



PUTUSAN

Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Wns

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Watansoppeng yang mengadili perkara perdata, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

**Muhammad Tang**, beralamat di Jalan Panincong RT/RW: 001/003, Kelurahan Lalabata Rilau, Kecamatan Lalabata, Kabupaten Soppeng, sebagai **Penggugat** ;

Lawan:

**PT Bank Rakyat Indonesia (persero) Tbk Kantor Cabang Watansoppeng**, berkedudukan di Jl. Merdeka No.6, Botto, Lalabata, Kabupaten Soppeng, Sulawesi Selatan dalam hal ini memberikan kuasa kepada Riandhani Septian Chandrika, Dody Endrayatna Siloy, Michael Rizky Saputra, Muhammad Auliah Nur Putra, Asrianda. R, Sa'pang Payangan, ruslan Abdul Djalil, Amusrifal dan Chaeril kesemuanya merupakan karyawan yang bertindak untuk dan atas nama **PT Bank Rakyat Indonesia (persero) Tbk** yang beralamat di Jalan Jenderal Sudirman No 44-46 Jakarta Pusat berdasarkan surat kuasa khusus nomor B.5731/KC-XIII/ADK/VIII/2024 tanggal 27 Agustus 2024 sebagai **Tergugat I**;

**Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara & Lelang Parepare**, bertempat tinggal di Jl. Sudirman No. 49, Cappa Galung, Bacukiki Barat, Kota Pare Pare, Sulawesi Selatan dalam hal ini memberikan kuasa kepada Rofiq Khamdani Yusuf, Nandang Supriyadi, Ashar Hamka, Mudrika Jaya Rapi, Adikusuma Kahar, Marthen Lanteng dan Ramdhani Salsabila Fahillah sebagai **Turut Tergugat I**

Pengadilan Negeri tersebut;

Halaman 1 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Wns



Setelah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Watansoppeng Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Wns. tanggal 15 Agustus 2024 tentang Susunan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara ini;

Setelah membaca Penetapan Ketua Majelis Hakim Pengadilan Negeri Watansoppeng Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Wns. tanggal 15 Agustus 2024 tentang hari dan tanggal persidangan perkara ini;

Setelah membaca dan mempelajari Surat Gugatan Penggugat, Eksepsi dan Jawaban Tergugat dan Turut Tergugat berikut Replik dan Duplik serta Kesimpulan dari Tergugat;

Setelah membaca dan mempertimbangkan alat bukti tulisan yang diajukan oleh Penggugat, Tergugat dan Turut Tergugat;

Setelah mendengar dan mempertimbangkan keterangan Saksi di bawah sumpah yang diajukan oleh Penggugat;

#### **TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 14 Agustus 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Watansoppeng pada tanggal 15 Agustus 2024 dalam Register Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Wns, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

- a. Bahwa **PENGUGAT** adalah nasabah – debitur **TERGUGAT** dari tahun 2021 s/d sekarang dengan jumlah pinjaman kredit sebesar Rp 350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah) berdasarkan **Perjanjian Kredit No. 74 tanggal 15 Oktober 2021**;
- b. Bahwa guna menjamin pengembalian kredit tersebut, **PENGUGAT** meletakkan jaminan atas harta benda tak bergerak berupa sebidang tanah & bangunan Rumah tinggal, SHM No. 01367/Pattojo, seluas: 292 m<sup>2</sup> atas nama MASUDI, SH;
- c. Bahwa awalnya angsuran **PENGUGAT** pada **TERGUGAT** berjalan lancar-lancar saja, hingga memasuki awal tahun 2024 mulai tersendat gara-gara **PENGUGAT** mengalami sakit kronis tetanus akibat tertusuk paku yang membuat **PENGUGAT** harus istirahata Panjang dari pekerjaan sehari-hari sebagai petani yang berdampak menurunnya penghasilan sebagai petani sawah sampai dengan sekarang;
- d. Bahwa pada tanggal 27 Juni 2024 yang lalu, **TERGUGAT** tiba-tiba melayangkan **SOMASI** terhadap **PENGUGAT**, yang berdasarkan somasi tersebut kemudian **TERGUGAT** memutus sepihak **Perjanjian Kredit** antara **PENGUGAT** dan **TERGUGAT** pada tanggal 04 Juli 2024, lalu

Halaman 2 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Wns



ditindaklanjuti dengan rencana Lelang Eksekusi Atas Jaminan Kredit PENGGUGAT pada tanggal 23 Agustus 2024 yang akan datang;

Atas dasar dan alasan semua itu, PENGGUGAT keberatan dengan mengajukan gugatan ini terhadap TERGUGAT di Pengadilan Negeri Watansoppeng;

e. Bahwa menurut PENGGUGAT, tindakan lelang yang dilakukan oleh TERGUGAT berdasarkan **pemutusan perjanjian kredit** dan **somasi sepihak** tersebut di atas, adalah melanggar prosedur hukum dan merupakan perbuatan melawan hukum dalam pelaksanaan Perjanjian Kredit No. 74 tanggal 15 Oktober 2021 antara PENGGUGAT dan TERGUGAT, yakni:

1. Melanggar ketentuan **Pasal 1338 KUHPerdata** menyatakan, *"Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak..."*.

Lebih lanjut, **Putusan Mahkamah Agung RI No. 4/Yur/Pdt2018** menyatakan, *"Pemutusan perjanjian secara sepihak termasuk dalam perbuatan melawan hukum"*. **Putusan Mahkamah Agung RI No. 1051 K/Pdt/2014 tanggal 12 November 2014** menyatakan, *"Bahwa perbuatan Tergugat/Pemohon Kasasi yang telah membatalkan perjanjian yang dibuatnya dengan Penggugat/Termohon Kasasi secara sepihak tersebut dikualifisir sebagai perbuatan melawan hukum karena bertentangan dengan Pasal 1338 KUHPerdata"*.

2. Melanggar ketentuan jurisprudensi **Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 852/K/Sip/1972** yang amar putusannya menyatakan, *"Bahwa untuk menyatakan seseorang telah melakukan wanprestasi terlebih dahulu harus dilakukan penagihan resmi oleh juru sita (somasi)....dst"*, dan juga **Putusan Mahkamah Konstitusi RI Nomor 18/PUU-XVII/2019** menyatakan, *"Cidera janji harus didasarkan pada kesepakatan kedua pihak antara debitur dan kreditur atau atas dasar upaya hukum (gugatan ke Pengadilan) yang menentukan telah terjadinya cidera janji"*.



Olehnya itu, maka tindakan lelang yang akan dilakukan oleh TERGUGAT melalui TURUT TERGUGAT pada tanggal 23 Agustus 2024 yang akan datang, mohon agar dinyatakan tidak sah atau batal demi hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum;

f. Bahwa **KUHPerdata Pasal 1365** menyatakan, "*Tiap perbuatan yang melanggar hukum yang menimbulkan kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang melanggar kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugiannya tersebut*". **Munir Fuady, SH. MH. LLM.**, dalam bukunya "Perbuatan Melawan Hukum (Pendekatan Kontemporer)" hal. 10/13, Penerbit PT. Citra Aditya Bakti tahun 2002, unsur-unsur dari perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPerdata, yaitu:

- **Adanya suatu perbuatan;**
- **Perbuatan tersebut melawan hukum**, yaitu perbuatan yang melanggar undang-undang yang berlaku, melanggar hak orang lain yang dijamin oleh hukum, atau perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, atau perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan (goededen), atau perbuatan yang bertentangan dengan sikap yang baik dalam bermasyarakat untuk memperhatikan kepentingan orang lain;
- **Adanya kesalahan dari pelaku**, yaitu adanya unsur kesengajaan, atau kelalaian (negligence, culpa), dan tidak ada alasan pembenar atau alasan pemaaf (recht vaar digingsgrond), seperti keadaan overmacht, membela diri, tidak waras dan lain-lain;
- **Adanya kerugian bagi korban;**
- **Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian.**

Namun dengan perkembangan ilmu pengetahuan, hukum, doktrin hukum dan yurisprudensi pengadilan, perbuatan melawan hukum diartikan secara luas yaitu meliputi:

- *Bertentangan kewajiban si pelaku;*
- *Bertentangan dengan hak subjektif orang lain;*
- *Bertentangan dengan kesusilaan; dan*
- *Bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian; (ROSA AGUSTINA: Perbuatan Melawan Hukum, halaman 117).*

g. Bahwa akibat perbuatan melawan hukum LELANG yang dilakukan oleh TERGUGAT tersebut, telah menimbulkan kerugian bagi PENGUGAT baik kerugian materiil maupun immaterial, antara lain:



**MATERIIL:**

-Adanya biaya konsultasi hukum & akomodasi serta gugatan di pengadilan yang telah dikeluarkan PENGGUGAT dalam mengurus perkara ini sekitar Rp. 10.000.000,- (Sepuluh puluh juta rupiah).

