



**PUTUSAN**  
**Nomor 6/Pdt.G/2023/PN Bar**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

- 1. Nuraeda**, bertempat tinggal di Jalan Sultan Hasanuddin No. 31, Kel. Sumpang Binangae, Kec. Barru, Kab. Barru, Propinsi Sulawesi Selatan dalam hal ini memberikan kuasa kepada Muh. Hasbi Iqbal, S.H. dan kawan-kawan yang beralamat di Jl. Seroja No. 137 Kelurahan Pacongong, Kecamatan Paleteang, Kabupaten Pinrang Sulawesi Selatan email m4090028@gmail.com berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 17 Maret 2023 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Barru tanggal 30 Maret 2023 dibawah nomor 31/SK/HK/III/2023/PN Bar, sebagai **Penggugat I**;
- 2. Arham Arifai**, bertempat tinggal di Jalan Sultan Hasanuddin No. 31, Kel. Sumpang Binangae, Kec. Barru, Kab. Barru, Propinsi Sulawesi Selatan dalam hal ini memberikan kuasa kepada Muh. Hasbi Iqbal, S.H. dan kawan-kawan yang beralamat di Jl. Seroja No. 137 Kelurahan Pacongong, Kecamatan Paleteang, Kabupaten Pinrang Sulawesi Selatan email m4090028@gmail.com berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 17 Maret 2023 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Barru tanggal 30 Maret 2023 dibawah nomor 31/SK/HK/III/2023/PN Bar, sebagai **Penggugat II**;

untuk selanjutnya disebut sebagai Para Penggugat

Lawan:

- 1. Direktur Utama PT Bank Mega Persero Tbk Di Jakarta cq Kepala Kantor Wilayah PT Bank Mega Persero Tbk Di Makassar cq PT Bank Mega Persero Tbk Cabang Parepare**, berkedudukan di Jalan Bau Massepe, Kel. Labukkang, Kec. Ujung, Kota Parepare, Propinsi Sulawesi Selatan dalam hal ini memberikan kuasa kepada Tuti Andayani Sebayang, S.H. dan kawan-kawan yang beralamat di Menara Bank Mega Lantai 15 Jl. Kapten Tendean Kav. 12-14A, Jakarta Selatan **Halaman 1 dari 56 Penetapan Nomor 6/Pdt.G/2023/PN Bar**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

email dwikypradipta93@gmail.com berdasarkan surat kuasa khusus nomor SK.050/DIRBM-LI/23 tanggal 3 April 2023 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Barru tanggal 16 Mei 2023 dibawah nomor 44/SK/HK/5/2023/PN Bar, sebagai **Tergugat I**;

2. **Chairul Anwar**, berkedudukan di A. P. Pettarani, Pasar Baru, Kel. Tuwung, Barru, Kab. Barru, Sulawesi Selatan dalam hal ini memberikan kuasa kepada Hendra Firmansyah, S.H., M.H. dan kawan-kawan yang beralamat di Jalan Sultan Alauddin Nomor 7 (Lorong Buntu) samping kiri Perpustakaan Wilayah Kota Makassar, Provinsi Sulawesi Selatan email [pelot.jet@gmail.com](mailto:pelot.jet@gmail.com) berdasarkan surat kuasa khusus nomor 01/HF/SK/IV/2023 tanggal 11 April 2023 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Barru tanggal 11 April 2023 dibawah nomor 36/SK/HK/IV/2023/PN Bar, sebagai **Tergugat II**;

**Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (PKPNL) Parepare**, bertempat tinggal di Jl Sudirman No. 49, Kel. Cappa Galung, Bacukiki Barat, Kota Pare-pare, Sulawesi Selatan dalam hal ini memberikan kuasa kepada Fredy Himarwanto, S.H. dan kawan-kawan yang beralamat di Jenderal Sudirman No. 49 Parepare email hipare2@gmail.com berdasarkan surat kuasa khusus nomor SKU-258/MK.6/KN.7/2023 tanggal 11 April 2023 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Barru tanggal 11 April 2023 dibawah nomor 39/SK/HK/X/2023/PN Bar, sebagai **Turut Tergugat**;

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 23 Maret 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Barru pada tanggal 28 Maret 2023 dalam Register Nomor 6/Pdt.G/2023/PN Bar, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa para penggugat adalah nasabah (debitur) dari Tergugat I dalam hal ini PT. Bank Mega Persero Tbk Cabang Parepare dengan perjanjian-perjanjian kredit yang

*Halaman 2 dari 56 Penetapan Nomor 6/Pdt.G/2023/PN Bar*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah disepakati oleh para pihak yang mana semua perjanjian itu disimpan oleh Tergugat I.

2. Bahwa dalam gugatan ini yang menjadi objek gugatan (Objek Perkara) adalah :

a. Sebidang tanah seluas 180 m2 berikut bangunan di atasnya sesuai dengan SHM No. 00967 tercatat an. Nuraeda terletak di Jalan Sultan Hasanuddin No. 31, Kel. Sumpang Binangae, Kec. Barru, Kab. Barru , Propinsi Sulawesi-Selatan. Dengan batas-batas objek:

Sebelah Utara	: Tanah Bangunan Milik Warni
Sebelah Barat	: Jalanan lorong
Sebelah Timur	: Jalan Sultan Hasanuddin
Sebelah Selatan	: Tanah Bangunan Sukri

b. Sebidang tanah seluas 94 m2 berikut bangunan di atasnya sesuai dengan SHM No. 01109 tercatat an. Nuraeda terletak di Jalan Muh. Akbar, Kel. Sumpang Binangae, Kec. Barru, Kab. Barru , Propinsi Sulawesi-Selatan. Dengan batas-batas objek:

Sebelah Utara	: Tanah dan Bangunan Syamsuddin
Sebelah Selatan	: Tanah dan Bangunan H Syarifuddin
Sebelah Timur	: Jl. A. Muh. Akbar
Sebelah Barat	: Sawah Andi Rakiba

3. Bahwa Tergugat I telah melakukan lelang atas objek perkara dalam perkara ini dengan perantaraan turut tergugat dan dibeli oleh Tergugat II pada tanggal 16 Desember 2020, tanpa meminta persetujuan dan tanpa ada pemberitahuan kepada para penggugat sebagai pemilik objek jaminan, yang mana para penggugat mengetahuinya nanti setelah didatangi oleh Para Tergugat Tersebut setelah dilakukan lelang atas objek perkara *a quo* tersebut.

4. Bahwa para penggugat merasa sangat dirugikan dengan proses lelang tersebut dan menduga terjadi banyak penyimpangan dalam proses lelang tersebut diantaranya objek jaminan tersebut dijual dengan harga yang sangat murah dan tidak ada pemberitahuan kepada para penggugat atas proses lelang yang terjadi.

5. Bahwa Tergugat I telah menjual kedua objek tersebut kepada Tergugat II dengan Harga keseluruhan Rp. 482.700.000 (empat ratus delapan puluh dua juta tujuh ratus ribu rupiah) dengan rincian masing-masing objek yakni Rp. 367.300.000. (tiga ratus enam puluh tujuh juta tiga ratus ribu rupiah) untuk shm No. 00967 dan Rp. 115.700.000 (seratus lima belas juta tujuh ratus ribu rupiah) untuk shm no. 01109, sedangkan menurut Para Penggugat seandainya mau menjual objek jaminan miliknya itu harga pasarnya adalah sekitar Rp. 1.500.000.000 (satu milyar lima ratus juta rupiah) untuk dua objek. Sehingga dari perbandingan harga ini terdapat indikasi

Halaman 3 dari 56 Penetapan Nomor 6/Pdt.G/2023/PN Bar



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bahwa oknum pegawai Tergugat I bekerja sama dengan Tergugat II mencari keuntungan pribadi dengan menjual murah barang milik para penggugat tersebut.

6. Bahwa sebagai perbandingan bahwa objek perkara *a quo* pernah pula diumumkan lelang pada tanggal 07 November 2019 dengan nilai penawaran lelang untuk kedua objek tersebut yang dibuat sendiri oleh tergugat I adalah sebesar Rp. 903.000.000 (Sembilan ratus tiga juta rupiah) yang masing-masing untuk objek SHM No. 00967 sebesar Rp. 675.000.000 (enam ratus tujuh puluh lima juta rupiah) dan untuk objek SHM No. 01109 sebesar Rp. 238.000.000 (dua ratus tiga puluh delapan juta rupiah).
7. Bahwa melihat selisih harga tersebut ternyata setelah satu tahun berlalu, justru Tergugat I menurunkan harga penawaran lelangnya dari Rp. 903.000.000 pada bulan Desember tahun 2019 menjadi Rp. 482.700.000 (empat ratus delapan puluh dua juta tujuh ratus ribu rupiah) pada Desember tahun 2020, seharusnya secara normal harga tanah dan bangunan itu justru naik dengan berjalannya waktu dan bukan menurun/berkurang karena nilai tanah dan bahan bangunan secara normal di pasaran selalu mengalami kenaikan bukan penurunan dengan berjalannya waktu atau mengalami inflasi.
8. Bahwa menurut para penggugat, eksekusi lelang harus berdasarkan prosedur Eksekusi Hak Tanggungan yakni pasal 26 UU Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta Benda-Benda Yang Berkaitan dengan Tanah (disingkat UUHT), yang mana dalam hal ini prosedurnya adalah terlebih dahulu harus ada gugatan wanprestasi dari pemegang Hak Tanggungan dan Pemegang sertifikat jaminan Hak Tanggungan untuk menentukan adanya wanprestasi karena wanprestasi tidak bisa ditentukan secara sepihak oleh para pihak dalam suatu perikatan, kemudian harus ada penyitaan objek Hak Tanggungan dari jurusita Pengadilan Negeri setempat atas perintah Ketua Pengadilan Negeri setempat, kemudian setelah ada putusan *incraht* baru penetapan lelang eksekusi oleh ketua Pengadilan Negeri setempat untuk dilakukan lelang eksekusi Hak Tanggungan.
9. Bahwa dasar hukum lelang hak tanggungan adalah pasal 26 UUHT bukan pasal 6 UUHT, bahwa pasal 6 UUHT adalah asas lelang hak tanggungan bukan formil lelang Hak tanggungan karena formil lelang hak tanggungan adalah pasal 26 UUHT jo. Pasal 224 HIR/258 Rbg, sehingga lelang eksekusi HT yang telah dilaksanakan tergugat I tersebut tidak sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku baik formil maupun materil dan/atau bertentangan dengan hukum acara perdata yang berlaku di Indonesia sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) pasal 26 aturan peralihan yang mengatur bahwa proses eksekusi lelang objek Hak Tanggungan sama dengan eksekusi Hipotik yakni harus dengan fiat pengadilan (sesuai pasal 224 HIR atau pasal 258 Rbg) artinya pelelangan atas objek HT tersebut

Halaman 4 dari 56 Penetapan Nomor 6/Pdt.G/2023/PN Bar



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

seharusnya dilakukan dengan fiat pengadilan atau perintah ketua Pengadilan Negeri setempat.

