



PUTUSAN
Nomor 25/Pdt.G/2021/PN Bau

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

WA ODE RATNA, A.Md., bertempat tinggal di Jalan Pisang RT 011/RW 004,
Kelurahan Anduonohu, Kecamatan Poasia, Kota Kendari,
Sulawesi Tenggara ;

SUMARNO, S.Sos, bertempat tinggal di Jalan Pisang RT 011/RW 004,
Kelurahan Anduonohu, Kecamatan Poasia, Kota Kendari,
Sulawesi Tenggara ;

Bahwa Wa Ode Ratna, A.Md. dan Sumarno, S.Sos dalam hal ini memberikan kuasa kepada Natalia FR. Sabandar, S.H, dan Abdi Mouhari, S.H., M.H. Advokat, beralamat di Jalan Sao-sao No. 208 A, Kelurahan Bende, Kecamatan Kadia, Kota Kendari, Provinsi Sulawesi Tenggara, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 23 Juli 2021, selanjutnya disebut sebagai Penggugat;

Lawan:

1. **BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) TBK CABANG BAUBAU**, berkedudukan di jalan R.A. Kartini Nomor 21, Wale, Wolio, Kota Baubau, Sulawesi Tenggara, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Andi M. Akib, Ayu Soraya, dan Sardi Tongan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus B.2057/KC-XIII/SDM/08/2021 tertanggal 12 Agustus 2021 selanjutnya disebut sebagai Tergugat I;
2. **KEMENTERIAN KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA DIREKTORAT JENDRAL KEKAYAAN NEGARA KANTOR WILAYAH DJKN SULAWESI SELATAN, TENGGARA DAN BARAT KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG KENDARI**, berkedudukan di jalan Made Sabara Nomor 06, Korumba, Mandonga, Kota Kendari, Sulawesi Tenggara, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Wahyuddin Makmur, S.H., M.H berdasarkan Surat Tugas Nomor : ST-440/WKN.15/KNL.05/2021



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 31 Agustus 2021, selanjutnya disebut sebagai Tergugat II;

3. **KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG BADAN PERTANAHAN NASIONAL KANTOR PERTANAHAN KOTA**

BAUBAU, berkedudukan di jalan Sijawangkati Nomor 9, Lamangga, Murhum, Kota Baubau, Sulawesi Tenggara, dalam hal ini memberikan kuasa khusus kepada Jan Sandy Harland, S.ST., Dwi Almushawir Zuliadi, S.H., Sudarmin, Rizaldi Nograha, Reni Anggraeni, dan Akbar Sarana Palayati, berdasarkan Surat Kuasa Khusus 871/SK-74.72.MP.01.01/X/2021 selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat I;

4. **ANDI MUHAMAD KASIM SIRUHU**, bertempat tinggal di jalan Betoambari Nomor 92, Kota Baubau, selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat II;

5. **LIWENG**, bertempat tinggal di jalan Wakaka RT 01 RW 01, Kel. Nganganaumala, Kec. Batupuaru, Kota Baubau, selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat III;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 9 Agustus 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Baubau pada tanggal 10 Agustus 2021 dalam Register Nomor 27/Pdt.G/2021/PN Bau, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah debitur yang telah mengikat diri untuk tunduk pada perjanjian Kredit Modal Kerja dengan Tergugat I mulai dari tanggal 30 Agustus 2010 sampai dengan tanggal 1 Mei 2014, yang mana Akta Perjanjian Kredit No. 62 Tahun 2010 tertanggal 30 Agustus 2010, Akta Perjanjian Novasi Dan Addendum Suplesi Perjanjian Kredit Nomor 64 tertanggal 30 April 2012 dan Akta Addendum Perjanjian Perpanjangan Jangka Waktu Kredit Nomor 10 tertanggal 28 Mei 2013 dipegang oleh Bank/Tergugat I berikut Sertifikat Hak Milik Nomor 00750/Kelurahan Wangkanapi luas 85 M² (delapan puluh lima meter persegi) atas nama Wa

Halaman 2 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2021/PN Bau



- Ode Ratna yang menjadi barang jaminan hutang debitur kepada Bank/Tergugat;
2. Bahwa selain menjadi debitur yang mengambil kredit pada Bank/ Tergugat I, Penggugat berperan juga sebagai pencari nasabah bagi Tergugat I dengan cara menjual komputer dan asesorisnya secara kredit kepada pembeli, yang mana pembeli membuka rekening pada BRI dan menyimpan uang, sehingga Asas *Simbiosis Mutualisme* dalam melakukan kerjasama dengan Penggugat menguntungkan Tergugat I karena Tergugat I dapat menghimpun dana dari masyarakat/pembeli komputer dan asesorisnya yang diperdagangkan Penggugat;
 3. Bahwa berdasarkan catatan perusahaan C.V. Akbar Computer, penjualan komputer dan asesorisnya mencapai omzet penjualan kredit sebesar Rp 80.000.000,- (delapan puluh juta rupiah) per bulan;
 4. Bahwa di bulan April 2014 pihak marketing Tergugat I menyampaikan secara lisan memutuskan kontrak dengan Penggugat dan tidak memberikan kesempatan kepada Penggugat untuk bertemu dengan pimpinan Bank/Tergugat;
 5. Bahwa akibat pemutusan perjanjian secara sepihak oleh Tergugat I, usaha C.V. Akbar Computer/Penggugat mengalami kemunduran sampai gulung tikar, dan barang jaminan hutang Penggugat sudah berpindah kepada orang lain/Turut Tergugat III menurut Surat Nomor : HP.01.05/421/XII/2019 tertanggal 09 Desember 2019 dari Kantor Pertanahan Kota Bau-Bau/Turut Tergugat I;
 6. Bahwa sepanjang pengetahuan Penggugat, untuk mengambil haknya Tergugat I dari barang jaminan berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 00750/Kelurahan Wangkanapi luas 85 M² (delapan puluh lima meter persegi) atas nama Wa Ode Ratna, harus sesuai dengan peraturan yang berlaku dalam Pasal 20 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah :
“ (1) Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan :
 - a. hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau
 - 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.

(2) Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan obyek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.

(3) Pelaksanaan penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) hanya dapat dilakukan setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang Hak Tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/atau media massa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan.

(4) Setiap janji untuk melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan dengan cara yang bertentangan dengan ketentuan pada ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) batal demi hukum.

(5) Sampai saat pengumuman untuk lelang dikeluarkan, penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dihindarkan dengan pelunasan utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan itu beserta biaya-biaya eksekusi yang telah dikeluarkan;"

7. Bahwa begitu pula berdasarkan Pasal 2 Titik 5 Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 188 Tahun 2010 tanggal 30 Agustus 2010:

"Dalam hal Debitor sungguh-sungguh cidera janji, Pihak Kedua oleh Pihak Pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk mengelola Obyek Hak Tanggungan berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan yang daerah hukumnya meliputi letak Obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan;"

Dan, Pasal 4 Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 188 Tahun 2010 tanggal 30 Agustus 2010 :

"Para pihak dalam hal-hal mengenai Hak Tanggungan tersebut di atas dengan segala akibatnya memilih domisili pada Kantor Panitera Pengadilan Negeri Bau-bau."

8. Bahwa kriteria perbuatan melawan hukum sebagaimana yang lazim dimuat dalam Yurisprudensi HIR sejak tahun 1919 (*Arrest Lindebauw Chohen*, tanggal 31 Januari 1919) telah menjadi doktrin ilmu hukum di Indonesia dan menjadi yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI, sehingga



perbuatan melawan hukum diartikan secara luas dan terdiri dari 4 (empat) kategori perbuatan, yaitu :

1. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;
2. Melanggar hak subyektif orang lain;
3. Melanggar kaidah tata susila;
4. Bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati;
9. Bahwa Tergugat I dengan tidak beritikad baik kepada Penggugat telah menjual barang jaminan utang Penggugat tidak sesuai dengan peraturan-peraturan tersebut dalam dalil angka 6 (enam) dan dalil angka 7 (tujuh) di atas, yang mana dapat diungkapkan perbuatan-perbuatan Tergugat I yang merujuk dalil angka 8 (delapan) di atas, adalah sebagai berikut :
 - a. Tidak melayangkan surat-surat tertulis kepada Penggugat, baik somasi surat peringatan, surat pemberitahuan lelang maupun pengumuman hasil lelang;
 - b. Tidak melaksanakan apa yang diperjanjikannya kepada Penggugat untuk mengelola obyek hak tanggungan dengan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bau-bau;
 - c. Menggelapkan barang jaminan hutang Penggugat karena penjualan di muka umum melalui lelang tidak pernah ada pertemuan dan perundingan untuk kesepakatan harga jual dengan Penggugat, tidak pernah diumumkan di harian surat kabar kota Bau-bau dan sekitarnya, tidak pernah memberitahukan hasil pengumuman lelang kepada Penggugat;
10. Bahwa eksekusi hak tanggungan yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II bertentangan dengan peraturan-peraturan dalam Pasal 20 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, Pasal 2 Titik 5 Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 188 Tahun 2010 tanggal 30 Agustus 2010, dan Pasal 4 Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 188 Tahun 2010 tanggal 30 Agustus 2010 merupakan Perbuatan Melawan Hukum (*onrech matigedaad*) dan batal demi hukum, sehingga Risalah Lelang Nomor 300/75/2019 tanggal 28 Juni 2019 tidak sah dan batal demi hukum atau setidaknya tidak mempunyai kekuatan hukum;
11. Bahwa akibat perbuatan melawan hukum Tergugat I dan Tergugat II dengan melaksanakan eksekusi hak tanggungan yang tidak sesuai dengan peraturan hukum yang berlaku, Penggugat telah mengalami kerugian yang nilainya dapat diukur dari omzet penjualan kredit komputer