**IMMATERIIL:**

-Terkurasnya pikiran, waktu & energy karena harus mengurus semua itu serta tercemarnya nama baik PENGGUGAT akibat publikasi lelang yang dilakukan oleh TERGUGAT yang kesemuanya itu berdampak langsung pada psikologis & kesehatan PENGGUGAT, dimana semua itu tentunya tidak dapat dinilai dengan uang, namun jika harus diukur & ditentukan, maka kerugian immaterial PENGGUGAT adalah sekitar Rp 1.000.000.000,- (Satu miliar rupiah);

Dengan demikian, maka total kerugian PENGGUGAT adalah sebesar Rp 1.010.000.000,- (satu miliar sepuluh juta rupiah);

**h.** Bahwa oleh karena gugatan PENGGUGAT didukung dan didasarkan atas bukti-bukti yang kuat, mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Watansoppeng cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini berkenan menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada verzet, banding dan kasasi maupun upaya hukum lainnya;

Berdasarkan alasan-alasan diatas, PENGGUGAT mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Watansoppeng cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini sudi kiranya memberikan putusan dengan amar putusan sebagai berikut:

**PRIMAIR:**

1. Mengabulkan gugatan PENGGUGAT seluruhnya.
2. Menyatakan TERGUGAT telah melakukan perbuatan melawan hukum.
3. Menyatakan lelang yang dilaksanakan TERGUGAT melalui TURUT TERGUGAT pada tanggal 23 Agustus 2024 dan seterusnya adalah tidak sah atau batal demi hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum.
4. Menghukum TERGUGAT untuk tidak melakukan tindakan hukum apapun terhadap pinjaman dan/atau objek jaminan kredit PENGGUGAT sampai dengan adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap dalam perkara ini.





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menghukum TERGUGAT untuk membayar ganti kerugian PENGUGAT sebesar Rp 1.010.000.000,- (Satu miliar sepuluh juta rupiah) secara tunai dan sekaligus setelah putusan perkara ini dibacakan;
6. Memerintahkan kepada TURUT TERGUGAT untuk taat pada putusan perkara a quo.
7. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dulu meskipun ada upaya hukum banding, verzet, kasasi dan upaya hukum lainnya.
8. Menghukum TERGUGAT membayar biaya perkara.

**SUBSIDAIR**, Apabila sekiranya Majelis Hakim berpendapat lain, mohon diberikan putusan yang seadil-adilnya (*Ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Penggugat hadir sendiri dan Tergugat hadir kuasanya yaitu: Ruslan Abdul Djalil sedangkan Turut Tergugat tidak hadir meskipun telah dipanggil secara sah dan patut sehingga dianggap telah melepaskan haknya dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 01 Tahun 2016 Tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, Majelis Hakim telah mengupayakan Penggugat dan Tergugat agar menyelesaikan sengketa ini melalui perdamaian dengan menempuh Mediasi, dengan bantuan Mediator yang ditunjuk oleh Ketua Majelis Hakim, yakni ANDI MAULANA, S.H., M.H., dari kalangan Hakim Pengadilan Negeri Watansoppeng, akan tetapi upaya perdamaian melalui mediasi tersebut tidak berhasil sesuai dengan Surat Laporan Mediator tanggal 03 Oktober 2024, oleh karena itu persidangan perkara ini dilanjutkan dengan pembacaan Gugatan Penggugat, dan setelah Gugatan dibacakan, Penggugat menyatakan tetap pada Gugatannya;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat mengajukan Eksepsi dan Jawaban pada tanggal 28 Oktober 2024 yang pada pokoknya sebagai berikut:

## **A. DALAM EKSEPSI**

### **1. GUGATAN YANG DIAJUKAN OBSCUUR LIBEL (KABUR/TIDAK JELAS)**

- Bahwa setelah membaca seluruh gugatan Penggugat, tampak bahwa dalil-dalil yang menjadi dasar gugatan (*grondslog van de lis*) Penggugat yang ditujukan kepada Tergugat sama sekali tidak beralasan dan tidak dapat menunjukkan dasar hukum gugatan yang benar.
- Bahwa Gugatan yang dibuat oleh Penggugat tidak jelas dasar

Halaman 6 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Wns



hukumnya. Diduga Penggugat hanya asal-asalan dalam mengajukan gugatan dan tidak serius, serta Penggugat dalam hal Gugatannya adalah merupakan DEBITUR WANPRESTASI Tergugat.

- Bahwa Penggugat dalam gugatannya tidak menunjukkan fakta hukum yang menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum. Kerugian yang dimaksud Penggugat dalam Gugatannya tidak memiliki dasar dan hanya bersifat klaim sepihak dari Penggugat. Sebab seluruh prosedur Pemberian sampai dengan Penyelesaian Kredit telah Tergugat penuhi sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

- Bahwa dalam kasus ini, fakta-fakta atau peristiwanya tidak mempunyai dasar serta karena landasan dasar hukumnya tidak ada, gugatan dianggap cacat formil, dan dinyatakan tidak dapat diterima. Maka Gugatan yang tidak berdasar tersebut (*obscur libel*) sudah sepatutnya untuk ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

#### **B. DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa apabila Majelis Hakim berpendapat lain, Tergugat dengan ini mengemukakan Jawaban sebagai berikut.
2. Bahwa Hal - hal yang telah dikemukakan dalam Eksepsi mohon dianggap telah pula dikemukakan dalam Pokok Perkara.
3. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas semua dalil yang dikemukakan oleh Penggugat kecuali yang secara tegas diakui oleh Tergugat.
4. Bahwa untuk memperjelas permasalahan dengan benar serta sesuai dengan fakta-fakta hukum yang dikuatkan dengan bukti-bukti yang kebenarannya tidak dapat disangkal lagi, akan Tergugat terangkan dan jelaskan duduk perkaranya sebagai berikut :
5. Bahwa awal mula perkara *a quo* terjadi atas dasar hubungan hukum hutang piutang antara BRI Kantor Cabang Watansoppeng selaku Kreditur / Pemberi Pinjaman (Tergugat) dengan Tuan Muhammad Tang (Penggugat) sebagai debitur PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Kantor Cabang Watansoppeng yang telah menerima fasilitas kredit sebesar Rp 350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah) dengan Perjanjian Kredit No. 74 tanggal 15 Oktober 2021.
6. Bahwa atas dasar perjanjian kredit tersebut untuk menjamin



pelunasannya, Penggugat telah menyerahkan sebagai agunan berupa Sertipikat Hak Milik Nomor. 01367 atas nama MUHAMMAD TANG yang telah dikat dengan Hak Tanggungan peringkat I (pertama) : Sertifikat Hak Tanggungan No. 00071/2022 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Soppeng berdasar Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 72/APHT/I/2022 tanggal 19 Januari 2022 yang dibuat oleh / dihadapan PPAT Kota Makassar atas nama Burhan Mappa, SH. Dengan dijaminkannya SHM Penggugat tersebut membawa akibat hukum bahwa SHM tersebut menjadi jaminan pelunasan kredit yang dijaminnya. Apabila ternyata Debitur tidak dapat melunasi kewajibannya / wanprestasi maka agunan tersebut akan dilelang dimuka umum atau dijual dibawah tangan, sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku dan hasilnya akan digunakan untuk melunasi hutang tersebut.