10. Bahwa para penggugat berpendapat bahwa lelang eksekusi HT yang telah dilaksanakan para tergugat tersebut adalah perbuatan melawan hukum karena dilaksanakan tidak sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku atau cacat formil atau bertentangan dengan hukum acara perdata yang berlaku di Indonesia sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) pasal 26 aturan peralihan mengatur bahwa proses eksekusi lelang objek Hak Tanggungan sama dengan eksekusi Hipotik yakni harus dengan fiat pengadilan (sesuai pasal 224 HIR atau pasal 258 Rbg) artinya pelelangan atas objek HT tersebut seharusnya dilakukan dengan fiat pengadilan atau perintah ketua Pengadilan Negeri setempat.
11. Bahwa pelelangan yang dilakukan oleh Tergugat I tersebut dan dibeli oleh Tergugat II adalah perbuatan melawan hukum tidak berdasarkan hukum dan melanggar perjanjian antara Tergugat I dan para penggugat sebagaimana dalam perjanjian kredit. terdapat klausula jika terjadi sengketa antara para pihak dikemudian hari yakni tentang "hukum yang berlaku domisili" sebagaimana kutipan berikut: "... dst.... yang tetap dan umum di kantor kepaniteraan pengadilan negeri bukan membawa ke kantor lelang, akan tetapi tidak mengurangi hak dan kewenangannya Bank untuk melakukan penuntutan pelaksanaan/eksekusi atau mengajukan tuntutan hukum terhadap pengambil kredit berdasarkan perjanjian ini melalui atau dihadapan pengadilan-pengadilan lainnya dimanapun juga didalam wilayah Republik Indonesia yang dipandang baik oleh bank sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku." Artinya jika terjadi sengketa atau perbuatan wanprestasi antara pihak-pihak maka prosedur penyelesaiannya harus melalui Pengadilan Negeri setempat.
12. Bahwa tergugat I belum melakukan upaya penagihan secara maksimal sebelum melakukan eksekusi lelang sebagaimana diatur dalam Surat Direksi Bank Indonesia Nomor 31/150/KEP/DIR tanggal 12 November 1998 antara lain : (1). Penjadwalan kembali (*rescheduling*) yang terdiri dari : Perpanjangan jangka waktu pelunasan utang, (2). Persyaratan kembali (*reconditioning*) termasuk penyertaan modal sementara, Penataan kembali (*restructuring*) termasuk pengurangan angsuran, pengurangan pokok, penghapusan piutang, hapus buku, hapus tagih, dan terakhir baru dilakukan eksekusi agunan. Artinya eksekusi lelang hak tanggungan tersebut prematur dan cacat formil dan materil.
13. Oleh Karena lelang eksekusi tersebut cacat secara formil dan materil atau tidak berdasarkan Hukum yang berlaku yakni UUHT jo. HIR/Rbg, maka lelang eksekusi tersebut seharusnya dibatalkan atau dinyatakan tidak sah atau tidak berharga

Halaman 5 dari 56 Penetapan Nomor 6/Pdt.G/2023/PN Bar





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

secara hukum, dan semua proses hukum yang mengikutinya juga tidak sah atau tidak berharga secara hukum.

14. Bahwa klausul dalam perjanjian kredit tersebut sebagai perlindungan kepada para pihak bahwa tidak boleh ada salah satu pihak dalam suatu perikatan bertindak sendiri melakukan perbuatan eksekusi jika salah satu pihak cedera janji, dan begitu juga dalam pasal 12 UUHT dijelaskan bahwa perjanjian yang menyatakan objek hak tanggungan menjadi milik pemegang hak tanggungan adalah batal demi hukum, sehingga semua perbuatan pemegang hak tanggungan yang masuk kategori memiliki objek hak tanggungan adalah batal demi hukum, dan perbuatan tergugat I sebagai pemegang Hak Tanggungan yang menjual sendiri objek hak tanggungan dan dibeli oleh Tergugat II adalah bentuk perbuatan melawan hukum memiliki objek hak tanggungan dan main hakim sendiri dan bentuk lain dari memiliki objek tersebut dan/atau dapat dipersamakan dengan memiliki objek hak tanggungan. Seharusnya menurut pasal 12 UUHT tersebut, jika objek hak tanggungan ingin dijual yakni dengan cara damai (yakni dengan persetujuan pemilik) atau dengan eksekusi melalui pengadilan negeri setempat, dengan cara damai yakni harus dengan persetujuan pemiliknya atau dengan lelang eksekusi melalui pengadilan negeri setempat. Objek HT tidak dapat dijual sendiri oleh Bank (T-I) tanpa persetujuan pemilik kecuali melalui pengadilan negeri secara eksekusi.
15. Bahwa karena perbuatan menjual sendiri objek hak tanggungan dilakukan sendiri oleh pemegang hak tanggungan yakni tergugat I adalah perbuatan melawan hukum yang diklaim sebagai lelang eksekusi padahal sesungguhnya menurut hukum bukan lelang eksekusi maka atas objek tersebut tidak dapat dilakukan pengosongan berdasarkan pasal 200 ayat (11) HIR (termasuk padanannya dalam 219 Rbg) atau pasal 199 (11) HIR/pasal 218 ayat (2) Rbg.
16. Bahwa berbagai peristiwa hukum yang dialami oleh penggugat sejak dilelang eksekusi sampai dengan pengajuan gugatan perdata ini ke Pengadilan Negeri Barru, telah menyebabkan kerugian kepada para penggugat baik secara materil maupun secara immaterial.
17. Bahwa kerugian yang dialami para penggugat secara keseluruhan ditaksir Rp. 1.700.000.000 (satu milyar tujuh ratus juta rupiah) yang mana terbagi menjadi kerugian secara materil ditaksir sebesar Rp. 1.400.000.000 (satu milyar empat ratus juta rupiah) hal ini terjadi karena objek jaminan para penggugat dijual dengan harga murah dari harga wajarnya yang seharusnya dijual dengan harga Rp. 1.500.000.000 (satu milyar lima ratus juta rupiah) akan tetapi Tergugat I menjualnya hanya dengan harga Rp. 482.700.000 (empat ratus delapan puluh dua juta tujuh ratus ribu rupiah) sehingga terjadi kerugian selisih sebesar Rp. 1.017.300.000 (satu milyar tujuh belas

Halaman 6 dari 56 Penetapan Nomor 6/Pdt.G/2023/PN Bar



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

juta tiga ratus ribu rupiah) dan ditambah para penggugat harus mengeluarkan biaya sebagai upaya perlawanan terhadap tindakan lelang eksekusi yang dilakukan tergugat I tersebut yang seharusnya tidak dikeluarkan seandainya tidak terjadi hal tersebut mulai dari biaya pengurusan perkara dan biaya lainnya ditaksir Rp.

382.700.000 (tiga ratus delapan puluh dua juta tujuh ratus ribu rupiah) yang saat ini sedang berjalan baik di dalam atau di luar pengadilan termasuk proses di kepolisian dan kerugian secara immateril ditaksir sekitar Rp. 300.000.000 (tiga ratus juta rupiah) akibat dikejar-kejar, digertak, serta diusir oleh T.I dan T.II. termasuk juga dipermalukan sama tetangga dan teman serta rekan bisnis penggugat ketika dilaksanakan proses lelang eksekusi atas objek perkara *a quo* yang berakibat mempermalukan para penggugat dan karenanya para penggugat kehilangan kepercayaan dari rekan bisnisnya dan relasinya yang lain.

18. Bahwa agar gugatan ini tidak sia-sia, maka para penggugat memohon kepada majelis hakim yang menangani perkara ini agar meletakkan sita jaminan atas objek gugatan dimaksud sehingga tidak dipindahtanggankan oleh para tergugat.

Berdasarkan uraian tersebut maka para penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Barru cq. Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk memberikan putusan yang amarnya sebagai berikut.