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan assesorisnya per bulan, yang mana kerugian Penggugat sampai diajukannya gugatan ini adalah Rp 80.000.000,- x 12 bulan x 11 tahun sebesar Rp 10. 560.000.000,- (sepuluh milyar lima ratus enam puluh juta rupiah);

12. Bahwa melihat akibat dari perbuatan Tergugat I dan kerugian yang dialami oleh Penggugat, maka Tergugat I dibebankan untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini;

Berdasarkan dasar dan alasan-alasan di atas dan semua upaya telah Penggugat lakukan, namun tidak berhasil, oleh karenanya Penggugat ajukan tuntutan ini dihadapan Ketua Pengadilan Negeri Bau-bau c.q Yang Mulia Majelis Hakim kiranya berkenan untuk memanggil pihak-pihak dalam gugatan guna memeriksa dan mengadili perkara ini dan memberi putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

PRIMAIR :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum dan segala akibatnya ;
3. Menyatakan eksekusi hak tanggungan oleh Tergugat I dan Tergugat II tidak sesuai dengan peraturan yang berlaku dalam Pasal 20 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah juncto Pasal 2 Titik 5 Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 188/2010 tertanggal 30 Agustus 2010 juncto Pasal 4 Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 188/2010 tertanggal 30 Agustus 2010;
4. Menyatakan eksekusi hak tanggungan melalui lelang yang dilaksanakan oleh Tergugat I dan Tergugat II atas barang agunan berupa tanah seluas 85 M² (delapan puluh lima meter persegi) dan bangunan ruko yang berdiri di atasnya berdasarkan Serifikat Hak Milik Nomor 00750/Kel. Wangkanapi atas nama WA ODE RATNA terletak di jalan Budi Utomo Nomor 23 E, kelurahan Wangkanapi, kecamatan Wolio, kota Bau-bau, sebagaimana dimaksud dalam Risalah Lelang Nomor 300/75/2019 tanggal 28 Juni 2019 tidak sah dan batal demi hukum atau setidaknya tidak mempunyai kekuatan hukum;
5. Menghukum Tergugat I untuk membayar ganti kerugian Rp 80.000.000,- x 12 bulan x 11 tahun sebesar Rp 10. 560.000.000,- (sepuluh milyar lima ratus enam puluh juta rupiah) kepada Penggugat ;
6. Memerintahkan Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, dan Turut Tergugat III untuk mematuhi isi putusan;

Halaman 6 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2021/PN Bau



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Menghukum Tergugat I untuk membayar biaya perkara;

SUBSIDAIR :

Apabila Pengadilan Negeri berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*)

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat menghadap kuasanya dan Tergugat I, Tergugat II, serta Turut Tergugat I, masing-masing menghadap kuasanya. Turut Tergugat III menghadap sendiri;

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah di tentukan Penggugat, Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I, dan Turut Tergugat III telah datang menghadap di persidangan, akan tetapi Turut Tergugat II tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang tanggal 12 Agustus 2021, tanggal 25 Agustus 2021 dan tanggal 7 September 2021 telah dipanggil dengan patut, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah;

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 Achmad Wahyu Utomo, S.H.,M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Baubau, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 15 Oktober 2021, 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 pada pokoknya sebagai berikut:

A. GUGATAN PENGGUGAT SALAH ALAMAT (ERROR IN PERSONA)

1. B a h w a Gugatan dari Penggugat dalam perkara a quo sudah sepatutnya dinyatakan tidak dapat diterima, sebab penyebutan Person Tergugat I didalam surat gugatan Penggugat adalah tidak tepat dan keliru, karena gugatan Penggugat tidak mengaitkan dengan Kantor Pusat PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk berkedudukan di Jakarta, kemudian PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk Kantor Wilayah Makassar berkedudukan di

Halaman 7 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2021/PN Bau

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

- Makassar sebelum mencantumkan PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk Kantor Cabang Bau-Bau
2. B a h w a S Penggugat pada saat mengajukan gugatan a quo tidak memahami kedudukan dari masing-masing Tergugat khususnya Tergugat I. Dimana kedudukan PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk Kantor Cabang Bau-Bau tidak bisa berdiri sendiri melainkan harus tetap dalam pengawasan dari PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk Kantor Pusat di Jakarta. Dengan demikian jelas bahwa Tergugat I tidak mempunyai kualitas untuk dapat dituntut dalam perkara perdata dimuka Pengadilan jika tidak dikaitkan dengan Kantor Pusat (Induk) dari Instansinya.
3. B a h w a Berdasarkan Hukum Acara dan Yurispundensi Putusan Mahkamah Agung RI No. 142.K/SIP/1975, tanggal 08 Juni 1976 tentang gugatan yang harus ditujukan kepada kantor pusat, maka gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima seluruhnya (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

B. DALAM POKOK PERKARA

1. B a h w a Tergugat I menolak dengan tegas semua dalil yang dikemukakan oleh Penggugat kecuali yang secara tegas diakui oleh Tergugat I.
2. B a h w a untuk memperjelas permasalahan dengan benar serta sesuai dengan fakta - fakta hukum yang dikuatkan dengan bukti-bukti yang kebenarannya tidak dapat disangkal lagi, akan Tergugat I terangkan dan jelaskan duduk perkaranya sebagai berikut ;
3. B a h w a Penggugat adalah debitur dari Tergugat I yang telah menikmati 2 (dua) fasilitas kredit dari Tergugat I, yaitu Kredit Modal Kerja sebesar **Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah)** sebagaimana dituangkan dalam Akta Perjanjian Kredit No 62 Tanggal 30 Agustus 2010 yang dibuat oleh A. M. Kasim Siruhu, Sarjana Hukum, Notaris di Kota Bau-Bau.
4. B a h w a Penggugat dalam perjalanannya bersama-sama dengan Tergugat I sepakat untuk dilakukan Perjanjian Novasi dan

Halaman 8 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2021/PN Bau



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Addendum Suplesi Perjanjian Kredit dari Rp.600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) menjadi sebesar **Rp. 850.000.000,-**

(delapan ratus lima puluh juta rupiah) sebagaimana dituangkan dalam Surat Hutang dengan Jaminan No 64

Tanggal 30 April 2016 yang dibuat oleh A. M. Kasim Siruhu,

Sarjana Hukum, Notaris di Kota Bau-Bau yang dibuat oleh

Ridwan Nawing, Sarjana Hukum, Notaris di Kota Makassar.

5. B a h w a

Untuk menjamin pelunasan fasilitas kreditnya tersebut

Penggugat telah menyerahkan assetnya sebagai jaminan

kreditnya kepada Tergugat I, berupa SHM No.

00750/Wangkanapi berupa tanah dan bangunan an. Wa

Ode Ratna

6. B a h w a

terhadap objek jaminan berupa Sertifikat Hak Milik Nomor:

SHM No. 00750/Wangkanapi an. Wa Ode Ratna yang telah

dibebani Hak Tanggungan berdasarkan sbb:

1. APHT Nomor: 188/2010 tanggal 30 Agustus 2010

sesuai dengan SHT I No. 0457/2010 tanggal 29

September 2010 senilai Pengikatan peringkat

pertama sebesar Rp. 720.000.000,- (Tujuh ratus dua

puluh dua juta rupiah);

2. APHT Nomor: 142/2012 tanggal 08 Mei 2012 sesuai

dengan SHT II No. 0504/2012 tanggal 09 Juli 2012

senilai Pengikatan peringkat kedua sebesar Rp.

230.000.000,- (dua ratus tiga puluh juta rupiah);

7. B a h w a

dalam perjalanan kreditnya, Para Penggugat mengalami

kesulitan memenuhi kewajibannya kepada Tergugat I dan

wanprestasi terhadap perjanjian kreditnya kepada Tergugat

I. Namun demikian, dengan itikad baik Tergugat I

memberikan kesempatan kepada Para Penggugat untuk

dapat menyelesaikan kewajibannya secara damai dengan

memberikan kesempatan kepada Para Penguat untuk

menjual sendiri obyek agunan a quo.

8. B a h w a

sebelum Tergugat I mengajukan penyelesaian kredit melalui

Proses Lelang melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara

dan Lelang Kendari (Tergugat II), Tergugat I terlebih dahulu

memberikan kesempatan dan waktu yang patut kepada

Penggugat untuk secara damai termasuk memberikan

kesempatan kepada Penggugat untuk melakukan penjualan

Halaman 9 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2021/PN Bau

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)



sendiri dalam rangka menyelesaikan kewajibannya kepada Tergugat I dengan menyampaikan Surat Peringatan (SP) kepada Penggugat sebanyak 3 (tiga) kali yang juga merupakan surat teguran kepada Penggugat untuk segera menyelesaikan tunggakan kreditnya, yaitu :

1. SP I No. B 562-XIII/KC/ADK/03/2016 tgl 10 Maret 2016.
2. SP I No. B 808-XIII/KC/ADK/04/2016 tgl 11 April 2016
3. SP I No. B 1118-XIII/KC/ADK/05/2016 tgl 13 Mei 2016

namun, walaupun telah diberikan kesempatan dan waktu yang cukup, Penggugat mengabaikan peringatan – peringatan tersebut dan tetap tidak menyelesaikan kewajibannya yang sudah menunggak (tetap wanprestasi).

Oleh karena itu Tergugat I menolak dengan tegas dalil Penggugat huruf C Angka 1 yang menyatakan ruang komunikasi dengan Tergugat sudah tidak ada lagi merupakan dalil yang **MENGADA – ADA** dan **TIDAK BERDASAR HUKUM** dan sudah sepatutnya **DITOLAK/DIABAIKAN**.