7. Bahwa Penyerahan dan pemberian Hak Tanggungan atas obyek perkara tersebut dilakukan oleh pemilik atas Sertifikat Hak Milik No. 01367 atas nama MUHAMMAD TANG 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 Kemudian Debitur atas nama Muhammad Tang wanprestasi karena tidak melakukan pembayaran seperti yang telah disepakati dalam Akta Perjanjian Kredit Addendum No. 74 tanggal 15 Oktober 2021 hingga kolektibilitas pinjamannya terus memburuk. **Atas wanprestasinya Debitur tersebut, Tergugat telah menderita kerugian karena Tergugat harus mencadangkan biaya terhadap debitur yang wanprestasi/tidak membayar angsuran pinjaman serta Tergugat juga telah mengurangi alokasi pinjaman yang seharusnya dapat disalurkan kepada calon debitur lainnya ;**

9. Bahwa Memperhatikan ketentuan Pasal 6 Undang-undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, apabila debitur wanprestasi maka Tergugat mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan (agunan kredit) 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. Namun sebelum dilakukan lelang eksekusi hak tanggungan, Tergugat terlebih dahulu memberikan peringatan kepada Debitur agar menyelesaikan kreditnya ;

**10.** Bahwa adapun surat peringatan Tergugat kepada Debitur sebagai berikut :

- a. Surat Peringatan Pertama No. B.2704-KC-IX/ADK/VI/2023, tanggal 26 Juli 2023 ;
- b. Surat Peringatan Kedua No. B.3213-KC-IX/ADK/VI/2023, tanggal 14 Agustus 2023 ;
- c. Surat Peringatan Ketiga No. B.3332-KC-IX/ADK/VI/2023, tanggal 23 Agustus 2023 ;

Yang pada intinya meminta kepada debitur untuk segera menyelesaikan kewajibannya kepada Tergugat, akan tetapi tidak pernah mendapat tanggapan positif dari debitur. Jika memperhatikan surat tersebut diatas tampak itikad baik Tergugat dengan menyurati Debitur jauh hari sebelum mengajukan permohonan lelang eksekusi agunan, yang tujuannya untuk memberi kesempatan kepada Debitur melakukan pembayaran pinjamannya sehingga agunan kredit tidak jatuh ke tangan pihak lain sebagai pemenang lelang. Bahkan setelah pihak Tergugat menerima tanggal pelaksanaan lelang, Tergugat telah memberitahukan kepada Penggugat berdasarkan surat pemberitahuan lelang tersebut, namun tetap saja pihak debitur tidak memiliki itikad baik untuk melakukan pembayaran pinjamannya ;

**11.** Bahwa Untuk itu mengingat dana yang dipergunakan oleh Debitur merupakan dana pihak ketiga (Masyarakat) yang harus dikembalikan sesuai dengan perjanjian kredit, maka sudah menjadi konsekuensi yuridis apabila Tergugat menuntut pelunasan hutang tersebut dari penjualan agunan ;

**12.** Bahwa ***Dari rangkaian peristiwa hukum tersebut diatas, jelas dan tegas Tergugat telah melakukan segala tindakannya sebagai kreditur pemegang Hak Tanggungan sesuai ketentuan hukum yang berlaku dan dilandasi oleh itikad baik ;***

**13.** Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil Penggugat dalam gugatannya yang menyatakan bahwa Tergugat telah



melakukan perbuatan melawan hukum karena telah melanggar Peraturan Bank Indonesia Nomor 14/15PBI/2012 Pasal I ayat 26 menyangkut Restrukturisasi Kredit. Dalam memberlakukan penyelamatan kualitas kredit bermasalah debitur, bank tidak serta merta memberukannya kepada semua debitur, melainkan terdapat penilaian-penilaian akan nasabah mana saja yang layak/tidak layak diberikan kesempatan dalam hal penyelamatan kredit bermasalah. Berdasarkan Peraturan Bank Indonesia (PBI) No. 14/15/PBI/2012 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum, pada pasal 55 ayat (1), menjelaskan bahwa Bank Indonesia memberikan kebebasan (bahkan mewajibkan) pihak bank untuk memiliki kebijakan dan prosedur tertulis mengenai Restrukturisasi Kredit. Dengan adanya peraturan tersebut maka pihak Tergugat berhak menentukan standar dalam memilih Debitur yang akan diberlakukan Restrukturisasi. Adapun hal-hal yang menjadi poin utama penilaian Terlawan dalam memberikan Restrukturisasi, setidaknya Debitur wajib memiliki 3 (tiga) hal, antara lain :

- a. Itikad baik dalam menyelesaikan kewajiban/tunggakan kredit ;
- b. Usaha Debitur masih berjalan ; dan
- c. Usaha Debitur yang berjalan tersebut masih memiliki prospek yang baik ke depannya

**14.** Bahwa demikian jelas bahwa semua langkah- langkah yang telah dilakukan oleh Tergugat tersebut telah sesuai dengan peraturan dan prosedur yang berlaku khususnya UU No. 4 Tahun 1996 yang menunjukkan bahwa Tergugat 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 dari Pengadilan perkara *a quo* ;

**M a k a** Selanjutnya Tergugat mohon dengan segala hormat kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Watansoppeng untuk memutus perkara *a quo* dengan putusan **MENOLAK GUGATAN PENGGUGAT YANG DEMIKIAN ATAU SETIDAK-TIDAKNYA**



**MENYATAKAN BAHWA GUGATAN PENGGUGAT TIDAK DAPAT  
DITERIMA**

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat mengajukan Eksepsi dan Jawaban pada tanggal 23 Oktober 2024, yang pada pokoknya sebagai berikut:

**1. DALAM EKSEPSI :**

a. Bahwa dimasukannya KPKNL Parepare c.q. Turut Tergugat pada gugatan perkara *a quo* adalah tidak tepat, karena KPKNL Parepare hanya bertindak sebagai pelaksana lelang yang merupakan amanat dari Undang-Undang Lelang (Vendu Reglement, Ordonantie 28 Februari 1908 Staatsblad 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan dengan Staatsblad 1941:3) jo. Peraturan Menteri Keuangan Nomor PMK 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (selanjutnya disebut "PMK Lelang") serta Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (selanjutnya disebut "UU HT"). Sehingga tidak terdapat satupun perbuatan dari Turut Tergugat yang senyatanya bertentangan dengan ketentuan dan peraturan perundang-undangan.

b. Bahwa sesuai ketentuan Pasal 12 ayat (1) PMK 122 Tahun 2023, yang mengatur bahwa:

*"Penjual bertanggungjawab terhadap gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana serta pelaksanaan putusannya akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan oleh Penjual".*

c. Bahwa sesuai Poin 5 Surat Pernyataan PT. Bank Rakyat Indonesia (persero) Tbk. Kantor Cabang Watansoppeng Nomor: B.1241-KC-XIII/ADK/03/2024 tanggl 18 Maret 2024, menyatakan:

*"Bahwa PT. Bank Rakyat Indonesia (persero) Tbk akan bertanggungjawab apabila terjadi gugatan perdata maupun tuntutan pidana dan membebaskan KPKNL/Pejabat Lelang dari segala tuntutan perdata dan/atau tuntutan pidana."*

d. Bahwa berdasarkan ketentuan hukum di atas, maka Penggugat telah keliru dalam menarik pihak yang digugat pada perkara *a quo* (in casu Turut Tergugat), mengingat Penjual cq. Tergugat bertanggung



jawab terhadap gugatan yang diajukan kepada Turut Tergugat terkait lelang atas objek sengketa.

e. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, maka sangat jelas menunjukkan bahwa tindakan Penggugat yang memasukkan Turut Tergugat pada gugatan perkara *a quo* adalah tidak tepat, sehingga Turut Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

## **2. Eksepsi Legal Standing Penggugat**

Bahwa Muhammad Tang selaku Penggugat mengajukan gugatan terhadap objek tanah berikut bangunan di atasnya sesuai Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 01367/Pattojo, seluas 292 m<sup>2</sup> yang terletak di Desa/kel. Pattojo, Kec. Liliriaja, Kabupaten Soppeng, Provinsi Sulawesi Selatan sebagai objek sengketa, Penggugat tidak menjelaskan hubungan hukumnya dengan Masudi, S.H maupun terhadap objek sengketa tersebut sehingga menunjukkan fakta adanya pihak lain yaitu "Masudi, S.H." selaku pemilik objek sengketa.

