



PUTUSAN

Nomor 104/Pdt.G/2018/PN.Mak.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Makale yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara :

Israfil Akbar Sangkala, yang beralamat di Jl. Poros Makale – Salubarani, Kelurahan Rantekalua, Kec. Mengkendek, Kabupaten Tana Toraja;

Dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukum yang bernama :

YOHANIS BUDI TM, SH., dan **JERIB RAKNO TALEBONG, SH.**

MH, keduanya advokat dari Kantor Hukum *Kantor Advokat Yohanis Budi TM,S.H.*, Kompleks Perumahan Bumi Tamalanrea

Permai (BTP) Blok L. 64 Kota Makassar berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 17 Juli 2018 yang didaftarkan di Kepaniteraan

Pengadilan Negeri Makale dibawah Register Nomor :

123/SK//A/2018, serta Kuasa Hukum yang bernama : **MARTHEN**

JONI TANDI, SH Advokat/Pengacara beralamat di Jl. Sa'dan No.

62 Tallunglipu Kabupaten Toraja Utara berdasarkan surat Kuasa Khusus tertanggal 13 September 2018 yang telah diregister oleh

Plh.Panitera Nomor 168/SK//A/2018. Selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

Lawan

1. **Yulianus Bartho**, beralamat Kelurahan Mebali, Kecamatan Gandasil, Mengkendek Kabupaten Tana Toraja. Selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I**.

2. **PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk cq. PT. Bank Rakyat Indonesia Cabang Rantepao**, beralamat Jl. Jend. Achmad Yani No. 98 Rantepao Kab. Toraja Utara. Dalam hal ini diwakili oleh Arif Tri Cahyono, Iza Sadzili, Wisnu Yudanto, Muhammad Auliah Nur Putra, berkedudukan di PT BRI Tbk Kantor Wilayah Makassar, I Wayan Muliana, Berkat Wana Putra Dawenan, Martsyelly Datu Rangi dan Lisye Medea, berkedudukan di PT BRI Tbk Kantor Cabang Rantepao, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 27 Agustus 2018 yang didaftarkan di Kepaniteraan

Halaman 1 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 104/Pdt.G/2018/PN.Mak.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Negeri Makale dengan no. 158/SK//A/2018, tertanggal 28-8-2018. Selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II**;

3. **Kantor Lelang Negara Palopo**, beralamat Jl. Andi Kambo No. 55 Salekoe, Wara Timur, Kota Palopo. Dalam hal ini diwakili oleh Tio Serepina Siahaan, SH., LLM, Pangihutan Siagian, SH., MH, Bula, SSos., MM, M.Lucia Clamameria, SH., MH, Toni Agus Wijaya, SH, Arsy Febriya Wardani, SH., Sofri, SH., berkedudukan di Biro Bantuan Hukum Kementerian Keuangan, Muhammad Noor Akhmad, SE., dan Ahmad Taufiq berkedudukan di KPKNL Palopo berdasarkan surat kuasa khusus Surat Kuasa Khusus Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor SKU-374/MK.1/2018 tanggal 20 September 2018 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Makale dengan no. 174/SK//A/2018 tertanggal 02 oktober 2018. Selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar para pihak yang berperkara;

Setelah mendengar laporan hasil mediasi;

Setelah membaca bukti surat-surat;

Setelah mendengar keterangan para saksi;

Setelah melakukan pemeriksaan setempat terhadap objek sengketa;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tertanggal 26 Juli 2018 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Makale pada tanggal 27 Juli 2018 dalam Register Nomor 104/Pdt.G/ 2018/PN.Mak, telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

1. Bahwa penggugat adalah debitur dari Tergugat II dengan jaminan hak tanggungan berupa tanah bangunan yang terletak di Jl. Poros Makale – Salubarani, Kelurahan Rantekalua, Kec. Mengkendek, Kabupaten Tana Toraja., SHM No. 687 Rantekalua, seluas 96 m2 atasnama Israfil Akbar Sangkala, dengan batas, Utara dengan Tanah Milik Nada', Timur dengan Sawah, Selatan dengan Tanah/Bangunan Muhammad, Barat dengan Jl. Poros Makale Salubarani.
2. Bahwa saat tanah dan bangunan tersebut diikat dengan Hak Tanggungan, namun terlebih dahulu pihak penggugat dan Tergugat II mengadakan suatu perjanjian kredit No. R.014-KC-XIII/ADK/09/2016

Halaman 2 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 104/Pdt.G/2018/PN.Mak.



tanggal 16-09-2016 dengan salah satu item perjanjian yang menyebutkan tentang pilihan Hukum Pengadilan Negeri Makale atau pengadilan lain untuk melakukan gugatan atau tuntutan (vide pasal 18 ayat 2) sebagai tempat penyelesaian Hak Tanggungan, demikian pula Nilai Agunan sebesar Rp. 260.000.000 (Dua ratus enam puluh juta rupiah).

3. Bahwa dengan terjadinya perjanjian kredit tersebut, maka tanah bangunan tersebut di atas (Tanah/bangunan Jl. Poros Makale – Salubarani, Kelurahan Rantekalua, Kec. Mengkendek, Kabupaten Tana Toraja, dengan luas tanah 96 m², bangunan lantai 2 (dua) sebagaimana terurai dalam SHM No. 687 Rantekalua, atas nama Israfil Akbar Sangkala) diikat dengan jaminan hak tanggungan yang saat itu dengan penilaian/apresial (penilaian pada tahun 2016) oleh kreditur Bank Rakyat Indonesia/Tergugat II sudah mencapai Rp. 260.000.000 (dua ratus enam puluh juta rupiah). Perlu kami tegaskan bahwa tidak mungkin harga tanah/bangunan akan turun tetapi yang mungkin adalah harga naik. Kami tidak mengetahui kalau Tergugat II tidak mempercayai perbuatan hukum yang dilakukan oleh pejabat BRI Cab. Rantepao sdr Andarias Pagayang, saat itu.
4. Bahwa atas penjaminan tersebut pihak Penggugat dinyatakan lalai melakukan pembayaran oleh Tergugat II, sehingga pihak Tergugat II melakukan proses lelang atas tanah/bangunan tersebut, melalui turut tergugat, tanpa melalui prosedur hukum sebagaimana yang telah disepakati dalam Perjanjian Kredit yakni melalui Pengadilan Negeri Makale atau pengadilan lainnya, (perjanjian kredit a quo mengikat pihak sebagai Lex Spisialis Dirogat Legi Genelis), lagipula perjanjian kredit tersebut belum berakhir jangka waktunya sebagaimana telah diperjanjikan semula (perjanjian tanggal 15-09-2016 s/d 15-09-2020).
5. Bahwa selama proses tersebut berjalan yakni proses lelang yang dilakukan oleh Tergugat II dengan turut tergugat dengan mengabaikan pilihan hukum yang telah disepakati semula dalam perjanjian kredit No. R.014-KC-XIII/ADK/09/2016 tanggal 16-09-2016 pada pasal 18 ayat 2). Itu sebabnya dari sisi kelembagaan tindakan Tegugat II yang mengabaikan/menyimpangi ketentuan perjanjian kredit No. R.014-KC-XIII/ADK/09/2016 tanggal 16-09-2016, pada pasal 18 ayat 2) dalam peroses lelang adalah suatu tindakan yang cacat hukum, sehingga akibat hukumnya seluruh perbuatan hukum yang dilakukan dalam proses lelang tersebut menjadi cacat hukum pula sehingga mutatis-mutandis risalah lelang yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat atas nama Tergugat I patut dipandang tidak mengikat objek sengketa.

Halaman 3 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 104/Pdt.G/2018/PN.Mak.



6. Bahwa oleh karena tergugat II telah salah atau tidak menaati perjanjian krediat khususnya pada pilihan hukum dalam pelaksanaan Hak Tanggungan, menyebabkan proses pelelangan menjadi cacat hukum pula, karena Tergugat II telah melakukan proses sendiri sehingga bertentangan dengan penyelesaian sesuai undang undang hak tanggungan No. 4/1996 (bandingkan dengan aturan penjelasan UU Hak Tanggungan No. 4/1996 pada angka 9 jo pasal 224 HIR/258 RBG., lagi pula proses dilakukan tanpa melalui penyitaan objek. Dari fakta fakta tersebut menunjukkan bahwa pihak tergugat II telah tidak taat asas dimana Tergugat II telah menyimpangi perjanjian No. R.014-KC-XIII/ADK/09/2016 tanggal 16-09-2016, pada pasal 18 ayat 2) dan tidak melakukan prosedur permohonan lelang secara benar.
7. Bahwa lebih fatal lagi saat lelang dilakukan oleh Turut Tergugat, ternyata lelang atas objek tersebut dilakukan dibawah nilai harga pasar dengan harga penawaran saat ini telah mencapai Rp. 620.000.000 (enam ratus dua puluh juta rupiah), namun dengan serta merta Tergugat II hanya menilai (Apresial sebesar Rp. 267.200.000) yang selanjutnya jatuh lelang pada nilai Rp. 270.250.000 (sangat bertentangan/bertolak belakang dengan penilaian apresial yang dilakukan oleh Tergugat II sejak tahun 2016 dan bertolak belakang dengan nilai rilil yang tercantum dalam sertifikat hak tanggungan peringkat I, mengingat harga tanah tahun 2016 tidak mungkin sama dengan harga tanah tahun 2018 pasti mengalami kenaikan bukan penurunan harga), fakta ini memberikan kejelasan bahwa telah terjadi indikasi permainan nilai lelang yang menyebabkan penggugat sangat dirugikan. Perlu kami tegaskan bahwa penilaian harga saat pemberian kredit dipastikan dinilai minimum 2/3 dari harga pasaran saat itu (harga pasaran saat itu telah mencapai Rp. 500.000.000.)
8. Bahwa prinsip hukum jaminan (Hak Tanggungan) pelelangan dilakukan tidak boleh merugikan debitur namun kenyataannya entah bagaimana caranya pihak Tergugat II, dan Tergugat I merekayasa nilai lelang sehingga objek yang seharusnya dinilai di atas Rp. 620.000.000 (nilai jual normal – vide Apresial akan kami buktikan dalam persidangan), malah dilelang dengan nilai Rp. 267.200.000 dengan pemenang lelang Tergugat I berdasarkan hasil lelang yang dilakukan oleh Turut Tergugat (bandingkan dengan nilai apresial bank yang ditanda tangani oleh bapak Andarias Pagayang / Tergugat II sebesar Rp. 260.000.000.), atas tanah/bangunan Sertifikat SHM No. 687 Rantekalua seluas 96 m2 atas nama Israfil Akbar Sangkala, sangat bertentangan dengan prinsip hak tanggungan yakni melindungi debitur dari kesewenang-wenangan kreditur;

Halaman 4 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 104/Pdt.G/2018/PN.Mak.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa atas hal hal tersebut diatas maka sangat nyata bahwa Penggugat sangat dirugikan bahkan Negarapun dirugikan dari sisi pajak pertambahan nilai (PPN) dan biaya perolehan hak tanah bangunan BPHTB.
2. Bahwa dari fakta fakta tersebut di atas maka sangatlah jelas bahwa lelang atas jaminan tersebut di atas yang katanya dimenangkan oleh Tergugat I adalah dilakukan dengan penuh rekayasa dan dilakukan dengan itikat buruk, sehingga sangat merugikan debitur (Penggugat) itu sebabnya maka lelang yang dilaksanakan pada tanggal 7 Juni 2018 sebagaimana tersebut dalam risalah lelang atas nama Tergugat I adalah cacat hukum dan karenanya patut dinyatakan batal demi hukum setidaknya tidaknya risalah lelang tersebut dinyatakan tidak mengikat objek sengketa, sehingga seluruh surat surat yang muncul sebagai akibat adanya risalah lelang tersebut menjadi tidak mengikat pula objek sengketa termasuk sertifikat yang telah di balik nama ke atas nama Tergugat I.
3. Bahwa sesuai penyampaian dari BPN dan Notaris bahwa sampai saat ini objek lelang sampai gugatan diajukan belum dilakukan balik nama karena terkendala pada PBB.
4. Bahwa oleh karena lelang yang dilakukan atas objek aquo dan dimenangkan oleh Tergugat I adalah sangat merugikan Penggugat, tersebut ditaksir: kerugian materil Rp. 421.210.000 (empat ratus dua puluh satu juta dua ratus sepuluh juta rupiah);
5. Bahwa untuk menjamin gugatan pelawan tidak sia sia maka tepat menurut hukum jika Pengadilan Negeri meletakkan sita jaminan atas tanah/ bangunan milik Tergugat I yang terletak di Kelurahan Mebali, Kecamatan Gandasil, Mengkendek Kabupaten Tana Toraja,
6. Bahwa oleh karena gugatan penggugat didukung dengan bukti kuat dan akurat, maka tepat dan berasan hukum apabila gugatan ini diputus terlebih dahulu meskipun ada banding, kasasi.

Berdasarkan hal hal tersebut di atas, kiranya Bapak Ketua Pengadilan Negeri Makale, cq. Majelis Hakim Pengadilan Negeri Makale, berkenan memeriksa dan memutuskan perkara ini sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan penggugat seluruhnya.
2. Menyatakan bahwa proses lelang yang dimohonkan oleh Tergugat II atas objek sengketa berupa bangunan Jl. Poros Makale – Salubarani, Kelurahan Rantekalua, Kec. Mengkendek, kabupaten Tana Toraja, dengan luas tanah 96 m2 dengan bangunan lantai 2 (dua) sebagaimana terurai dalam SHM No. 687 Rantekalua, atas nama Israfil Akbar Sangkala, dengan batas batas

Halaman 5 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 104/Pdt.G/2018/PN.Mak.



Utara dengan Tanah Milik Nada', **Timur** dengan Sawah, **Selatan** dengan Tanah/Bangunan Muhammad, **Barat dengan** Jl. Poros Malae Salubarani. yang proses permohonan lelang tidak melalui Pengadilan Negeri Makale bertentangan dengan perjanjian No. R.014-KC-XIII/ADK/09/2016 tanggal 16-09-2016, pada pasal 18 ayat 2);

3. Menyatakan menurut hukum pelaksanaan lelang yang dilakukan tanggal 7 Juni 2018 batal demi hukum setidak tidaknya dinyatakan tidak mengikat objek sengketa.
4. Menyatakan tindakan dan perbuatan hukum yang dilakukan Tergugat II dalam proses pelelangan yang tidak mematuhi Perjanjian kredit No. R.014-KC-XIII/ADK/09/2016 tanggal 16-09-2016, pada pasal 18 ayat 2) adalah tindakan cacat hukum.
5. Menyatakan tindakan tergugat II melakukan pelelangan objek sengketa yang tidak berdasarkan pada harga pasar merupakan suatu perbuatan melawan hukum karena dilakukan dengan penuh rekayasa dan itikat buruk sehingga merugikan penggugat.
6. Menyatakan menurut hukum bahwa harga jual sesungguhnya atas objek sengketa/tanah/bangunan adalah sebesar Rp. 620.000.000 (enam ratus dua puluh juta rupiah)
7. Menyatakan menurut hukum bahwa Tergugat I selaku pemenang lelang adalah pihak beritikad buruk dan tidak dapat dilindungi hukum.
8. Menyatakan menurut hukum Risalah Lelang atas nama Tergugat I tanggal 7 Juni 2018 batal demi hukum setidak tidaknya dinyatakan tidak mengikat objek sengketa.
9. Menyatakan pula menurut hukum bahwa Serifikat Hak Milik atas tanah/bangunan Ruko di Jl. Poros Makale – Salubarani, Kelurahan Rantekalua, Kec. Mengkendek, kabupaten Tana Toraja, dengan luas tanah 96 m2 dengan bangunan lantai 2 (dua) sebagaimana terurai dalam SHM No. 687 Rantekalua, atas nama Israfil Akbar Sangkala, yang apabila telah dibalik nama ke Tergugat I menjadi cacat hukum dan karena itu harus dikembalikan ke atas nama Israfil Akbar Sangkala.
10. Menyatakan surat surat atau pemilikan hak yang muncul akibat adanya risalah lelang atasnama Tergugat I tanggal 7 Juni 2018, tidak mengikat objek sengketa dan batal demi hukum.
11. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang diletakkan Pengadilan Negeri Makale tersebut.
7. Menghukum Tergugat I, II dan Turut Tergugat untuk membayar kepada penggugat dengan tunai dan sekaligus, secara tanggung renteng kerugian

Halaman 6 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 104/Pdt.G/2018/PN.Mak.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

materil sebesar Rp. 421.210.000 (empat ratus dua puluh satu juta dua ratus sepuluh juta rupiah);

12. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan mentaati putusan ini.
13. Menghukum para tergugat dan turut tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng pula.