9. B a h w a dalil Gugatan Penggugat huruf poin 6 dan 7 yang menyatakan ...Tergugat I dari barang jaminan berupa SHM No.00750/Wangkanapoi an. Wa Ode Ratna harus sesuai dengan peraturan yang berlaku...

Tergugat I perlu jelaskan justru tindakan lelang eksekusi hak tanggungan dilakukan berdasarkan ketentuan Undang – Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda – Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT), yang dimana dalam Pasal 6 jo. Pasal 20 ayat (1) huruf a UUHT disebutkan apabila debitur cidera janji (wanprestasi) 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.

- 10 B a h w a selain itu dalam Pasal 2 butir 6 Akta Pemberian Hak Tanggungan juga secara tegas dinyatakan bahwa :
jika Debitur (Penggugat) tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya (wanprestasi), Tergugat I selaku pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama dengan

Halaman 10 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2021/PN Bau



akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari pemilik agunan menjual atau suruh menjual dihadapan umum secara lelang objek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian – sebagian.

Dengan demikian, jelaslah bahwa Tergugat I memiliki dasar hukum yang sangat kuat untuk melakukan penjualan objek agunan yang telah diikat Hak Tanggungan a quo apabila Penggugat wanprestasi.

11 B a h w a dalam Gugatan Penggugat poin 8 terkait kriteria Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana yang lazim dimuat dalam Yusripundensi HIR sejak 1919.....

Pernyataan Penggugat terlalu jauh membahas terkait kriteria Perbuatan Melawan Hukum yang dimuat dalam Yusripundensi HIR. Untuk dapat dinyatakan seseorang melakukan Perbuatan Melawan Hukum berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara sebagaimana dalil dalam gugatana quo , maka haruslah memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

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

Namun ternyata dari Gugatan yang disampaikan oleh Penggugat tidak ada satupun dalil gugatan yang menunjukkan bahwa Perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I telah memenuhi syarat-syarat tersebut terutama adanya kesalahan (*schuld*) yang dibuat oleh Tergugat I.

12 B a h w a Tergugat I keberatan dengan Gugatan Penggugat Poin 9 yang menyatakan Tergugat I tidak beritikad baik kepada Penggugat telah menjual barang jaminan utang Penggugat tidak sesuai dengan peraturan-peraturan....

Tergugat I telah menyampaikan Surat Peringatan (SP) kepada Penggugat sebanyak 3 (tiga) kali secara patut yang juga merupakan surat teguran kepada Penggugat untuk segera menyelesaikan tunggakan kreditnya, yaitu :



1. SP I No. B 562-XIII/KC/ADK/03/2016 tgl 10 Maret 2016.
2. SP I No. B 808-XIII/KC/ADK/04/2016 tgl 11 April 2016
3. SP I No. B 1118-XIII/KC/ADK/05/2016 tgl 13 Mei 2016

namun, walaupun telah diberikan kesempatan dan waktu yang cukup, Penggugat mengabaikan peringatan – peringatan tersebut dan tetap tidak menyelesaikan kewajibannya yang sudah menunggak (tetap wanprestasi). Oleh karena itu Tergugat I menolak dengan tegas dalil Penggugat poin 9 huruf a, b dan c yang menyatakan Tergugat I tidak melayangkan surat-surat tertulis kepada Penggugat dan tidak melaksanakan apa yang diperjanjikan kepada Penggugat dan menggelapkan barang jaminan.... merupakan dalil yang **MENGADA – ADA dan TIDAK BERDASAR HUKUM** dan sudah sepatutnya **DITOLAK/DIABAIKAN**.

13 B a h w a

Terkait Gugatan Penggugat pada poin 10 dan Poin 11, Tergugat I perlu jelaskan justru tindakan lelang eksekusi hak tanggungan dilakukan berdasarkan ketentuan Undang – Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda – Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT), yang dimana dalam Pasal 6 jo. Pasal 20 ayat (1) huruf a UUHT disebutkan apabila debitor cidera janji (wanprestasi) 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.

selain itu dalam Pasal 2 butir 6 Akta Pemberian Hak Tanggungan juga secara tegas dinyatakan bahwa :

jika Debitor (Penggugat) tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya (wanprestasi), Tergugat I selaku pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari pemilik agunan menjual atau suruh menjual dihadapan umum secara lelang objek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian – sebagian.

Halaman 12 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2021/PN Bau



Dengan demikian, jelaslah bahwa Tergugat I memiliki dasar hukum yang sangat kuat untuk melakukan penjualan objek agunan yang telah diikat Hak Tanggungan a quo apabila Penggugat wanprestasi.

MAKA berdasarkan alasan – alasan dan fakta – fakta yang Tergugat I sampaikan di atas, jelaslah pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan a quo telah sesuai dengan peraturan perundang – undangan yang berlaku dan segala tindakan Tergugat I melakukan penjualan lelang eksekusi Hak Tanggungan melalui Tergugat II telah sesuai serta memiliki dasar hukum yang kuat.

Dengan demikian, jelaslah tindakan Tergugat I melakukan penjualan lelang eksekusi Hak Tanggungan melalui Tergugat II bukanlah perbuatan melawan hukum, justru sebaliknya tindakan Penggugat yang wanprestasi dan tidak beritikad baik melunasi hutangnya jelas – jelas sangat merugikan Tergugat I dan nasabah lain yang membutuhkan kredit, sehingga sudah sepatutnya tindakan Tergugat I yang mengupayakan pengembalian kredit macet karena Penggugat wanprestasi harus mendapatkan perlindungan hukum.

Oleh karena itu, Tergugat I mohon dengan segala hormat kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bau-Bau untuk memutus perkara ini dengan putusan **MENOLAK GUGATAN PENGGUGAT SELURUHNYA ATAU SETIDAK-TIDAKNYA MENYATAKAN GUGATAN PENGGUGAT TIDAK DAPAT DITERIMA**

Atau bilamana Majelis Hakim berpendapat lain, maka mohon putusan yang seadil-adilnya (ex a quo et bono)

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

DALAM POKOK PERKARA

1. Turut Tergugat I menolak dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas;
2. Bahwa sebagaimana dalam Peraturan Pemerintah No.24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 37 ayat (1) berbunyi:

Halaman 13 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2021/PN Bau



"Peralihan hak atas dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku".

Pasal 41 ayat (1) berbunyi :

"Peralihan hak melalui pemindahan hak dengan lelang hanya dapat didaftar jika dibuktikan dengan kutipan risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang".

3. Bahwa Pendaftaran Peralihan Hak dari atas nama Wa Ode Ratna (Penggugat) kepada atas nama Liweng (Turut Tergugat III) didasarkan pada Kutipan Risalah Lelang No. 300/75/2019 tanggal 28 Juni 2019 yang dibuat oleh AMIR ASA,S.H. selaku Pejabat Lelang.
4. Bahwa berdasarkan point 2 dan 3 diatas, maka Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah dari Wa Ode Ratna (Penggugat) kepada Liweng (Turut Tergugat III) yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kota Baubau telah sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku.

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, Turut Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat berkenan memutus perkara ini dengan menyatakan sebagai berikut:

DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara.-

Apabila Majelis Hakim Yang Terhormat kiranya berpendapat lain, maka Turut Tergugat I memohon untuk memutus perkara ini dengan seadil-adilnya (*et a gou et bono*)

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagaimana tercantum dalam pertimbangan-pertimbangan berikut ini:

Halaman 14 dari 33 Putusan Perdana Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2021/PN Bau



1. Gugatan Salah Alamat (*Error In Persona*)

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Tergugat I dalam mengajukan eksepsi ini, sebagai berikut:

- Bahwa gugatan dari Penggugat dalam perkara a quo sudah sepatutnya dinyatakan tidak dapat diterima, sebab penyebutan Person Tergugat I didalam surat gugatan Penggugat adalah tidak tepat dan keliru, karena gugatan Penggugat tidak mengaitkan dengan Kantor Pusat PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk berkedudukan di Jakarta, kemudian PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk Kantor Wilayah Makassar berkedudukan di Makassar sebelum mencantumkan PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk Kantor Cabang Bau-Bau;

Menimbang, bahwa Penggugat yang pada pokoknya membantah bantahan eksepsi, sebagai berikut:

- Bahwa keberatan Tergugat I yang menyatakan bahwa gugatan Penggugat *Error In Persona* sebagaimana diuraikan pada huruf A menurut Penggugat adalah tidak beralasan karena menyangkut badan hukum yang digugat mengikuti kepada tempat/alamat badan hukum sebagai orang yang dikenal oleh Penggugat/debitur pada saat melakukan perikatan akad kredit, yakni Tergugat I/Kreditur yang namanya PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) TBK Cabang Baubau. yang berkantor di jalan Raden Ajeng Kartini No. 21 Bau-bau, yang mana segala administrasi akad kredit dan pembayaran-pembayaran dilakukan. Dengan demikian maka keberatan Tergugat I tersebut harus dikesampingkan dan/atau ditolak;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan *Error In Persona* adalah orang yang mengajukan gugatan bukan orang yang berhak dan mempunyai kedudukan hukum untuk itu atau keliru pihak yang ditarik sebagai tergugat;