a. Bahwa apabila (*quad non*) terdapat adanya permasalahan berkaitan dengan objek sengketa *a quo* seharusnya yang memiliki hak dan kewenangan untuk mengajukan gugatan terhadap objek sengketa adalah terdapat nama dalam gugatan nama Penggugat adalah Muhammad Tang sedangkan tercatat dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 01367/Pattojo, seluas 292 m<sup>2</sup> yang terletak di Desa/kel. Pattojo, Kec. Liliriaja, Kabupaten Soppeng, Provinsi Sulawesi Selatan atas nama Masudi, S.H. Sehingga apabila Penggugat mengajukan gugatan sudah seharusnya melibatkan Pemilik Sertipikat atau apabila mengajukan sendiri maka harus dapat menunjukkan adanya surat kuasa atau seminimal-minimalnya adanya persetujuan dari Masuji, S.H. untuk mewakili kepentingan dari pemilik asal objek sengketa.

b. Bahwa mengingat adanya permasalahan keabsahan identitas Penggugat dan hubungan hukum antara Penggugat dengan objek sengketa tersebut, maka patut diragukan gugatan yang diajukan oleh Penggugat, apakah memiliki dasar kewenangan (*legal standing*) untuk mempertahankan objek perkara secara sah.



c. Bahwa menurut M. Yahya Harahap dalam bukunya *Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan* (hal. 54) menyatakan:  
“kekeliruan penulisan atau penyebutan nama yang sangat serius menyimpang dari yang semestinya sehingga benar-benar mengubah identitas, dianggap melanggar syarat formil yang mengakibatkan surat gugatan cacat formil.”

Bahwa oleh karena itu, telah jelas gugatan dari Penggugat cacat formil karena tidak dapat menunjukkan kewenangan atau hak dalam memperjuangkan objek sengketa *a quo*. Untuk itu, sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* menyatakan bahwa gugatan Penggugat tidak dapat diterima

#### **DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa Turut Tergugat tidak akan menanggapi dalil Penggugat secara keseluruhan, namun hanya menanggapi secara pokoknya saja terutama terhadap dalil-dalil yang ditujukan kepada Turut Tergugat.
2. Bahwa dalam perkara *a quo*, diketahui antara Penggugat dengan Tergugat telah terjadi hubungan hukum mengenai perikatan sesuai dengan Perjanjian Kredit Nomor 74 tanggal 15 Oktober 2021 dengan agunan dan/atau jaminan berupa objek sengketa.
3. Bahwa sesuai dalil dalam gugatan diketahui bahwa pokok permasalahan diajukannya gugatan perkara *a quo* adalah perbuatan PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Kantor Cabang Watansoppeng Tegugat sebagai Kreditur dan juga Pemegang Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 00071/2022, Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 72/APHT/II/2022 tanggal 19 Januari 2022 atas sebidang Tanah dan Bangunan sesuai Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 01367/Pattojo, seluas 292 m<sup>2</sup> yang terletak di Desa/kel. Pattojo, Kec. Liliriaja, Kabupaten Soppeng, Provinsi Sulawesi Selatan.
4. Bahwa Penggugat telah dalam kedudukan wanprestasi Poin 2 Surat Pernyataan PT. Bank Rakyat Indonesia (persero) Tbk. Kantor Cabang Watansoppeng Nomor: B.1241-KC-XIII/ADK/03/2024 tanggl 18 Maret 2024 karena tidak dapat melakukan kewajibannya sesuai dengan

Halaman 13 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Wns





perjanjian kredit dimaksud. Sesuai dengan pendapat Subekti dalam bukunya yang berjudul "Hukum Perjanjian", disebutkan setidaknya terdapat empat jenis wanprestasi, yaitu:

- a. Tidak melakukan apa yang disanggupi atau tidak melakukan apa yang dijanjikan;
- b. Melakukan apa yang dijanjikan tetapi tidak sebagaimana yang dijanjikan;
- c. Melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat; dan
- d. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.

Oleh karenanya kedudukan Penggugat yang tidak dapat melakukan kewajibannya sesuai dengan perjanjian kredit telah memenuhi unsur wanprestasi.

**5.** Bahwa status dan/atau kedudukan Penggugat yang telah wanprestasi juga telah diakui secara tegas oleh Penggugat dalam gugatannya, yaitu berdasarkan dalil Penggugat pada halaman 1 poin (c), yang pada pokoknya Penggugat telah mengakui bahwa awal tahun 2024 angsuran penggugat mulai tersendat.

**6.** Bahwa atas dasar tersebut, maka dapat disimpulkan kondisi Penggugat yang tidak mampu untuk melakukan pembayaran utang/kreditnya kepada Tergugat termasuk sebagai wanprestasi karena Penggugat tidak memenuhi atau melakukan apa yang disanggupi atau yang telah diperjanjikan dalam Perjanjian Kredit Nomor 74 tanggal 15 Oktober 2024.

**7.** Bahwa lebih lanjut, dikarenakan Penggugat telah wanprestasi (Pasal 1238 KUHPerdara), maka Tergugat berhak melakukan upaya hukum berupa pengajuan lelang terhadap objek sengketa untuk menutup utang Penggugat sebagai bentuk pertanggungjawabannya sebagaimana yang telah disepakati dalam perjanjian kredit.

**8.** Bahwa dikarenakan Penggugat tidak dapat melunasi kewajibannya, maka Tergugat menyatakan bahwa Penggugat telah lalai memenuhi persyaratan kredit yang disepakati (wanprestasi), dan selanjutnya akan mengambil tindakan hukum dengan melakukan pelelangan atas objek sengketa *a quo* guna memperoleh pelunasan atas pinjaman tersebut. Hal ini sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UU No. 4/1996), yang mengatur sebagai berikut:



a. Bahwa sesuai Pasal 6 dan penjelasannya pada UU No. 4/1996, yang menjelaskan sebagai berikut:

*Pasal 6 :*

*"Apabila debitur cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut".*

Penjelasan :

*"Hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dimiliki oleh pemegang Hak Tanggungan atau pemegang Hak Tanggungan pertama dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang Hak Tanggungan. Hak tersebut didasarkan pada janji yang diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan bahwa apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual objek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi Hak Tanggungan dan selanjutnya mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu lebih dahulu daripada kreditor-kreditor yang lain. Sisa hasil penjualan tetap menjadi hak pemberi Hak Tanggungan".*

b. Bahwa sesuai penjelasan Pasal 14 ayat (2) UU No. 4/1996, dinyatakan bahwa Sertifikat Hak Tanggungan mencantumkan irah-irah *"Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa"* dan ketentuan ayat ini dimaksudkan untuk menegaskan adanya ketentuan eksekutorial pada Sertifikat Hak Tanggungan, sehingga apabila debitur cidera janji, siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, melalui tata cara dan dengan menggunakan *Parate Executie* sesuai dengan peraturan Hukum Acara Perdata.

c. Bahwa sesuai Pasal 2 Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 72/APHT/II/2022 tanggal 19 Januari 2022, dimana menyatakan sebagai berikut:

*"Jika debitur tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi hutangnya, berdasarkan perjanjian hutang-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 itu kuasa, untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari pihak pertama:*

*Menjual atau suruh menjual di hadapan umum secara lelang objek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian; ..."*

9. Bahwa pada perkembangannya, Penggugat tidak melaksanakan kewajiban untuk melunasi kreditnya tersebut kepada Tergugat, sehingga Tergugat menyampaikan 3 (tiga) kali surat peringatan/somasi kepada Penggugat agar segera melunasi kreditnya, yaitu melalui Surat Peringatan tertulis Nomor B.2704-KC-IX/ADK/VI/2023 tanggal 26 Juli 2023 sebagai Surat Peringatan Pertama, Surat Peringatan Nomor B.3213-KC-IX/ADK/VI/2023 tanggal 14 Agustus 2023 sebagai Surat Peringatan Kedua dan Surat Peringatan Nomor B.3332-KC-IX/ADK/VI/2023 tanggal 23 Agustus 2023 sebagai Surat Peringatan Ketiga.

10. Lelang Terhadap Objek Sengketa akan Dilaksanakan Sesuai Dengan Ketentuan Peraturan Perundang-Undangan Yang Berlaku Sehingga Lelang adalah Sah dan Memiliki Kekuatan Hukum Yang Mengikat Serta Tidak Dapat Dibatalkan.