Atau ;

Mohon putusan seadil adilnya.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat dan Tergugat I menghadap sendiri di persidangan, sedangkan Tergugat II dan Turut Tergugat masing-masing hadir Kuasanya pada awal mula persidangan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Surya Laksemama, SH., Hakim pada Pengadilan Negeri Makale, sebagai Mediator, Penetapan Nomor : 104/Pen.Pdt.G/Med/2018/PN.Mak. tertanggal 28 Agustus 2018;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 10 September 2018, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I memberikan jawaban tertanggal 02 Oktober 2018 pada pokoknya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

Gugatan Penggugat Tidak Jelas

1. Bahwa setelah memperhatikan dalil-dalil Penggugat dalam Gugatannya, jenis gugatan yang dijadikan dasar gugatan dan tuntutan dalam gugatan tersebut. Tergugat I adalah pemenang lelang yang beritikad buruk.
2. Bahwa adapun alasan gugatan pada poin 8 Penggugat mendalilkan bahwa "... pihak tergugat I merekayasa nilai lelang.

Berdasarkan hal tersebut terhadap gugatan penggugat tidak jelas sehingga sangat berdasar untuk dinyatakan ditolak atau setidaknya tidak dinyatakan tidak dapat diterima.

Halaman 7 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 104/Pdt.G/2018/PN.Mak.



DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat I menolak tegas semua dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat dalam Gugatannya.
2. Bahwa Tergugat I mengikuti proses penawaran dan pembelian lelang dengan sistim tertutup (closed bidding) melalui aplikasi online Direktur Jendral Kekayaan Negara (DJKN).
3. Bahwa berdasarkan Kutipan Risalah Lelang No: 110/74/2018 pada tanggal 07 Juni 2018 tanah dan bangunan SHM No: 687/Rantekalua atas nama Israfil Akbar Sangkala telah laku lelang dan dimenangkan oleh Tergugat I dengan harga Rp. 270.250.000,- (dua ratus tujuh puluh juta dua ratus lima puluh ribu rupiah). Tergugat I telah melunasi Lelang, Pajak Penerimaan Negara, BPHTB dan sertifikat hak milik telah dibalik nama pada tanggal 16 Juli 2018 atas nama Tergugat I.
4. Bahwa oleh sebab itu, dimohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim untuk melihat dan menilai secara obyektif bahwa proses lelang yang dilakukan tergugat I adalah sesuai dengan aturan lelang Direktur Jendral Kekayaan Negara (DJKN).
5. Bahwa berdasarkan dalil-dalil yang diungkapkan oleh Tergugat I dalam Jawaban Gugatan ini, terbukti bahwa Tergugat I adalah pembeli yang beritikad baik sehingga sudah sepatutnya memperoleh perlindungan hukum dari upaya Penggugat untuk terus merugikan pihak Tergugat I dengan jalan adanya Gugatan atas objek lelang yang seharusnya telah menjadi hak Tergugat I.

Maka selanjutnya Tergugat I mohon dengan segala hormat kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Makale untuk memutus perkara ini dengan putusan **MENOLAK GUGATAN/ PERLAWANAN PENGGUGAT YANG DEMIKIAN ATAU SETIDAK-TIDAKNYA MENYATAKAN BAHWA PERLAWANAN PENGGUGAT TIDAK DAPAT DITERIMA.**

ATAU JIKA YANG MULIA MAJELIS HAKIM PENGADILAN NEGERI MAKALE BERPENDAPAT LAIN, AGAR DAPAT DIPUTUS DENGAN PUTUSAN YANG SEADIL-ADILNYA.

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

DALAM EKSEPSI

Halaman 8 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 104/Pdt.G/2018/PN.Mak.



Gugatan Penggugat Tidak Jelas (Obscure Libel)

1. Bahwa Setelah memperhatikan dalil-dalil Penggugat dalam Gugatannya, terdapat 3 (tiga) jenis gugatan yang dijadikan dasar gugatan (posita) dan tuntutan (petitum) dalam gugatan *a quo*. **Pertama**, adalah gugatan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat II. **Kedua**, gugatan wanprestasie terkait pelaksanaan Surat Perjanjian Kredit Pangan No: R.014-KC-XIII/ADK/09/2016 tanggal 16 September 2016. **Ketiga**, Penggugat pada halaman ke-1 dengan tegas mendalilkan hendak mengajukan gugatan perlawanan kepada para tergugat.
2. Bahwa Dalam Posita poin 6 Penggugat mendalilkan bahwa “... karena tergugat II telah melakukan proses sendiri sehingga bertentangan dengan undang-undang hak tanggungan dengan penyelesaian sesuai undang-undang hak tanggungan no. 4/1996...”, dalil tersebut menunjukkan bahwa Penggugat mendasarkan gugatannya terhadap perbuatan tergugat II yang bertentangan dengan undang-undang atau Perbuatan Melawan Hukum.
3. Bahwa Akan tetapi dalam petitumnya poin 2 (dua) penggugat memohon kepada majelis hakim agar menyatakan bahwa proses lelang yang dimohonkan oleh tergugat II atas obyek sengketa berupa bangunan Jl. Poros Makale – Salubarani, Kelurahan Rantekalua, Kec. Mengkendek, Kabupaten Tana Toraja dengan luas tanah 96 m² dengan bangunan sebagaimana terurai SHM No. 687 Rantekalua, atas nama israfil akbar sangkala, dengan batas-batas utara dengan tanah milik nada’, timur dengan sawah, selatan dengan tanah/bangunan muhammad, barat dengan Jl. Poros Malae Salubarani yang proses permohonan lelang tidak melalui Pengadilan Negeri Makale bertentangan dengan Perjanjian No. R. 014-KC-XIII/ADK/09/2016 tanggal 16-09-2016, pada pasal 18 ayat 2.
4. Bahwa Berdasarkan dalil-dalil penggugat tentang dasar (posita) dan tuntutan (petitum) gugatan *a quo*, telah terjadi kerancuan dalam penyusunan gugatan *a quo*, mengingat ketiga peristiwa hukum tersebut memiliki landasan hukum yang berbeda dan seharusnya Penggugat mengajukan gugatan tersebut dengan gugatan yang terpisah, diselesaikan sendiri-sendiri. Hal tersebut sesuai dengan

Halaman 9 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 104/Pdt.G/2018/PN.Mak.



yurisprudensi putusan Mahkamah Agung No. 879 K/Pdt/1997 yang dalam pertimbangannya menyebutkan bahwa Penggabungan Perbuatan Melawan Hukum dengan WanPrestasi dalam satu gugatan, melanggar tata tertib beracara, atas alasannya harus diselesaikan tersendiri. Yahya harahap dalam bukunya "Hukum Acara Perdata" hal. 456 menambahkan bahwa dalam Posita, gugatan didasarkan atas perjanjian, namun dalam petitum dituntut agar tergugat dinyatakan melakukan Perbuatan Melawan Hukum atau sebaliknya, konstruksi gugatan seperti itu mengandung kontradiksi, dan gugatan dikategorikan *obscur libel*.

Berdasarkan hal tersebut terhadap **gugatan yang kabur (*obscur libel*)** majelis hakim Pengadilan Negeri Makale untuk menolak atau menyatakan gugatan tidak dapat diterima.

Gugatan Perlawanan Penggugat Seharusnya Diajukan Sebelum Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Dilakukan

1. Bahwa Penggugat pada halaman ke-1 dengan tegas mendalilkan hendak mengajukan gugatan perlawanan kepada para tergugat.
2. Bahwa Berdasarkan Kutipan Risalah Lelang No: 110/74/2018 pada tanggal 07 Juni 2018 tanah dan bangunan SHM No: 687/Rantekalua atas nama Israfil Akbar Sangkala telah laku lelang dan dimenangkan oleh Tergugat I dengan harga Rp. 270.250.000,- (dua ratus tujuh puluh dua ratus lima puluh ribu rupiah).
3. Bahwa Berdasarkan cap register Pengadilan Negeri Makale, penggugat mengajukan gugatan perlawanan a quo pada tanggal 27 Juli 2018, dimana pada saat gugatan perlawanan diajukan tanah dan bangunan SHM No: 687/Rantekalua atas nama Israfil Akbar Sangkala telah dilaksanakan dan laku lelang, sehingga gugatan perlawanan tidak dapat dilakukan terhadap Lelang eksekusi yang telah selesai dilaksanakan.

Hal tersebut sesuai dengan yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 697.K /Sip/1974, tanggal 31 Agustus 1977, yang menyebutkan bahwa Keberatan mengenai pelelangan harus diajukan sebagai perlawanan terhadap Eksekusi, sebelum pelelangan dilaksanakan.

Halaman 10 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 104/Pdt.G/2018/PN.Mak.



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

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat II menolak tegas semua dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat dalam Gugatannya kecuali terhadap hal-hal yang telah secara tegas diakui oleh Tergugat II;
2. Bahwa Penggugat adalah Debitur BRI KC Rantepao yang telah menikmati fasilitas KMK dengan Plafond Rp. 220.000.000,- dengan sisa kewajiban posisi tanggal 30 April 2018 yaitu pokok Rp. 180.790.203,-, Bunga sebesar Rp. 18.400.171,-, dan Denda Rp. 865.483,-, total kewajiban sebesar Rp. 200.055.857,- berdasarkan Perjanjian Kredit No: R.014-KC-XIII/ADK/09/2016 tanggal 16 September 2016 yang dibuat dibawah tangan.
3. Bahwa Perjanjian kredit tersebut kemudian diikuti dengan adanya perjanjian tambahan (accessoir) berupa pengikatan agunan kredit terhadap tanah dan bangunan SHM No: 687/Rantekalua atas nama Israfil Akbar Sangkala dengan Hak Tanggungan No: 282/2016 tanggal 06 Desember 2016 sebesar Rp. 260.000.000,-. Tergugat II berkedudukan sebagai Pemegang Hak Tanggungan sehingga berdasarkan Pasal 6 UU No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, Tergugat II memiliki Hak Preferen atas tanah dan bangunan tersebut bilamana Debitur (dalam hal ini Penggugat) melakukan cidera janji / wanprestasi atas Perjanjian Kredit yang telah disepakati oleh Penggugat (debitur) dan Tergugat II (kreditur);
4. Bahwa Seiring dengan berjalannya masa pemberian fasilitas kredit dan pembayaran angsuran Kredit, Penggugat mengalami hambatan karena penurunan usaha, dalam rangka menjalankan upaya penyelesaian kredit penggugat, Tergugat II telah memberikan kesempatan kepada penggugat untuk melakukan penyelesaian kredit secara damai. Dalam pekungannya usaha penyelesaian secara damai berjalan gagal karena penggugat wanprestasi,

Halaman 11 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 104/Pdt.G/2018/PN.Mak.



sehingga tergugat II memberikan Surat Peringatan 1, Surat Peringatan 2 dan Surat Peringatan 3 kepada penggugat.

5. Bahwa Dengan tidak ditemukannya solusi atas permasalahan kredit macet Penggugat di atas, maka untuk menghindari kerugian finansial yang diderita Tergugat II selaku Kreditur karena telah memberikan fasilitas kredit kepada Penggugat selaku Debitur, maka Tergugat II mengambil langkah dengan jalan menggunakan haknya sebagai pemegang hak tanggungan melakukan lelang eksekusi melalui pelelangan umum dengan berkoordinasi dengan pihak Turut Tergugat (KPKNL) setempat;
6. Bahwa Tergugat II melalui surat No: B.0826-KC.XIII/ADK/04/2018 tanggal 30 April 2018 perihal permohonan lelang telah mengajukan permohonan lelang eksekusi kepada turut tergugat dan turut tergugat melalui surat no: S-304/WKN.15/KNL.04/2018 tanggal 07 Mei 2018 telah menetapkan jadwal lelang pada tanggal 07 Juni 2018.
7. Bahwa Sebelum pelaksanaan lelang Tergugat II telah membuat pengumuman lelang pertama pada tanggal 09 Mei 2018 dan Pengumuman Kedua pada tanggal 24 Mei 2018 melalui media cetak Palopo Post dan Tergugat II juga telah menyampaikan surat pemberitahuan lelang kepada penggugat melalui surat no:B.0911-KC-XIII/ADK/05/2018 tanggal 11 Mei 2018.
8. Bahwa Langkah hukum yang telah diambil Tergugat II tersebut telah dilindungi oleh Undang-Undang, karena telah diatur dalam Pasal 6 UU No. 4 tahun 1996 yang berbunyi: *"Apabila Debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut"*. Hal tersebut menjawab dalil-dalil penggugat dalam pokok perkara poin 4, 5 dan 6.
9. Bahwa Dalam pokok perkara poin 2 penggugat mendalilkan bahwasalah satu item perjanjian yang menyebutkan tentang pilihan hukum Pengadilan Negeri Makale atau pengadilan lain untuk melakukan gugatan atau tuntutan (vide pasal 18 ayat 2) sebagai tempat penyelesaian hak tanggungan.... lalu dalam pokok perkara

Halaman 12 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 104/Pdt.G/2018/PN.Mak.



poin 4 penggugat mendalilkan bahwapihak tergugat II melakukan proses lelang atas tanah/bangunan tersebut, melalui turut tergugat tanpa melalui prosedur hukum sebagaimana yang telah disepakati dalam perjanjian kredit yakni melalui melalui Pengadilan Negeri Makale atau pengadilan lainnya,...

10. Bahwa Berdasarkan dalil-dalil penggugat dalam pokok perkara poin 2 & 4 tersebut, menunjukkan bahwa penggugat tidak memahami isi dari pasal 18 Perjanjian Kredit No: R.014-KC-XIII/ADK/09/2016 tanggal 16 September 2016. Adapun bunyi pasal 18 Perjanjian Kredit No: R.014-KC-XIII/ADK/09/2016 tanggal 16 September 2016 adalah:

1. Penafsiran Perjanjian Kredit ini dan segala akibat serta pelaksanaannya dilakukan berdasarkan hukum negara republik Indonesia.
2. Para Pihak setuju sepakat untuk memilih domisili yang tetap di Panitera Pengadilan Negeri Makale, akan tetapi tidak mengurangi untuk melakukan gugatan atau penuntutan di pengadilan manapun dipandang baik oleh BANK sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
3. Seluruh isi perjanjian kredit ini telah dibacakan dan dimengerti oleh para pihak.

Pasal 18 Perjanjian Kredit No: R.014-KC-XIII/ADK/09/2016 tanggal 16 September 2016 hanya mengatur tentang pilihan domisili hukum pada Panitera Pengadilan Negeri Makale apabila di kemudian hari para pihak ingin mengajukan gugatan secara perdata, tidak mengatur untuk pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan.

Lelang eksekusi yang telah dilakukan oleh Tergugat II adalah berdasarkan No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dan Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Berdasarkan Pasal 6 UU No. 4 tahun 1996 yang berbunyi: "Apabila Debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut".

Halaman 13 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 104/Pdt.G/2018/PN.Mak.



11. Bahwa Penggugat dalam pokok perkara point 6 mendalilkan bahwa ...karena tergugat II telah melakukan proses sendiri sehingga bertentangan dengan penyelesaian sesuai undang-undang hak tanggungan no. 4/1996 bandingkan dengan aturan penjelasan UU Hak Tanggungan No. 4/1996 pada angka 9 jo pasal 224HIR/258RBG, lagi pula proses dilakukan tanpa melakukan penyitaan obyek...

Penggugat tidak komprehensif dalam menafsirkan penjelasan umum angka 9 UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Dalam penjelasan angka 9 UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan telah dijelaskan bahwa ... Agar ada kesatuan pengertian dan kepastian mengenai penggunaan ketentuan-ketentuan tersebut, ditegaskan lebih lanjut dalam Undang-Undang ini, bahwa selama belum ada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya, peraturan mengenai eksekusi Hypotheek yang diatur dalam kedua Reglemen tersebut, berlaku terhadap eksekusi Hak Tanggungan...