## Primer :

1. Menyatakan bahwa para penggugat adalah penggugat yang baik dan benar.
2. Mengabulkan gugatan para penggugat untuk seluruhnya.
3. Menyatakan bahwa perbuatan para tergugat dan turut tergugat yang melelang objek gugatan adalah perbuatan melawan hukum.
4. Menyatakan bahwa lelang eksekusi Hak Tanggungan atas objek perkara *a quo* yang telah dilaksanakan oleh para tergugat dan turut tergugat tersebut tidak sah menurut hukum.
5. Menyatakan bahwa atas objek *a quo* tersebut tidak dapat dilakukan eksekusi pengosongan berdasarkan pasal 200 ayat (11) HIR (termasuk padanannya dalam pasal 219 Rbg) atau pasal 199 (11) HIR/Pasal 218 (2) Rbg.
6. Memerintahkan kepada para tergugat untuk mengembalikan hak-hak para penggugat atas objek perkara *a quo* seperti semula sama saat sebelum lelang eksekusi Hak Tanggungan dilaksanakan.
7. Memerintahkan kepada para tergugat dan turut tergugat untuk memulihkan kembali hak-hak para penggugat atas objek perkara *a quo* dan memulihkan kembali nama baik para penggugat atas objek perkara *a quo*.
8. Menyatakan Memulihkan kembali hak-hak dan nama baik para penggugat akibat pelaksanaan lelang eksekusi tersebut atas objek *a quo*.

Halaman 7 dari 56 Penetapan Nomor 6/Pdt.G/2023/PN Bar



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Menghukum para tergugat dan turut tergugat secara tanggung renteng untuk membayar ganti kerugian kepada para penggugat sebesar Rp. 1.700.000.000 (satu milyar tujuh ratus juta rupiah) yang terdiri dari kerugian materil ditaksir sebesar Rp. 1.400.000.000 (satu milyar empat ratus juta rupiah) dan kerugian immateril ditaksir sebesar Rp. 300.000.000 (tiga ratus ribu rupiah).
10. Memerintahkan kepada para pihak untuk tunduk dan taat pada putusan perkara ini.
11. Memerintahkan kepada para tergugat dan turut tergugat untuk membayar biaya perkara ini.

## Subsider:

Atau jika Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*) berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Para Penggugat dan Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat masing-masing menghadap Kuasanya;

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 Dinza Diastami M, S.H., M.Kn., Hakim pada Pengadilan Negeri Barru, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 7 Juni 2023, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil mencapai kesepakatan;

Menimbang bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil maka kepada Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat diminta persetujuannya untuk melaksanakan persidangan secara elektronik;

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut pihak Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat menyatakan bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik

Menimbang bahwa telah dibacakan gugatan Penggugat yang isinya tetap dipertahankan;

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

## DALAM EKSEPSI

- I. GUGATAN PARA PENGGUGAT KABUR (OBSCUUR LIBEL) DAN MENGANDUNG UNSUR KETIDAKJELASAN (ONDUIDELIJK) KARENA MENGGABUNGKAN GUGATAN CIDERA JANJI (WANPRESTASI) DENGAN GUGATPERBUATAN MELAWAN HUKUM.

1. Bahwa Gugatan PARA PENGGUGAT tidak memenuhi syarat formil

Halaman 8 dari 56 Penetapan Nomor 6/Pdt.G/2023/PN Bar





sebagaimana diatur dalam Pasal 8 RV, yaitu harus jelas dan dan terang agar sesuai dengan asas *process doelmatigheid*. Dalil-dalil gugatan *a quo* tidak konsisten dalam merumuskan kejadian atau peristiwa yang mendasari gugatannya sehingga menjadi tidak konsisten dan tidak saling berkaitan antara dalil-dalil yang ada pada Posita dengan Petitum Gugatan.

2. Bahwa gugatan yang diajukan oleh PARA PENGGUGAT dalam perkara *a quo* nyata-nyata kabur (*obscuur libel*) dan mengandung unsur ketidakjelasan (*onduidelijk*) dimana PARA PENGGUGAT telah nyata-nyata menggabungkan antara Perbuatan Cidera Janji atau Wanprestasi dengan Perbuatan Melawan Hukum. Dalam Posita surat gugatan, PARA PENGGUGAT menyatakan tentang adanya Perjanjian Kredit yang menjadi dasar hubungan hukum antara PARA PENGGUGAT dan TERGUGAT I namun disaat yang bersamaan dalam Posita maupun Petitum surat gugatan PARA PENGGUGAT juga menyatakan tentang adanya PERBUATAN MELAWAN HUKUM.
3. Bahwa dalil gugatan PARA PENGGUGAT yang demikian adalah sangat kabur dan mengandung ketidak jelasan mengenai apakah gugatan PARA PENGGUGAT mengenai perbuatan CIDERA JANJI (WANPRESTASI) ataukah mengenai PERBUATAN MELAWAN HUKUM? Padahal antara gugatan perbuatan cidera janji/wanprestasi dengan gugatan perbuatan melawan hukum memiliki perbedaan yang sangat prinsipil, khususnya mengenai sumber hukumnya, dimana perbuatan cidera janji/wanprestasi bersumber pada ketentuan Pasal 1243 KUHPerdara yang timbul dari adanya persetujuan (*agreement*) yang didasarkan pada ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara, sementara Perbuatan Melawan Hukum bersumber pada ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara terkait penyalahgunaan keadaan. Dengan demikian gugatan Perbuatan Cidera Janji/Wanprestasi dengan gugatan Perbuatan Melawan Hukum tidak dapat digabungkan dalam satu gugatan. Hal mana telah dipertegas lagi sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 879/K/Pdt/1997 dan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1518 K/Pdt/1983, tanggal 04 Desember 1984 yang pada intinya menyatakan "*Kumulasi objektif yang diajukan Penggugat tidak dapat dibenarkan atas alasan antara gugatan yang satu dengan yang lain adalah kasus yang berdiri sendiri, antara keduanya tidak terdapat koneksitas atau hubungan erat*".

- II. GUGATAN PARA PENGGUGAT MERUPAKAN GUGATAN YANG BERSIFAT KURANG PIHAK (*PLURIUM LITIS CONSORTIUM*)  
Halaman 9 dari 56 Penetapan Nomor 6/Pdt.G/2023/PN Bar



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Bahwa Gugatan dalam perkara *a quo* nyata-nyata mengandung unsur kurang pihak (*plurium litis consortium*) karena Gugatan tidak menyertakan pihak-pihak berikut ini :

- 1) IRWAN, SH sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kabupaten Barru yang membuat dan menandatangani Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 159/077/BARRU/HT/VII/2012 tanggal 20 Juli 2012;
- 2) ANDI MOHAMMAD UPRI, SH, M.Kn, selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kabupaten Barru, yang membuat dan menandatangani Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 390/2013, tanggal 16 Agustus 2013 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 382/2013, tanggal 2 Agustus 2013;
- 3) BADAN PERTANAHAN NASIONAL (BPN) KABUPATEN BARRU selaku instansi yang menerbitkan Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama Nomor 00132/2013, tanggal 23-04-2013, Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat Kedua Nomor 00004/2014, tanggal 20 November 2013 dan Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama Nomor 00433/2013, tanggal 20 November 2013;

2. Bahwa dengan tidak ditariknya pihak-pihak tersebut diatas dalam perkara *a quo*, maka gugatan PARA PENGUGAT menjadi kurang pihak/tidak lengkap. Dan menurut pendapat dari ahli Hukum Perdata M. YAHYA HARAHAP dalam bukunya Hukum Acara Perdata hal 117 alinea ke dua, dijelaskan sebagai berikut "*Untuk menghindari terjadinya kekurangan pihak dalam gugatan, lebih baik menarik pihak ketiga yang bersangkutan sebagai pihak daripada menjadikannya sebagai saksi. Dengan jalan menariknya sebagai tergugat, memberi jaminan kepada Penggugat bahwa gugatannya tidak mengandung cacat plurium litis consorsium*".
3. Bahwa selanjutnya pendapat dari ahli hukum perdata tersebut telah dipertegas lagi dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 2438/SIP/1980 tertanggal 22 Maret 1980 yang menyatakan "*untuk gugatan yang para pihaknya tidak lengkap, maka gugatan tersebut tidak dapat diterima*".

## DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa TERGUGAT I menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil PARA PENGUGAT, kecuali hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya oleh TERGUGAT I dan selanjutnya mohon agar hal-hal yang diuraikan DALAM EKSEPSI dianggap termasuk dan/atau menjadi bagian yang tak terpisahkan dengan jawaban DALAM POKOK PERKARA ini.

Halaman 10 dari 56 Penetapan Nomor 6/Pdt.G/2023/PN Bar



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa NURAEDA (in casu PENGGUGAT I) selaku debitur atas persetujuan suaminya, yaitu ARHAM ARIFAI (in casu PENGGUGAT II) terikat perjanjian kredit dengan PT. BANK MEGA, TBK. CQ. BANK MEGA KANTOR WILAYAH MAKASSAR CQ. BANK MEGA KANTOR CABANG PAREPARE (in casu TERGUGAT I) selaku kreditur, dimana PENGGUGAT I menerima fasilitas kredit dari TERGUGAT I berupa fasilitas Kredit investasi Pembelian Ruko (*term loan*) sebesar Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) sebagaimana disepakati dalam Perjanjian Kredit Fasilitas Pembiayaan Mega Usaha Kecil Menengah (Mega UKM) Nomor: 28/PK-UKM/PAR/VII/12 beserta Lampiran Syarat dan Ketentuan Umum tanggal 18 Juli 2012 (selanjutnya disebut 'Perjanjian Kredit').
3. Bahwa guna menjamin pembayaran kembali atas fasilitas kredit yang diberikan oleh TERGUGAT I kepada PENGGUGAT I berdasarkan Perjanjian Kredit tersebut diatas, PARA PENGGUGAT menyerahkan jaminan fasilitas kredit kepada TERGUGAT I berupa:
  - sebidang tanah berikut segala sesuatu yang ada dan/atau melekat diatasnya seluas 180 m<sup>2</sup> (seratus delapan puluh meter persegi) yang terletak di Propinsi Sulawesi Selatan, Kabupaten Barru, Kecamatan Barru, Desa/Kelurahan Sumpang Binangae, setempat dikenal dengan jalan Sultan Hasanuddin nomor 31, yang merupakan sebidang tanah yang diuraikan dalam Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 00967/Sumpang Binangae, tanggal 17-01-2008 dan dijelaskan lebih lanjut dalam Surat Ukur Nomor 50/S.Binangae/2007 tanggal 31-12-2007 terdaftar atas nama NURAEDA (in casu PENGGUGAT I) sebagai Jaminan Kredit.
4. Bahwa oleh TERGUGAT I Jaminan kredit tersebut telah dibebankan hak tanggungan sebagaimana sesuai dengan Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama Nomor 00132/2013, tanggal 23-04-2013, yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Barru *juncto* Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 159/077/BARRU/HT/VII/2012 tanggal 20 Juli 2012, yang dibuat dan ditandatangani dihadapan IRWAN, SH sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kabupaten Barru.
5. Bahwa terhadap PARA PENGGUGAT telah diberikan kemudahan berupa restrukturisasi dengan penambahan plafon pinjaman sebesar Rp. 500.000.000,- (Lima Ratus Juta Rupiah) sebagaimana dalam Akta Perubahan Pertama Perjanjian Kredit Nomor 39, tanggal 18-07-2013, yang dibuat dan ditandatangani dihadapan ANDI MOHAMMAD UPRI, SH, M.Kn, selaku Notaris di Kabupaten Barru.