11. Bahwa lelang yang dilakukan oleh Turut Tergugat terhadap objek sengketa telah sesuai dengan prosedur dalam PMK 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yaitu:

- a. Adanya permohonan lelang dari PT BRI Kantor Cabang Watansoppeng (dalam hal ini Tergugat selaku Penjual);
- b. Permohonan lelang sebagaimana yang dimaksud juga telah disertai dengan:
  - 1) Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT);
  - 2) Bukti pengumuman lelang;
  - 3) Bukti surat pemberitahuan pelaksanaan lelang kepada Debitur (dalam hal ini Penggugat);
  - 4) Surat peringatan dan rincian utang atau jumlah kewajiban Debitur (dalam hal ini Penggugat);
  - 5) Surat pernyataan Tergugat selaku penjual.
- c. Penetapan jadwal lelang oleh Tergugat setelah Penjual (dalam hal ini Tergugat) memenuhi kelengkapan dokumen persyaratan



lelang yang bersifat umum maupun khusus dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang.

12. Bahwa pelelangan atas objek sengketa dilakukan berdasarkan permintaan dari Tergugat sesuai dengan suratnya Nomor B.1239-KC-XIII/ADK/03/2024 tanggal 18 Maret 2024 Perihal Permohonan Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT An. Muhammad Tang.

13. Bahwa setelah menerima surat permohonan beserta lampiran berupa dokumen-dokumen persyaratan lelang dari Tergugat, maka Turut Tergugat menindaklanjutinya dengan melakukan penelitian terhadap kelengkapan dokumen persyaratan lelang dan legalitas formal subjek dan objek lelang, yang kemudian hasil penelitian tersebut akan dituangkan dalam hasil penelitian kelengkapan berkas.

14. Bahwa setelah melakukan penelitian dimaksud, maka diketahui jika permohonan lelang Tergugat telah lengkap serta memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang. Oleh karena itu, berdasarkan Pasal 25 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menyatakan bahwa:

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

15. Bahwa sebagai tindak lanjut atas permohonan lelang dari Tergugat yang telah lengkap dan memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang, maka Turut Tergugat menerbitkan Surat Nomor S-696/KNL.1503/2023 tanggal 21 Juni 2023 hal "Penetapan Jadwal Lelang" guna menetapkan jadwal pelaksanaan lelang atas objek sengketa.

16. Bahwa menindaklanjuti hal tersebut, Tergugat telah memberitahukan kepada Penggugat tentang rencana pelaksanaan lelang objek perkara a quo melalui surat Nomor B.4477-XIII/KC/ADK/07/2024 tertanggal 29 Juli 2024 hal Pemberitahuan Lelang yang ditujukan kepada Muhammad Tang.

17. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 61 ayat (1) PMK 122/2023 menyatakan bahwa *"Setiap lelang yang akan di laksanakan wajib didahului dengan Pengumuman Lelang yang dilakukan oleh Penjual"*. Atas dasar tersebut maka Tergugat selaku Penjual telah mengumumkan kepada masyarakat umum rencana pelaksanaan lelang



atas objek dalam perkara *a quo* melalui Surat Selebaran Nomor B.3020-KC/XIII/ADK/07/2024 sebagai Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang terbit pada tanggal 25 Juli 2024 dan melalui Surat Kabar "**Pare pos**" Nomor B.3143-KC/XIII/ADK/08/2024 yang terbit tanggal 09 Agustus 2024 sebagai Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, sehingga asas Publisitas telah terpenuhi.

**18.** Bahwa untuk sahnya pelelangan dan sesuai dengan ketentuan Pasal 39 ayat (1) PMK 122/2023, Tergugat juga telah melengkapi dengan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah ("SKPT") Nomor 19051/2024 tanggal 18 Agustus 2024 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Soppeng, dengan catatan yang pada pokoknya menyatakan bahwa:

*Dibebani Hak Tanggungan No. 00071/2022 Peringkat I di PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk.*

**19.** Bahwa sesuai dengan uraian di atas, maka Turut Tergugat menolak dengan gugatan penggugat yang pada pokoknya menyatakan lelang yang dilaksanakan Tergugat melalui turut tergugat pada tanggal 23 Agustus 2024 dan seterusnya adalah tidak sah atau batal demi hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum. Penggugat tidak dapat menunjukkan dasar hukum yang dilanggar dan gugatan perbuatan melawan hukum yang diajukan.

**20.** Bahwa Turut Tergugat tidak melakukan perbuatan melawan hukum.

a. Bahwa berdasarkan Pasal 1365 KUH Perdata, diatur bahwa unsur-unsur dalam perbuatan melawan hukum, sebagai berikut:

*"Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut."*

b. Bahwa tiap tiap unsur dalam Pasal 1365 KUH Perdata tersebut bersifat kumulatif dan harus dibuktikan oleh Penggugat.

c. Dalam perkara *a quo*, telah terbukti dan tidak terbantahkan bahwa pelaksanaan lelang telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundangan-undangan dan sah secara hukum. Oleh karena itu, unsur perbuatan yang melanggar hukum tidak terpenuhi.





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

Maka berdasarkan hal-hal tersebut, Turut Tergugat mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Watansoppeng yang memeriksa dan memutus perkara a quo berkenan memberikan putusan dengan amar sebagai berikut:

**DALAM EKSEPSI:**

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Turut Tergugat;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard).

**DALAM POKOK PERKARA:**

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Turut Tergugat tidak melakukan perbuatan melawan hukum apapun ketika melakukan lelang atas objek sengketa;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul.

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

Menimbang, bahwa atas Eksepsi dan Jawaban Tergugat dan turut Tergugat sebagaimana tersebut diatas, Penggugat mengajukan Replik;

Menimbang, bahwa selanjutnya terjadi jawab-jawab sebagaimana tertuang dalam Replik tanggal 19 September 2024 dan Duplik tanggal 26 September 2024, yang mana untuk menyingkat Putusan ini, Replik dan Duplik yang telah terlampir dalam berkas perkara ini harus dianggap telah termuat dan turut dipertimbangkan dalam putusan ini;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan perkara ini, untuk menyingkat putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;

Menimbang, bahwa Penggugat tidak mengajukan bukti maupun saksi meskipun telah diberikan kesempatan untuk melakukan pembuktian;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil Gugatannya, Tergugat telah mengajukan alat bukti tulisan yang telah dibubuhi materai cukup, sebagai berikut:

1. Fotokopi sesuai dengan aslinya Realisasi pertama dengan PK No.74 tanggal 15 Oktober 2021, diberi tanda T-1;
2. Fotokopi sesuai dengan aslinya Sertifikat Hak Milik No. 01367, Desa Pattojo, Kecamatan Liliraja, Kabupaten Soppeng, Provinsi Sulawesi Selatan atas nama Muhammad Tang, diberi tanda T-2;
3. Fotokopi sesuai dengan aslinya Sertifikat hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) No. 00071/2022, diberi tanda T-3;
4. Fotokopi sesuai dengan aslinya Akta Pemberitahuan Hak Tanggungan No. 72/APHT/II/2022, tanggal 19 Januari 2022, diberi tanda T-4;
5. Fotokopi sesuai dengan aslinya, Surat Peringatan 1 No. B.2704-KC-IX/ADK/VI/2023, tanggal 26 Juli 2023, diberi tanda T-5;
6. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Peringatan 2 No. B.3213-KC-IX/ADK/VI/2023, tanggal 14 Agustus 2023, diberi tanda T-6;
7. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Peringatan 3 No. B.3332-KC-IX/ADK/VI/2023, tanggal 23 Agustus, diberi tanda T-7;
8. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Permohonan Lelang Eksekusi No.B.1239-KC-XIII/ADK/03/2024, tanggal 18 Maret 2024, diberi T-8;
9. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Pemberitahuan lelang No.B.4477-XIII/KC/ADK/07/2024, tanggal 29 Juli 2024, diberi tanda T-9 ;

Menimbang, bahwa selain alat bukti tulisan sebagaimana tersebut diatas, Tergugat tidak mengajukan Saksi:

Menimbang, bahwa selanjutnya, untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya atau dalil-dalil sangkalannya, Turut Tergugat telah mengajukan alat bukti tulisan yang telah dibubuhi materai cukup, sebagai berikut:

1. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Pengakuan Hutang Nomor : PK1805118V/5108/05/2018, tgl 21 Mei 2018 diberi tanda TT-1;
2. Fotokopi sesuai dengan aslinya Adendum ke II Surat Pengakuan Hutang Nomor:5108-01-011526-10-5, Tgl.22 Februari 2019, diberi tanda TT-2;
3. Fotokopi sesuai dengan aslinya Sertifikat Hak Milik No.00458, Desa/Kelurahan Limpomajang, Kecamatan Mariorawa, Kabupaten Soppeng, Provinsi Sulawesi Selatan atas nama NURHEDA, diberi tanda TT-3;
4. Fotokopi sesuai dengan fotocopy Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) No.00773/2019 tanggal 10 Juli 2019, diberi tanda TT-4;

Halaman 20 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Wns



5. Fotokopi sesuai dengan fotocopy Akta Pemberian hak Tanggungan No.82/APHTPPAT/II/2019, Tanggal 22 Februari 2019 atas SHM No.00458/Limpomajang, diberi tanda TT-5;
6. Fotokopi sesuai dengan fotocopy Surat Peringatan 1, No.B.BT/II/2024, tgl 07 Maret 2024, diberi tanda TT-6;
7. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat peringatan 2, No.B013-BT/II/2024, tgl 8 Maret 2024, diberi tanda TT-7;
8. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat peringatan 3, No.B.15-BT/II/2024, tgl 27 Maret 2024, diberi tanda TT-8;
9. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Pernyataan penyerahan Agunan yang di tanda tangani oleh Pemilik Agunan SHM no.00458 atas nama NURHEDA, diberi tanda TT-9;
10. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat pengakuan Hutang Nomor:PK19098HSL/5108/09/2019, tgl 27 September 2019 atas nama nyonya I TIMANG dan Tuan LATANG, diberi tanda TT-10;
11. Fotokopi sesuai dengan aslinya Sertifikat Hak Milik No.00500, Desa/Kelurahan Limpomajang, Kecamatan Marioriaawa, Kabupaten Soppeng, Provinsi Sulawesi Selatan atas nama Hj. CEBBANG, diberi tanda TT-11;
12. Fotokopi sesuai dengan aslinya Sertifikat Hak Milik No.00501, Desa/Kelurahan Limpomajang, Kecamatan Marioriaawa, Kabupaten Soppeng, Provinsi Sulawesi Selatan atas nama LATANG, diberi tanda TT-12;
13. Fotokopi sesuai dengan fotocopy Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) No.01114/2021, diberi tanda TT -13;
14. Fotokopi sesuai dengan fotocopy Akta Pemberian hak Tanggungan No.381/APHT/PPAT/IX/2019, diberi tanda TT -14;
15. Fotokopi sesuai dengan fotocopy Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) No.00312/2021, diberi tanda TT -15;
16. Fotokopi sesuai dengan fotocopy Akta Pemberian hak Tanggungan No.382/APHT/PPAT/IX/2019, tanggal 27 September 2019 atas nama SHM no.00501/Limpomajang, diberi tanda TT -16;
17. Fotokopi sesuai dengan fotocopy Surat Peringatan 1, No.B.BT/II/2024, tgl 07 Maret 2024, diberi tanda TT-17;
18. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat peringatan 2, No.B013-BT/II/2024, tgl 18 Maret 2024, diberi tanda TT-18;
19. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat peringatan 3, No.B.15-BT/II/2024, tgl 27 Maret 2024, diberi tanda TT-19;
20. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat pengakuan Hutang Nomor:PK1912PF50/5108/12/2019, tgl 30 Desember 2019 atas nama nyonya NURSIA dan Tuan SUHERMAN, diberi tanda TT-20;
21. Fotokopi sesuai dengan aslinya Sertifikat Hak Milik No.00523, Desa/Kelurahan Limpomajang, Kecamatan Marioriaawa, Kabupaten Soppeng, Provinsi Sulawesi Selatan atas nama NURSIA, diberi tanda TT-21;
22. Fotokopi sesuai dengan aslinya Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) No.00320/2021, diberi tanda TT-22;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

23. Fotokopi sesuai dengan aslinya Akta Pemberian Hak Tanggungan No.69/APHT/PPAT/V/2020, tanggal 04 Mei 2020 atas nama SHM NO. 00523/Limpomajang, diberi tanda TT-23;  
Menimbang, bahwa Turut Tergugat tidak mengajukan alat bukti keterangan Saksi;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat dan Turut Tergugat tidak mengajukan Kesimpulan, sedangkan Tergugat telah menyerahkan Kesimpulan pada persidangan hari Selasa, tanggal 31 Desember 2024;

Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan perkara ini, untuk menyingkat putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;

Menimbang, bahwa akhirnya para pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

### DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa adapun maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut di atas ;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut di atas, Tergugat telah mengajukan jawabannya secara tertulis di persidangan, jawaban mana selain berisi tentang eksepsi, juga menyangkut tentang substansi pokok perkara ;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat dan Turut Tergugat telah mengajukan eksepsi di samping tentang materi pokok perkaranya di dalam jawaban mereka tersebut, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 136 HIR, Majelis Hakim perlu terlebih dahulu mempertimbangkan tentang benar tidaknya isi eksepsi dari Para Tergugat tersebut, sebelum mempertimbangkan lebih lanjut mengenai substansi materi pokok perkaranya sendiri sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa dalam jawabannya Tergugat mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Dasar gugatan Penggugat kabur dan tidak sempurna (obscur libel);

Menimbang, bahwa dalam jawabannya Turut Tergugat mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut :



1. Bahwa dimasukannya KPKNL Parepare c.q. Turut Tergugat pada gugatan perkara *a quo* adalah tidak tepat, karena KPKNL Parepare hanya bertindak sebagai pelaksana lelang yang merupakan amanat dari Undang-Undang Lelang
2. Eksepsi *Legal Standing* Penggugat

Menimbang, bahwa atas eksepsi Para Tergugat tersebut maka Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut :

Bahwa dalam dalam jawaban gugatannya Tergugat menyatakan bahwa yang menjadi dasar gugatan (*grondslog van de lis*) Penggugat yang ditujukan kepada Tergugat sama sekali tidak beralasan dan tidak dapat menunjukkan dasar hukum gugatan yang benar. Gugatan yang dibuat oleh Penggugat tidak jelas dasar hukumnya. Diduga Penggugat hanya asal-asalan dalam mengajukan gugatan dan tidak serius, serta Penggugat dalam hal Gugatannya adalah **merupakan DEBITUR WANPRESTASI** Tergugat. Penggugat dalam gugatannya tidak menunjukkan fakta hukum yang menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum. Kerugian yang dimaksud Penggugat dalam Gugatannya tidak memiliki dasar dan hanya bersifat klaim sepihak dari Penggugat. Sebab seluruh prosedur Pemberian sampai dengan Penyelesaian Kredit telah Tergugat penuhi sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga terbukti gugatan yang diajukan Penggugat tidak jelas/kabur dan harus dinyatakan atau dikategorikan sebagai gugatan yang obscur libel oleh Majelis Hakim.