Berdasarkan Pasal 6 UU No. 4 tahun 1996 yang berbunyi: "Apabila Debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut". Hal ini kemudian meluruskan dalil penggugat dimana lelang eksekusi hak tanggungan harus melalui penyitaan obyek terlebih dahulu, karena undang-undang hak tanggungan sebagai ketentuan yang bersifat Terbaru (*Lex Posterior*) dan Lebih Khusus (*Lex Specialis*) harus diutamakan. Munculnya Undang-Undang Hak Tanggungan, yang bisa dilihat di dalam penjelasannya didasari pada ketentuan terdahulu (lembaga hipotik tentang tanah) yang belum mampu menampung perkembangan yang terjadi dalam bidang perkreditan dan hukum jaminan atas tanah sebagai perkembangan pembangunan ekonomi ;

Salah satu ciri dari hukum jaminan ini antara lain adalah mudah pelaksanaan eksekusinya (penjelasan huruf 3 Undang-Undang Hak Tanggungan) ;



Selanjutnya Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan menyatakan :

“apabila debitur cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut”

Sehingga sudah sejalan dengan maksud undang-undang hak tanggungan, dimana tujuannya menyempurnakan ketentuan terdahulu serta memberikan kemudahan kepada kreditur. Oleh sebab itu pelaksanaan eksekusi berdasarkan pada Pasal 6 UU Hak Tanggungan tidak menunjuk pada Pasal 224 HIR/258 RBG namun peraturan pelaksanaannya adalah peraturan menteri keuangan Nomor 27 tahun 2016. Begitu juga dasar hukum pelaksanaan lelang untuk kreditur pemegang pertama hak tanggungan secara hukum materiil ada di Pasal 6 UU Hak Tanggungan.

12. Bahwa Penggugat dalam pokok perkara gugatannya poin 7 s.d 9 mendalilkan yang pada pokoknya keberatan atas penilaian tanah dan bangunan SHM No: 687/Rantekalua atas nama Israfil Akbar Sangkala (penggugat) luas tanah 96 m² luas bangunan 88 m² yang dilakukan oleh tergugat II pada tanggal 09 April 2018 dengan nilai pasar wajar sebesar Rp. 267.200.000,-.

Untuk menguatkan penilaian penilaian tanah dan bangunan SHM No: 687/Rantekalua atas nama Israfil Akbar Sangkala (penggugat), tergugat II telah mengumpulkan data pembanding untuk mengukur nilai pasar wajar tanah dan/atau bangunan di lokasi sekitar. Adapun data pembanding yang tergugat II ambil adalah Akta Jual Beli no. 009/2016 tanggal 01 April 2016 yang dibuat dihadapan notaris Edy Stevanus S.H., M.Kn dimana terdapat transaksi jual beli antara Solman Alzaid sebagai penjual dan I Putu Supamiarsa sebagai pembeli tanah dan/bangunan SHM No. 781/Rantekalua luas 216 m² dengan harga Rp. 70.000.000,-. Selain itu, tergugat II juga mengumpulkan data pembanding lain yaitu Akta Jual Beli No: 118/2018 tanggal 26 Juli 2018 yang dibuat dihadapan notaris Edy Stevanus S.H., M.Kn dimana terdapat transaksi jual beli antara Solman Alzaid sebagai penjual dan Syamsiar sebagai pembeli

Halaman 15 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 104/Pdt.G/2018/PN.Mak.



tanah dan/bangunan SHM No. 832/Rantekalua luas 45 m² dengan harga Rp. 30.000.000,-.

Berdasarkan data-data pembanding tersebut diatas, penilaian tanah dan bangunan SHM No: 687/Rantekalua atas nama Israfil Akbar Sangkala (penggugat) luas tanah 96 m² luas bangunan 88 m² yang dilakukan oleh tergugat II pada tanggal 09 April 2018 dengan nilai pasar wajar sebesar Rp. 267.200.000,- telah sesuai dengan nilai pasar wajar tanah dan/bangunan di lokasi sekitar. Selanjutnya tergugat II pertanyakan kembali atas dasar apa penggugat kemudian menilai tanah dan bangunan SHM No: 687/Rantekalua atas nama Israfil Akbar Sangkala (penggugat) dengan nilai pasar Rp. 620.000.000,-.

13. Bahwa Penggugat dalam pokok perkara gugatan a quo poin 12 mendalilkan bahwa telah mengalami kerugian materil sebesar Rp. 421.210.000,- kembali tergugat II pertanyakan kembali atas dasar apa penggugat menghitung kerugian materil sebesar itu.

Perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat II sudah sesuai hukum dan perjanjian kredit beserta ikutannya yang telah sah ditandatangani dan mengikat para pihak.

Berdasarkan jurisprudensi Mahkamah Agung No.19.K/Sip/1983 tanggal 3 September 2003 yang menyatakan bahwa "Karena gugatan ganti rugi tidak diperinci, maka gugatan ganti rugi tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima".

14. Bahwa Oleh sebab itu, dimohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim untuk melihat dan menilai secara obyektif bahwa wanprestasi berupa gagal bayar yang dilakukan oleh Penggugat merupakan perbuatan yang melanggar hak-hak keperdataan pihak Tergugat II yang telah mengikatkan diri bersama-sama dengan Penggugat dalam suatu Perjanjian yang telah memenuhi syarat-syarat sah Perjanjian berdasarkan Pasal 1320 KUH Perdata;

15. Bahwa berdasarkan dalili-dalil yang diungkapkan oleh Tergugat II dalam Jawaban Gugatan ini, terbukti berdasarkan hukum bahwa Tergugat II telah melaksanakan perbuatan hukum yang tidak bertentangan dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, sehingga sudah sepatutnya Tergugat II memperoleh

Halaman 16 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 104/Pdt.G/2018/PN.Mak.



perlindungan hukum atas tindakan wanprestasi Penggugat dengan tidak dibayarkannya angsuran kredit sebagaimana diperjanjikan dalam Perjanjian Kredit, serta perlindungan hukum dari upaya Penggugat untuk terus merugikan pihak Tergugat II dengan jalan adanya Gugatan a quo;

Maka selanjutnya Tergugat II mohon dengan segala hormat kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Makale untuk memutus perkara a quo dengan putusan MENOLAK GUGATAN / PERLAWANAN PENGGUGAT YANG DEMIKIAN ATAU SETIDAK-TIDAKNYA MENYATAKAN BAHWA PERLAWANAN PENGGUGAT TIDAK DAPAT DITERIMA.

ATAU JIKA YANG MULIA MAJELIS HAKIM PENGADILAN NEGERI BERPENDAPAT LAIN, AGAR DAPAT DIPUTUS DENGAN PUTUSAN YANG SEADIL-ADILNYA (*EX AEQUO ET BONO*).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut :

Bahwa sebelum Turut Tergugat menyampaikan Jawaban, terlebih dahulu Turut Tergugat menyatakan hal-hal sebagai berikut:

- A. Bahwa Turut Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Penggugat dalam gugatannya, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya.
- B. Bahwa objek sengketa dalam perkara a quo adalah SHM Nomor 687 Rantekalua a.n. Penggugat (untuk selanjutnya disebut objek sengketa).
- C. Bahwa lelang eksekusi Hak Tanggungan atas objek sengketa dalam perkara a quo, dilakukan berdasarkan Undang-Undang Lelang (*Vendu Reglement, Ordonantie* 28 Februari 1908 *Staatsblad* 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan *Staatsblad* 1941:3) jo. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (selanjutnya disebut PMK 27/2016) jo. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 90/PMK.06/2016 tentang Pedoman Pelaksanaan Lelang Dengan Penawaran Secara Tertulis Tanpa Kehadiran Peserta Lelang Melalui Internet (selanjutnya disebut PMK 90/2016).
- D. Bahwa pokok permasalahan dalam gugatan Penggugat adalah terkait pevelangan terhadap objek sengketa.

Halaman 17 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 104/Pdt.G/2018/PN.Mak.



DALAM EKSEPSI

1. **Eksepsi Dikeluarkan Sebagai Pihak**

- a. Bahwa kedudukan Turut Tergugat dalam lelang eksekusi Hak Tanggungan dalam perkara *a quo* pada dasarnya bertindak sebagai Pejabat Lelang berdasarkan permohonan dari Tergugat II (Bank BRI cabang Rantepao/Penjual).
- b. Bahwa salah satu persyaratan yang harus dipenuhi oleh Penjual/Pemohon Lelang adalah menyampaikan Surat Pernyataan yang pada intinya menyatakan bahwa berdasarkan Surat Pernyataan tersebut, Penjual akan bertanggung jawab terhadap gugatan perdata maupun tuntutan pidana yang timbul.
- c. Bahwa Tergugat II telah menyampaikan Surat Pernyataan Nomor B.0826 KC-XIII/ADK/04/2018 tanggal 30 April 2018.
- d. Bahwa berdasarkan hal tersebut, Turut Tergugat mohon untuk dikeluarkan sebagai pihak dalam perkara *a quo* dikarenakan telah terbukti secara sah menurut hukum bahwa Tergugat II membebaskan Turut Tergugat dari segala konsekuensi hukum yang sekiranya harus ditanggung Turut Tergugat atas pelelangan objek sengketa.
- e. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, Turut Tergugat mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Makale yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk mengeluarkan Turut Tergugat dari perkara *a quo* dan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

2. **Eksepsi Gugatan Obscuur Libel**

- a. Bahwa Penggugat dalam dalil-dalil gugatannya tidak dapat menunjukkan tindakan-tindakan apa saja dari Turut Tergugat yang bertentangan dengan Ketentuan Lelang.
- b. Bahwa dalam *posita* Penggugat tidak menyebutkan sama sekali dasar hukum dari kejadian atau peristiwa yang mendasari gugatan Penggugat terhadap Turut Tergugat
- c. Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut, maka akibat tidak jelasnya gugatan Penggugat terhadap Turut Tergugat dalam perkara ini, maka cukup beralasan jika Turut Tergugat mohon kepada Majelis Hakim

Halaman 18 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 104/Pdt.G/2018/PN.Mak.



Pengadilan Negeri Makale yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menolak atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA

Bahwa hal-hal yang diuraikan dalam eksepsi tersebut, mohon juga dianggap telah termasuk dalam pokok perkara ini, serta Turut Tergugat dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil Penggugat dalam gugatannya, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya.

A. Lelang Terhadap Objek Sengketa Telah Dilaksanakan Sesuai Dengan Ketentuan Peraturan Perundang-undangan Yang Berlaku Sehingga Sah dan Memiliki Kekuatan Hukum Yang Mengikat.

1. Bahwa Turut Tergugat tegaskan bahwa **lelang terhadap objek sengketa telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku sehingga sah dan memiliki kekuatan hukum yang mengikat.**
2. Bahwa kapasitas Turut Tergugat yang bersinggungan dengan perkara *a quo* adalah terkait dengan fungsi dan kedudukan Turut Tergugat selaku Pejabat Lelang. Oleh karena itu, pada Jawaban ini Turut Tergugat akan menguraikan tindakan Turut Tergugat terkait lelang **yang telah dilakukan sesuai prosedur dan ketentuan peraturan perundang-undangan.**
3. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 5 Undang-Undang Lelang jo. Pasal 11 ayat (1) PMK 27/2016, menyebutkan bahwa Penjual yang akan melakukan lelang melalui KPKNL, harus menyampaikan surat permohonan lelang dengan disertai dokumen persyaratan lelang kepada KPKNL untuk meminta jadwal pelaksanaan lelang.
4. Bahwa pelelangan tersebut dilakukan atas permohonan dari Tergugat II kepada Turut Tergugat melalui suratnya Nomor B.0826-KC-XIII/ADK/04/2018 tanggal 30 April 2018 hal Penyerahan Untuk Dilelang Agunan Kredit atas nama Israfil Akbar Sangkala.
5. Bahwa setelah menerima surat permohonan dari Tergugat II, Turut Tergugat menindaklanjuti dengan melakukan penelitian berkas persyaratan lelang yang kemudian dituangkan dalam Hasil Penelitian Kelengkapan Berkas.

Halaman 19 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 104/Pdt.G/2018/PN.Mak.



6. Bahwa berdasarkan penelitian terhadap dokumen beberapa persyaratan lelang berupa:

- a. Surat Perjanjian Kredit Pangan Nomor R.014-KC-XIII/ADK/09/2016 tanggal 16 September 2016;
- b. Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 240/APHT/Rantekalua/XI/2016 tanggal 15 November 2016;
- c. Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 282/2016 tanggal 6 Desember 2016; dan
- d. Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 9/2018 tanggal 31 Mei 2018;

diketahui bahwa Penggugat telah memperoleh kredit dari Tergugat II dengan menjaminkan objek sengketa yang kemudian diikat dengan Hak Tanggungan peringkat pertama dengan pemegang Hak Tanggungan yakni Tergugat II.

7. Bahwa Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (selanjutnya disebut UUHT) berbunyi:

"Apabila debitor 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".

8. Bahwa dalam Penjelasan Pasal 6 UUHT disebutkan bahwa Hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dimiliki oleh 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 kreditur-kreditur yang lain.

9. Bahwa dalam salah satu klausul dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) menyebutkan:

"Jika debitur tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang piutang tersebut di atas, oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua selaku Pemegang Hak Tanggungan peringkat

Halaman 20 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 104/Pdt.G/2018/PN.Mak.



pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan **untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama:**

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

Klausul dalam APHT tersebut juga sesuai dengan ketentuan Pasal 20 ayat (1) huruf a UUHT yang menyebutkan:

“Apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan:

- a. hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6”
10. Bahwa selain APHT tersebut, juga terdapat Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 282/2016 tanggal 6 Desember 2016 yang memuat irah-irah “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”.
11. Bahwa dalam ketentuan Pasal 14 ayat (2) dan ayat (3) UUHT disebutkan:
- (2) Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”.
 - (3) Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse acte Hypotheek sepanjang mengenai hak atas tanah.



12. Bahwa selain itu, ketentuan Pasal 20 ayat (1) huruf b UUHT menyebutkan:

“b. titel eksekutorial yang terdapat dalam sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya.”

13. Bahwa berdasarkan ketentuan-ketentuan yang disebutkan pada angka 11 dan 12 di atas, Sertifikat Hak Tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan.

14. Bahwa dengan demikian, maka pemegang Hak Tanggungan pertama (*in casu* Tergugat II) mempunyai kewenangan untuk menjual sendiri secara lelang terhadap objek Hak Tanggungan tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Debitur, apabila Debitur cidera janji melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.

15. Bahwa berdasarkan penelitian terhadap kelengkapan dokumen persyaratan lelang berupa:

- a. Surat Peringatan Pertama dari BRI cabang Rantepao kepada Penggugat Nomor B.1221-XIII/KC/ADK/08/2017 tanggal 10 Agustus 2017;
- b. Surat Peringatan Kedua dari BRI cabang Rantepao kepada Penggugat Nomor B.1446-XIII/KC/ADK/09/2017 tanggal 28 September 2017;
- c. Surat Peringatan Ketiga dari BRI cabang Rantepao kepada Penggugat Nomor B.0407-XIII/KC/ADK/03/2018 tanggal 6 Maret 2018.

diketahui bahwa Penggugat sekaligus sebagai Debitur telah menunggak pembayaran hutangnya kepada Tergugat II sampai dengan batas waktu yang telah ditentukan.

16. Bahwa setelah meneliti kelengkapan berkas dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang, kemudian Turut Tergugat menetapkan jadwal lelang dan memberitahukan jadwal tersebut kepada Tergugat II. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 24 ayat (1) PMK 27/2016.



17. Bahwa terhadap rencana pelelangan atas objek sengketa telah diumumkan oleh Tergugat II/Penjual melalui Selebaran tanggal 9 Mei 2018 sebagai pengumuman lelang pertama dan melalui surat kabar harian "Palopo Pos" yang terbit tanggal 24 Mei 2018 sebagai pengumuman lelang kedua.
18. Bahwa terhadap rencana pelelangan atas terhadap objek sengketa, telah diberitahukan oleh Tergugat II kepada Debitur dalam hal ini Penggugat melalui surat Nomor B.0911-KC-XIII/ADK/05/2018 tanggal 11 Mei 2018 hal Pemberitahuan Lelang.
19. Bahwa pelaksanaan lelang Eksekusi pasal 6 UUHT pada tanggal 7 Juni 2018 telah dilaksanakan dihadapan Pejabat Lelang pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Palopo, yang merupakan Pejabat Negara yang diberi wewenang khusus untuk melaksanakan penjualan melalui lelang.
20. Bahwa dengan demikian prosedur lelang yang telah ditetapkan dalam Peraturan Lelang (*Vendu reglement*) sebagaimana ditetapkan dalam Staatsblaad 1908:189 sebagaimana telah diubah dengan staatsblaad 1940:56, Staatsblaad 1908:190 sebagaimana telah diubah dengan Staatsblaad 1930:85 sebagaimana dipertegas dalam PMK Lelang adalah sah dan benar sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

B. Turut Tergugat Menolak Dalil Penggugat Yang Menyatakan Lelang Cacat Hukum Karena Tidak Melalui Prosedur Hukum Sebagaimana Disepakati Dalam Perjanjian Kredit (Pasal 18 ayat 2).