Halaman 11 dari 56 Penetapan Nomor 6/Pdt.G/2023/PN Bar



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa sehubungan dengan penambahan plafon pinjaman tersebut, PARA PENGGUGAT menyerahkan tambahan jaminan fasilitas kredit kepada TERGUGAT I berupa:

- 1) Sebidang tanah berikut segala sesuatu yang ada dan/atau melekat di atasnya seluas 180 m<sup>2</sup> (seratus delapan puluh meter persegi) yang terletak di Propinsi Sulawesi Selatan, Kabupaten Barru, Kecamatan Barru, Desa/Kelurahan Sumpang Binangae, setempat dikenal dengan jalan Sultan Hasanuddin nomor 31, yang merupakan sebidang tanah yang diuraikan dalam Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 00967/Sumpang Binangae, tanggal 17-01-2008 dan dijelaskan lebih lanjut dalam Surat Ukur Nomor 50/S.Binangae/2007 tanggal 31-12-2007 terdaftar atas nama NURAEDA (in casu PENGGUGAT I);
- 2) Sebidang tanah berikut segala sesuatu yang ada dan/atau melekat di atasnya seluas 94 m<sup>2</sup> (sembilan puluh empat meter persegi) yang terletak di Propinsi Sulawesi Selatan, Kabupaten Barru, Kecamatan Barru, Desa/Kelurahan Sumpang Binangae, yang merupakan sebidang tanah yang diuraikan dalam Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 01109/Sumpang Binangae, dan dijelaskan lebih lanjut dalam Surat Ukur Nomor 00004/2010 tanggal 27-04-2010 terdaftar atas nama NURAEDA (in casu PENGGUGAT I).

7. Bahwa kedua objek tanah yang menjadi jaminan kredit tersebut telah dibebankan hak tanggungan sebagaimana sesuai dalam

- 1) Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat Kedua Nomor 00004/2014, tanggal 20 November 2013, yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Barru *juncto* Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 390/2013, tanggal 16 Agustus 2013 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan ANDI MOHAMMAD UPRI, SH, M.Kn, selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kabupaten Barru.
- 2) Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama Nomor 00433/2013, tanggal 20 November 2013, yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Barru *juncto* Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 382/2013, tanggal 2 Agustus 2013 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan ANDI MOHAMMAD UPRI, SH, M.Kn, selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kabupaten Barru.

8. Bahwa kemudian terhadap PARA PENGGUGAT kembali diberi kemudahan berupa restrukturisasi hutang dengan cara penambahan fasilitas kredit beserta dengan tunggakan bunga, denda dan/atau biaya lainnya yang belum terbayar serta

*Halaman 12 dari 56 Penetapan Nomor 6/Pdt.G/2023/PN Bar*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

penambahan jangka waktu sebagaimana sesuai dalam Perubahan Kedua Terhadap Perjanjian Kredit Nomor : 032/ADD-PK/KUK/PAR/XI/2014/P2, tanggal 21 November 2014 *juncto* Perubahan Ketiga Terhadap Perjanjian Kredit Nomor : 033/ADD-PK/KUK/PAR/X/2015/P3, tanggal 30 Oktober 2015.

9. Bahwa Perjanjian Kredit beserta Lampirannya serta Perubahan-Perubahannya sebagaimana dalam Perjanjian Kredit Fasilitas Pembiayaan Mega Usaha Kecil Menengah (Mega UKM) Nomor: 28/PK-UKM/PAR/VII/12 beserta Lampiran Syarat dan Ketentuan Umum tanggal 18 Juli 2012 *juncto* Akta Perubahan Pertama Perjanjian Kredit Nomor 39, tanggal 18-07-2013 *juncto* Perubahan Kedua Terhadap Perjanjian Kredit Nomor : 032/ADD-PK/KUK/PAR/XI/2014/P2, tanggal 21 November 2014 *juncto* Perubahan Ketiga Terhadap Perjanjian Kredit Nomor : 033/ADD-PK/KUK/PAR/X/2015/P3, tanggal 30 Oktober 2015 tersebut, telah disepakati dan ditandatangani oleh Para Pihak yaitu PARA PENGGUGAT selaku Debitur dan TERGUGAT I selaku Kreditur, sehingga telah memenuhi ketentuan hukum sebagaimana berikut:

Pasal 1320 KUH Perdata, yang berbunyi sebagai berikut:

*"Untuk sahnyanya suatu perjanjian diperlukan empat syarat :*

- 1) sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;*
- 2) kecakapan untuk membuat suatu perikatan;*
- 3) suatu hal tertentu;*
- 4) suatu sebab yang halal"*

Pasal 1338 KUH Perdata, yang berbunyi sebagai berikut:

*"Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya".*

Pasal 1 ayat (18) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan (selanjutnya mohon disebut UU Perbankan), yang berbunyi sebagai berikut:

*"Nasabah debitur adalah Nasabah yang memperoleh fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah atau yang dipersamakan dengan itu berdasarkan PERJANJIAN bank dengan nasabah yang bersangkutan."*

Pasal 1 ayat (11) UU Perbankan, yang berbunyi sebagai berikut:

*"Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan PERSETUJUAN atau KESEPAKATAN pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga."*

Halaman 13 dari 56 Penetapan Nomor 6/Pdt.G/2023/PN Bar

#### 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

10. Bahwa Sertifikat Hak Tanggungan tersebut memuat irah-irah "*Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa*", sehingga merupakan suatu Akta yang autentik yang mempunyai kekuatan Eksekutorial sebagaimana diatur dalam Pasal 14 ayat (2) UU Hak Tanggungan yang berbunyi "*Sertipikat Hak Tanggungan memuat irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA"* dan Pasal 14 ayat (3) UU Hak Tanggungan yang berbunyi "*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*".
11. Bahwa TERGUGAT I secara hukum berhak mengajukan permohonan lelang atas objek Jaminan Hutang yang telah dibebani Hak Tanggungan, sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Pasal 6 UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang berbunyi "*Apabila Debitur Cidera janji, Pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut*".
12. Bahwa berkaitan dengan Pasal 6 UU Hak Tanggungan di atas, Eksekusi Lelang terhadap Jaminan Hutang secara jelas dan tegas juga diatur dalam Lampiran Perjanjian Kredit/Syarat dan Ketentuan Umum Pasal 8 tentang Peristiwa Kelalaian yang menyatakan "*BANK (in casu TERGUGAT I) berhak secara seketika tanpa somasi lagi mengakhiri Perjanjian Kredit dan menuntut pembayaran dengan seketika dan sekaligus lunas dari jumlah-jumlah yang terhutang oleh DEBITUR (in casu PARA PENGGUGAT) berdasarkan Perjanjian Kredit, baik karena hutang pokok, bunga, provisi, dan karenanya pemberitahuan dengan surat juru sita atau surat-surat lain yang berkekuatan serupa itu tidak diperlukan lagi, bilamana DEBITUR (in casu PARA PENGGUGAT) dan/atau Penjamin :*
  1. ....dst nya;
  2. ...dst nya;
  3. ...dstnya;
  4. ...tidak membayar bunga pada waktu yang telah ditentukan atau lalai /tidak memenuhi kewajibannya menurut Perjanjian Mega UKM atau perjanjian lainnya dengan BANK ; dst nya".
13. Bahwa sesuai ketentuan Pasal 2 dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 390/2013, tanggal 16 Agustus 2013, Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 390/2013, tanggal 16 Agustus 2013 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor Halaman 14 dari 56 Penetapan Nomor 6/Pdt.G/2023/PN Bar



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

382/2013, tanggal 2 Agustus 2013 telah disepakati APABILA PENGGUGAT I selaku Debitur tidak memenuhi kewajibannya berdasarkan Perjanjian Kredit, maka TERGUGAT I selaku Pemegang Hak Tanggungan berhak dan berwenang untuk menjual dihadapan umum dengan cara lelang eksekusi hak tanggungan terhadap objek jaminan fasilitas kredit dan menetapkan waktu, tempat, cara dan syarat penjualan atas objek jaminan, yang selengkapnya berbunyi sebagai berikut  
"Jika Debitur (in casu PENGGUGAT) TIDAK MEMENUHI KEWAJIBAN UNTUK MELUNASI UTANGNYA, berdasarkan perjanjian utang-piutang tersebut diatas oleh Pihak Pertama (in casu PENGGUGAT), Pihak Kedua (in casu 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 Pihak Pertama (in casu PENGGUGAT I) :