Menimbang, bahwa berdasar uraian eksepsi Tergugat di atas majelis Hakim berpendapat bahwa hal yang menjadi tidaknya kesalahan yang kemudian menjadikan gugatan gugatan dasar gugatan (*grondslog van de lis*) Penggugat yang menurut Tergugat tidak berdasar dan tidak beralasan serta kabur dan tidak sempurna (obscur libel). Serta untuk menentukan bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum. Kerugian yang dimaksud Penggugat dalam Gugatannya tidak memiliki dasar dan hanya bersifat klaim sepihak dari Penggugat. Sebab seluruh prosedur Pemberian sampai dengan Penyelesaian Kredit telah Tergugat penuhi sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku terlebih dahulu harus dilakukan pemeriksaan dalam pokok perkara terlebih dahulu, sehingga eksepsi Tergugat perihal gugatan Penggugat kabur dan tidak sempurna (obscur libel) haruslah dinyatakan di tolak;

Menimbang bahwa dalam jawaban gugatannya Turut Tergugat menyampaikan bahwa dimasukannya KPKNL Parepare c.q. Turut Tergugat





pada gugatan perkara *a quo* adalah tidak tepat, karena KPKNL Parepare hanya bertindak sebagai pelaksana lelang yang merupakan amanat dari Undang-Undang Lelang selain itu Turut Tergugat menyatakan bahwa tidak memiliki legal standing untuk mengajukan Gugatan karena Muhammad Tang selaku Penggugat mengajukan gugatan terhadap objek tanah berikut bangunan di atasnya sesuai Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 01367/Pattojo, seluas 292 m2 yang terletak di Desa/kel. Pattojo, Kec. Liliriaja, Kabupaten Soppeng, Provinsi Sulawesi Selatan sebagai objek sengketa, Penggugat tidak menjelaskan hubungan hukumnya dengan Masudi, S.H maupun terhadap objek sengketa tersebut sehingga menunjukkan fakta adanya pihak lain yaitu "Masudi, S.H." selaku pemilik objek sengketa, atas eksepsi tersebut Majelis berpendapat bahwa terlebih dahulu harus dilakukan pemeriksaan dalam pokok perkara terlebih dahulu, sehingga eksepsi Turut Tergugat haruslah dinyatakan di tolak;

## DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Gugatan Penggugat adalah seperti tersebut di atas;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam gugatannya pada pokoknya mendalilkan hal-hal sebagai berikut:

- Bahwa PENGGUGAT adalah nasabah – debitur TERGUGAT dari tahun 2021 s/d sekarang dengan jumlah pinjaman kredit sebesar Rp 350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah) berdasarkan **Perjanjian Kredit No. 74 tanggal 15 Oktober 2021;**
- Bahwa guna menjamin pengembalian kredit tersebut, PENGGUGAT meletakkan jaminan atas harta benda tak bergerak berupa sebidang tanah & bangunan Rumah tinggal, SHM No. 01367/Pattojo, seluas: 292 m<sup>2</sup> atas nama MASUDI, SH;
- Bahwa awalnya angsuran PENGGUGAT pada TERGUGAT berjalan lancar-lancar saja, hingga memasuki awal tahun 2024 mulai tersendat gara-gara PENGGUGAT mengalami sakit kronis tetanus akibat tertusuk paku yang membuat PENGGUGAT harus istirahat Panjang dari pekerjaan sehari-hari sebagai petani yang berdampak menurunnya penghasilan sebagai petani sawah sampai dengan sekarang;
- Bahwa pada tanggal 27 Juni 2024 yang lalu, TERGUGAT tiba-tiba melayangkan SOMASI terhadap PENGGUGAT, yang berdasarkan somasi tersebut kemudian TERGUGAT memutus sepihak Perjanjian Kredit antara PENGGUGAT dan TERGUGAT pada tanggal 04 Juli 2024, lalu



ditindaklanjuti dengan rencana Lelang Eksekusi Atas Jaminan Kredit PENGUGAT pada tanggal 23 Agustus 2024 yang akan datang;

Menimbang, bahwa atas dalil-dalil Gugatan Penggugat tersebut, Kuasa Tergugat telah menyangkal dalil-dalil Gugatan Penggugat dengan mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Awal mula perkara *a quo* terjadi atas dasar hubungan hukum hutang piutang antara BRI Kantor Cabang Watansoppeng selaku Kreditur / Pemberi Pinjaman (Tergugat) dengan Tuan Muhammad Tang (Penggugat) sebagai debitur PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Kantor Cabang Watansoppeng yang telah menerima fasilitas kredit sebesar Rp 350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah) dengan Perjanjian Kredit No. 74 tanggal 15 Oktober 2021.
- Bahwa Atas dasar perjanjian kredit tersebut untuk menjamin pelunasannya, Penggugat telah menyerahkan sebagai agunan berupa Sertipikat Hak Milik Nomor. 01367 atas nama MUHAMMAD TANG yang telah dikat dengan Hak Tanggungan peringkat I (pertama) : Sertifikat Hak Tanggungan No. 00071/2022 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Soppeng berdasar Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 72/APHT/II/2022 tanggal 19 Januari 2022 yang dibuat oleh / dihadapan PPAT Kota Makassar atas nama Burhan Mappa, SH. Dengan dijaminkannya SHM Penggugat tersebut membawa akibat hukum bahwa SHM tersebut menjadi jaminan pelunasan kredit yang dijaminnya. Apabila ternyata Debitur tidak dapat melunasi kewajibannya / wanprestasi maka agunan tersebut akan dilelang dimuka umum atau dijual dibawah tangan, sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku dan hasilnya akan digunakan untuk melunasi hutang tersebut.
- Bahwa Penyerahan dan pemberian Hak Tanggungan atas obyek perkara tersebut dilakukan oleh pemilik atas Sertifikat Hak Milik No. 01367 atas nama MUHAMMAD TANG 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*";



- Bahwa Kemudian Debitur atas nama Muhammad Tang wanprestasi karena tidak melakukan pembayaran seperti yang telah disepakati dalam Akta Perjanjian Kredit Addendum No. 74 tanggal 15 Oktober 2021 hingga kolektibilitas pinjamannya terus memburuk. Atas wanprestasinya Debitur tersebut, Tergugat telah menderita kerugian karena Tergugat harus mencadangkan biaya terhadap debitur yang wanprestasi/tidak membayar angsuran pinjaman serta Tergugat juga telah mengurangi alokasi pinjaman yang seharusnya dapat disalurkan kepada calon debitur lainnya ;

- Bahwa memperhatikan ketentuan Pasal 6 Undang-undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, apabila debitur wanprestasi maka Tergugat mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan (agunan kredit) 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. Namun sebelum dilakukan lelang eksekusi hak tanggungan, Tergugat terlebih dahulu memberikan peringatan kepada Debitur agar menyelesaikan kreditnya ;

- Bahwa adapun surat peringatan Tergugat kepada Debitur sebagai berikut :

o Surat Peringatan Pertama No. B.2704-KC-IX/ADK/VI/2023, tanggal 26 Juli 2023 ;

o Surat Peringatan Kedua No. B.3213-KC-IX/ADK/VI/2023, tanggal 14 Agustus 2023 ;

o Surat Peringatan Ketiga No. B.3332-KC-IX/ADK/VI/2023, tanggal 23 Agustus 2023 ;

Yang pada intinya meminta kepada debitur untuk segera menyelesaikan kewajibannya kepada Tergugat, akan tetapi tidak pernah mendapat tanggapan positif dari debitur. Jika memperhatikan surat tersebut diatas tampak itikad baik Tergugat dengan menyurati Debitur jauh hari sebelum mengajukan permohonan lelang eksekusi agunan, yang tujuannya untuk memberi kesempatan kepada Debitur melakukan pembayaran pinjamannya sehingga agunan kredit tidak jatuh ke tangan pihak lain sebagai pemenang lelang. Bahkan setelah pihak Tergugat menerima tanggal pelaksanaan lelang, Tergugat telah



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memberitahukan kepada Penggugat berdasarkan surat pemberitahuan lelang tersebut, namun tetap saja pihak debitur tidak memiliki itikad baik untuk melakukan pembayaran pinjamannya ;

Menimbang, bahwa atas dalil-dalil Gugatan Penggugat tersebut, Kuasa Turut Tergugat telah menyangkal dalil-dalil Gugatan Penggugat dengan mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya sebagai berikut:

- 1) Bahwa dalam perkara a quo, diketahui antara Penggugat dengan Tergugat telah terjadi hubungan hukum mengenai perikatan sesuai dengan Perjanjian Kredit Nomor 74 tanggal 15 Oktober 2021 dengan agunan dan/atau jaminan berupa objek sengketa.
- 2) Bahwa sesuai dalil dalam gugatan diketahui bahwa pokok permasalahan diajukannya gugatan perkara a quo adalah perbuatan PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Kantor Cabang Watansoppeng Tegugat sebagai Kreditur dan juga Pemegang Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 00071/2022, Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 72/APHT/II/2022 tanggal 19 Januari 2022 atas sebidang Tanah dan Bangunan sesuai Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 01367/Pattojo, seluas 292 m2 yang terletak di Desa/kel. Pattojo, Kec. Liliriaja, Kabupaten Soppeng, Provinsi Sulawesi Selatan.
- 3) Bahwa Penggugat telah dalam kedudukan wanprestasi Poin 2 Surat Pernyataan PT. Bank Rakyat Indonesia (persero) Tbk. Kantor Cabang Watansoppeng Nomor: B.1241-KC-XIII/ADK/03/2024 tanggal 18 Maret 2024 karena tidak dapat melakukan kewajibannya sesuai dengan perjanjian kredit dimaksud. Sesuai dengan pendapat Subekti dalam bukunya yang berjudul "Hukum Perjanjian", disebutkan setidaknya terdapat empat jenis wanprestasi, yaitu:
  - a. Tidak melakukan apa yang disanggupi atau tidak melakukan apa yang dijanjikan;
  - b. Melakukan apa yang dijanjikan tetapi tidak sebagaimana yang dijanjikan;
  - c. Melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat; dan
  - d. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.