Menimbang, bahwa pada prinsipnya kewenangan setiap orang atau badan hukum sebagai subjek hukum berhak mengajukan gugatan ke Pengadilan bilamana yang bersangkutan merasa haknya dilanggar atau kepentingannya dirugikan oleh pihak / orang lain, dengan demikian *memberikan kewenangan sepenuhnya kepada Penggugat untuk menentukan siapa-siapa saja yang ditarik sebagai Tergugat atau Turut Tergugat di dalam gugatannya*. Hal ini seperti ditegaskan dalam Yurisprudensi MA. RI. No. 305 K/Sip/1971, tanggal 16 Juni 1971, Jo. No. 366 K/Sip/1973, tanggal 10 Desember 1973, Jo. No. 516 K/Sip/1973, tanggal 25 September 1975, yang menyatakan bahwa *"Penggugat berhak untuk menentukan siapa-siapa yang akan digugat yang dianggapnya telah melanggar haknya atau merugikan kepentingannya"*;

Halaman 15 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2021/PN Bau



Menimbang, bahwa dalam hal ini Tergugat I sebagaimana dalam surat kuasanya diketahui sebagai cabang dari PT Bank Rakyat Indonesia yakni cabang wilayah Baubau. Bahwa praktik peradilan melenturkan penerapannya sehingga mengizinkan cabang atau perwakilan sebagai pihak, baik menjadi Penggugat atau Tergugat. Hal demikian sebagaimana Putusan Mahkamah Agung No. 3562 K/Pdt/1984. Sehingga Tergugat I dapat bertindak untuk mewakili dalam perkara ini sebagai pihak dalam perkara aquo;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas, Majelis Hakim berpendapat eksepsi Tergugat I mengenai "Gugatan Penggugat Salah Alamat (*Error In Persona*)", terhadap eksepsi ini dinyatakan tidak terbukti dan harus ditolak;

Menimbang, bahwa dengan ditolaknya seluruh eksepsi dari Tergugat I haruslah dinyatakan Menolak Eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya, selanjutnya Majelis hakim akan mempertimbangkan pokok perkara ini;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat adalah debitur yang telah mengikatkan diri untuk tunduk pada perjanjian Kredit Modal Kerja dengan Tergugat I mulai dari tanggal 30 Agustus 2010 sampai dengan tanggal 1 Mei 2014, yang mana Akta Perjanjian Kredit No. 62 Tahun 2010 tertanggal 30 Agustus 2010, Akta Perjanjian Novasi Dan Addendum Suplesi Perjanjian Kredit Nomor 64 tertanggal 30 April 2012 dan Akta Addendum Perjanjian Perpanjangan Jangka Waktu Kredit Nomor 10 tertanggal 28 Mei 2013 dipegang oleh Bank/Tergugat I berikut Sertifikat Hak Milik Nomor 00750/Kelurahan Wangkanapi luas 85 M² (delapan puluh lima meter persegi) atas nama Wa Ode Ratna yang menjadi barang jaminan hutang debitur kepada Bank/Tergugat;
- Bahwa eksekusi hak tanggungan yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II bertentangan dengan peraturan-peraturan dalam Pasal 20 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, Pasal 2 Titik 5 Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 188 Tahun 2010 tanggal 30 Agustus 2010, dan Pasal 4 Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 188 Tahun 2010 tanggal 30 Agustus 2010 merupakan Perbuatan Melawan Hukum (*onrech matigedaad*) dan batal demi hukum, sehingga Risalah Lelang

Halaman 16 dari 33 Putusan Perdana Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2021/PN Bau



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 300/75/2019 tanggal 28 Juni 2019 tidak sah dan batal demi hukum atau setidaknya tidak mempunyai kekuatan hukum;

Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah sah atau tidak sahnya eksekusi hak tanggungan yang dilaksanakan Tergugat I dan Tergugat II ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 283 RBg Penggugat berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut di atas;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa bukti P-1 sampai dengan P-23 dan Saksi-Saksi yaitu Jemy Candra Mangori, La Ode Saljuna dan Haidir Fattah;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat yaitu P-1 tentang Akta pendirian Hak tanggungan No. 188/2010 tanggal 30 Agustus 2010, P-2 tentang Surat permohonan permintaan Dokumen-dokumen Kredit Nomor 039/SP-YLBH.PAST/VIII/2019 tanggal 21 Agustus 2019, P-3 tentang Surat permohonan permintaan Dokumen-dokumen Kredit Nomor 040/SP-YLBH.PAST/VIII/2019 tanggal 28 Agustus 2019, P-4 tentang Tanda Terima Penyerahan Dokumen Kredit dari PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Baubau tanggal 28 Agustus 2019, P-5 tentang Surat Pengantar Nomor : B.4211-KC.XIII/ADK/10/2019 dari PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Baubau tanggal 14 Oktober 2019, P-6 tentang Surat Peringatan Pertama Nomor B.562-XIII/KC/ADK/03/2016 tanggal 10 Maret 2016 dari PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Baubau, P-7 tentang Surat Peringatan Kedua Nomor B.808-XIII/KC/ADK/04/2016 tanggal 11 April 2016 dari PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Baubau, P-8 tentang Surat Peringatan Ketiga Nomor B.1118-XIII/KC/ADK/03/2016 tanggal 13 Mei 2016 dari PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Baubau, P-9 tentang Surat Pemberitahuan Lelang No : B.0671-KC.XIII/ADK/03/2019 tanggal 04 Maret 2019 dari PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Baubau, P-10 tentang Surat Pemberitahuan Lelang No : B.1567-KC.XIII/ADK/05/2019 tanggal 29 Mei 2019 dari PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Baubau, P-11 tentang Tanda Setoran Tunai Provisi KMK-BRI an. Waode Ratna sebesar Provisi 0,75% x Rp600.000.000,- sebesar Rp4.500.000,- (empat juta lima ratus ribu rupiah), Agustus 2010, P-12 tentang Tanda Setoran Tunai Provisi KMK an. CV. Akbar Komputer sebesar Provisi 0,50% x Rp850.000.000,- sebesar Rp4.250.000,- (empat juta dua ratus lima puluh ribu rupiah), Maret 2013, P-13 tentang Laporan Penilaian Jaminan dari PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Baubau P-14 tentang Rekening Koran BRI KC Baubau Date Printed 1/11/14 3:23:43, P-15 tentang Rekening Koran BRI KC

Halaman 17 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2021/PN Bau

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

Baubau Date Printed 11/10/19 8:47:55, P-16 tentang foto-foto HP Penggugat, Pengrusakan obyek hak tanggungan berupa bangunan ruko, P-17 tentang Buku Catatan Penjualan Komputer dan asesorisnya, P-18 tentang Print Out Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum dan Perdata Khusus, Buku II Tahun 2007, P-19 tentang Print Out Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, P-20 tentang Print Out Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 1/POJK.07/2013 tentang Perlindungan Konsumen Sektor Jasa Keuangan, P-21 tentang Print Out Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, P-22 tentang Print Out Penetapan Nomor 321/Pdt.G/2020/PN.Smn, dan P-23 tentang Dokumen Persyaratan Lelang dari KPKNL Kendari, serta saksi **Jemy Candra Mangori** yang pada pokoknya menerangkan bahwa saksi kerja promotor di Mega ponsel, bahwa Mega ponsel itu letaknya lapangan tembak Kota Baubau, bahwa ruko milik Para Penggugat ini saudara tahu, bahwa rukonya di sebelah kanannya Mega ponsel, bahwa kerja di Mega ponsel sejak tahun 2016, bahwa ada mobil lewat kebetulan saya duduk di depan teras kemudian satu mobil itu banyak orang cek itu saya kira pemiliknya, bahwa dia punya ruko milik penggugat ini, bahwa kejadiannya kayaknya belum lama juga, bahwa sekitar tahun 2019, bahwa tidak ada yang saya kenal, bahwa ada banyak orang, bahwa Penggugat II hanya lihat-lihat saja, bahwa kalau dia masuk itu ada orangnya dia bawa ahli kunci pintu, bahwa yang mereka lakukan kayak mau buka kunci begitu, bahwa tukang kunci itu yang buka pakai alatnya, bahwa tidak ada kunci mereka pegang hanya memakai alat untuk membuka pintu itu, bahwa lihat mereka masuk ke dalam ruko itu, bahwa ya, sempat dibongkar bagian ruangan dua di bongkar tripleksnya dibawah keluar semua, bahwa sebelumnya tempat karaoke habis itu ada bapak-bapak sama ibu-ibu katanya mau jadikan gudang beras sama telur, bahwa ya, ibu haji satunya, bahwa Saksi bukan yang punya mega ponsel, bahwa pimpinan saksi Pak Adit, bahwa mega ponsel itu milik Pak Slamet, bahwa kerja dengan pak Slamet sejak tahun 2016, bahwa tidak pernah ada pergantian bos saudara disitu, bahwa sekedar yang saya lihat itu laki-laki, bahwa pakai baju batik semuanya, bahwa tidak karena saya tidak kenal, bahwa Ssya berada didepan mega ponsel, bahwa tidak terlalu pagi dan tidak terlalu siang, bahwa mereka datang langsung bisa masuk ke dalam ruko, bahwa Kejadian hari itu kemudian mereka masuk besoknya, bahwa kunci yang ada di pintu itu beda dengan anak kunci mega ponsel, bahwa kalau kunci sama tapi kalau anak kunci pakai tukar kunci bukannya, bahwa sempat digembok, bahwa Akbar Komputer saya tidak tahu pemiliknya, bahwa sudah tutup, bahwa saya tidak tahu pak Sumarno (Penggugat II), yang saya tahu hanya Akbar Komputer, bahwa karena posisinya saya