1. Bahwa Penggugat perlu membaca lebih cermat lagi Pasal 18 ayat 2 Surat Perjanjian Kredit Pangan Nomor R.014-KC-XIII/ADK/09/2016 tanggal 16 September 2016.
2. Bahwa dalam Pasal tersebut berbunyi "*Para Pihak setuju dan sepakat untuk memilih domisili yang tetap di Kantor Pengadilan Makale, akan tetapi tidak mengurangi hak BANK untuk melakukan gugatan atau penuntutan di pengadilan manapun juga yang dipandang baik oleh BANK sesuai dengan ketentuan yang berlaku*".
3. Bahwa Pasal dimaksud menjelaskan mengenai cara penyelesaian perselisihan antara Debitur dengan Kreditur bukan mengenai cara penyelesaian utang piutang apabila Debitur wanprestasi.

Halaman 23 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 104/Pdt.G/2018/PN.Mak.



4. Bahwa selanjutnya sebagaimana telah Turut Tergugat II sampaikan di angka 7 – 14 di atas pada pokoknya menjelaskan pemegang Hak Tanggungan pertama (*in casu* Tergugat II) mempunyai kewenangan untuk menjual sendiri secara lelang terhadap objek Hak Tanggungan tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Debitur, apabila Debitur cidera janji melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.
5. Bahwa hal tersebut pada angka 4 didasarkan pada Pasal 6 jo. Pasal 20 ayat (1) huruf a dan huruf b jo. Pasal 14 ayat (2) dan (3) UUHT.
6. Bahwa berdasarkan penjelasan tersebut, maka dalil Penggugat yang menyatakan Tergugat II dan Turut Tergugat melakukan lelang tanpa melalui prosedur hukum sebagaimana disepakati dalam perjanjian kredit adalah dalil yang tidak berdasar hukum sehingga patut ditolak.

C. Turut Tergugat Menolak Dengan Tegas Dalil Penggugat Yang Menyatakan Nilai Lelang Di Bawah Harga Pasar Sehingga Mengakibatkan Lelang Cacat Hukum

1. Bahwa Turut Tergugat tegaskan berdasarkan ketentuan Pasal 1 ayat 28 PMK Lelang menyebutkan:

"Nilai Limit adalah harga minimal barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh Penjual"

Dengan demikian, kewenangan untuk menentukan nilai/harga limit ada pada Penjual *in casu* Tergugat II selaku Penjual.

2. Bahwa selanjutnya hal dimaksud ditegaskan kembali pada Pasal 17 ayat (1) PMK Lelang dalam huruf e, yaitu :

*"(1) Penjual bertanggung jawab terhadap:
e. penetapan Nilai Limit"*

Dan juga dalam Pasal 43 ayat (2) PMK Lelang yang menyatakan *"penetapan nilai limit menjadi tanggung jawab penjual"*.

3. Bahwa penetapan Nilai Limit dalam pelaksanaan lelang bukan merupakan tanggung jawab KPKNL *in casu* Turut Tergugat atau Pejabat Lelang Kelas II. Hal ini ditegaskan pada Pasal 44 ayat (4) PMK Lelang yang menyebutkan *"Penetapan Nilai Limit sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak menjadi tanggung jawab KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II"*.



4. Bahwa berdasarkan ketentuan tersebut, maka nilai lelang yang menurut Penggugat di bawah harga pasar tidak serta merta menjadikan lelang cacat hukum.

D. Turut Tergugat Menolak Dalil Penggugat Yang Menyatakan Lelang Dilakukan Dengan Rekayasa

1. Bahwa dalil Penggugat tersebut merupakan dalil yang tidak berdasar hukum karena sebagaimana telah Turut Tergugat sampaikan di halaman 3 s.d. 5, bahwa pelaksanaan lelang telah dilakukan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.
2. Bahwa dalam gugatannya Penggugat tidak dapat menunjukkan rekayasa seperti apa yang dilakukan oleh Turut Tergugat pada saat melaksanakan lelang.
3. Bahwa berdasarkan penjelasan tersebut maka dalil Penggugat patut ditolak.

E. Turut Tergugat Menolak Tuntutan Ganti Rugi Yang Diminta Penggugat

1. Bahwa Turut Tergugat menolak dengan tegas dalil Penggugat yang menuntut ganti kerugian sebesar Rp421.210.000,- (empat ratus dua puluh satu juta dua ratus sepuluh ribu rupiah).
2. Bahwa Penggugat dalam mengajukan tuntutan ganti rugi tanpa didukung dengan suatu perincian dan dasar hukum yang jelas, sehingga sudah sepatutnya ditolak karena berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung tanggal 16 Desember 1970 Nomor 492 K/SIP/1970 dan Putusan Mahkamah Agung RI. Nomor 1720 K/Pdt/1986 tanggal 18 Agustus 1988 dengan tegas dinyatakan bahwa **“Setiap tuntutan ganti rugi harus disertai perincian kerugian dalam bentuk apa yang menjadi dasaruntutannya. Tanpa perincian dimaksud maka tuntutan ganti rugi harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tuntutan tersebut tidak jelas/tidak sempurna”**.
3. Bahwa tuntutan ganti rugi yang diajukan oleh Penggugat kepada Turut Tergugat sangatlah berpotensi membebani keuangan negara padahal diketahui antara Penggugat dan Turut Tergugat tidak terdapat hubungan hukum, sehingga tidak sepatutnya tuntutan ganti rugi dibebankan pula kepada Turut Tergugat.



4. Bahwa tuntutan ganti rugi tersebut selain sangat mengada-ada juga tidak berdasar hukum sama sekali oleh sebab itu, sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo*.

F. Tanggapan mengenai putusan serta dalam perkara a quo dijalankan terlebih dahulu (Putusan Serta Merta)

1. Bahwa Turut Tergugat dengan tegas menolak dalil Penggugat pada angka 14 halaman 4 yang menyatakan agar putusan dalam perkara *a quo* dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum Banding dan Kasasi.
2. Bahwa petitum tersebut harus ditolak atau dikesampingkan oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo*, karena berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2001 tanggal 20 Agustus 2001 tentang Permasalahan Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Vooraad*) dan Provisionil dengan tegas dinyatakan bahwa setiap kali akan melaksanakan putusan serta merta harus disertai dengan pendapat dari Ketua Pengadilan Negeri yang bersangkutan sebagaimana yang diatur dalam butir 6 dan butir 7 SEMA Nomor 3 Tahun 2000 dan harus disertai dengan adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai/objek eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata dikemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama. Dengan demikian, jelas bahwa tanpa disertai uang jaminan yang sama nilainya dengan objek sengketa pelaksanaan putusan serta merta dan provisional tidak boleh dijalankan.
3. Bahwa dalam perkara *a quo* Penggugat tidak menyertakan jaminan yang sama nilainya dengan objek sengketa. Dengan demikian, permohonan Penggugat agar putusan dalam perkara *a quo* dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun banding, kasasi, peninjauan kembali sekalipun (*Uitvoerbaar Bij Vooraad*) sudah sepatutnya tidak dipenuhi dan ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo*.

G. Lelang Tidak Dapat Dibatalkan

1. Bahwa dalam gugatan Penggugat tidak ada satupun dalil yang menyatakan bahwa proses pelelangan yang dilakukan oleh Turut Tergugat bertentangan dengan ketentuan dan hukum yang berlaku, maka terhadap pelaksanaan pelelangan tersebut adalah sah menurut hukum, sehingga Petitum Penggugat pada angka 8 yang meminta agar

Halaman 26 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 104/Pdt.G/2018/PN.Mak.



Risalah Lelang yang diterbitkan oleh Turut Tergugat dinyatakan batal adalah Petitum yang sangat mengada-ada dan tanpa dasar hukum. Hal ini sesuai dengan ketentuan **Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan** halaman 149 yang dengan tegas menyatakan **“bahwa suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan”**. Jadi dengan demikian Lelang yang dilakukan Turut Tergugat **tidak dapat dibatalkan** karena telah **sah secara hukum**.

2. Bahwa dalil-dalil Penggugat selain dan selebihnya sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Makale yang memeriksa perkara *a quo* karena gugatan Penggugat adalah gugatan yang sama sekali tidak beralasan dan hanya mengada-ada serta jelas-jelas tidak berdasar hukum.

Bahwa Turut Tergugat menolak dalil-dalil dalam posita dan petitum Penggugat untuk selain dan selebihnya serta sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Makale.

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

DALAM EKSEPSI:

1. Menerima dan mengabulkan seluruh 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 yang merugikan Penggugat;
3. Menyatakan lelang eksekusi Hak Tanggungan yang dilakukan Turut Tergugat atas permintaan Tergugat II merupakan lelang yang sesuai prosedur, dilakukan secara sah serta tidak melawan hukum sehingga Risalah Lelang Nomor 110/74/2018 tanggal 7 Juni 2018 adalah sah dan memiliki kekuatan hukum mengikat;

Halaman 27 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 104/Pdt.G/2018/PN.Mak.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menyatakan menolak permohonan ganti rugi sebesar Rp421.210.000,- (empat ratus dua puluh satu juta dua ratus sepuluh ribu rupiah) yang dimohonkan Penggugat;
5. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul;

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

Menimbang, bahwa terhadap masing-masing Jawaban Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat tersebut, Penggugat telah mengajukan Replik tertanggal 11 Oktober 2018;

Menimbang, bahwa terhadap Replik Penggugat tersebut, Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat masing-masing telah mengajukan Duplik tertanggal 18 Oktober 2018;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat terhadap obyek sengketa pada hari Jum'at, tanggal 26 Oktober 2018 dengan dihadiri oleh Penggugat didampingi oleh Kuasa Hukumnya dan Tergugat I, Kuasa Tergugat II dan Kuasa Turut Tergugat, dimana para pihak sama-sama menunjukkan lokasi objek sengketa yang sama sesuai dengan Sertifikat Hak Milik No. 687 Rantekalua, seluas 96 m2 atas nama Israfil Akbar Sangkala, yang selengkapnya hasil sketsa gambar lokasi obyek sengketa berikut batas-batasnya sebagaimana termuat dalam berita acara sidang perkara ini;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti surat-surat di persidangan, yaitu :

1. Fotocopy Sertifikat Hak Milk No. 687 Rantekalua, seluas 96 m2 atas nama Israfil Akbar Sangkala, diberi tanda **P.1**;
2. Foto copy Surat Perjanjian Kredit Pangan No. R.014-KC-XIII/ADK/09/2016, diberi tanda **P.2**;
3. Foto copy Kwitansi tanggal 20 Agustus 2015, diberi tanda **P.3**;
4. Foto copy Surat Pernyataan tanggal 25 Oktober 2018, diberi tanda **P.4**;
5. Foto copy Tanda Terima tanggal 01 Agustus 2018, diberi tanda **P.5**;
6. Foto copy Penyampaian Pemblokiran Permanen tertanggal 01 Agustus 2018, diberi tanda **P.6**;
7. Fotocopy Akta Jual Beli No.017/2016 tertanggal 11 Mei 2016 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Edy Stevanus, SH., M.Kn atas nama pembeli MUHAMMAD AB, penjual atas nama SOLAIMAN ALZAID, diberi tanda **P.7**;
8. Foto copy Surat Keputusan PLT. Kepala Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman No. 193/DPRKP/X/2018, diberi tanda **P.8**.

Halaman 28 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 104/Pdt.G/2018/PN.Mak.

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)



Menimbang, bahwa masing-masing bukti surat tersebut telah diberi materai cukup, dimana bukti surat bertanda P.1 sampai dengan P.6, telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, sedangkan bukti surat bertanda P.7 dan P.8 telah dicocokkan dengan foto copynya;

Menimbang, bahwa selain bukti-bukti surat bukti tersebut diatas, Penggugat juga mengajukan saksi yang memberikan keterangan dengan berjanji menurut cara agamanya, yaitu :

1. **MUHAMMAD AB**, pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :
 - Bahwa saksi kenal dengan Israfil Akbar Sangkala sebagai tetangga;
 - Bahwa saksi tidak tahu ada masalah apa antara Penggugat Israfil Akbar Sangkala dengan para Tergugat;
 - Bahwa sekarang saksi tinggal di Botang, Kecamatan Makale Kab. Tana Toraja ;
 - Bahwa pada tahun 2018 Penggugat pernah menawarkan rumahnya untuk dijual kepada saksi sebesar Rp. 850.000.000,- (delapan ratus lima puluh juta rupiah) ;
 - Bahwa saksi memiliki rumah tempat tinggal berupa bangunan dua lantai ukuran 6,5 meter x 8 meter, dengan luas tanah 96 M2, yang baku samping dengan Israfil Akbar Sangkala Letaknya di jalan Poros Makale-Salubarani, Kelurahan Rantekalua, Kec. Mengkendek Kab. Tana Toraja;
 - Bahwa saksi membeli tanah di lokasi itu dari SOLAIMAN AL Zaid seharga Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) pada bulan Agustus tahun 2015 ;
 - Bahwa saksi beli itu tanah pakai kwitansi, selain itu ada juga jual-beli melalui Notaris untuk proses sertifikat;
 - Bahwa pada waktu saksi mau beli tanah itu SOLAIMAN AL Zaid datang di rumah saksi menawarkan harga kepada saksi sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah), tetapi saksi tawar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) ;
 - Bahwa saksi tidak tahu berapa nilai NJOP di lokasi itu ;
 - Bahwa saksi kenal dengan PUTU PAMIARSA karena baku samping rumahnya dengan rumah saksi ;
 - Bahwa saksi tidak kenal yang namanya Ny. SAMSIAR ;Terhadap keterangan saksi tersebut, para pihak masing-masing akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa Penggugat juga mengajukan ahli yang memberikan keterangan sesuai dengan keahliannya dengan berjanji menurut cara agamanya, yaitu :

1. **Ir. RANA DASE**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sebelumnya ahli tidak kenal Penggugat Israfil Akbar Sangkala, nanti setelah dipanggil Penggugat menjadi ahli dalam perkara ini baru saksi kenal Penggugat Israfil Akbar Sangkala ;
- Bahwa keahlian ahli di bidang perencanaan bangunan, perencanaan kota dan perencanaan pengembangan wilayah ;
- Bahwa ahli sudah 30 (tiga puluh) tahun jadi ahli di bidang tersebut ;
- Bahwa ahli sudah pernah mengerjakan suatu bangunan dalam bentuk borongan, bukan harian ;
- Bahwa ahli bisa menilai dari bangunan itu sendiri ;
- Bahwa ada suatu perbedaan antara bangunan untuk persiapan dua lantai dengan bangunan yang hanya satu lantai saja, karena bangunan itu ada tiga kategori yaitu bangunan mewah, bangunan tidak sederhana dan bangunan sederhana ;
- Bahwa ahli hanya melihat bangunan yang nyata saja karena kita tidak tahu kapan dia lanjutkan bangunannya ;
- Bahwa property bangunan ini masuk dalam kategori property aset diam jadi dia menyatu dengan lahan dimana dia berdiri, kalau lahan itu harga pasar sedangkan bangunan standar pemerintah ;
- Bahwa harga lahan di Tana Toraja tidak sama semua karena itu lokasi jalan protocol dan ini ada pernyataan tertulis lahan di sampingnya dia dia katakan nanti dia jual lahannya kalau Rp. 500.000.000,-;
- Bahwa menurut ahli kalau lahan atau tanah di pinggir jalan itu perhitungannya bisa permeter bisa juga perblok ;
- Bahwa kalau harga permeter itu kita bisa hitung dari berapa harga dia mau jual ;
- Bahwa sepengetahuan saksi kalau ukuran tanah 15x12 dengan harga Rp. 500.000,- (lima ratus juta), maka harga satuan permeternya itu Rp. 2.700.000,- per meter ;
- Bahwa perhitungan ahli ini dilakukan secara Riil ;
- Bahwa kalau bangunan persiapan untuk bertingkat tapi belum selesai dengan ukuran bangunan 8 m x 12 m menurut ahli bisa bangunan itu

Halaman 30 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 104/Pdt.G/2018/PN.Mak.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

masuk dalam tipe C, jadi 96 m2 x Rp. 4.850.000,- itu jatuhnya Rp. 465.600.000,- khusus bangunan karena dia bangun full;