Halaman 27 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Wns



Oleh karenanya kedudukan Penggugat yang tidak dapat melakukan kewajibannya sesuai dengan perjanjian kredit telah memenuhi unsur wanprestasi.

4) Bahwa status dan/atau kedudukan Penggugat yang telah wanprestasi juga telah diakui secara tegas oleh Penggugat dalam gugatannya, yaitu berdasarkan dalil Penggugat pada halaman 1 poin (c), yang pada pokoknya Penggugat telah mengakui bahwa awal tahun 2024 angsuran penggugat mulai tersendat.

5) Bahwa atas dasar tersebut, maka dapat disimpulkan kondisi Penggugat yang tidak mampu untuk melakukan pembayaran utang/kreditnya kepada Tergugat termasuk sebagai wanprestasi karena Penggugat tidak memenuhi atau melakukan apa yang disanggupi atau yang telah diperjanjikan dalam Perjanjian Kredit Nomor 74 tanggal 15 Oktober 204.

6) Bahwa lebih lanjut, dikarenakan Penggugat telah wanprestasi (Pasal 1238 KUHPerdara), maka Tergugat berhak melakukan upaya hukum berupa pengajuan lelang terhadap objek sengketa untuk menutup utang Penggugat sebagai bentuk pertanggungjawabannya sebagaimana yang telah disepakati dalam perjanjian kredit.

7) Bahwa dikarenakan Penggugat tidak dapat melunasi kewajibannya, maka Tergugat menyatakan bahwa Penggugat telah lalai memenuhi persyaratan kredit yang disepakati (wanprestasi), dan selanjutnya akan mengambil tindakan hukum dengan melakukan pelelangan atas objek sengketa a quo guna memperoleh pelunasan atas pinjaman tersebut. Hal ini sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UU No. 4/1996), yang mengatur sebagai berikut:

- Bahwa sesuai Pasal 6 dan penjelasannya pada UU No. 4/1996, yang menjelaskan sebagai berikut:

**Pasal 6 :**

*"Apabila debitur cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut".*

**Penjelasan :**





*"Hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dipunyai oleh pemegang Hak Tanggungan atau pemegang Hak Tanggungan pertama dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang Hak Tanggungan. Hak tersebut didasarkan pada janji yang diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan bahwa apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual objek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi Hak Tanggungan dan selanjutnya mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu lebih dahulu daripada kreditor-kreditor yang lain. Sisa hasil penjualan tetap menjadi hak pemberi Hak Tanggungan".*

- Bahwa sesuai penjelasan Pasal 14 ayat (2) UU No. 4/1996, dinyatakan bahwa Sertifikat Hak Tanggungan mencantumkan irah-irah *"Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa"* dan ketentuan ayat ini dimaksudkan untuk menegaskan adanya ketentuan eksekutorial pada Sertifikat Hak Tanggungan, sehingga apabila debitur cidera janji, siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, melalui tata cara dan dengan menggunakan *Parate Executie* sesuai dengan peraturan Hukum Acara Perdata.

- Bahwa sesuai Pasal 2 Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 72/APHT/II/2022 tanggal 19 Januari 2022, dimana menyatakan sebagai berikut:

*"Jika debitur tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi hutangnya, berdasarkan perjanjian hutang-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 itu kuasa, untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari pihak pertama:*

*Menjual atau suruh menjual di hadapan umum secara lelang objek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian; ..."*

8) Bahwa pada perkembangannya, Penggugat tidak melaksanakan kewajiban untuk melunasi kreditnya tersebut kepada Tergugat, sehingga Tergugat menyampaikan 3 (tiga) kali surat peringatan/somasi kepada Penggugat agar segera melunasi kreditnya, yaitu melalui Surat



Peringatan tertulis Nomor B.2704-KC-IX/ADK/VI/2023 tanggal 26 Juli 2023 sebagai Surat Peringatan Pertama, Surat Peringatan Nomor B.3213-KC-IX/ADK/VI/2023 tanggal 14 Agustus 2023 sebagai Surat Peringatan Kedua dan Surat Peringatan Nomor B.3332-KC-IX/ADK/VI/2023 tanggal 23 Agustus 2023 sebagai Surat Peringatan Ketiga.

9) Lelang Terhadap Objek Sengketa akan Dilaksanakan Sesuai Dengan Ketentuan Peraturan Perundang-Undangan Yang Berlaku Sehingga Lelang adalah Sah dan Memiliki Kekuatan Hukum Yang Mengikat Serta Tidak Dapat Dibatalkan.

Menimbang, bahwa dalil-dalil Penggugat tersebut telah disangkal oleh Kuasa Tergugat, maka sesuai dengan pasal 163 HIR/283 RBg jo pasal 1865 KUHPerduta, kepada masing-masing pihak dibebani untuk membuktikan dalilnya;

Menimbang bahwa dalam proses persidangan Penggugat tidak mengajukan bukti, baik berupa bukti surat maupun saksi;

Menimbang bahwa oleh karena Penggugat tidak mengajukan bukti surat maupun saksi maka dalam hal ini Majelis Hakim memandang bahwa Penggugat tidak dapat membuktikan dalil-dalil gugtannya dan Gugatan Penggugat tersebut harus dinyatakan ditolak;

Menimbang bahwa oleh karena gugatan penggugat telah dinyatakan ditolak maka terhadap dalil-dalil Para Tergugat dalam jawaban gugatan tidak perlu diperimbangkan lebih lanjut;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan dalam uraian pertimbangan dalam pokok perkara bahwa gugatan Penggugat dalam perkara ini sebagaimana termuat dalam surat gugatan *a quo* tidak ada yang dikabulkan, sehingga dalam hal ini Penggugat adalah sebagai pihak yang kalah, oleh karena itu diwajibkan pula untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini yang besarnya akan disebutkan dalam amar putusan ini;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat tidak dapat diterima, maka para Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Pasal 163 HIR/283 RBg jo pasal 1865 KUHPerduta, Pasal **1234 KUH Perdata**, dan ketentuan-ketentuan dalam Undang-undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, serta peraturan-peraturan lain yang bersangkutan dengan perkara ini;

*Halaman 30 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Wns*



**MENGADILI:**

**DALAM EKSEPSI**

- Menolak eksepsi Para Tergugat untuk seluruhnya;

**DALAM POKOK PERKARA**

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. Rp265.000,00 (Dua ratus enam puluh lima ribu)

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Watansoppeng, pada hari Senin, tanggal 13 Januari 2025, oleh kami, Nur Kautsar Hasan, S.H.M.H. sebagai Hakim Ketua, Moh. Kurniawan Sidiq, S.H., dan , Willfrid P.L. Tobing, S.H.. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Watansoppeng Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Wns. tanggal 15 Agustus 2024, putusan tersebut pada hari Kamis tanggal 30 Januari 2025 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Antar, S.H., Panitera Pengganti, Penggugat, Kuasa Hukum Tergugat, dan Kuasa Hukum Turut Tergugat.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

ttd

ttd

Moh. Kurniawan Sidiq, S.H.

Nur Kautsar Hasan, S.H.,M.H.

ttd

Willfrid P.L. Tobing, S.H.

Panitera Pengganti,

ttd

Antar, S.H.,

**Perincian biaya :**

1. Materai .....	:	Rp10.000,00;
2. Redaksi .....	:	Rp10.000,00;
3.....P	:	Rp50.000,00;



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

roses .....	P	
4.....	:	Rp60.000,00;
NBP .....		
5.....	P	
anggilan .....	:	Rp135.000,00;
Jumlah .....	:	Rp265.000,00;
		(Dua ratus enam puluh lima ribu)