Halaman 18 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2021/PN Bau

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

tidak bisa masuk hanya saya lihat itu tukang kunci buka-buka begitu, bahwa jarak saksi dengan mereka tidak terlalu jauh, bahwa hanya sekedar saya lihat tukang kunci dia buka pintu, bahwa ya, setelah yang itu di renovasi kayak dibongkar pintu-pintu dua itu, bahwa setelah pembongkaran kunci itu tidak langsung di lakukan renovasi, bahwa hanya dilakukan pembongkaran kunci, bahwa tidak bersamaan dengan harinya pembukaan kunci, bahwa mereka datang itu hari mereka membongkar kunci dengan alat-alat, bahwa setelah sehari pembongkaran kunci tidak ada aktifitas pembongkaran di bangunan pak Sumarno (penggugat II), bahwa kalau sampah ada saya lihat, bahwa orang lain, bahwa Penggugat menunjukan bukti surat P-16 tentang foto ruko Agunan Penggugat apakah awal saudara saksi lihat masih kunci awal, bahwa ya lihat ada dipiloks diatasnya, bahwa tidak ada yang saya kenal, bahwa ya, ada yaitu motor saya ada didepan ruko itu, bahwa kalau ini sebelum dan gembok dengan rantai sesudah dibongkar, bahwa saya tidak lihat tapi ada aktifitas orang, bahwa ya, inikan 2 (dua) ruangan sebelum dibongkar keadaan ruangan berdebu tapi keadaan ruangan seperti ini, bahwa tidak ada perubahan, bahwa kalau kita menghadap jalan dia ada disebelah kanan, bahwa tidak kenal dengan orang yang bernama LIWENG, bahwa objek sengketa itu adalah ruko, bahwa jadi tempat penggadaian HP, bahwa waktu itu menyaksikan yang buka kunci ini, bahwa tahun 2019, bahwa tidak ada lihat pembongkaran, bahwa yang saya tahu dia membuka kuncinya pakai alat itu tukang kunci untuk masuk ke ruko itu, saksi **La Ode Saljuna** yang pada pokoknya menerangkan bahwa masalah Pintu ruko sudah terbuka sebelumnya masih utuh, bahwa tanggal 13 Juni 2019, bahwa Saya kebetulan lewat dan melihat beberapa orang membuka pintu, bahwa sekitar ada 5 (lima) orang, bahwa ada yang pakaian batik, bahwa saya kaget itu ruko mau dibuka begitu saya lewat itu ruko sudah terbuka lebar saya pikir sudah ada yang beli waktu itu saya telephone Marno, Marno ini ruko apakah sudah laku karena saya lihat Ruko ini sudah terbuka ini banyak orang kemudian dia bilang bilang ada yang beli coba katanya kamu foto akhirnya saya foto, bahwa Saya tidak kenal, bahwa tidak masuk ke dalam ruko itu, bahwa yang saya lihat itu hanya pintu kemudian setelah sorenya saya cek kembali ternyata pintunya sudah dikasih rusak sudah bolong sudah dikasih rantai gembok, bahwa taktu hari itu saya lihat tertutup saya tidak masuk, bahwa Ada kursi banyak sama AC, bahwa tanggal 13 Juni 2019, bahwa Saya ingat karena saya foto, bahwa di P-10 itu lelangnya baru terjadi pada tanggal 28 Juni 2019 bahwa jadi pembongkaran itu terjadi sebelum lelang dilakukan, bahwa melihat ada tulisan dipiloks dalam seperti ini, bahwa waktu pembongkaran itu masih ada tulisannya sudah tidak ada, bahwa ada lihat tulisan dijual bahwa ya, saya lihat posisinya sudah terbuka begini, bahwa sorenya saya datang sudah tertutup sudah digembok, bahwa ya gemboknya seperti ini dengan

Halaman 19 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2021/PN Bau

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

rantainya seperti begini, bahwa waktu pembongkaran saya belum lihat tumpuhkan-tumpuhkan sampah seperti ini, bahwa ya, menyusul, bahwa Saya tahu karena saya sering masuk ke dalam, bahwa saksi yang menjaga Ruko dari ibu Ratna itu, bahwa saksi tidak ada menerima surat dari bank BRI berupa SP 1 SP 2, bahwa ya, saya tahu pertama saya sempat foto pada tanggal 4 Agustus 2019 kemudian sampah itu habis menghilang lagi entah diangkut mobil atau apa, kemudian ada lagi sampah pada tanggal 6 Agustus 2019, bahwa Saya tidak lihat, yang saya lihat hanya pintu sudah terkunci dan ada banyak orang pegawai BRI disitu, bahwa Saya tidak kerja disitu, bahwa ya sudah lama kenal Penggugat, bahwa ada yaitu istinya Penggugat II (Sumarno) adalah adik saya, bahwa beli ruko itu dari BRI dengan agunan ruko, bahwa Saya lihat dari mulai tanggal 13 Juni 2019 itu saya tahu, bahwa Saya hanya lewat-lewat saja, bahwa berada di Jalan Budi Utomo, Kelurahan Wangkanapi, Kecamatan Wolio, Kota Baubau, bahwa tidak pernah karena mereka di kendari dan saya di Baubau, bahwa mereka ini selain tinggal di kendari ada rumah di Baubau, bahwa di Kelurahan Wangkanapi Kecamatan Wolio, Kota Baubau, bahwa terakhir kali saya singgah disitu waktu pemeriksaan setempat, bahwa mengecek lokasi sama ada yang isi itu, bahwa berubah, bahwa dari dindingnya sama sekarang sudah diisi dengan penjual HP, bahwa hanya sebagian saja, bahwa kalau saksi dengan saya, saya mempunyai tanah kemudian saya pinjam uang ke saksi, kemudian saya bilang mau pinjam uang ke saksi ini tanah saya, saya jaminkan, nanti uangnya saya cicil kemudian saksi memberikan uang ke saya umpamannya Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) saya kasihkan sertifikat tanah, kemudian saksi bilang sama saya kalau kamu tidak bayar dalam jangka tertentu maka tanah itu saya jual kepada orang lain kemudian saya menanggapi ya, nah kalau saksi jual itu boleh, saksi **Haidir Fattah** yang pada pokoknya menerangkan bahwa masih ingat saya sepuluh tahun bekerja di Damanon, bahwa dari tahun 1997 sampai dengan tahun 2007, bahwa jabatan saya terakhir sebagai Marketing Officer, bahwa di Bank Mega dari tahun 2007 sampai tahun 2016 kurang lebih 9 (sembilan) tahun, bahwa Saya pertama masuk memang ditempatkan dibagian kredit, bahwa ya bergelut langsung antara nasabah dengan kredit, bahwa di bagian kredit juga Marketing Officer atau Account Officer, bahwa tetap persetujuan kedua belah pihak antara nasabah dengan Bank, bahwa tetap ada tahapannya dulu, bahwa tahap pertama kami sudah mendapat persetujuan dari debitur terlebih dahulu kami lakukan Outlet Perimeter atau surat penawaran kredit dimana disitu tercantum struktur fasilitasnya kemudian isinya administrasinya kemudian asuransi yang kami berikan dan mana kala debitur sudah membaca itu dan menyetujui dia akan tandatangan kemudian selanjutnya akan diserahkan ke notaris untuk melakukan pengikatan, bahwa ya, sebelum perjanjian kredit ada surat

Halaman 20 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2021/PN Bau

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)



keputusan kredit, bahwa itu setelah terjadi akad kredit antara kami pihak kreditur dan calon debitur sudah akad kredit di notaris, bahwa isinya sama cuma mungkin didalam pengikatan kredit itu disitu lebih banyak pasal-pasal yang mengatur kredit, bahwa tidak bisa Bank bisa menarik lebih dari profesi yang dijanjikan Bank oleh nasabah, bahwa ya harus sesuai dengan STK dan Perjanjian kreditnya, bahwa Bank tetap mencatat dan melaporkan ke debitur ada misalnya rekening Koran kalau dia menggunakan Giro kita tetap kirim ke nasabah setiap bulan dan punya juga buku tabungan jadi dia bisa langsung mencetak buku tabungan langsung, bahwa tidak bisa Bank memberikan rekening Koran kepada nasabah yang tidak ada catatannya, bahwa diawal terjadi keterlambatan pembayaran kami biasanya kita lakukan surat teguran pertama, kedua, dan ketiga setelah itu kalau misalnya belum terjadi juga pembayaran angsuran kita lakukan surat pemberitahuan pertama, kedua dan ketiga namun dalam perjanjian pertama, kedua dan ketiga itu disitu ada banyak kita negosiasi debitur mungkin kita melihat kondisi misalnya sudah tidak mungkin lagi membayar maka kita lakukan yang namanya penyelamatan kredit jadi di dalam penyelamatan kredit ada namanya rest Jouling atau ada namanya restruktur jadi misalnya dia dengan fasilitas modal kerja dia bisa dengan kemampuan segini kita bisa dengan angsuran kita bisa menambah jangka waktunya supaya meringankan debitur, bahwa ada dalam SP 3 itu lampiran berupa perincian hutang keseluruhannya pokoknya bunganya dendanya finalnya, bahwa ada pengalaman di Banknya bekerja seperti itu, bahwa ada itu kita berikan pada saat sudah ada akad kredit dan biasanya selambat-lambatnya 1 minggu kalau sudah ada dari notaris kita memberikan disitu sudah ada schedule dan kita sudah sampaikan diawal juga kita sudah menjelaskan bahwa pembayaran angsuran itu kita cetak sementara dulu disitu kita sampaikan setiap bulan sekian dan sekian, bahwa ya dari bank ada mengeluarkan rincian yang menjadi pegangan debitur, bahwa kalau macet itu terjadi kolektibilitas 5 dalam pembayaran 1 (satu) tahun terus macet terus bisa juga macet itu fasilitas kerja itu distop itu menyebabkan dia debitur itu menjadi macet karena di Bank Indonesia itu dia sudah wanprestasi, bahwa di rekening korannya itu ada laporan yang tiap bulan kreditur membayar bunga tidak masuk dalam macet, bahwa jadi fasilitas pembayaran kerja itu kan berlaku 1 (satu) tahun dan kita lakukan perpanjangan setiap tahun jadi analisa kami dibagian kredit kita lihat dari pembayaran dia bunganya itu masih bisa membayar setiap bulan tidak terlambat itu masih bisa kita lakukan perpanjangan kredit atau misalnya sudah pemakaian full plafon misalnya kita bisa negosiasi mungkin fasilitas ini kita bisa dalam bentuk angsuran supaya bisa nanti menurun dia punya kewajiban, bahwa ya dia masih ada pembayaran setiap bulan dan tidak masuk dalam kemacetan itu masuk dalam kredit yang bisa diperpanjang lagi, bahwa kita tidak bisa lakukan stop kredit karena kita