- Bahwa menurut ahli, nilai Rp. 4.850.000,- per M2 itu sudah harga standar pemerintah daerah tahun 2018 ;
- Bahwa saksi pernah melihat rumah Israfil Akbar Sangkala dan nilai rumahnya ini standar ;
- Bahwa menurut ahli perhitungan BRI yang hanya menilai objek tanah SHM No. 687 dengan luas 96 M2 dengan menilai harga Rp. 267.000.000,- dan lelang sebesar Rp. 270.000.000,-, dikembalikan kepada penjaminnya waktu ambil kredit apakah yang dijamin hanya tanahnya atau tanah dan bangunan, kalau dia hanya menjaminkan tanah maka BRI hanya bisa mengklaim tanah dan tidak bisa dilelang karena ada bangunan di atasnya ;
- Bahwa menurut ahli, tanah dan bangunan yang ada di atasnya itu semestinya harga seharusnya Rp. 732.192.000,- berdasarkan data lengkap yang ahli punya ;
- Bahwa menurut kalkulasi ahli dengan data yang ada pada ahli menurut standar pemerintah, nilai lelang itu tidak wajar ;
- Bahwa ahli sudah pernah meninjau lokasi objek tersebut dan ahli sudah menghitung luas bangunannya yaitu 96 M2 dan dia membangun full dan di depannya sudah bahu jalan ;
- Bahwa ahli bukan ahli Appraisal dan jasa ahli belum pernah dipakai lembaga keuangan untuk melakukan Appraisal bangunan, saksi hanya sebagai konsultan perencanaan ;
- Bahwa menurut ahli, nilainya bangunan yang baru mau dibangun dengan bangunan yang sudah berdiri itu penilaiannya tergantung dari kondisi bangunan, apakah bangunan itu masih baru atau bangunan tua dan kita bisa nilai dari bangunan yang nyata saja ;
- Bahwa menurut ahli nilai Rp. 4.850.000,- itu sudah di kategorikan bangunan yang sudah jadi ;
- Bahwa menurut ahli, bangunan Penggugat ini sesuai dengan harga Rp. 4.850.000,- per M2, dan kita bisa menilai dari luas bangunan itu sendiri ;

Halaman 31 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 104/Pdt.G/2018/PN.Mak.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa ahli tidak mengerti aturan lelang aset dari Menteri Keuangan karena bukan bidang saksi disitu, saksi sebagai konsultan perencanaan;
- Bahwa dasar untuk menilai harga bangunan itu memang harga Standar pemerintah kecuali kalau tanah itu harga pasar ;
- Bahwa harga Rp. 4.850.000,- itu sudah dapat nilai C, D, E tersederhana tetapi nilainya tetap Rp. 4.850.000,- per M2 ;
- Bahwa harga Rp. 4.850.000,- per M2 ini nilai minimal karena sudah standar Pemerintah Daerah ;
- Bahwa ahli tidak ketemu langsung dengan Ibu Herna Abrianti, dan surat pernyataan itu di berikan oleh Pengacara ;
- Bahwa ahli tahu persis lokasi ini sebelum ada perkaranya karena ahli tinggal tidak jauh dari objek sengketa itu ;
- Bahwa menurut ahli pernah ada bencana alam di wilayah penggugat itu, yaitu banjir sekitar tahun 2010 ;
- Bahwa menurut ahli nilai tanah itu selalu diagonal, dari tahun ke tahun pasti harganya naik dan aset terbaik adalah tanah ;

Terhadap keterangan ahli tersebut, para pihak masing-masing akan menanggapinya dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil batakannya, Tergugat I telah mengajukan bukti surat-surat di persidangan, yaitu :

1. Print dari Email Kode Aktivasi Akun, diberi tanda **T.I.1;**
2. Print dari Email Akun Telah Aktif, diberi tanda **T.I. 2;**
3. Print dari Email Hasil Pemeriksaan dari KTP, diberi tanda **T.I. 3;**
4. Print dari Email Uang Jaminan Lelang, diberi tanda **T.I. 4;**
5. Print dari Email Hasil Pemeriksaan Peserta Lelang, diberi tanda **T.I. 5;**
6. Print dari Email Penawaran Lelang, diberi tanda **T.I. 6;**
7. Print dari Email Pengumuman Hasil Lelang, diberi tanda **T.I. 7;**
8. Print dari Website DJKN Pengumuman Hasil Lelang dan foto Objek lelang, diberi tanda **T.I. 8;**
9. Foto copy Kwitansi No. 50/2018, diberi tanda **T.I. 9;**
10. Foto copy Bukti Penerimaan Negara, diberi tanda **T.I.10;**
11. Foto copy Surat Setoran Pajak Daerah, diberi tanda **T.I.11;**

Halaman 32 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 104/Pdt.G/2018/PN.Mak.

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)



12. Foto copy Kutipan Risalah Lelang No. 110/74/2018, diberi tanda **T.I.12**;

13. Foto copy Sertifikat Hak Milik No. 687, diberi tanda **T.I.13**;

Menimbang, bahwa masing-masing bukti surat tersebut telah diberi materai cukup, dimana bukti surat bertanda Print Out dari email dan website DJKN (TI.1-TI.8), Surat Bukti TI.9 foto copy tersebut telah dicocokkan sesuai aslinya, Surat Bukti TI.10 s/d TI.13 telah dicocokkan dengan Foto Copynya;

Menimbang, bahwa selain bukti-bukti surat bukti tersebut diatas, Tergugat I tidak mengajukan saksi-saksi di depan persidangan;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil batahannya, Kuasa Tergugat II telah mengajukan bukti surat-surat di persidangan, yaitu :

1. Foto copy Surat Perjanjian Kredit No. R.014-KC-XIII/ADK/09/2016 tanggal 16 September 2016 yang dibuat dibawah tangan, diberi tanda **T.II.1**;
2. Foto copy SHM No. 687/Rantekalua atas nama Israfil Akbar Sangkala, diberi tanda **T.II.2** ;
3. Foto copy Sertifikat Hak Tanggungan No. 282/2016 tanggal 06 Desember 2016, diberi tanda **T.II.3**;
4. Foto copy Surat BRI KC Rantepao No. B.0826-KC.XIII/ADK/04/2018 tanggal 30 April 2018 perihal permohonan lelang, diberi tanda **T.II.4**;
5. Foto copy Surat Turut Tergugat No. S-304/WKN.15/KNL.04/2018 tanggal 07 Mei 2018 perihal Penetapan Jadwal lelang, diberi tanda **T.II.5**;
6. Foto copy Surat peringatan Pertama No. B.1221-XIII/KC/ADK/08/2017 tanggal 10 Agustus 2017, diberi tanda **T.II.6**;
7. Foto copy Surat peringatan kedua No. B.1446-XIII/KC/ADK/09/2017 tanggal 28 September 2017, diberi tanda **T.II.7**;
8. Foto copy Surat peringatan Ketiga No. B.0407-XIII/KC/ADK/03/2018 tanggal 06 Maret 2018, diberi tanda **T.II.8**;
9. Foto copy Surat bank BRI Cabang Rantepao No. B.0911-KC-XIII/ADK/05/2018 tanggal 11 Mei 2018, diberi tanda **T.II.9**;
10. Foto copy Pengumuman Lelang Pertama No. B.0907-KC-XIII/ADK/05/2018, tanggal 09 Mei 2018 diberi tanda **T.II.10**;
11. Foto copy Pengumuman Lelang Kedua No. B.1990-KC-XIII/ADK/05/2018 tanggal 24 Mei 2018 melalui media cetak Palopo Post, diberi tanda **T.II.11**;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12. Foto copy Laporan Penilaian Jaminan tanggal 09 April 2018, diberi tanda **T.II.12;**
13. Foto copy Akta Jual Beli No.009/2016 tanggal 01 April 2016 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Edy Stevanus, SH., M.Kn, diberi tanda **T.II.13;**
14. Foto copy Akta Jual Beli No. 118/2018 tanggal 26 Juli 2018 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Edy Stevanus, SH., M.Kn, diberi tanda **T.II.14;**
15. Foto copy Kutipan Risalah Lelang No. 110/74/2018 tanggal 07 Juni 2018, diberi tanda **T.II.15;**
16. Foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2018,diberi tanda **T.II.16.-**
17. Foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2014,diberi tanda **T.II.17.-**
18. Foto copy Surat Keputusan PLT. Kepala Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman No. 193/DPRKP/X/2018, diberi tanda **T.II.18.-**
19. Asli Print laporan Transaksi tanggal 05122018, diberi tanda **T.II. 19.-**
20. Asli laporan Kunjungan Nasabah, diberi tanda **T.II.20,-**
21. Asli laporan Kunjungan Nasabah, diberi tanda **T.II.21,-**

Selanjutnya Hakim Ketua memeriksa surat-surat bukti tersebut telah diberi materai cukup, yang mana surat bukti bertanda T.II.1, 4 s/d 8, 11, 12 telah dicocokkan sesuai aslinya. Surat bukti bertanda T.II.2, 3, 9, 10,13 s/d 18, telah dicocokkan dengan foto copynya, sedangkan surat bukti bertanda T.II.19 sampai dengan T.II.21 adalah asli;

Menimbang, bahwa selain bukti-bukti surat bukti tersebut diatas, Kuasa Tergugat II tidak mengajukan saksi-saksi di persidangan;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil batahannya, Turut Tergugat telah mengajukan bukti surat-surat di persidangan, yaitu :

1. Foto copy Surat perjanjian Kredit pangan No. R.014-KC-XIII/ADK/09/2016 tanggal 16 2016, diberi tanda **T.T.1.-**
2. Foto copy Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 240/APHT/Rantekalu/ XI/2016 tanggal 15 Nopember 2016,diberi tanda **T.T.2.-**
3. Foto copy Sertifikat Hak Tanggungan No. 282/2016 tanggal 6 Desember 2016, diberi tanda **T.T.3.-**

Halaman 34 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 104/Pdt.G/2018/PN.Mak.

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

4. Foto copy Surat Keterangan Pendaftaran Tanah No. 9/2018 tanggal 31 Mei 2018, diberi tanda **T.T.4.-**
5. Foto copy Surat peringatan Pertama No. B.1221-XIII/KC/ADK/08/2017 tanggal 10 Agustus 2017, diberi tanda **T.T.5.-**
6. Foto copy Surat peringatan kedua No. B.1446-XIII/KC/ADK/09/2017 tanggal 28 September 2017, diberi tanda **T.T.6.-**
7. Foto copy Surat peringatan Ketiga No. B.0407-XIII/KC/ADK/03/2018 tanggal 06 Maret 2018, diberi tanda **T.T.7.-**
8. Foto copy Surat pernyataan No. B.0826 KC-XIII/ADK/04/2018 tanggal 30 April 2018, diberi tanda **T.T.8.-**
9. Foto copy Surat penyerahan untuk dilelang Agunan Kredit atas nama Israfil Akbar Sangkala No. B.0826 KC-XIII/ADK/04/2018 tanggal 30 April 2018, diberi tanda **T.T.9.-**
10. Foto copy Surat penetapan Hari/Tanggal Pelaksanaan Lelang No. S-304/WKN.15/KNL.04/2018 tanggal 07 Mei 2018, diberi tanda **T.T.10.-**
11. Foto copy Pengumuman lelang Pertama tanggal 9 Mei 2019, No. B.0907-KC-XIII/ADK/05/2018, diberi tanda **T.T.11.-**
12. Foto copy pengumuman Lelang Kedua No. B.1990-KC-XIII/ADK/05/2018 tanggal 24 Mei 2018, diberi tanda **T.T.12.-**
13. Foto copy Surat Pemberitahuan Lelang No. B.0911-KC-XIII/ADK/05/2018, tanggal 11 Mei 2018, diberi tanda **T.T.13.-**
14. Foto copy Risalah Lelang No. 110/74/2018 tanggal 07 Juni 2018, diberi tanda **T.T.14.-**

Selanjutnya Hakim Ketua memeriksa surat-surat bukti tersebut telah diberi materai cukup yang mana Surat Bukti. T.T.4, 8 s/d 14, foto copy tersebut telah dicocokkan sesuai aslinya, Surat Bukti T.T. 1 s/d 3, 5 s/d 7, telah dicocokkan dengan foto copynya;

Menimbang, bahwa selain bukti-bukti surat bukti tersebut diatas, Turut Tergugat tidak mengajukan saksi-saksi di persidangan ;

Menimbang, bahwa akhirnya Tergugat I, dan Turut Tergugat, masing-masing menyerahkan kesimpulannya secara tertulis pada persidangan tanggal 3 Januari 2019, sedangkan Penggugat dan Tergugat II masing-masing

Halaman 35 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 104/Pdt.G/2018/PN.Mak.

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)



mengajukan kesimpulannya secara tertulis pada persidangan tanggal 8 Januari 2019;

Menimbang, bahwa untuk menyingkat putusan, maka segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan, dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dari 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 maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah seperti diuraikan diatas;

Menimbang, bahwa dalil-dalil gugatan Penggugat tersebut sebagian sudah dibantah oleh Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat dalam surat jawabannya;

Menimbang, bahwa oleh karena dalam surat jawaban Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat terdapat eksepsi diluar masalah kompetensi absolut maupun relatif, maka Majelis Hakim berpendapat eksepsi-eksepsi tersebut akan diputus bersama dengan pokok perkara a quo dan terhadap eksepsi tersebut Majelis Hakim akan mempertimbangkannya terlebih dahulu satu-persatu;

Menimbang, bahwa bersamaan dengan jawaban Tergugat I mengajukan eksepsi pada pokoknya tentang **Gugatan Penggugat Tidak Jelas:**

1. Bahwa setelah memperhatikan dalil-dalil Penggugat dalam Gugatannya, jenis gugatan yang dijadikan dasar gugatan dan tuntutan dalam gugatan tersebut. Tergugat I adalah pemenang lelang yang beritikad buruk.
2. Bahwa adapun alasan gugatan pada poin 8 Penggugat mendalilkan bahwa *"... pihak tergugat I merekayasa nilai lelang.*

Menimbang, bahwa menurut pendapat Majelis Hakim, untuk menentukan apakah benar Gugatan Penggugat tidak jelas, baru akan dapat diketahui setelah melihat dan memperhatikan bukti surat serta setelah mendengar keterangan saksi-saksi yang mengetahui tentang keberadaan dan segala akibat perbuatan hukum dimaksud, dimana seluruh proses tersebut baru akan diketahui setelah melalui pemeriksaan materi pokok perkara, dengan demikian Eksepsi dari



Tergugat I tersebut tidak beralasan sehingga haruslah dinyatakan ditolak ;

Menimbang, bahwa bersamaan dengan jawaban Tergugat II mengajukan eksepsi pada pokoknya, sebagai berikut :

Gugatan Penggugat Tidak Jelas (Obscur Libel)

1. Bahwa Setelah memperhatikan dalil-dalil Penggugat dalam Gugatannya, terdapat 3 (tiga) jenis gugatan yang dijadikan dasar gugatan (posita) dan tuntutan (petitum) dalam gugatan *a quo*. **Pertama**, adalah gugatan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat II. **Kedua**, gugatan *wanprestasie* terkait pelaksanaan Surat Perjanjian Kredit Pangan No: R.014-KC-XIII/ADK/09/2016 tanggal 16 September 2016. **Ketiga**, Penggugat pada halaman ke-1 dengan tegas mendalilkan hendak mengajukan gugatan perlawanan kepada para tergugat.
2. Bahwa Dalam Posita poin 6 Penggugat mendalilkan bahwa “... karena tergugat II telah melakukan proses sendiri sehingga bertentangan dengan undang-undang hak tanggungan dengan penyelesaian sesuai undang-undang hak tanggungan no. 4/1996...” , dalil tersebut menunjukkan bahwa Penggugat mendasarkan gugatannya terhadap perbuatan tergugat II yang bertentangan dengan undang-undang atau Perbuatan Melawan Hukum.
3. Bahwa Akan tetapi dalam petitumnya poin 2 (dua) penggugat memohon kepada majelis hakim agar menyatakan bahwa proses lelang yang dimohonkan oleh tergugat II atas obyek sengketa berupa bangunan Jl. Poros Makale – Salubarani, Kelurahan Rantekalua, Kec. Mengkendek, Kabupaten Tana Toraja dengan luas tanah 96 m² dengan bangunan sebagaimana terurai SHM No. 687 Rantekalua, atas nama israfil akbar sangkala, dengan batas-batas utara dengan tanah milik nada’, timur dengan sawah, selatan dengan tanah/bangunan muhammad, barat dengan Jl. Poros Malae Salubarani yang proses permohonan lelang tidak melalui Pengadilan Negeri Makale bertentangan dengan Perjanjian No. R. 014-KC-XIII/ADK/09/2016 tanggal 16-09-2016, pada pasal 18 ayat 2.
4. Bahwa Berdasarkan dalil-dalil penggugat tentang dasar (posita) dan tuntutan (petitum) gugatan *a quo*, telah terjadi kerancuan dalam penyusunan gugatan *a quo*, mengingat ketiga peristiwa hukum tersebut memiliki

Halaman 37 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 104/Pdt.G/2018/PN.Mak.



landasan hukum yang berbeda dan seharusnya Penggugat mengajukan gugatan tersebut dengan gugatan yang terpisah, diselesaikan sendiri-sendiri. Hal tersebut sesuai dengan yurisprudensi putusan Mahkamah Agung No. 879 K/Pdt/1997 yang dalam pertimbangannya menyebutkan bahwa Penggabungan Perbuatan Melawan Hukum dengan Wanprestasi dalam satu gugatan, melanggar tata tertib beracara, atas alasannya harus diselesaikan tersendiri. Yahya harahap dalam bukunya "Hukum Acara Perdata" hal. 456 menambahkan bahwa dalam Posita, gugatan didasarkan atas perjanjian, namun dalam petitum dituntut agar tergugat dinyatakan melakukan Perbuatan Melawan Hukum atau sebaliknya, konstruksi gugatan seperti itu mengandung kontradiksi, dan gugatan dikategorikan *obscuur libel*.