- a. MENJUAL ATAU SURUH MENJUAL DIHADAPAN UMUM SECARA LELANG Objek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian.
  - b. mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara dan syarat-syarat penjualan".
14. Bahwa eksekusi hak tanggungan melalui lelang umum atas jaminan kredit PARA PENGGUGAT ditempuh oleh TERGUGAT I dikarenakan PARA PENGGUGAT telah cidera janji (*wanprestasi*) yaitu tidak memenuhi kewajibannya untuk membayar angsuran pinjamannya kepada TERGUGAT I meskipun TERGUGAT I telah berupaya beberapa kali mengingatkan PARA PENGGUGAT untuk membayar angsuran pinjamannya, baik melalui telepon ataupun melalui Surat Peringatan 1 hingga Surat Peringatan 3, namun PARA PENGGUGAT tidak mempunyai itikad baik dan tetap tidak mau memenuhi kewajibannya untuk membayar angsuran sebagaimana telah diperjanjikan dalam Perjanjian Kredit dan Lampiran beserta perubahan-perubahannya.
15. Bahwa sebelum eksekusi hak tanggungan dilaksanakan oleh KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) KOTA PAREPARE (in casu TURUT TERGUGAT), TERGUGAT I telah mengeluarkan selebaran berupa Pengumuman Lelang Pertama Eksekusi Hak Tanggungan dan juga telah mengeluarkan surat tentang Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang, yang kemudian diikuti pengumuman di media harian setempat yang memberitahukan mengenai pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan atas objek tanah yang menjadi jaminan kredit PARA PENGGUGAT.
16. Bahwa lelang eksekusi hak tanggungan atas objek jaminan hutang PARA

Halaman 15 dari 56 Penetapan Nomor 6/Pdt.G/2023/PN Bar

#### 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

PENGUGAT telah dilaksanakan oleh pejabat yang berwenang sesuai ketentuan hukum yang berlaku, dalam hal ini oleh TURUT TERGUGAT dan dimenangkan oleh CHAIRUL ANWAR (in casu TERGUGAT II) sebagaimana sesuai dengan Salinan Risalah Lelang Nomor 331/73/2020, tanggal 16 Desember 2020.

17. Bahwa pelaksanaan lelang umum eksekusi hak tanggungan atas objek Jaminan Kredit PARA PENGUGAT tersebut merupakan suatu tindakan yang sesuai dengan hukum, sehingga dengan demikian tidak ada alasan secara hukum bagi PARA PENGUGAT untuk dapat membatalkan pelaksanaan lelang umum eksekusi hak tanggungan, sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 4 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang berbunyi *"Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan."*
18. Bahwa TERGUGAT I membantah dengan tegas seluruh dalil PARA PENGUGAT, khususnya mengenai pelaksanaan lelang umum eksekusi hak tanggungan atas objek Jaminan Kredit PARA PENGUGAT tidak sesuai dengan prosedur hukum karena tidak melalui fiat eksekusi dari Pengadilan Negeri. PARA PENGUGAT telah sangat keliru dalam menafsirkan eksekusi hak tanggungan harus melalui fiat eksekusi dari Pengadilan Negeri. Terdapat perbedaan terkait eksekusi hak tanggungan melalui mekanisme lembaga *parate eksekusi* sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 20 Ayat (1) huruf a dan huruf b UU Hak Tanggungan, dengan mekanisme lembaga *eksekusi grosse akta* sebagaimana dimaksud dalam Pasal 224 HIR/258 Rbg. Lembaga *parate eksekusi* sama sekali tidak berhubungan dengan Pasal 224 HIR/258 Rbg dan dua lembaga eksekusi tersebut dipisahkan secara tegas sebagaimana jelas dalam ketentuan Pasal 20 Ayat (1) Bab V UU Hak Tanggungan.
19. Bahwa ketentuan eksekusi dengan menggunakan titel eksekutorial dengan *parate eksekusi* sebagaimana ketentuan Pasal 20 Ayat (1) huruf a dan huruf b UU Hak Tanggungan tersebut telah dipertegas kembali dengan keluarnya:
  - 1) Surat Edaran Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara (BUPLN) No. SE-21/PN/1998 jo SE-23/PN/2000/ tentang Petunjuk Pelaksanaan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996, serta
  - 2) Surat Edaran Mahkamah Agung No. 02/Wk.MA.Y/II/2000 tentang Perbaikan Perumusan Hasil Rakernas Palembang tahun 2009 Tentang Eksekusi Grosse Akta, Pengakuan Hutang atau Hak Tanggungan tanggal 8 Januari 2010.
20. Bahwa TERGUGAT I menolak dengan tegas dalil PARA PENGUGAT mengenai tuntutan ganti rugi dengan alasan sebagai berikut :

*Halaman 16 dari 56 Penetapan Nomor 6/Pdt.G/2023/PN Bar*

#### 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

- 1) TERGUGAT I tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana yang didalilkan oleh PARA PENGGUGAT, maka tidaklah pantas apabila TERGUGAT I harus membayar ganti rugi kepada PENGGUGAT.
- 2) PARA PENGGUGAT tidak menguraikan ganti rugi/kompensasi secara jelas dan rinci sebagaimana disebutkan dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI ("MA"), sebagai berikut:
  1. Putusan MA No. 492 K/Sip/1970 tanggal 16 Desember 1970 yang menyatakan "*Gugatan kerugian sejumlah uang tertentu tanpa perincian kerugian- kerugian dalam bentuk apa yang menjadi dasar tuntutan itu harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tuntutan-tuntutan tersebut adalah tidak jelas/tidak sempurna*"
  2. Putusan MA No. 550 K/Sip/1979 tanggal 8 Mei 1980 yang menyatakan "*Petitum tentang ganti rugi harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tidak diadakan perincian mengenai kerugian-kerugian yang dituntut*"
  3. Putusan MA No. 117K/Sip/1971 tanggal 2 Juni 1971 yang menyatakan "*Gugatan atas ganti rugi yang tidak dijelaskan secara sempurna dan tidak disertai dengan pembuktian yang meyakinkan mengenai jumlah ganti kerugian yang harus diterima oleh Tergugat tidak dapat dikabulkan oleh Pengadilan*"
  4. Putusan MA No. 842 K/Pdt/1986 tanggal 23 Desember 1987 yang menyatakan "*Suatu ganti kerugian baru dapat dikabulkan apabila si Penggugat dapat memperinci dan membuktikan kerugian yang dimaksud.*"
  5. Putusan MA No. 588 K/Sip/1983 tanggal 28 Mei 1984 yang menyatakan "*Bahwa tentang tuntutan Penggugat asal sub 5 yaitu mengenai tuntutan ganti rugi karena tidak disertai bukti-bukti maka harus ditolak*".
  6. Putusan MA No. 1954 K/Pdt/1987 yang menyatakan "*Menimbang bahwa karena kerugian yang diakibatkan karena perbuatan Tergugat yang melawan hukum tidak dibuktikan, maka gugatan Penggugat haruslah ditolak*"
21. Bahwa oleh karena lelang eksekusi hak tanggungan terhadap Jaminan Kredit PARA PENGGUGAT sebagaimana dalam Salinan Risalah Lelang Nomor 331/73/2020, tanggal 16 Desember 2020, adalah merupakan suatu tindakan yang telah dilakukan sesuai dengan hukum, maka suatu hal yang patut dan berdasar menurut hukum apabila Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan **Halaman 17 dari 56** Penetapan Nomor 6/Pdt.G/2023/PN Bar

#### 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

memutus perkara *a quo* menyatakan menolak Gugatan PARA PENGGUGAT.

22. Bahwa TERGUGAT I menolak keras dalil-dalil PARA PENGGUGAT mengenai Klausula Baku. Dalil-dalil PARA PENGGUGAT tersebut sangat keliru dan tidak berdasarkan hukum dikarenakan hubungan hukum yang terjadi PARA PENGGUGAT dengan TERGUGAT I adalah hubungan hukum antara Debitur dengan Kreditur berdasarkan Perjanjian Kredit yang telah dibuat berdasarkan KESEPAKATAN para pihak, BUKAN merupakan perbuatan semena-mena dari TERGUGAT I, dimana syarat dan kondisi yang tercantum pada Perjanjian Kredit sudah merupakan kesepakatan para pihak dan telah disetujui oleh PARA PENGGUGAT, TERBUKTI dengan telah ditandatanganinya Perjanjian Kredit tersebut oleh PARA PENGGUGAT selaku Debitur. Perjanjian Kredit yang telah dibuat tersebut berlaku sebagai Undang Undang bagi PARA PENGGUGAT dan TERGUGAT I, sebagaimana ketentuan yang diatur dalam Pasal 1338 KUH Perdata "*Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.*" Dengan demikian mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara Gugatan *a quo* untuk menolaknya.
23. Bahwa dalil PARA PENGGUGAT tentang Perbuatan Melawan Hukum sama sekali tidak mempunyai dasar hukum dan menegaskan bahwa PARA PENGGUGAT sangat tidak cermat didalam membuat gugatannya, karena semua proses yang ada baik *pemberian fasilitas kredit, restrukturisasi kredit, pengikatan jaminan kredit sampai dengan rencana pelelangan Jaminan Kredit* telah dilakukan TERGUGAT I sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.
24. Bahwa untuk lain dan selebihnya TERGUGAT I tidak akan menanggapi dalil-dalil Gugatan PARA PENGGUGAT karena dalil-dali yang dikemukakan oleh PARA PENGGUGAT tidak berdasar hukum dan TERGUGAT I menolak dalil-dalil Gugatan PARA PENGGUGAT untuk selain dan selebihnya, karena seandainyaapun – *quod non* – benar adalah *irrelevant*.