Halaman 21 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2021/PN Bau



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

membuat nasabah itu menjadi macet jadi kita membuat perpanjangan atau kita minta dia melakukan cicilan atau restruktur, bahwa ya yang menentukan itu macet bisa diperpanjang itu ada pembayaran setiap bulannya, bahwa ya walaupun dia membayar Bank tidak bisa memutus kontrak, bahwa kalau kita melihat dulu jumlah dari standing debiturnya jadi kalau misalnya jumlahnya sudah bisa mencukupi nilai lelangnya biasanya kita melelang tetap melihat dari kredesi terakhir artinya kalau memang ada kelebihan dari nilai tersebut mungkin bisa kita serahkan ke debiturnya jadi bukan cuma melihat dari ofstandingnya saja, bahwa menyelesaikan seluruh utangnya dulu baru dilelang, bahwa itu sudah surat peringatan itu yang kita kasih, bahwa tetap ke nasabahnya, bahwa kita kirim lewat pos, bahwa Tidak karena disitu nanti ada yang bertandatangan dengan namanya takutnya nanti tidak diketahui oleh nasabahnya, bahwa kalau syarat itu kita melihat kalau sudah ada etiket baik dari calon debitur sudah tidak ada komunikasi dan tidak ada gugatan kita lakukan dengan lelang eksekusi dengan KPKNL syaratnya itu kita melampirkan semua PKnya ini kemudian SP1,SP2,SP3 kemudian jaminannya kita lampirkan semua kita kirim disana menunggu penetapan lelang ketika sudah ada penetapan lelang kita coba surati debiturnya juga menyampaikan ke debitur bahwa jaminan tersebut akan kita lelang disitu juga masih bisa kita lakukan negosiasi dengan debitur kalau misalnya dia bisa menjual sendiri lebih bagus lagi mencari pembeli atau apa karena intinya kita tidak ada mau keributan karena ada langkah-langkah hukum yang bisa kita tempuh dari bank dan ketika kita tidak bisa melakukan lelang eksekusi kalau debitur keberatan akan terjadi gugatan dengan jaminan dia kita bisa lewat pengadilan nanti pengadilan yang negosiasi ke debitur bagaimana proses menyelesaikan dengan kewajibannya dia, bahwa Ya, itulah tadi KPKNL mereka nanti yang mengajukan lelangnya, bahwa bukan karena kan tidak ada tuntutan dan tidak ada keberatan, bahwa kalau dia keberatan berarti bank harus lewat pengadilan, bahwa Nanti kita somasi ke pengadilan memberikan surat nanti pengadilan yang menyurati ke debiturnya mencoba cari jalan keluarnya, bahwa biasanya kita minta ada namanya surat pengosongan kalau misalnya jaminan itu akan kita lelang kita tidak bisa masuk serta merta disitu, bahwa ya harus izin sama nasabah, bahwa tidak bisa kita kalau dalam keadaan tertutup kita pulang saja, bahwa kalau pengalaman saya tidak bisa, bahwa tidak bisa, biasa kita pasang pengumuman saja, bahwa masuk dalam pengrusakan jaminan karena kredibitur sudah tidak bagus lagi, bahwa pernah juga bekerja menjadi pejabat sementara sebagai manager kredit, bahwa menangani nasabah sudah banyak ratusan ada, bahwa kurang lebih 6 (enam) atau 7 (tujuh) yang berhasil tapi yang kita lelang banyak, bahwa di kantor lelang dulu, bahwa sepanjang tidak ada masalah dengan debitur karena sebelum kita ajukan ke bagian lelang selalu kita

Halaman 22 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2021/PN Bau

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

lakukan negosiasi bagaimana caranya menyelesaikan ini kita biasa meminta debitur mencari pembeli dan kita juga membantu debitur untuk mencari pembeli karena debitur juga biasa mau juga yang nilainya sisa daripada utangnya, bahwa jangka waktunya 1 (satu) sampai 2 (dua) bulan kita negosiasi kita ajukan lelang, bahwa kalau pembelian yang awalnya dari modal kerja tiba-tiba lari ke usaha lainnya biasanya debitur melapor kekita saya ada rencana sebagian mengalihkan data saya ke usahanya, bahwa kita lihat dulu dia memang kreditnya full untuk di usaha lain atau masih ada usaha komputernya disitu kita masih bisa proporsional, bahwa ya, biasanya kita restructure kreditnya karena bukan lagi kredit modal kerja, bahwa bisa kalau memang ada komunikasi baik disitu, bahwa biaya provisi atau biaya beban administrasi yang kita bebaskan 1% dari fasilitasnya. Biaya administrasi lainnya, bahwa kalau tidak bisa membayar kan kita tanya dulu dia bisa membayarnya jangka berapa nanti kita coba skedul berapa kemampuan bayarnya, bahwa nego lagi kreditnya kenapa ini sampai tidak bisa bayar lagi ini kalau sudah tidak bisa ini Bank harus lakukan lelang, bahwa masih bisa barang itu dikembalikan lagi kepada debitur, bahwa kalau masih ada keberatan dari debitur, bahwa ya kalau ada keberatan berarti harus pakai pengadilan, bahwa ya saksi menemani sidang, bahwa disurati dulu, bahwa ya, pengadilan yang akan melakukan sita jaminan, bahwa ya sudah ada sertifikatnya ya, bahwa ya, ada kita melampirkan semua surat-surat pernyataan SP 1. SP 2, SP 3 kemudian SPK-SPKnya semua, kemudian HPHTnya kemudian nilai-nilai taksiran terakhir kemudian dengan tanda terimanya semua, bahwa ada terbit penetapan lelang kemudian itu juga yang kita surati ke debitur kita sampaikan juga kepada debitur bahwa ini akan dilelang, bahwa menurut pengalaman kami belum pernah, bahwa ya, karena kita sudah surati, bahwa belum ada pengalaman kami, bahwa kalau lelang ada sisa lelang dikasih ke debitur, bahwa debitur tidak menentukan besarnya yang mau dilelang, bahwa masih bisa dilakukan lelang ulang, bahwa kalau misalnya dipersyaratkan lelang itu ada sesuatu yang salah, bahwa bisa, kan cacat atau ada negosiasi dari pihak pembeli dengan pihak bank, bahwa tidak masuk syarat lelang apa bukan, bahwa kita tidak pernah melakukan pengrusakan, bahwa Sertipikat itu harus sesuai dengan nama calon debiturnya, bahwa dalam buku perdata sertifikat rumah itu ada alas hak sempurna, bahwa Hak tanggungan, bahwa debitur beberapa kali tidak membayar boleh dilelang, bahwa SP kebaikan bank, bahwa haknya debitur sebelum dilakukan pelelangan melakukan pembayaran, melakukan pelunasan, reskedul, penghapusan utang, bahwa kalau dilelang berarti sudah dihapuskan utangnya, bahwa tidak melibatkan karena kita ada independen dan ada juga penafsir dari bank sendiri, bahwa biasa tergantung jumlah kreditnya, bahwa selama nilainya masih wajar bisa, bahwa pengalaman kami biasanya harus ada nama, bahwa Saya

Halaman 23 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2021/PN Bau



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tidak tahu apakah memang itu kosong atau tidak ada mutasi keuangannya atau bagaimana saya tidak tahu, bahwa datanya harus sama dengan yang ada disertipikat ;