Berdasarkan hal tersebut terhadap **gugatan yang kabur (*obscuur libel*)** majelis hakim Pengadilan Negeri Makale untuk menolak atau menyatakan gugatan tidak dapat diterima.

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat II angka 1 sampai dengan angka 4 ternyata saling berkaitan pada pokoknya mempermasalahkan penggabungan penyusunan surat gugatan perbuatan melawan hukum dengan wanprestasi, sehingga eksepsi angka 1 sampai dengan angka 4 tersebut akan dipertimbangkan secara bersama-sama. Disamping itu Tergugat II juga mengajukan eksepsi tentang Gugatan Perlawanan Penggugat Seharusnya Diajukan Sebelum Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Dilakukan;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mendengar serta mempelajari lalu mempertimbangkan gugatan dan jawaban serta replik dan duplik dari kedua belah pihak, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan Penggugat pada pokoknya mempermasalahkan apakah benar Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum berkaitan dengan pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan terhadap objek hak tanggungan berupa sebidang tanah SHM Nomor 687/Rantekalua seluas 96m2 berikut bangunan di atasnya yang terletak di Jalan Poros Makale – Salubarani, Kelurahan Rantekalua Kecamatan Mengkendek Kabupaten Tana Toraja ?

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat, untuk menentukan apakah benar adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat tersebut, baru akan dapat diketahui setelah melihat dan memperhatikan bukti surat-surat serta setelah mendengar

Halaman 38 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 104/Pdt.G/2018/PN.Mak.



keterangan saksi-saksi yang mengetahui tentang keberadaan dan segala akibat perbuatan hukum dimaksud, dimana seluruh proses tersebut baru akan diketahui setelah melalui pemeriksaan materi pokok perkara, dengan demikian Eksepsi dari Tergugat II tersebut tidak beralasan sehingga haruslah dinyatakan ditolak ;

Menimbang, bahwa di dalam surat jawaban Turut Tergugat terdapat eksepsi pada pokoknya :

1. Eksepsi Dikeluarkan Sebagai Pihak

- a. Bahwa kedudukan Turut Tergugat dalam lelang eksekusi Hak Tanggungan dalam perkara *a quo* pada dasarnya bertindak sebagai Pejabat Lelang berdasarkan permohonan dari Tergugat II (Bank BRI cabang Rantepao/Penjual).
- b. Bahwa salah satu persyaratan yang harus dipenuhi oleh Penjual/Pemohon Lelang adalah menyampaikan Surat Pernyataan yang pada intinya menyatakan bahwa berdasarkan Surat Pernyataan tersebut, Penjual akan bertanggung jawab terhadap gugatan perdata maupun tuntutan pidana yang timbul.
- c. Bahwa Tergugat II telah menyampaikan Surat Pernyataan Nomor B.0826 KC-XIII/ADK/04/2018 tanggal 30 April 2018.
- d. Bahwa berdasarkan hal tersebut, Turut Tergugat mohon untuk dikeluarkan sebagai pihak dalam perkara *a quo* dikarenakan telah terbukti secara sah menurut hukum bahwa Tergugat II membebaskan Turut Tergugat dari segala konsekuensi hukum yang sekiranya harus ditanggung Turut Tergugat atas pelelangan objek sengketa.
- e. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, Turut Tergugat mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Makale yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk mengeluarkan Turut Tergugat dari perkara *a quo* dan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

2. Eksepsi Gugatan Obscuur Libel

- a. Bahwa Penggugat dalam dalil-dalil gugatannya tidak dapat menunjukkan tindakan-tindakan apa saja dari Turut Tergugat yang bertentangan dengan Ketentuan Lelang.
- b. Bahwa dalam *posita* Penggugat tidak menyebutkan sama sekali dasar hukum dari kejadian atau peristiwa yang mendasari gugatan Penggugat terhadap Turut Tergugat

Halaman 39 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 104/Pdt.G/2018/PN.Mak.



- c. Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut, maka akibat tidak jelasnya gugatan Penggugat terhadap Turut Tergugat dalam perkara ini, maka cukup beralasan jika Turut Tergugat mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Makale yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menolak atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Turut Tergugat angka 1 Eksepsi Dikeluarkan Sebagai Pihak, Majelis Hakim berpendapat berdasarkan Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia dalam putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 35 K / Sep/1971 telah menggariskan kaidah hukum bahwa siapa saja orang-orangnya yang ditarik sebagai Tergugat adalah hak sepenuhnya dari Penggugat, maka berdasarkan pertimbangan tersebut diatas eksepsi Turut Tergugat tersebut haruslah ditolak ;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Turut Tergugat angka 2 Eksepsi Gugatan *Obscuur Libel*, Majelis Hakim berpendapat bahwa untuk menentukan apakah Gugatan *Obscuur Libel*, baru akan dapat diketahui setelah melihat dan memperhatikan bukti surat serta setelah mendengar keterangan saksi-saksi yang mengetahui tentang keberadaan dan segala akibat perbuatan hukum dimaksud, dimana seluruh proses tersebut baru akan diketahui setelah melalui pemeriksaan materi pokok perkara, dengan demikian Eksepsi dari Turut Tergugat angka 2 tersebut tidak beralasan sehingga haruslah dinyatakan ditolak ;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa segala sesuatu yang telah dipertimbangkan dalam bagian eksepsi merupakan suatu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam pertimbangan pokok perkara, kecuali dengan tegas dipertimbangkan lain;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat I, II, III dinyatakan ditolak, maka Pengadilan akan mempertimbangkan lebih lanjut mengenai gugatan Penggugat dalam pokok perkara;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan melakukan lelang terhadap objek hak tanggungan berupa rumah diatas tanah milik Penggugat sebagaimana Kutipan Risalah Lelang No. 110/74/2018, tertanggal 07 Juni 2018;

Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya tidak

Halaman 40 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 104/Pdt.G/2018/PN.Mak.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

disangkal, maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa antara Penggugat dengan Tergugat II telah terjadi kesepakatan perjanjian kredit, dimana Tergugat II sebagai Kreditor dan Penggugat sebagai Debitur dengan Akta Perjanjian Kredit Nomor : R.014-KC-XIII/ADK/09/2016 tanggal 16 September 2016;
- Bahwa menidaklanjuti perjanjian tersebut atas kesepakatan Penggugat dan Tergugat II jaminan tersebut telah diikat dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 240/APHT/RANTEKALUA/XI/2016 tanggal 15 Nopember 2016 oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) NERI ERNIATY, SH., MKn., untuk objek Hak Tanggungan berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 687/Rantekalua, seluas 96 m2 atas nama Penggugat meliputi segala sesuatu yang sudah ada atau yang akan didirikan, ditanam dan ditempatkan di atas tanah tersebut, dengan nilai objek Hak Tanggungan sebesar Rp. 260.000.000,- dan didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten Tana Toraja lalu diterbitkan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor No : 282/2016 tanggal 06 Desember 2016 yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tana Toraja;
- Bahwa dalam perjanjian kredit tersebut Penggugat telah meminjam uang kepada KMK dengan Plafond Rp. 220.000.000,- dengan sisa kewajiban posisi tanggal 30 April 2018, yaitu pokok Rp. 180.790.203,-, bunga sebesar Rp. 18.400.171,-, dan denda sebesar Rp. 865.483,-, sehingga total kewajiban Penggugat sebesar Rp. 200.055.857,-;
- Bahwa oleh karena Penggugat mengalami hambatan dalam rangka penyelesaian kredit tersebut (kredit macet), maka Tergugat II mengirimkan surat Peringatan Pertama tertanggal 10 Agustus 2017, Peringatan Kedua tertanggal 28 September 2017 dan Peringatan Ketiga tertanggal 6 Maret 2018, yang pada pokoknya memohon agar Penggugat sebagai debitur segera menyelesaikan kewajibannya kepada Tergugat II sebagai kreditor, dan Tergugat II telah memberikan kesempatan kepada Penggugat untuk melakukan penyelesaian kredit secara kekeluargaan, namun tidak berhasil;
- Bahwa Tergugat II sebagai pemegang hak tanggungan peringkat pertama mengajukan surat permohonan lelang eksekusi No: B.0826-KC.XIII/ADK/04/2018 tanggal 30 April 2018 kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara

Halaman 41 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 104/Pdt.G/2018/PN.Mak.

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

dan Lelang (KPKNL) Palopo (Turut Tergugat);

- Bahwa Turut Tergugat membalas surat permohonan Tergugat II melalui surat nomor : S-304/WKN.15/KNL.04/2018 tanggal 07 Mei 2018 dan ditetapkan jadwal lelang pada tanggal 07 Juni 2018;
- Bahwa sebelum pelaksanaan lelang Tergugat II telah membuat pengumuman lelang pertama pada tanggal 09 Mei 2018, lalu pengumuman lelang Kedua pada tanggal 24 Mei 2018 melalui media cetak Palopo Post;
- Bahwa Tergugat II juga telah menyampaikan surat pemberitahuan lelang kepada Penggugat melalui surat nomor : B.0911-KC-XIII/ADK/05/2018 tanggal 11 Mei 2018;
- Bahwa Tergugat I mengetahui pengumuman lelang beserta foto objek lelang melalui website www.lelangdjkn.kemenkeu.go.id, yaitu pelaksanaan Lelang melalui Aplikasi Lelang Internet (e-auction) Eksekusi Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan, kemudian Tergugat I mengikuti lelang dan melakukan penawaran lelang tersebut melalui internet. Kemudian berdasarkan pengumuman hasil lelang melalui website www.lelangdjkn.kemenkeu.go.id Tergugat I telah ditetapkan sebagai pemenang lelang dengan harga pembeli Rp.270.250.000,-, sehingga oleh Turut Tergugat (KPKNL Palopo) diterbitkan Kutipan Risalah Lelang Nomor : 110/7/2018 tertanggal 7-06-2018 atas sebidang tanah SHM Nomor 687/Rantekalua seluas 96m2 berikut bangunan di atasnya yang terletak di Jalan Poros Makale – Salubarani, Kelurahan Rantekalua Kecamatan Mengkendek Kabupaten Tana Toraja;
- Bahwa di depan persidangan Penggugat secara lisan menawarkan kepada Penggugat agar membeli kembali obyek lelang yang telah dimenangkan oleh Tergugat I dengan nilai Rp.350.000.000,00 sejak tanggal 1 Nopember 2018 sampai dengan akhir bulan Desember 2018, dan atas penawaran tersebut Penggugat dengan didampingi oleh Kuasa Hukumnya menerimanya, sehingga Penggugat dapat menawarkan atau melakukan penjualan di bawah tangan agar mendapatkan harga pasar sebesar Rp. 620.000.000,00 (enam ratus dua puluh juta rupiah) atau lebih besar dari nilai limit lelang atas obyek hak tanggungan dalam perkara a quo, akan tetapi sampai dengan akhir bulan Desember 2018 Penggugat tidak dapat mendapatkan pembeli sesuai dengan harga pasar yang dimaksud oleh

Halaman 42 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 104/Pdt.G/2018/PN.Mak.

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

Penggugat ;

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok persengketaan antara kedua belah pihak yaitu : “Apakah benar Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum berkaitan dengan pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan terhadap objek hak tanggungan berupa sebidang tanah SHM Nomor 687/Rantekalua seluas 96m2 berikut bangunan di atasnya yang terletak di Jalan Poros Makale – Salubarani, Kelurahan Rantekalua Kecamatan Mengkendek Kabupaten Tana Toraja ?”

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut diatas maka Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu tentang beban pembuktian;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 283 RBg Penggugat berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut diatas. Bahwa oleh karena Gugatan Penggugat telah disangkal kebenarannya oleh Tergugat I, Tergugat II, dan Turut Tergugat, maka Tergugat I, Tergugat II, dan Turut Tergugat dibebani pula untuk membuktikan dalil bantahannya, sehingga memperoleh pembuktian yang berimbang;

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan mengenai adanya proses lelang sehingga dikeluarkan Risalah Lelang, Majelis Hakim akan meneliti hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat II terlebih dahulu, dimana berdasarkan bukti yang diajukan oleh Penggugat (bukti P.2) dan Tergugat II (bukti T.II.1) menunjukkan adanya Surat Perjanjian Kredit Pangan No. R.014-KC-XIII/ADK/09/2016 tanggal 16 September 2016 yang dibuat dibawah tangan oleh Penggugat dengan Tergugat II, dengan demikian perjanjian kredit tersebut telah memenuhi syarat-syarat melakukan perjanjian (vide pasal 1320 KUHPperdata) serta mengikat kepada siapa saja yang membuat perjanjian tersebut (vide 1338 KUHPperdata) dan telah dikuatkan pula dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 240/APHT/RANTEKALUA/XI/2016 pada tanggal 15 Nopember 2016 oleh NERI ERNIATY, SH., MKn. selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk objek Hak Tanggungan berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 687 Rantekalua, seluas 96 m2 atas nama Penggugat meliputi segala sesuatu yang sudah ada atau yang akan didirikan, ditanam dan ditempatkan di atas tanah tersebut, dengan nilai objek Hak Tanggungan sebesar Rp. 260.000.000,- dan didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten Tana Toraja, lalu diterbitkan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor No: 282/2016 tanggal

Halaman 43 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 104/Pdt.G/2018/PN.Mak.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

06 Desember 2016 yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tana Toraja. Dengan demikian pembebanan hak tanggungan tersebut adalah sah dan tidak bertentangan dengan hukum ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat maupun Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat yang berkaitan dengan pokok sengketa dalam perkara a quo;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya telah mengajukan bukti berupa bukti P-1 sampai dengan P- 8 dan seorang saksi bernama **MUHAMMAD AB**, dan seorang ahli bernama **Ir. RANA DASE**;

Menimbang, bahwa Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat untuk menguatkan dalil sangkalannya masing-masing telah mengajukan bukti surat-surat berupa bukti TI.1 sampai dengan TI.13, T.II.-1 sampai dengan T.II.21, TT.1. sampai dengan TT.14. Bahwa Tergugat I, Tergugat II, dan Turut Tergugat tidak mengajukan saksi-saksi di persidangan;

Menimbang, bahwa berdasarkan alat-alat bukti yang diajukan oleh pihak Penggugat, Tergugat I, Tergugat II, dan Turut Tergugat sebagaimana tersebut di atas dalam kaitannya satu sama lain, yang ternyata bukti surat P.1 bersesuaian dengan bukti TII.2 berupa SHM No. 687 atas nama Israfil Akbar Sangkala (Penggugat), bukti tersebut menjadi jaminan atas perjanjian kredit antara Penggugat dan Tergugat II menurut bukti P.2 yang bersesuaian dengan bukti TII.1 dan TT.1. Disamping itu SHM No. 687 tersebut telah dibebani hak tanggungan menurut bukti TII.3;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat P.3 berupa fotocopy kuitansi jual-beli tanah tidak ada saksi, tidak ada mengetahui kepala lembang / lurah setempat sebagaimana dimaksud asas terang dan tunai, apabila dihubungkan dengan keterangan saksi Muhammad AB dan bukti surat P.7 berupa akta notaris yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Edy Stevanus, SH., MKn dan ditandatangani oleh saksi Muhammad AB, Majelis Hakim berpendapat di dalamnya terdapat perbedaan antara keterangan saksi dan bukti surat-surat tersebut yang terkait mengenai nilai jual-beli atas tanah milik saksi, dengan demikian bukti P.3 dan keterangan saksi Muhammad AB patut dikesampingkan;

Menimbang, bahwa terhadap bukti P.4 berupa fotocopy surat pernyataan tertanggal 25 Oktober 2018, Majelis Hakim berpendapat bukti surat P.4 dibuat

Halaman 44 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 104/Pdt.G/2018/PN.Mak.