Berdasarkan fakta-fakta dan alasan-alasan hukum sebagaimana diuraikan diatas, dan didukung dengan bukti yang otentik, bersama ini TERGUGAT I memohon berkenan memutus dengan amar putusan sebagai berikut :

## DALAM EKSEPSI

1. Menerima eksepsi dari TERGUGAT I;
2. Menyatakan gugatan PARA PENGGUGAT tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

## DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan PARA PENGGUGAT untuk seluruhnya;

Halaman 18 dari 56 Penetapan Nomor 6/Pdt.G/2023/PN Bar





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan Perjanjian Kredit Fasilitas Pembiayaan Mega Usaha Kecil Menengah (Mega UKM) Nomor: 28/PK-UKM/PAR/VII/12 beserta Lampiran Syarat dan Ketentuan Umum tanggal 18 Juli 2012 juncto Akta Perubahan Pertama Perjanjian Kredit Nomor 39, tanggal 18-07-2013 juncto Perubahan Kedua Terhadap Perjanjian Kredit Nomor : 032/ADD-PK/KUK/PAR/XI/2014/P2, tanggal 21 November 2014 juncto Perubahan Ketiga Terhadap Perjanjian Kredit Nomor : 033/ADD-PK/KUK/PAR/X/2015/P3, tanggal 30 Oktober 2015, adalah sah dan mempunyai kekuatan mengikat secara hukum;
3. Menyatakan Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama Nomor 00132/2013, tanggal 23-04-2013, Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat Kedua Nomor 00004/2014, tanggal 20 November 2013 dan Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama Nomor 00433/2013, tanggal 20 November 2013, adalah sah dan mempunyai kekuatan mengikat secara hukum;
4. Menyatakan lelang umum eksekusi hak tanggungan sebagaimana dalam Salinan Risalah Lelang Nomor 331/73/2020, tanggal 16 Desember 2020, adalah sah dan mempunyai kekuatan mengikat secara hukum;
5. Menolak permohonan ganti rugi PARA PENGGUGAT;
6. Menyatakan menolak permohonan sita jaminan yang diajukan oleh PARA PENGGUGAT;
7. Menghukum PARA PENGGUGAT untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

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

## DALAM EKSEPSI :

1. Menolak Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya kecuali apa yang diakui secara tegas dan terperinci serta Tidak merugikan kepentingan Hak/Hukum Tergugat II;
2. Gugatan Para Penggugat tidak mempunyai kedudukan hukum/*Legal standing Non Persona Standi In Judicio* dalam perkara *A quo* :

Bahwa Para Penggugat tidak mempunyai kedudukan hukum/*Legal standing* untuk mengajukan perlawanan dalam perkara *A quo*, karena Objek Sengketa telah dilakukan lelang sesuai dengan Prosedur peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Bahwa Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 00967/Sumpang Binangae, tanggal 17-01-2008 seluas 180 m<sup>2</sup> (seratus delapan puluh meter persegi) yang terletak di Propinsi Sulawesi Selatan, Kabupaten Barru, Kecamatan Barru, Desa/Kelurahan Sumpang Binangae, setempat dikenal dengan jalan Sultan  
**Halaman 19 dari 56 Penetapan Nomor 6/Pdt.G/2023/PN Bar**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hasanuddin nomor 31 dan Surat Ukur Nomor 50/S.Binangae/2007 tanggal 31-12-2007 terdaftar atas nama NURAEDA *In Casu* Penggugat I, dan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor

01109/Sumpang Binangae, seluas 94 m<sup>2</sup> (sembilan puluh empat meter persegi) yang terletak di Propinsi Sulawesi Selatan, Kabupaten Barru, Kecamatan Barru, Desa/Kelurahan Sumpang Binangae dan Surat Ukur Nomor 00004/2010 tanggal 27-04-2010 terdaftar atas nama NURAEDA *In Casu* Pelawan I Telah beralih kepemilikannya kepada CHOIRUL ANWAR *In Casu* Tergugat II.

Sehingga berdasarkan uraian tersebut diatas, Para Penggugat tidak mempunyai Kedudukan Hukum/Legal Standing untuk mengajukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum pada Pengadilan Negeri Barru.

### 3. Perlawanan Para Pelawan Kurang Pihak/*Prilium Litis Consercium*

Bahwa Para Penggugat seyogyanya melibatkan Badan Petanahan Nasional (BPN) Kab. Barru sebagai Pihak dalam Perkara *A quo* karena ada tindakan Badan Petanahan Nasional (BPN) Kab. Barru yaitu telah melakukan balik nama Sertipikat Hak Milik Nomor 00967/Sumpang Binangae, tanggal 17-01-2008 seluas 180 m<sup>2</sup> (seratus delapan puluh meter persegi) yang terletak di Propinsi Sulawesi Selatan, Kabupaten Barru, Kecamatan Barru, Desa/Kelurahan Sumpang Binangae, setempat dikenal dengan jalan Sultan Hasanuddin nomor 31 dan Surat Ukur Nomor 50/S.Binangae/2007 tanggal 31-12-2007 terdaftar atas nama NURAEDA *In Casu* Penggugat I, dan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 01109/Sumpang Binangae, seluas 94 m<sup>2</sup> (sembilan puluh empat meter persegi) yang terletak di Propinsi Sulawesi Selatan, Kabupaten Barru, Kecamatan Barru, Desa/Kelurahan Sumpang Binangae dan Surat Ukur Nomor 00004/2010 tanggal 27-04-2010 terdaftar atas nama NURAEDA *In Casu* Pelawan I Telah beralih kepemilikannya kepada CHOIRUL ANWAR *In Casu* Tergugat II.

Dengan tidak ditariknya Badan Petanahan Nasional (BPN) Kab. Barru sebagai Pihak dalam perkara *A quo* sehingga Gugatan Para Penggugat Kurang Pihak/*Prilium Litis Consercium* hal tersebut sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 2438/SIP/1980 tertanggal 22 Maret 1980 yang menyatakan :

*“untuk gugatan yang para pihaknya tidak lengkap, maka gugatan tersebut tidak dapat diterima”*

### 4. Perlawanan Para Penggugat kabur/*Obscuur Libel*

Bahwa Gugatan Para Penggugat kabur *Obscuur Libel* karena Para Penggugat tidak menyebutkan secara secara jelas dan Rinci Perjanjian Kreditnya sebagai dibitur pada Bank Mega sebagai Kreditur *In Casu* Tergugat I, hal tersebut Halaman 20 dari 56 Penetapan Nomor 6/Pdt.G/2023/PN Bar



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 879/K/Pdt/1997 dan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No.1518K/Pdt/1983, tanggal 04 Desember 1984 yang menyatakan:

*“Kumulasi objektif yang diajukan Penggugat tidak dapat dibenarkan atas alasan antara gugatan yang satu dengan yang lain adalah kasus yang berdiri sendiri, antara keduanya tidak terdapat koneksitas atau hubungan erat”.*

Bahwa Berdasarkan pada keseluruhan uraian tersebut di atas, beralasan dan berdasar Hukum apabila Gugatan Para Penggugat dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima NO (*Niet Onvankelijk Verklaard*).

## DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya kecuali apa yang diakui secara tegas dan terperinci serta tidak merugikan kepentingan Hak/Hukum Tergugat II;
2. Bahwa apa yang diuraikan pada bagian Eksepsi adalah bagian yang tidak dapat dipisahkan dalam pokok perkara.
3. Bahwa lelang eksekusi hak tanggungan terhadap Jaminan Kredit Para Pelawan sebagaimana dalam Salinan Risalah Lelang Nomor 331/73/2020, tanggal 16 Desember 2020 dikarenakan Para Penggugat telah Cidera Janji (*wanprestasi*) yaitu tidak memenuhi kewajibannya untuk membayar angsuran pinjamannya kepada Tergugat I meskipun Tergugat I telah berupaya beberapa kali mengingatkan Para Pelawan untuk membayar angsuran pinjamannya, baik melalui telepon ataupun melalui Surat Peringatan 1 (satu) hingga Surat Peringatan 3, namun ParaPenggugat tidak mempunyai itikad baik dan tetap tidak mau memenuhi kewajibannya untuk membayar angsuran sebagaimana telah diperjanjikan dalam Perjanjian Kredit dan Lampiran beserta perubahan-perubahannya;

Bahwa sebelum eksekusi hak tanggungan dilaksanakan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Kota Parepare, Tergugat I telah mengeluarkan selebaran berupa Pengumuman Lelang Pertama Eksekusi Hak Tanggungan dan juga telah mengeluarkan surat tentang Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang, yang kemudian diikuti pengumuman di media harian setempat yang memberitahukan mengenai pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan atas objek tanah yang menjadi jaminan kredit Para Penggugat;

Bahwa pelaksanaan lelang umum eksekusi hak tanggungan atas objek Jaminan Kredit Para Penggugat tersebut merupakan suatu tindakan yang sesuai dengan hukum, sehingga dengan demikian tidak ada alasan secara hukum bagi Para Penggugat untuk dapat membatalkan pelaksanaan lelang umum eksekusi

**Halaman 21 dari 56 Penetapan Nomor 6/Pdt.G/2023/PN Bar**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hak tanggungan, sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 4 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang berbunyi "Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan.";

Bahwa proses lelang eksekusi hak tanggungan terhadap Jaminan Kredit Para Pelawan sebagaimana dalam Salinan Risalah Lelang Nomor 331/73/2020, tanggal 16 Desember 2020 tanah dan bangunan dalam perkara *A quo* telah sesuai prosedur dan mekanisme Hukum yang berlaku, yaitu berdasarkan ketentuan Undang-undang Nomor 04 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 93/PMK.06/2010 tentang petunjuk pelaksanaan lelang sebagaimana terakhir telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 106/PMK.06/2013;

4. Bahwa Pengertian Lelang Eksekusi menurut Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 tanggal 19 Februari 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang pada Pasal 1 Poin 4 : Lelang Eksekusi adalah lelang untuk melaksanakan putusan atau penetapan Pengadilan, dokumen-dokumen lain yang dipersamakan dengan itu, dan atau melaksanakan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan;