Menimbang, bahwa Tergugat I untuk menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti berupa bukti T I-1 sampai dengan T I-18;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Tergugat I yaitu alat bukti surat T I-1 tentang Akta perjanjian kredit modal kerja sebesar Rp.600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah) sebagaimana dituangkan dalam Akta perjanjian kredit No 62 tanggal 30 Agustus 2010 yang dibuat oleh A.M. Kasim Siruhu, Sarjana Hukum, Notari di Kota Baubau, T I-2 tentang Addendum perjanjian kredit modal kerja dengan suplesi (Penambahan jumlah kredit) sebesar Rp850.000.000,00 (delapan ratus lima puluh juta rupiah) Akta perjanjian kredit No 64 tanggal 30 April 2012 yang dibuat oleh A.M. Kasim Siruhu, Sarjana Hukum, Notari di Kota Baubau, T I-3 tentang Sertifikat Hak Milik (SHM) No 00750/Wangkanapi berupa tanah dan bangunan an. Wa Ode Ratna, T I-4 tentang Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor: 188/2010 tanggal 30 Agustus 2010 sesuai dengan Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) I No. 0457/2010 tanggal 29 September 2010 senilai pengikatan peringkat pertama sebesar Rp720.000.000,- (tujuh ratus dua puluh juta rupiah), T I-5 tentang Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor: 142/2012 tanggal 08 Mei 2012 sesuai dengan Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) II No. 0504/2012 tanggal 09 Juli 2012 senilai pengikatan peringkat kedua sebesar Rp230.000.000,- (dua ratus tiga puluh juta rupiah), T I-6 tentang surat peringatan Pertama Nomor: B.562-XIII/KC/ADK/03/2016 tanggal 10 Maret 2016, T I-7 tentang surat peringatan Kedua Nomor: B.808-XIII/KC/ADK/04/2016 tanggal 11 April 2016, T I-8 tentang surat peringatan Ketiga Nomor: B.1118-XIII/KC/ADK/03/2016 tanggal 13 Mei 2016, T I-9 tentang surat permohonan Lelang Ulang Hak Tanggungan melalui E-Auction No: B.1357-KC.XIII/ADK/05/2019 tanggal 13 Mei 2019, T I-10 tentang Penetapan Jadwal lelang Nomor: S- 648/WKN. 15/KNL.05/2019 tanggal 22 Mei 2019, T I-11 tentang Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tanggal 29 Mei 2019, T I-12 tentang Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui Surat Kabar Harian Rakyat Sultra News, tanggal 13 Juni 2019, T I-13 tentang Salinan Risalah Lelang Nomor : 300/75/2019 tanggal 28 Juni 2019, T I-14 tentang Permohonan pelaksanaan lelang No. B.0461-KC.XIII/ADK/02/2019, T I-15 tentang Penetapan jadwal lelang No S-282/WKN.15/KNL.05/2019, tanggal 22 Februari 2019, T I-16 tentang Pemberitahuan lelang No.0671/KC-XIII/ADK/03/2019, tanggal 04 Maret 2019, T I-17 tentang Pengumuman kedua lelang Eksekusi Hak Tanggungan

Halaman 24 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2021/PN Bau



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melalui Surat Kabar Harian Sultra News, tanggal 15 Maret 2019, dan T I-18 tentang Risalah Lelang No.177/75/2019, tanggal 29 Maret 2019;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat I untuk menguatkan dalil sangkalannya mengajukan bukti berupa bukti TT I-1 yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 00750;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut di atas maka Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu petitum gugatan angka 3 sebagai berikut:

Menimbang, bahwa yang harus dibuktikan oleh kedua belah pihak yang berpekara ialah apakah pelaksanaan eksekusi hak tanggungan atas Sertifikat Hak Milik Nomor 00750 atas nama Wa Ode Ratna yang dilaksanakan oleh Tergugat I dan Tergugat II bertentangan dengan peraturan yang berlaku?;

Menimbang, bahwa Penggugat dengan Tergugat I mengadakan perjanjian pinjam meminjam uang. Bahwa berdasarkan Perjanjian Kredit No. 62 tertanggal 30 Agustus 2010 di mana Penggugat selaku debitur dan Tergugat I selaku kreditur. Bahwa Penggugat mengambil kredit sejumlah Rp. 600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah) dengan jaminan Sertifikat Hak Milik Nomor 00750 atas nama Wa Ode Ratna. Bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 00750 sudah diletakkan hak tanggungan berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 188/2010 dan diterbitkan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 00457 (vide bukti P-1, P-2, P-3, P-4, P-5, P-11, T I-1, T I-3, T I-4, dan TT I-1);

Menimbang, bahwa kemudian Penggugat mengajukan penambahan kredit atau suplesi kredit dengan Tergugat I. Bahwa berdasarkan Perjanjian Kredit No. 64 tertanggal 30 April 2012 di mana Penggugat selaku debitur dan Tergugat I selaku kreditur. Bahwa Penggugat menambahkan kredit sejumlah Rp. 250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah). Maka jumlah kredit Penggugat ditambah plafond kredit lama menjadi Rp. 850.000.000,00 (delapan ratus lima puluh juta rupiah). Bahwa Penggugat menjaminkan kembali Sertifikat Hak Milik Nomor 00750 atas nama Wa Ode Ratna. Bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 00750 diletakkan lagi hak tanggungan berdasarkan Nomor 142/2012 dan diterbitkan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 00504 (Vide P-4, P-14, T I-2, T I-5, dan TT I-1);

Menimbang, bahwa kemudian Penggugat mengajukan perpanjangan kredit kepada Tergugat I. Bahwa berdasarkan Perjanjian Kredit No. 10 tertanggal 28 Mei 2013 di mana Penggugat selaku debitur dan Tergugat I selaku kreditur (Vide P-4, dan P-12);

Halaman 25 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2021/PN Bau

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

Menimbang, bahwa dari keterangan saksi Jemy Candra Mangori dan saksi La Ode Saljuna maka dikaitkan dengan bukti surat yang diajukan kedua belah pihak maka Sertifikat Hak Milik Nomor 00750 merupakan objek jaminan yang diserahkan Penggugat kepada Tergugat I;

Menimbang, bahwa Tergugat I selaku kreditur mengeluarkan surat peringatan pertama tertanggal 10 Maret 2016 kepada Penggugat selaku debitur untuk segera menyelesaikan/melunasi selambat lambatnya pada tanggal 7 April 2016. Bahwa Tergugat I selaku kreditur mengeluarkan surat peringatan kedua tertanggal 11 April 2016 kepada Penggugat selaku debitur untuk segera menyelesaikan/melunasi selambat lambatnya pada tanggal 9 Mei 2016. Bahwa Tergugat I selaku kreditur mengeluarkan surat peringatan ketiga tertanggal 13 Maret 2016 kepada Penggugat selaku debitur untuk segera menyelesaikan/melunasi selambat lambatnya pada tanggal 31 Mei 2016 (vide P-4, P-6, P-7, P-8, T I-6, T I-7, dan T I-8);

Menimbang, bahwa Tergugat I pada tanggal 14 Februari 2019 mengajukan permohonan lelang hak tanggungan kepada Tergugat II. Bahwa Tergugat II pada tanggal 22 Februari 2019 mengeluarkan penetapan jadwal lelang untuk Sertifikat Hak Milik No. 00750. Bahwa Tergugat I pada tanggal 4 Maret 2019 mengeluarkan surat pemberitahuan lelang. Bahwa Tergugat I mengumumkan lelang hak eksekusi hak tanggungan tersebut di media masa. Bahwa berdasarkan salinan risalah lelang Nomor 177/75/2019 dalam pelaksanaan lelang tidak ada diajukan penawaran (vide bukti P-9, T I-14 s/d T I-18);

Menimbang, bahwa Tergugat I pada tanggal 13 Mei 2019 mengajukan permohonan lelang hak tanggungan kepada Tergugat II. Bahwa Tergugat II pada tanggal 22 Mei 2019 mengeluarkan penetapan jadwal lelang untuk Sertifikat Hak Milik No. 00750. Bahwa Tergugat I pada tanggal 29 Mei 2019 mengumumkan pengumuman lelang pertama lelang eksekusi hak tanggungan atas Sertifikat Hak Milik Nomor 00750. Bahwa Tergugat I melakukan pengumuman lelang kedua lelang eksekusi hak tanggungan melalui media masa atas Sertifikat Hak Milik Nomor 00750. Bahwa berdasarkan salinan risalah lelang Nomor 300/75/2019 tertanggal 28 Juni 2019 maka Sertifikat Hak Milik Nomor 00750 atas nama Wa Ode Ratna dengan harga lelang Rp. 890.000.000,00 (delapan ratus sembilan puluh juta rupiah) terdapat pembeli atas nama Liweng (Turut Tergugat III) (vide P-10, T I-9, T I-10, T I-11, T-12, T I-13, TT I-1);

Halaman 26 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2021/PN Bau

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

Menimbang, bahwa Undang-undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah mengatur tata cara melaksanakan eksekusi hak tanggungan, yaitu:

BAB V

EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN

Pasal 20

1. Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan :
 - a. hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau
 - b. 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.
2. Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan obyek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.
3. Pelaksanaan penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) hanya dapat dilakukan setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang Hak Tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/atau media massa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan.
4. Setiap janji untuk melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan dengan cara yang bertentangan dengan ketentuan pada ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) batal demi hukum.
5. Sampai saat pengumuman untuk lelang dikeluarkan, penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dihindarkan dengan pelunasan utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan itu beserta biaya-biaya eksekusi yang telah dikeluarkan.