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)



secara pribadi oleh yang membuat serta menyatakan tentang suatu keadaan dan tidak didukung dengan alat bukti yang lain, serta surat pernyataan tersebut baru dibuat pada waktu berjalannya proses pemeriksaan perkara a quo, maka bukti surat P.4 patut dikesampingkan;

Menimbang, bahwa terhadap bukti P.5 berupa fotocopy tanda terima surat tertanggal 1 Agustus 2018 dan bukti P.6 berupa fotocopy surat pemblokiran proses pensertifikatan, Majelis Hakim berpendapat bukti surat tersebut menerangkan adanya permohonan untuk melakukan pemblokiran proses pensertifikatan Sertifikat Hak Milik Nomor 687/Rantekalua dan bukti surat tersebut baru dibuat pada waktu berjalannya proses pemeriksaan perkara a quo, maka bukti surat P.5 dan P.6 patut dikesampingkan;

Menimbang, bahwa terhadap bukti P.8 yang sama dengan bukti TII.18 berupa fotocopy Surat Keputusan PLT. Kepala Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman No. 193/DPRKP/X/2018 tentang Harga Satuan Pembangunan Gedung Negara, Rumah Negara dan Pagar, Majelis Hakim berpendapat bukti surat P.8 khusus diberlakukan untuk pembangunan gedung negara pada tahun 2018;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan ahli yang mengakui di depan persidangan sebagai ahli perencanaan, bukan ahli dibidang appraisal dan mendasarkan penghitungan bangunan berdasarkan bukti P.8. Atas keterangan ahli tersebut Majelis Hakim berpendapat, bahwa keterangan saksi/ahli adalah merupakan alat bukti bebas, yang artinya Majelis Hakim dapat menggunakannya atau tidak;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat terhadap rumah Penggugat yang menjadi obyek lelang hak tanggungan dalam perkara a quo adalah rumah pribadi, bukan termasuk dalam kualifikasi rumah negara. Selanjutnya di depan persidangan Penggugat tidak dapat membuktikan biaya awal pembangunan rumahnya secara riil, dengan demikian Majelis Hakim berpendapat bukti P.8 dan keterangan ahli Ir. Rana Dase patut dikesampingkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan satu-persatu petitum gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 2 berkaitan petitum angka 4 akan dipertimbangkan sehubungan dengan dalil posita gugatan Penggugat angka 4, 5 dan 6. Bahwa di dalam dalil gugatan khususnya angka 4,

Halaman 45 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 104/Pdt.G/2018/PN.Mak.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menyebutkan pada pokoknya "...perjanjian kredit tersebut belum berakhir jangka waktunya sebagaimana telah diperjanjikan semula (perjanjian tanggal 15-09-2016 s/d 15-09-2020)", akan tetapi telah dibantah dalam Jawaban Tergugat II angka 4 dan 5 pada pokoknya bahwa "... dalam rangka menjalankan upaya penyelesaian kredit penggugat, Tergugat II telah memberikan kesempatan kepada penggugat untuk melakukan penyelesaian kredit secara damai. Dalam pekembangannya usaha penyelesaian secara damai berjalan gagal karena penggugat wanprestasi, sehingga Tergugat II memberikan Surat Peringatan 1, Surat Peringatan 2 dan Surat Peringatan 3 kepada Penggugat. Dengan tidak ditemukannya solusi atas permasalahan kredit macet Penggugat di atas, maka untuk menghindari kerugian finansial yang diderita Tergugat II selaku Kreditur karena telah memberikan fasilitas kredit kepada Penggugat selaku Debitur, maka Tergugat II mengambil langkah dengan jalan menggunakan haknya sebagai pemegang hak tanggungan melakukan lelang eksekusi melalui pelelangan umum dengan berkoordinasi dengan pihak Turut Tergugat (KPKNL) setempat";

Menimbang, bahwa atas kesepakatan dalam perjanjian kredit tersebut Majelis Hakim berpendapat Penggugat tidak dapat mematuhi kewajibannya untuk melunasi pinjaman kepada Tergugat II dan Penggugat yang mengalami kredit macet telah diberi waktu yang cukup sesuai dengan bukti T.II.6 sampai dengan T.II.8 berupa surat Peringatan Pertama tertanggal 10 Agustus 2017, Peringatan Kedua tertanggal 28 September 2017 dan Peringatan Ketiga tertanggal 6 Maret 2018, yang dibuat oleh Tergugat II ditujukan kepada Penggugat, dan telah diterima serta ditandatangani oleh Penggugat, untuk segera menyelesaikan tunggakan terhadap pelunasan hutang, namun Penggugat belum juga melakukan kewajibannya untuk melunasi hutangnya dalam jangka waktu yang telah ditentukan;

Menimbang, bahwa didalam dalil gugatannya Penggugat angka 4 menyebutkan "Bahwa atas penjaminan tersebut pihak Penggugat dinyatakan lalai melakukan pembayaran oleh Tergugat II, sehingga pihak Tergugat II melakukan proses lelang atas tanah/bangunan tersebut, melalui turut tergugat, tanpa melalui prosedur hukum sebagaimana yang telah disepakati dalam Perjanjian Kredit yakni melalui Pengadilan Negeri Makale atau pengadilan lainnya, (perjanjian kredit a quo mengikat pihak sebagai Lex Spesialis Dirogat Legi Genelis)...", akan tetapi telah dibantah dalam Jawaban Tergugat II angka 10 bahwa "...Pasal 18 Perjanjian Kredit No: R.014-KC-XIII/ADK/09/2016 tanggal

Halaman 46 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 104/Pdt.G/2018/PN.Mak.

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

16 September 2016 hanya mengatur tentang pilihan domisili hukum pada Panitera Pengadilan Negeri Makale apabila di kemudian hari para pihak ingin mengajukan gugatan secara perdata, tidak mengatur untuk pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan. Lelang eksekusi yang telah dilakukan oleh Tergugat II adalah berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Berdasarkan Pasal 6 UU No. 4 tahun 1996 yang berbunyi: *“Apabila Debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut”*;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati gugatan, jawab-jinawab para pihak dan bukti surat khususnya bukti T.II.3 berupa Sertifikat Hak Tanggungan No. 282/2016 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No : 240/APHT/Rantekalua/XI/2016 yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT Neri Erniaty, SH., MKn., tertanggal 15 Nopember 2016 dalam ketentuan pasal 2 pada pokoknya sebagai berikut : *“Hak Tanggungan tersebut di atas diberikan oleh Pihak Pertama diterima oleh Pihak Kedua dengan janji-janji yang disepakati oleh kedua belah pihak pada pokoknya, yaitu : ...“Jika Debitor tidak memenuhi kewajiban melunasi utangnya berdasarkan utang-piutang tersebut di atas, oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua selaku pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan dan untuk itu kuasa, untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama : a. menjual atau suruh menjual di hadapan umum secara lelang Obyek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian.”*;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat oleh karena APHT dan Sertifikat Hak Tanggungan tersebut telah terdaftar di Kantor Pertanahan Kabupaten Tana Toraja, maka secara otomatis janji-janji yang tercantum di dalamnya (termasuk janji untuk menjual atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum) memiliki kekuatan mengikat bagi para pihak dan pihak ketiga, sehingga apabila debitur wanpretasi, maka pihak pemegang hak tanggungan pertama dapat melaksanakan janji tersebut dengan menjual lelang obyek hak tanggungan melalui pelelangan umum (parate eksekusi). Parate eksekusi tidak mendasarkan pada pasal 224 HIR dan 258 Rbg seperti yang disebutkan dalam Penjelasan Umum angka 9 dan Penjelasan Pasal 14 dan 26 UU Hak Tanggungan;

Halaman 47 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 104/Pdt.G/2018/PN.Mak.



Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 14 ayat (2) dan ayat (3) UU Hak Tanggungan disebutkan pada pokoknya : ayat (2) Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA". Ayat (3) Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse akte Hypotheek sepanjang mengenai hak atas tanah.

Menimbang, bahwa eksekusi menurut pasal 224 HIR dan 258 Rbg ditujukan pada grosse akte hipotek dan surat utang yang mempunyai kekuatan eksekutorial (bukan parate eksekusi) harus meminta fiat eksekusi dari Ketua Pengadilan. Dengan demikian parate eksekusi tersebut dilaksanakan tanpa fiat eksekusi dari Ketua Pengadilan. Ketentuan ini sesuai dengan hak yang diberikan oleh undang-undang kepada kreditor pertama sebagaimana diatur dalam Pasal 6 UU Hak Tanggungan, yaitu "Apabila debitur cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut";

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat-surat dihubungkan dengan dasar hukum tersebut Majelis Hakim mendapatkan persangkaan bahwa didalam keseluruhan perjanjian kredit antara Penggugat dengan Tergugat II yang dibebankan dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) telah terdapat klausul menjual langsung objek pertanggungan atau dengan kata lain di dalam akta pembebanan hak tanggungan terdapat janji bahwa pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri objek hak tanggungan ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, prosedur lelang pasal 14 ayat (1) dan ayat (2) pada pokoknya sebagai berikut : ayat (1) Dalam hal terdapat gugatan sebelum pelaksanaan lelang terhadap objek Hak Tanggungan dari pihak lain selain debitur/tereksekusi, suami atau istri debitur/tereksekusi yang terkait kepemilikan, Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT tidak dapat dilaksanakan; Ayat (2) Terhadap objek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pelaksanaan lelangnya dilakukan berdasarkan titel eksekutorial dari Sertifikat Hak Tanggungan yang memerlukan fiat eksekusi;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan petunjuk pelaksanaan lelang tersebut pada pokoknya mengatur 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, maka pelaksanaan lelangnya dilakukan berdasarkan titel eksekutorial dari Sertifikat Hak Tanggungan yang memerlukan fiat eksekusi. Dengan demikian apabila ketentuan tersebut dilakukan penafsiran a contrario, maka jika tidak terdapat gugatan sebelum pelaksanaan lelang tersebut, maka Lelang Eksekusi berdasarkan Pasal 6 UUHT dapat dilaksanakan tanpa memerlukan fiat eksekusi;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta di persidangan Penggugat sebagai debitor telah dinilai oleh Tergugat II (sebagai kreditor dan pemegang hak tanggungan) telah cedera janji, sesuai dengan pasal 20 ayat (1) huruf a dan b Undang-undang Nomor 04 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, maka berdasarkan hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau berdasarkan titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya. Ketentuan tersebut ditegaskan dalam penjelasan pasal 20 ayat (1) tersebut pada pokoknya bahwa "Ketentuan ayat ini merupakan perwujudan dari kemudahan yang disediakan oleh Undang-Undang ini bagi para kreditor pemegang Hak Tanggungan dalam hal harus dilakukan eksekusi. Pada prinsipnya setiap eksekusi harus dilaksanakan dengan melalui pelelangan umum, karena dengan cara ini diharapkan dapat diperoleh harga yang paling tinggi untuk obyek Hak Tanggungan. Kreditor berhak mengambil pelunasan piutang yang dijamin dari hasil penjualan obyek Hak Tanggungan. Dalam hal hasil penjualan itu lebih besar daripada piutang tersebut yang setinggi-tingginya sebesar nilai tanggungan, sisanya menjadi hak pemberi Hak Tanggungan";

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat TII.19, Tergugat II membuktikan pada tanggal 11-07-2018 telah dilakukan pembayaran sisa hasil lelang melalui rekening BRI atas nama Israfil Akbar Sangka (Penggugat) sebesar Rp.58.461.000,- (lima puluh delapan juta empat ratus enam puluh satu

Halaman 49 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 104/Pdt.G/2018/PN.Mak.

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)



ribu rupiah), dan Penggugat telah mempergunakan sebagian dana tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan di atas, Majelis Hakim berpendapat Penggugat tidak dapat membuktikan dalil gugatannya mengenai pilihan domisili hukum dalam proses permohonan lelang tidak melalui Pengadilan Negeri Makale dan Penggugat tidak dapat membuktikan dalil gugatannya mengenai tindakan dan perbuatan hukum yang dilakukan Tergugat II dalam proses pelelangan yang tidak mematuhi atau bertentangan dengan perjanjian No. R.014-KC-XIII/ADK/09/2016 tanggal 16-09-2016, pada pasal 18 ayat 2), namun sebaliknya Tergugat II dapat membuktikan dalil bantahannya bahwa lelang prosedur lelang eksekusi hak tanggungan yang dilakukan oleh Tergugat II telah sesuai menurut hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, Majelis Hakim berpendapat petitum angka 2 dan angka 4 gugatan Penggugat patut ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan angka 3 "Menyatakan menurut hukum pelaksanaan lelang yang dilakukan tanggal 7 Juni 2018 batal demi hukum setidaknya tidaknya dinyatakan tidak mengikat objek sengketa", berkaitan erat dengan petitum gugatan angka 7 "Menyatakan menurut hukum bahwa Tergugat I selaku pemenang lelang adalah pihak beritikad buruk dan tidak dapat dilindungi hukum", juga berkaitan dengan petitum gugatan angka 8 "Menyatakan menurut hukum Risalah Lelang atas nama Tergugat I tanggal 7 Juni 2018 batal demi hukum setidaknya tidaknya dinyatakan tidak mengikat objek sengketa", maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat TII. 6, 7, 8 dan Penggugat sudah sejak tanggal 10 Agustus 2017 telah menunggak atau macet pinjamannya, sehingga Tergugat II mengirimkan surat peringatan pertama, kedua dan ketiga kepada Penggugat sampai dengan waktu akan dilaksanakan lelang dengan mencantumkan harga limit Rp. 267.200.000,00 yang telah diberitahukan kepada Penggugat pada tanggal 11 Mei 2018 (bukti TII.9);

Menimbang, bahwa oleh karena tidak ada penyelesaian atas kredit macet dari Penggugat, kemudian berdasarkan bukti TII.4 bersesuaian dengan bukti TT.9, Tergugat II menggunakan haknya sebagai pemegang hak tanggungan untuk melakukan lelang eksekusi melalui pelelangan umum dengan mengajukan surat permohonan lelang eksekusi No: B.0826-KC.XIII/ADK/04/2018 tanggal 30 April 2018 kepada Turut Tergugat dalam hal ini Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Palopo. Bahwa Turut

Halaman 50 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 104/Pdt.G/2018/PN.Mak.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat membalas surat permohonan Tergugat II melalui surat nomor : S-304/WKN.15/KNL.04/2018 tanggal 07 Mei 2018 dan ditetapkan jadwal lelang pada tanggal 07 Juni 2018 (bukti TII.5 bersesuaian dengan bukti TT.10 Turut Tergugat);

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan yang berlaku, syarat mutlak guna memenuhi asas publisitas dan persyaratan lelang sebagai pemberitahuan kepada masyarakat umum, sebelum dilakukan pelelangan oleh Turut Tergugat, dan sebelum pelaksanaan lelang Tergugat II telah membuat sebanyak 2 (dua) kali yakni Pengumuman Lelang Pertama pada tanggal 09 Mei 2018 dengan mencantumkan harga limit Rp. 267.200.000,00 dan Pengumuman Kedua pada tanggal 24 Mei 2018 melalui media cetak Palopo Post dengan mencantumkan harga limit Rp. 267.200.000,00. Disamping itu Tergugat II juga telah menyampaikan surat pemberitahuan lelang kepada Penggugat dengan mencantumkan harga limit Rp. 267.200.000,00 melalui surat nomor : B.0911-KC-XIII/ADK/05/2018 tanggal 11 Mei 2018 (bukti TII.9), akan tetapi Penggugat tidak mengajukan keberatan ataupun mengajukan diri sebagai peserta lelang tersebut sampai dengan waktu lelang telah dilaksanakan pada tanggal 7 Juni 2018;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat TI. 1 sampai dengan TI.13, Majelis Hakim berpendapat bahwa Tergugat I mengetahui pengumuman lelang beserta foto objek lelang melalui website www.lelangdjkn.kemenkeu.go.id, yaitu pelaksanaan Lelang melalui Aplikasi Lelang Internet (e-auction) Eksekusi Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan, kemudian Tergugat I mengikuti lelang dan melakukan penawaran lelang tersebut melalui internet;

Menimbang, bahwa berdasarkan pengumuman hasil lelang melalui website www.lelangdjkn.kemenkeu.go.id Tergugat I telah ditetapkan sebagai pemenang lelang dengan harga penawaran Rp.270.250.000,- (bukti T.I.7), sehingga oleh Turut Tergugat (KPKNL Palopo) diterbitkan Kutipan Risalah Lelang Nomor : 110/7/2018 tertanggal 7-06-2018 atas sebidang tanah SHM Nomor 687/Rantekalua seluas 96m2 berikut bangunan di atasnya yang terletak di Jalan Poros Makale – Salubarani, Kelurahan Rantekalua Kecamatan Mengkendek Kabupaten Tana Toraja, pada pokoknya menerangkan bahwa dalam pelaksanaan lelang melalui Aplikasi Lelang Internet (e-auction) Eksekusi Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan tersebut telah ditetapkan sebagai pembeli atau pemenang lelang adalah Yulianus Marto (Tergugat I) dengan penawaran tertinggi Rp 270.250.000,-(dua ratus tujuh puluh juta dua ratus lima

Halaman 51 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 104/Pdt.G/2018/PN.Mak.