Bahwa pengertian Lelang Eksekusi di dalam Undang-Undang RI Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atau lebih dikenal dengan Parate Eksekusi diatur dalam Pasal 6 yang memberikan hak untuk menjual objek hak tanggungan dengan kekuasaan sendiri kepada Pemegang Hak Tanggungan yang merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dipunyai pemegang hak tanggungan. Hal tersebut didasarkan pada janji yang diberikan oleh Pemberi Hak Tanggungan apabila debitur cedera 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 penjualan tersebut. Pelelangan tersebut tentunya tidak dapat dilaksanakan dari Hasil sendiri oleh kreditur *In Casu* Tergugat I, tetapi harus dilakukan oleh pejabat lelang negara yang ditunjuk dan ditentukan oleh peraturan dan ketentuan hukum, dalam hal ini Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Kota Parepare;

Bahwa berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 170/PMK.01/2012 tentang Organisasi dan Tata Kerja Instansi Vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara, salah satu tugas Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) adalah melaksanakan pelayanan di bidang lelang;

*Halaman 22 dari 56 Penetapan Nomor 6/Pdt.G/2023/PN Bar*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Pemenang lelang adalah pembeli baik orang atau badan hukum/badan usaha yang mengajukan penawaran tertinggi dan disahkan sebagai pemenang lelang oleh pejabat lelang. Pemenang dalam lelang disahkan oleh pejabat lelang dan dimuat dalam risalah lelang. Lelang eksekusi sebagai suatu perbuatan hukum yang sah menimbulkan hak dan kewajiban terhadap pemenang lelang. Pemenang lelang sebagai pembeli yang sah memiliki kewajiban terkait pembayaran lelang dan pajak/pungutan sah lainnya sesuai dengan jangka waktu yang telah ditentukan;

Perlindungan hukum preventif bagi pemenang lelang juga terdapat dalam risalah lelang, yang merupakan berita acara pelaksanaan lelang yang dibuat oleh pejabat lelang sebagai akta otentik dan mempunyai kekuatan pembuktian sempurna. Pemenang lelang eksekusi, selain perlindungan hukum secara preventif, juga mendapatkan perlindungan secara represif. Perlindungan represif, menurut Hadjon, adalah upaya untuk mendapatkan perlindungan hukum yang dilakukan melalui badan peradilan. Pemerintah telah memberikan perlindungan hukum kepada pembeli lelang yang beritikad baik yang mengikuti lelang sesuai dengan ketentuan yang berlaku yaitu yang secara tegas diatur dalam Pasal 4 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang menegaskan bahwa lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan. Dari rumusan tersebut, telah mencerminkan adanya asas kepastian hukum terhadap pemenang lelang;

Hal ini juga ditegaskan oleh Yahya Harahap, bahwa hukum yang ditegakkan oleh instansi penegak hukum yang disertai tugas untuk itu, harus menjamin kepastian hukum demi tegaknya ketertiban dan keadilan dalam kehidupan masyarakat. Ketidakpastian hukum, akan menimbulkan kekacauan dalam kehidupan masyarakat, dan akan saling berbuat sesuka hati serta bertindak main hakim sendiri.

Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Reg. Nomor 821K/Sip/1974, yang menyatakan bahwa pembeli yang membeli suatu barang melalui pelelangan umum oleh Kantor Lelang Negara adalah sebagai pembeli yang beritikad baik dan harus dilindungi oleh undang-undang. Yurisprudensi tersebut membenarkan bahwa pembeli lelang yang beritikad baik harus dilindungi untuk memberikan kepastian hukum sekaligus keadilan bagi pembeli lelang;

Halaman 23 dari 56 Penetapan Nomor 6/Pdt.G/2023/PN Bar





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melalui Pasal 4 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Negara dalam hal ini KPKNL telah memberikan perlindungan hukum terhadap pembeli lelang yang beritikad baik, lembaga peradilan melalui Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Reg. Nomor 821K/Sip/1974, juga menegaskan perlindungan hukum terhadap pembeli lelang yang beritikad baik, sehingga kepastian hak pembeli lelang pasti dan dijamin oleh hukum.

6. Bahwa Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 00967/Sumpang Binangae, tanggal 17-01-2008 seluas 180 m<sup>2</sup> (seratus delapan puluh meter persegi) yang terletak di Propinsi Sulawesi Selatan, Kabupaten Barru, Kecamatan Barru, Desa/Kelurahan Sumpang Binangae, setempat dikenal dengan jalan Sultan Hasanuddin nomor 31 dan Surat Ukur Nomor 50/S.Binangae/2007 tanggal 31-12-2007 terdaftar atas nama NURAEDA *In Casu* Pelawan I, Dan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 01109/Sumpang Binangae, seluas 94 m<sup>2</sup> (sembilan puluh empat meter persegi) yang terletak di Propinsi Sulawesi Selatan, Kabupaten Barru, Kecamatan Barru, Desa/Kelurahan Sumpang Binangae dan Surat Ukur Nomor 00004/2010 tanggal 27-04-2010 terdaftar atas nama NURAEDA *In Casu* Pelawan I TELAH BERALIH KEPEMILIKANNYA KEPADA CHOIRUL ANWAR *In Casu* Tergugat II.
7. Bahwa seluruh dalil-dalil Para Penggugat yang pada intinya menyatakan eksekusi lelang atas objek jaminan hutang Para Penggugat adalah Perbuatan Melawan Hukum adalah dalil yang tidak berdasarkan hukum, karena faktanya tanah dan bangunan sebagaimana dalam Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 00967/Sumpang Binangae, dan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 01109/Sumpang Binangae, diperoleh Terlawan II melalui rangkaian proses yang sesuai dengan peraturan-peraturan yang berlaku, maka Tergugat II sebagai pembeli yang beritikad baik, demi hukum haruslah dilindungi;

Bahwa berdasarkan pada butir No. IX Surat Edaran Mahkamah Agung RI No.7 Tahun 2012 tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan menyatakan :

*"Perlindungan harus diberikan kepada pembeli yang itikad baik sekalipun dikemudian 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"*

Bahwa selanjutnya berpedoman pada butir no. 4 Rumusan Hukum Kamar Perdata Umum Surat Edaran Mahkamah Agung RI No.4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan menyatakan :

**Halaman 24 dari 56** Penetapan Nomor 6/Pdt.G/2023/PN Bar



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mengenai pengertian pembeli beritikad baik sebagaimana tercantum dalam kesepakatan kamar perdata tanggal 9 Oktober 2014 pada huruf a disempurnakan sebagai berikut :

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

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 (dihadapan/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.

8. Bahwa dengan adanya Gugatan Para Penggugat dalam Perkara *A quo* bahkan sebelum adanya Gugatan ini diawali dengan Perlawanan dengan Register Nomor : 11/Pdt.Bth/2021/PN. Bar. Tanggal 07 Februari 2022 pada Pengadilan Negeri Barru Jo Putusan Pengadilan Tinggi Makassar Nomor : 115/PDT/2022/PT MKS. Tanggal 30 Mei 2022 Jo Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 5114 K/Pdt/2022, Tanggal 30 Desember 2022 yang telah mempunyai Kekuatan Hukum Tetap (*Inkracht van gewijsde*), Tergugat II belum pernah melakukan Eksekusi Pengosongan terhadap Objek Sengketa dan Tergugat II belum pernah menikmati atau menguasai Objek Sengketa;

Bahwa dengan adanya Gugatan *A quo* yang diajukan Para Penggugat dalam perkara *A quo* Tergugat II belum pernah melakukan Eksekusi Pengosongan terhadap Objek Sengketa dan bukan hanya itu Tergugat II harus lagi mengeluarkan Biaya Jasa untuk membayar Jasa Advokat untuk menghadapi Gugatan Para Penggugat dalam perkara *A quo* dan dengan adanya Gugatan *A quo* bertentangan dengan azas hukum *Litis Finiri Oportet* yaitu setiap perkara harus ada akhirnya.

Berdasarkan Keseluruhan uraian tersebut di atas, mohon Kiranya Ketua/Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara ini menjatuhkan Putusan dengan Menyatakan sebagai berikut :

*Halaman 25 dari 56 Penetapan Nomor 6/Pdt.G/2023/PN Bar*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## DALAM EKSEPSI

- Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat II.

## DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya Menyatakan Gugatan tidak dapat diterima, NO (*Niet Onvankelijk Verklaard*);
2. Menyatakan Para Penggugat adalah Penggugat yang tidak beritikad baik
3. Membebaskan segala biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Para Penggugat.

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

## DALAM EKSEPSI :

1. Bahwa Turut Tergugat menolak dan membantah seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya.
2. Eksepsi Gugatan Penggugat *Error In Persona* dan Eksepsi Mohon Dikeluarkan Sebagai Pihak.
  - a. Bahwa dimasukkannya KPKNL Parepare c.q. Turut tergugat pada gugatan perkara *a quo* adalah tidak tepat, karena KPKNL Parepare hanya bertindak sebagai pelaksana lelang yang merupakan amanat dari Undang-Undang Lelang (*Vendu Reglement, Ordonantie 30 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.
  - b. Bahwa sesuai ketentuan Pasal 17 ayat (2) PMK No. 27/PMK.06/2016, yang mengatur bahwa:  
“Penjual bertanggung jawab terhadap gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana yang timbul akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan di bidang Lelang oleh Penjual.”
  - c. Bahwa sesuai angka 5 Surat Pernyataan PT. Bank Mega (Persero) Tbk Nomor B.962 A-1042/CARC-MKS/XI/2020 tanggal 07 Oktober 2020, menyatakan:  
“Bahwa PT. Bank Mega Tbk, akan bertanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata maupun tuntutan pidana”
  - d. Bahwa berdasarkan ketentuan hukum di atas, maka Penggugat telah keliru dalam menarik pihak yang Turut Tergugat pada perkara *a quo* (*in casu* Turut Tergugat), mengingat Penjual c.q. Tergugat I bertanggung jawab terhadap Perlawanan yang diajukan kepada Turut Tergugat terkait lelang atas objek sengketa.