Menimbang, bahwa selain itu untuk eksekusi hak tanggungan kita dapat melihat pada Mahkamah Agung melalui Buku II Pedoman Teknis Administrasi Dan Teknis Peradilan Perdata Umum Dan Perdata Khusus Edisi 2007

Halaman 27 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2021/PN Bau



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memberikan pedoman untuk pelaksanaan eksekusi hak tanggungan. Bahwa untuk pelaksanaan lelang telah diatur juga dalam Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;

Menimbang, bahwa untuk alat bukti fotocopy dari fotocopy yang diajukan dipersidangan ini, maka Majelis hakim menilai adanya keterkaitan dengan bukti surat lainnya yang diajukan kedua belah pihak dan juga karena dikuatkan keberadaannya dengan alat bukti lain yang ditunjukkan aslinya dimuka persidangan, sehingga bukti surat tersebut dipertimbangkan untuk memutus perkara ini dan tidak dikesampingkan. Kecuali untuk bukti yang tidak ada kaitannya dalam perkara ini maka nantinya akan dikesampingkan dengan pertimbangan secara tersendiri. Bahwa dari bukti yang diajukan kedua belah pihak ternyata bukti surat tersebut pun ada yang berupa fotokopi dan aslinya dihadirkan oleh pihak lain, sehingga bukti berupa fotokopi tersebut karena sudah ditunjukkan aslinya maka sudah dipersamakan dengan aslinya;

Menimbang, bahwa dari uraian pertimbangan diatas maka didapatkan fakta bahwa Penggugat memiliki pinjaman kredit kepada Tergugat I sebanyak Rp.850.000.000,00 (delapan ratus lima puluh juta rupiah). Bahwa Penggugat sejak tanggal 10 Maret 2016 tidak lagi membayar angsuran kepada Tergugat I. Hal itu dapat kita lihat dari surat peringatan pertama sampai dengan surat peringatan ketiga yang dikeluarkan oleh Tergugat I. Bahwa Penggugat yang tidak lagi membayar ansurannya kepada Tergugat I maka Penggugat sebagai debitur sudah melakukan cidera janji kepada Tergugat I;

Menimbang, bahwa berdasarkan Undang-undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, maka Tergugat I sebagai kreditur mempunyai hak untuk menjual hak tanggungan dalam hal ini Sertifikat Hak Milik No. 00750 melalui pelelangan umum dan mengambil pelunasan piutang dari hasil penjualan tersebut;

Menimbang, bahwa apakah Turut Tergugat III memenuhi kriteria pembeli yang beritikad baik yang perlu dilindungi oleh hukum berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung No. 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, sebagai berikut:

Kriteria pembeli yang beritikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KHUPerdata adalah sebagai berikut:

Halaman 28 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2021/PN Bau

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

- a. Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan yaitu:
- Pembelian tanah melalui pelelangan umum atau;
 - Pembelian tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 atau;
 - Pembelian terhadap tanah milik adat / yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat yaitu:
 - dilakukan secara tunai dan terang (di hadapan / diketahui Kepala Desa/Lurah setempat).
 - didahului dengan penelitian mengenai status tanah objek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah objek jual beli adalah milik penjual.
 - Pembelian dilakukan dengan harga yang layak.
- b. Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan antara lain:
- Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya, atau;
 - Tanah/objek yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status disita, atau;
 - Tanah objek yang diperjualbelikan tidak dalam status jaminan/hak tanggungan, atau;
 - Terhadap tanah yang bersertifikat, telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat.

Halaman 29 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2021/PN Bau

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)



Syarat huruf a dan b di atas **bersifat kumulatif**, jadi harus dilaksanakan dua-duanya, tidak boleh hanya salah satu saja. Dengan kata lain, seseorang bisa dikatakan pembeli yang beritikad baik apabila ia membeli tanah sesuai prosedur/peraturan perundang-undangan dan sebelumnya telah memeriksa secara seksama fakta material (data fisik) dan keabsahan peralihan hak (data yuridis) atas tanah yang dibelinya, sebelum dan pada saat proses peralihan hak atas tanah. Jika kriteria pembeli yang beritikad baik ini telah terpenuhi, meski dikemudian hari diketahui tanah tersebut dibeli dari orang yang tidak berhak (penjual yang tidak berhak), maka tanah yang sudah dibeli oleh pembeli yang beritikad baik tidak dapat diganggu gugat oleh siapapun. Pemilik tanah yang asli hanya dapat mengajukan gugatan ganti rugi kepada penjual yang tidak berhak, bukan kepada pembeli yang beritikad baik. Hal tersebut sebagaimana diatur dalam Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 7 tahun 2012. Di dalam butir ke-IX dirumuskan bahwa:

- “Perlindungan harus diberikan kepada pembeli yang itikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak (obyek jual beli tanah).”;
- “Pemilik asal hanya dapat mengajukan gugatan ganti rugi kepada Penjual yang tidak berhak.”;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat III sudah memenuhi syarat a. melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan, sub Pembelian tanah melalui pelelangan umum. Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan, sub Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya. Karena Tergugat I selaku pemegang hak tanggungan atas Sertifikat Hak Milik No. 00750 sebagaimana Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 188/2010 dan Sertifikat Hak Tanggungan No.00457, Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 142/2012 dan Sertifikat Hak Tanggungan No. 00504 mempunyai kewenangan untuk menjual hak tanggungan tersebut untuk mengambil pelunasan piutang dari Penggugat sehingga Turut Tergugat III patut dinyatakan sebagai pembeli beritikad baik;

Menimbang, bahwa apakah keterangan saksi Haidir Fatah yang menceritakan pengalamannya dalam melakukan pekerjaan selama bekerja di bank dapat mementahkan proses lelang yang dilaksanakan Tergugat I dan Tergugat II? maka Majelis Hakim berpendapat bahwa yang diterangkan hanya pengalamannya saja bukanlah menjadi patokan layaknya aturan hukum yang



berlaku di Indonesia sehingga keterangan tersebut tidak mengikat untuk perkara ini;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat bahwa perbuatan yang dilakukan Tergugat I menjual hak tanggungan dalam hal ini Sertifikat Hak Milik No. 00750 melalui pelelangan umum yakni Tergugat II tidak bertentangan dengan aturan yang berlaku sebagaimana diatur pada Undang-undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, Buku II Pedoman Teknis Administrasi Dan Teknis Peradilan Perdata Umum Dan Perdata Khusus Edisi 2007 mengenai pedoman untuk pelaksanaan eksekusi hak tanggungan. Dan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Dengan demikian Tergugat I sudah mampu membuktikan bantahannya itu sedangkan Penggugat tidak mampu membuktikan dalil gugatannya itu, sehingga petitum 3 tidak terbukti dan harus ditolak;

Menimbang untuk alat bukti yang diajukan berupa P-15 P-16 P-17, P-20, P-21, P-22 dan P-23 Yang diajukan dipersidangan maka Majelis Hakim berpendapat bahwa bukti-bukti tersebut tidak ada kaitannya dengan materi gugatan maupun jawaban dari persengketaan kedua belah pihak yang berperkara. Dengan demikian kiranya bukti-bukti tersebut dikesampingkan dari pembuktian perkara ini;

Menimbang, bahwa terhadap petitum 2, maka Majelis Hakim berpendapat sebagai berikut:

Menimbang, bahwa untuk dapat dikategorikan sebagai perbuatan melanggar/melawan hukum dalam pasal 1365 KUHPperdata, haruslah dipenuhi salah satu dari 4 (empat) hal yaitu :

1. Bertentangan dengan kewajiban hukum sipelaku ;
2. Melanggar hak subyektif orang lain ;
3. Melanggar kaidah tata susila ;
4. Bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat atau terhadap harta benda orang lain ;

Bahwa ke 4 (empat) kriteria tersebut diberlakukan secara alternatif. Dengan terpenuhinya salah satu unsur saja maka perbuatan melawan hukum sudah terpenuhi;

Menimbang, bahwa perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II tidak bertentangan dengan aturan hukum yang berlaku mengenai



eksekusi lelang hak tanggungan, maka segala perbuatan Tergugat I dan Tergugat II melakukan lelang terhadap Sertifikat Hak Milik No. 00750 bukan merupakan perbuatan melawan hukum sehingga petitum 2 tidak terbukti dan harus ditolak

Menimbang, bahwa terhadap petitum 4, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa dengan dinyatakan eksekusi hak tanggungan yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II adalah sesuai dengan peraturan yang berlaku, maka segala sesuatu yang berkaitan dengan lelang Sertifikat Hak Milik No. 00750 adalah sah dan mengikat serta mempunyai kekuatan hukum, sehingga petitum 4 tidak terbukti dan harus ditolak ;

Menimbang, bahwa terhadap petitum 5, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa dengan ditolaknya pokok petitum 3 dari gugatan Penggugat maka kepada Tergugat I tidak dibebankan ganti kerugian, sehingga terhadap petitum 5 tidak terbukti dan harus ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum 6, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa petitum ini erat kaitannya dengan pelaksanaan bunyi dari petitum 1 sampai dengan petitum 5 serta petitum 7 maka untuk petitum demikian harus dinyatakan tidak terbukti dan harus ditolak;

Menimbang, bahwa dengan ditolaknya pokok petitum 3 maka petitum 1 harus juga ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat ditolak maka Penggugat berada di pihak yang kalah, maka Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Rbg (Rechtreglement voor de Buitengewesten) dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 3.282.000,00 (tiga juta dua ratus delapan puluh dua ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Baubau, pada hari Senin, tanggal 7 Februari 2022, oleh kami, **Dr. Nur Kholis, S.H., M.H.**, sebagai Hakim Ketua, **Rinding Sambara, S.H.**, dan, **Rachmat S.Hi La Hasan S.H., M.H.**, masing-masing sebagai Hakim

Halaman 32 dari 33 Putusan Perdana Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2021/PN Bau



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Anggota, putusan tersebut pada hari **Kamis**, tanggal **10 Februari 2022** diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, yang dibantu oleh **Sahidu, S.H.**, Panitera Pengganti Pengadilan Negeri Baubau dan dihadiri oleh Kuasa Penggugat, dan Kuasa Tergugat I tanpa dihadiri Tergugat II, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III;

Hakim-hakim Anggota:

Hakim Ketua,

Rinding Sambara, S.H.

Dr. Nur Kholis, S.H., M.H.

Rachmat S.Hi La Hasan, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Sahidu, S.H.

Perincian biaya :

1. Materai	Rp. 10.000,00
2. Redaksi	Rp. 10.000,00
3. Biaya Administrasi	Rp. 75.000,00
4. Pendaftaran Gugatan	Rp. 30.000,00
5. Panggilan	Rp. 1.587.000,00
6. PNPB Panggilan	Rp. 60.000,00
7. Pemeriksaan setempat	Rp. 1.500.000,00
8. PNPB Pemeriksaan Setempat	Rp. 10.000,00
Jumlah	Rp. 3.282.000,00
(tiga juta dua ratus delapan puluh dua ribu rupiah)	

Halaman 33 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2021/PN Bau