Pengadilan Negeri Makassar merupakan putusan yang cacat hukum. Karena di dalam pertimbangan hukumnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Makassar telah memuat dasar-dasar hukum yang tepat dan benar terhadap putusannya tersebut.
4. Bahwa untuk selebihnya Terbanding II dahulu Tergugat II tidak perlu menanggapi dalil Pembanding dalam Memori Bandingnya karena hanya bersifat pengulangan dari dalil gugatannya terdahulu yang telah secara jelas dan rinci ditanggapi oleh Terbanding II dahulu Tergugat II dalam Jawaban yang diajukan Terbanding II dahulu Tergugat II serta telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Makassar dengan benar dan berdasar sesuai ketentuan perundang-undangan yang berlaku.
5. Bahwa dengan demikian tidak ada alasan hukum lagi bagi Pembanding/Penggugat untuk mempermasalahkan pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Makassar dalam putusannya karena pertimbangan hukum Majelis Hakim *a quo* telah tepat dan benar menurut hukum.

M a k a : Berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, Terbanding II dahulu Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Makassar yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, kiranya dapat memberikan putusan yang

Halaman 35 dari 38 Halaman Putusan Nomor 27/PDT/2021/PT MKS



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menyatakan "Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Makassar  
Nomor 487/Pdt.G/2019/PN.Mks. tanggal 1 Oktober 2020".

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama seluruh berkas perkara, berita acara persidangan, salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Makassar Nomor 487/Pdt.G/2019/PN Mks, tanggal 1 Oktober 2020, memori banding dari Kuasa Pembanding semula Penggugat, kontra memori banding dari Kuasa Terbanding I semula Tergugat I, kontra memori banding dari Kuasa Terbanding II semula Tergugat II, dan kontra memori banding dari Kuasa Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I, serta surat-surat lain yang berhubungan dengan perkara ini, maka Majelis Hakim Pengadilan Tinggi dapat menyetujui dan membenarkan putusan Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama, karena dalam pertimbangan-pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar dalam putusannya, dan pertimbangan-pertimbangan hukum tersebut dianggap telah tercantum pula dalam putusan ditingkat banding;

Menimbang, bahwa dengan demikian maka pertimbangan-pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama tersebut dapat disetujui dan diambil alih serta dijadikan dasar dalam pertimbangan-pertimbangan putusan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi sendiri dalam memutus perkaranya di tingkat banding, sehingga putusan Pengadilan Negeri Makassar Nomor 487/Pdt.G/2019/PN Mks tanggal 1 Oktober 2020 dapat dipertahankan dalam peradilan tingkat banding, dan oleh karenanya haruslah dikuatkan;

Menimbang, bahwa terhadap hal-hal yang diungkapkan oleh Kuasa Pembanding semula Penggugat dalam memori bandingnya sebagai alasan untuk mengajukan permohonan banding, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi tidak sependapat, karena setelah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi meneliti dan mencermati dengan seksama putusan Pengadilan Negeri Makassar Nomor 487/Pdt.G/2019/PN Mks tanggal 1 Oktober 2020, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa pertimbangan-pertimbangan hukum dalam putusan *a quo* sudah tepat dan benar serta sudah sesuai dengan fakta-fakta yang terungkap dipersidangan, sehingga oleh karenanya memori banding dari Kuasa Pembanding semula Penggugat tersebut haruslah dikesampingkan;

Halaman 36 dari 38 Halaman Putusan Nomor 27/PDT/2021/PT MKS

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena putusan Pengadilan Negeri Makassar Nomor 487/Pdt.G/2019/PN Mks tanggal 1 Oktober 2020 yang dimohonkan banding tersebut di peradilan tingkat banding dikuatkan, dan Pembanding semula Penggugat tetap berada di pihak yang kalah, maka kepada Pembanding semula Penggugat, haruslah dihukum untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan, yang untuk ditingkat banding ditetapkan sejumlah yang disebutkan dalam amar putusan di bawah ini;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum yang telah diubah, pertama dengan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2004 dan perubahan yang kedua kalinya dengan Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009, pasal-pasal dalam Rbg., dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan dengan perkara ini;

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

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat tersebut;
2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Makassar Nomor 487/Pdt.G/2019/PN Mks tanggal 1 Oktober 2020, yang dimohonkan banding tersebut;
3. Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan, yang untuk ditingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Makassar pada hari Senin, tanggal 22 Februari 2021 oleh kami **MAKKASAU, S.H., M.H.** sebagai Hakim Ketua Majelis, **H. SULTHONI, S.H., M.H.** dan **H. MUSTARI, S.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan pada hari Rabu tanggal **17 MARET 2021** dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dengan didampingi oleh kedua

Halaman 37 dari 38 Halaman Putusan Nomor 27/PDT/2021/PT MKS

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hakim Anggota, serta dibantu oleh **PAIRAH, S.H.** Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut tanpa dihadiri oleh para pihak yang berperkara;

Hakim-Hakim Anggota

Hakim Ketua

ttd

ttd

**H. SULTHONI, S.H., M.H.**

**MAKKASAU, S.H., M.H.**

ttd

**H. MUSTARI, S.H.**

Panitera Pengganti

ttd

**PAIRAH, S.H.**

## Perincian Biaya :

- |                      |  |
|----------------------|--|
| 1. Redaksi.....      | Rp 10.000,00   |
| 2. Meterai.....      | Rp 10.000,00   |
| 3. Pemberkasan ..... | <u>Rp130.000,00</u>                                  |
| <b>Jumlah .....</b>  | <b>Rp150.000,00 (seratus lima puluhribu rupiah).</b> |

Salinan putusan sesuai dengan aslinya

PANITERA PENGADILAN TINGGI MAKASSAR

Drs . DJAMALUDDIN D. N. SH. M. Hum

NIP. 19630222 198303 1 003

Halaman 38 dari 38 Halaman Putusan Nomor 27/PDT/2021/PT MKS

### Disclaimer

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





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

Halaman 39 dari 38 Halaman Putusan Nomor 27/PDT/2021/PT MKS

**Disclaimer**

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

Halaman 39