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

puluh ribu rupiah), yang telah melampaui batas Nilai limit lelang yang ditetapkan sebesar Rp 267.200.000,- (dua ratus enam puluh tujuh juta dua ratus ribu rupiah) (bukti TI.12 bersesuaian dengan bukti TII.15 dan TT.14);

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan di atas setelah memperhatikan serta mempelajari bukti surat-surat yang diajukan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat, maka Majelis Hakim berpendapat pelaksanaan proses lelang obyek hak tanggungan dalam perkara a quo telah sesuai ketentuan hukum sebagaimana diatur dalam UU No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dan Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/ 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;

Menimbang, bahwa di depan persidangan Penggugat tidak dapat membuktikan adanya rekayasa pembelian lelang antara Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat dalam perkara a quo, dan sebaliknya Tergugat I dapat membuktikan dalil-dalil bantahannya bahwa Tergugat I telah mengikuti lelang eksekusi hak tanggungan sesuai menurut prosedur hukum dan di depan persidangan Tergugat I secara lisan telah memberikan kesempatan kepada Penggugat untuk membeli kembali senilai Rp.350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah) atas obyek lelang yang telah dimenangkan oleh Tergugat I tersebut, namun sampai dengan akhir bulan Desember 2018 Penggugat tidak dapat memenuhinya karena Penggugat sudah berusaha menawarkan ke calon pembeli dengan harga sekitar harga pasar sebesar Rp. 620.000.000,00 (enam ratus dua puluh juta rupiah) atau lebih besar dari nilai limit lelang atas obyek hak tanggungan dalam perkara a quo, tetapi tidak ada calon pembeli yang serius mau membelinya;

Menimbang, bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 126 K/Sip/1962 tanggal 9 Juni 1962 terdapat kaidah hukum bahwa "*Pembeli lelang yang telah memenuhi persyaratan sebagai pembeli yang sah dan beritikad baik harus dilindungi oleh Undang-Undang*", Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No.323/K/ Sip/1968 dinyatakan suatu lelang yang telah dilaksanakan sesuai ketentuan yang berlaku, serta dimenangkan oleh pembeli lelang yang beritikad baik, maka lelang tersebut tidak dapat dibatalkan dan kepada pembeli yang beritikad baik tersebut wajib diberikan perlindungan hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa Tergugat I adalah pembeli lelang yang beritikad baik dan harus dilindungi oleh Undang-undang;

Halaman 52 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 104/Pdt.G/2018/PN.Mak.

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)



Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 4 PMK 27/2016 mengatur bahwa Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan. Bahwa di dalam Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan halaman 149 telah diatur bahwa "*Pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan*";

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan di atas, Majelis Hakim berpendapat dari seluruh rangkaian proses mulai dari surat peringatan Tergugat II kepada Penggugat, hingga proses parate eksekusi yang dilaksanakan oleh Turut Tergugat berdasarkan permohonan dari Tergugat II terhadap objek hak tanggungan yang disengketakan adalah telah sesuai dengan peraturan hukum dan ketentuan hukum yang berlaku, sehingga pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Turut Tergugat pada tanggal 7 Juni 2018 tidak dapat dibatalkan, dan risalah lelang atas nama Tergugat I tanggal 7 Juni 2018 adalah sah menurut hukum / tidak batal demi hukum, dan Perbuatan Tergugat II dan Turut Tergugat, yang diikuti oleh Tergugat I sebagai pembeli lelang bukanlah perbuatan yang melawan hukum. Dengan demikian petitum gugatan angka 3 dan angka 7 dan angka 8 patut ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan Penggugat angka 5 "Menyatakan tindakan tergugat II melakukan pelelangan objek sengketa yang tidak berdasarkan pada harga pasar merupakan suatu perbuatan melawan hukum karena dilakukan dengan penuh rekayasa dan itikat buruk sehingga merugikan penggugat", berkaitan erat dengan petitum angka 6 "Menyatakan menurut hukum bahwa harga jual sesungguhnya atas objek sengketa/tanah/bangunan adalah sebesar Rp.620.000.000 (enam ratus dua puluh juta rupiah), maka petitum gugatan Penggugat angka 5 dan angka 6 akan dipertimbangkan sekaligus;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat TII. 6, 7, 8 dan Penggugat sudah sejak tanggal 10 Agustus 2017 telah menunggak atau macet pinjamannya, sehingga Tergugat II mengirimkan surat peringatan pertama, kedua dan ketiga kepada Penggugat sampai dengan waktu akan dilaksanakan lelang yang telah diberitahukan kepada Penggugat pada tanggal 11 Mei 2018 (bukti TII.9), karena menurut jawaban Tergugat II pada pokoknya untuk menghindari kerugian finansial lebih lanjut;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti ketiga surat peringatan Tergugat II



kepada Penggugat sampai dengan waktu akan dilaksanakan lelang yang telah diberitahukan kepada Penggugat pada tanggal 11 Mei 2018 tersebut, Majelis Hakim berpendapat Tergugat II telah cukup memberi waktu kepada Penggugat apabila Penggugat ingin melakukan penjualan di bawah tangan agar mendapatkan harga pasar sebesar Rp. 620.000.000,00 (enam ratus dua puluh juta rupiah) atau lebih besar dari nilai limit lelang atas obyek hak tanggungan dalam perkara a quo akan tetapi Penggugat tidak dapat mendapatkan pembeli sesuai dengan harga pasar yang dimaksud oleh Penggugat sampai dengan tanggal 13 Maret 2018;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim menilai bahwa sesungguhnya sampai pada saat pengumuman untuk pelaksanaan lelang dikeluarkan, penjualan sebagaimana dimaksud pada pasal 20 ayat (1) huruf a Undang-undang Nomor 04 Tahun 1996 tentang hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, dapat dihindarkan dengan pelunasan utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan itu beserta biaya-biaya eksekusi yang telah dikeluarkan jika saja penggugat berkeinginan jaminannya tidak dilelang, vide pasal 20 ayat (5) Undang-undang Nomor 04 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah;

Menimbang, bahwa oleh karena Pengugat tidak juga mengindahkan ketiga surat peringatan dari Tergugat II tersebut, akhirnya Tergugat II menugaskan kepada tim penaksir agunan Hak Tanggungan milik Penggugat, dimana berdasarkan bukti surat TII.12 berupa Laporan Penilaian Jaminan terhadap aset milik Israfil Akbar Sangkala (Penggugat) tertanggal 9 April 2018 dengan nilai limit Rp. 267.200.000,00, dengan rincian penilaian wajar untuk tanah luas 96m² x Rp.1.500.000,00 = Rp. 144.000.000,00 (seratus empat puluh empat juta rupiah) dan penilaian wajar untuk bangunan luas 88m² x Rp.1.400.000,00 = Rp. 123.200.000,00 (seratus dua puluh tiga juta dua ratus ribu rupiah);

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil sanggahannya Tergugat II mengajukan bukti TII.12, berupa Laporan Penilaian Jaminan (untuk tanah yang ada bangunannya atau untuk bangunan yang berdiri di atas tanah orang lain) yang dibuat oleh petugas penaksir dari BRI Cabang Rantepao tertanggal 09 April 2018 dan dihubungkan dengan bukti TII.13 berupa fotocopy Akta Jual-Beli No.009/2016 tertanggal 01 April 2016 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Edy Stevanus, SH., MKn dapat diketahui harga tanah SHM No. 781/Rantekalua seluas 216m2 sebesar Rp.70.000.000,00 dan TII.14 berupa fotocopy Akta Jual-Beli No. 118/Rantekalua tertanggal 26 Juli 2018 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Edy Stevanus, SH., MKn. dapat diketahui harga tanah SHM No. 832 seluas 45m2 sebesar Rp.30.000.000,00, dengan lokasi tanah yang berdekatan dengan tanah yang menjadi obyek hak tanggungan dalam perkara a quo;

Bahwa bukti TII.13 dan TII.14 tersebut bersesuaian dengan bukti P.7 berupa fotocopy Akta Jual Beli No.017/2016 tertanggal 11 Mei 2016 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Edy Stevanus, SH., M.Kn atas nama pembeli Muhammad AB, dapat diketahui harga tanah SHM No. 782/Rantekalua seluas 98m2 sebesar Rp.40.000.000,00. Bahwa berdasarkan bukti surat P.7, TII.13 dan TII.14, ternyata penjualnya adalah sama, yaitu bernama Solaiman Al Zaid. Bahwa Tergugat II juga mengajukan bukti TII. 20 dan 21 berupa laporan kunjungan nasabah tertanggal 14 Desember 2015 atas nama nasabah Rida (pemilik usaha oto bus Golden Toraja) dan atas nama nasabah A.R. Batara, SE. (Lurah Mebali), yang pada pokoknya sama-sama menerangkan bahwa harga tanah di daerah Mebali berkisar antara Rp.800.000,00 (delapan ratus ribu rupiah) sampai dengan Rp.1.000.000,00 (satu juta rupiah);

Menimbang, bahwa terhadap Laporan Penilaian Jaminan dari penaksir sebagai pihak yang berasal dari Penjual, yang melakukan penaksiran berdasarkan metode yang dapat dipertanggungjawabkan oleh Penjual (Tergugat II) sebelum dimohonkan lelang kepada Kantor Lelang Negara (Turut Tergugat) telah sesuai dengan Pasal 44 ayat (1) dan ayat (3) Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/ 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 49 Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/ 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, mengatur pada pokoknya bahwa dalam pelaksanaan Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT, Lelang Eksekusi Fiducia, dan Lelang Eksekusi Harta Pailit, Nilai Limit ditetapkan paling sedikit sama dengan Nilai Likuidasi. Bahwa yang dimaksud dengan Nilai Likuidasi adalah nilai properti yang dijual melalui Lelang setelah memperhitungkan risiko penjualannya. Bahwa Nilai Likuidasi diperoleh dengan cara mengurangi Nilai Wajar dengan risiko penjualan melalui Lelang. Bahwa yang dimaksud dengan Nilai Wajar adalah estimasi harga yang akan diterima dari penjualan aset atau dibayarkan untuk penyelesaian kewajiban debitur kepada kreditur;

Halaman 55 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 104/Pdt.G/2018/PN.Mak.

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)



Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat setelah menerima ketiga surat peringatan dan surat pemberitahuan pelaksanaan lelang yang akan dilaksanakan pada tanggal 7 Juni 2018 dari Tergugat II, namun ternyata Penggugat tidak dapat membuktikan di depan persidangan adanya keberatan pada waktu sebelum pelaksanaan lelang dengan nilai limit Rp. 267.200.000,00 dan bahkan setelah lelang dilaksanakan yang dimenangkan oleh Tergugat I dengan penawaran tertinggi Rp 270.250.000,- (dua ratus tujuh puluh juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) yang lebih tinggi daripada nilai limit lelang, karena berdasarkan bukti TII.19 berupa Laporan Transaksi rekening atas nama Penggugat, dapat diketahui bahwa Penggugat menerima uang sisa hasil lelang pada tanggal 11 Juni 2019 melalui rekening atas nama Penggugat sebesar Rp.58.456.105,00 (lima puluh delapan juta empat ratus lima puluh enam ribu seratus lima rupiah) dan uang tersebut telah digunakan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta di depan persidangan Tergugat I telah memberikan penawaran secara lisan di depan persidangan kepada Penggugat agar membeli kembali obyek lelang yang telah dibeli secara sah oleh Tergugat I dengan seharga Rp.350.000.000,00 sejak tanggal 1 Nopember 2018 sampai dengan akhir bulan Desember 2018, dan atas penawaran tersebut Penggugat dengan didampingi oleh Kuasa Hukumnya menerimanya, sehingga secara tidak langsung Penggugat dapat melakukan penjualan di bawah tangan agar mendapatkan harga pasar Rp. 620.000.000,00 (enam ratus dua puluh juta rupiah) atau lebih besar dari nilai limit lelang atas obyek hak tanggungan dalam perkara a quo sebesar, akan tetapi Penggugat tidak dapat mendapatkan pembeli sesuai dengan harga pasar yang dimaksud oleh Penggugat sampai dengan waktu yang disepakati oleh Tergugat I dan Penggugat pada akhir bulan Desember 2018;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, Majelis Hakim berpendapat Tergugat I telah memberikan waktu yang cukup kepada Penggugat untuk membeli kembali obyek lelang dalam perkara a quo dengan seharga Rp.350.000.000,00, akan tetapi Penggugat tidak dapat membuktikan dalil gugatannya bahwa nilai pasar atas rumah yang menjadi obyek lelang eksekusi hak tanggungan dalam perkara a quo adalah sebesar Rp. 620.000.000,00 (enam ratus dua puluh juta rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan di atas, Majelis Hakim berpendapat oleh karena penilaian harga pasar telah dilakukan oleh

Halaman 56 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 104/Pdt.G/2018/PN.Mak.



penaksir dari pihak Tergugat II telah memenuhi prosedur dan menggunakan data pembanding berdasarkan akta otentik yang dibuat secara notariil serta tidak bertentangan dengan pasal Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang mengatur pada pokoknya bahwa dalam pelaksanaan Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT, Nilai Limit ditetapkan paling sedikit sama dengan Nilai Likuidasi, maka perbuatan Tergugat II tersebut bukanlah perbuatan yang melawan hukum sebagaimana diatur dalam pasal 1365 KUHPerdata, dengan demikian petitum gugatan angka 5 dan 6 patut ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan Penggugat angka 7 "Menyatakan menurut hukum bahwa Tergugat I selaku pemenang lelang adalah pihak beritikad buruk dan tidak dapat dilindungi hukum.", dan angka 8 "Menyatakan menurut hukum Risalah Lelang atas nama Tergugat I tanggal 7 Juni 2018 batal demi hukum setidak tidaknya dinyatakan tidak mengikat objek sengketa" saling berkaitan, Majelis Hakim berpendapat berdasarkan uraian pertimbangan di atas, oleh karena Tergugat I selaku pemenang lelang sesuai dengan Risalah Lelang No. 110/74/2018 (bukti T.I.12 sama dengan bukti T.II.15) telah dinyatakan sebagai pemenang lelang yang beritikad baik sehingga harus dilindungi hukum, sehingga Risalah Lelang atas nama Tergugat I tanggal 7 Juni 2018 adalah sah dan mengikat atas objek sengketa, dengan demikian petitum gugatan angka 7 dan 8 patut ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena petitum pokok gugatan Penggugat telah ditolak, maka Majelis Hakim berpendapat untuk petitum gugatan Penggugat selanjutnya yang berkaitan dengan petitum pokok gugatan, yaitu petitum angka 9 sampai dengan angka 13 patut untuk ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat tidak dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya, sedangkan Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat dapat membuktikan dalil-dalil bantahannya, oleh karena itu maka gugatan Penggugat haruslah ditolak seluruhnya;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat ditolak seluruhnya, maka kepada Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara a quo, yang untuk besarnya akan disebutkan dalam amar putusan ini;

Halaman 57 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 104/Pdt.G/2018/PN.Mak.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mengingat dan memperhatikan pasal – pasal dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, RBg, Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia dan Undang – undang serta peraturan perundang – undangan yang bersangkutan;

MENGADILI

Dalam Eksepsi

- Menolak Eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat;

Dalam Pokok Perkara

1. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp.1.537.000,00 (satu juta lima ratus tiga puluh tujuh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Makale, pada hari Rabu, tanggal 9 Januari 2019, oleh kami, Hendra P., SH., MHum., sebagai Hakim Ketua, Zamzam Iلمي, SH. dan Annender Carnova, SH., MH., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut pada hari Selasa, tanggal 15 Januari 2019, diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Majelis Hakim tersebut dibantu oleh Rimpan Sere T., S.H., Panitera Pengganti dan dihadiri oleh Kuasa Hukum Penggugat, Kuasa Tergugat II, tanpa dihadiri oleh Tergugat I dan Kuasa Turut Tergugat.

Hakim-hakim Anggota:

Hakim Ketua,

Zamzam Iلمي, SH.

Hendra P., SH., MHum.

Annender Carnova, SH., MH.

Panitera Pengganti,

Rimpan Sere T., SH.

Halaman 58 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 104/Pdt.G/2018/PN.Mak.

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

Perincian biaya :

1. Biaya HHK	Rp. 30.000,00
2. ATK	Rp. 75.000,00
3. Panggilan.....	Rp. 771.000,00
4. Pemeriksaan setempat.....	Rp. 650.000,00
5. Redaksi.....	Rp. 5.000,00
6. Materai.....	<u>Rp. 6.000,00</u>
Jumlah	Rp.1.537.000,00

(satu juta lima ratus tiga puluh tujuh ribu rupiah)