Halaman 26 dari 56 Penetapan Nomor 6/Pdt.G/2023/PN Bar



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

## DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa hal-hal yang telah diuraikan dalam eksepsi tersebut di atas, merupakan satu kesatuan dengan pokok perkara ini, serta Turut Tergugat dengan tegas menolak seluruh dalil/alasan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya dalam Jawaban ini.
2. Bahwa Turut Tergugat tidak akan menanggapi dalil Penggugat secara keseluruhan, namun hanya menanggapi secara pokoknya saja terutama terhadap dalil-dalil yang ditujukan kepada Turut Tergugat.
3. Bahwa sesuai dalil dalam gugatan diketahui bahwa pokok permasalahan diajukan gugatan perkara *a quo* adalah perbuatan PT. Bank Mega Tbk Kantor Cabang Parepare Tergugat I sebagai Kreditur dan juga Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 00132/2013 tanggal 20 April 2013 dan Akta
4. Pemberian Hak Tanggungan Nomor 00433/2013 tanggal 20 Nopember 2013 atas barang jaminan berupa sebidang tanah berikut bangunan di atasnya dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 00967/S. Binangae seluas 180 M2 (seratus delapan puluh meter per segi) atas nama Nuraeda, terletak di Jalan Sultan Hasanuddin No. 31, Kel. Sumpang Binangae, Kecamatan Barru, Kabupaten Barru, Provinsi Sulawesi Selatan dan sebidang tanah berikut bangunan di atasnya dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 01109/Sumpang Binangae seluas 94 M2 (sembilan puluh empat meter per segi) atas nama Nuraeda, terletak di Jalan Muhammad Akbar, Kelurahan Sumpang Binangae, Kecamatan Barru, Kabupaten Barru, Provinsi Sulawesi Selatan melakukan pelelangan atas objek jaminan tersebut melalui perantara KPKNL Parepare *in casu* Turut Tergugat pada tanggal 16 Desember 2020, yang dimenangkan oleh Tergugat II an. Choirul Anwar berdasarkan Risalah lelang Nomor 331/73/2020 tanggal 16 Desember 2020.
5. Bahwa Penggugat dan Tergugat I telah terjadi hubungan hukum yaitu menerima Perjanjian Kredit Fasilitas Pembayaran Mega Usaha Kecil Menengah (Mega UMKM) Nomor: 28/PK-UKM/PAR/VII/12 tanggal 18 Juli 2012 antara PT. Bank Mega Kantor Cabang Parepare dengan Nuraeda.
6. Bahwa mengenai *default* atau wanprestasinya Penggugat juga dinyatakan secara jelas oleh Terlawan I dalam angka 2 Surat Pernyataan PT. Bank

Halaman 27 dari 56 Penetapan Nomor 6/Pdt.G/2023/PN Bar



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mega Kantor Cabang Parepare. Nomor 1042/CARC-MKS/X/2020 tanggal 07 Oktober 2020 sebagai berikut:

*"Bahwa debitur tersebut benar telah lalai/cidera janji (wanprestasi) membayar kewajiban kepada PT. Bank Mega Tbk.*

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

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

Pasal 6 :

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

Penjelasan :

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

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

Halaman 28 dari 56 Penetapan Nomor 6/Pdt.G/2023/PN Bar





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- c. Bahwa sesuai Pasal 2 Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 271/2016 tanggal 28 Desember 2016, yang ditandatangani oleh Penggugat, dimana menyatakan sebagai berikut:

*"Jika debitur tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi hutangnya, berdasarkan perjanjian hutang-piutang tersebut di atas, oleh pihak pertama, Pihak kedua selaku pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari pihak pertama:*

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

Pelaksanaan Lelang Atas Objek Sengketa Telah Sesuai Ketentuan Hukum Yang Berlaku.

8. Bahwa pada perkembangannya, Penggugat tidak melaksanakan kewajiban untuk melunasi kreditnya tersebut kepada Tergugat I, sehingga Tergugat I menyampaikan 3 (tiga) kali surat peringatan/somasi kepada Penggugat agar segera melunasi kreditnya, yaitu melalui Surat Peringatan tertulis Nomor 015/PAR-RTL/VI/16 tanggal 06 Juni 2016 dan sebagai surat Peringatan Pertama I, surat Peringatan 034/PAR-RTL/VI/16 tanggal 14 Juni 2016 dan sebagai surat Peringatan Pertama II Surat Peringatan Nomor 042/PAR-RTL/VI/16 tanggal 05 September 2016 dan sebagai surat Peringatan Pertama III.

9. Bahwa selanjutnya berdasarkan kewenangan yang diberikan sesuai Pasal 6 UUHT tersebut, Tergugat I melakukan permohonan lelang objek sengketa kepada Turut Tergugat melalui surat No. 1041/CARC-MKS/X/2020 tanggal 07 Oktober 2020 perihal Permohonan Lelang dan Pengantar SKPT Melalui E-Auction. disertai dengan dokumen yang dipersyaratkan untuk dilaksanakan lelang. Hal tersebut, sesuai dengan ketentuan Pasal 11 ayat (1) PMK No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang mengatur sebagai berikut:

*"Penjual yang akan melakukan penjualan barang secara lelang melalui KPKNL, harus mengajukan surat permohonan lelang dengan disertai dokumen persyaratan lelang kepada Kepala KPKNL untuk meminta jadwal pelaksanaan lelang".*

10. Bahwa terhadap dokumen yang dilampirkan oleh Tergugat I selanjutnya Turut Tergugat memeriksa dan melakukan analisa kebenaran berkas secara formal dan kelengkapan secara administratif. Mengingat dokumen telah lengkap secara administratif dan benar secara formal, sehingga telah memenuhi syarat untuk dilaksanakan lelang, selanjutnya Turut Tergugat menerbitkan surat S-821/WKN.15/KNL.03/2020 tanggal 11 November 2020 hal Penetapan Jadwal Lelang Halaman 29 dari 56 Penetapan Nomor 6/Pdt.G/2023/PN Bar



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

a.n. Nuraeda. Hal tersebut telah sesuai dengan ketentuan Pasal 13 PMK No.

27/PMK.06/2016 tentang Petujuk Pelaksanaan Lelang, yang mengatur sebagai berikut:

*"Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang".*

11. Bahwa Tergugat I juga telah memberitahukan secara langsung kepada Penggugat terkait dengan pelaksanaan lelang atas objek perkara a quo yaitu melalui surat Nomor 1211/CARC-MKS/XI/2020 tanggal 16 November 2020 Perihal Pemberitahuan Lelang Nuraeda.
12. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 51 ayat (1) PMK 27/2016 menyatakan bahwa *"Pelaksanaan lelang wajib didahului dengan Pengumuman Lelang yang dilakukan oleh Penjual"*. Atas dasar tersebut maka Terlawan I selaku Penjual telah mengumumkan kepada masyarakat umum rencana pelaksanaan lelang atas objek dalam perkara a quo melalui Selebaran Pengumuman Lelang Pertama Nomor 1212/CARC-MKS/2020 yang terbit tanggal 16 November 2020 dan Surat Kabar "PARE POS" Nomor 1242/CARC-MKS/2020 yang terbit tanggal 01 Desember 2020 sebagai Pengumuman Lelang Kedua, sehingga asas Publisitas telah terpenuhi.
13. Bahwa untuk sahnya pelelangan dan sesuai dengan ketentuan Pasal 25 ayat (1) PMK 27/2016, Turut Tergugat juga telah melengkapi dengan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah ("SKPT") Nomor 03/2020 tanggal 26 Pebruari 2020 dan Nomor 04/2020 tanggal 26 Pebruari 2020 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Barru, dengan catatan yang pada pokoknya menyatakan bahwa *"Sertipikat ini di bebani Hak Tanggungan pada PT. Bank mega Tbk. Berkedudukan di Jakarta HT Peringkat 1 No. 00433/2013 tanggal 20 Nopember 2013 dan Sertipikat ini Dibebani Hak Tanggungan pada PT. Bank mega Tbk. Berkedudukan di Jakarta HT Peringkat II No. 0004/2014 tanggal 20 Nopember 2013 "* In casu Turut tergugat.
14. Bahwa berdasarkan Risalah Lelang Nomor 331/73/2020 tanggal 16 Desember 2020, lelang telah laku terjual dengan pemenang lelang adalah a.n. Choirul Anwar, bertindak sebagai pembeli untuk orang atau Badan Hukum/Usaha yang akan ditunjuk namanya kemudian berdasarkan Hasil Pelaksanaan Lelang.
15. Bahwa sesuai uraian di atas, maka Turut Tergugat menolak dengan tegas Posita gugatan poin 3 menyatakan bahwa perbuatan para tergugat dan turut tergugat yang melelang objek gugatan adalah perbuatan melawan hukum, poin 4 menyatakan bahwa lelang eksekusi hak tanggungan atas objek perkara a qui yang telah di laksanakan oleh para tergugat dan turut tergugat tersebut tidak sah menurut hukum.

Halaman 30 dari 56 Penetapan Nomor 6/Pdt.G/2023/PN Bar

#### 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. Bahwa lelang yang dilakukan Turut Tergugat juga telah dilakukan menurut Undang-Undang Lelang (*Vendu Reglement, Ordonantie 28 Februari 1908 Staatblad 1908:189* sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan *Staatblad 1941:3*), sehingga telah terbukti dan berdasar hukum bahwa Turut Tergugat tidak melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana yang didalilkan Penggugat dalam surat gugatannya tersebut, oleh karenanya tindakan Turut tergugat adalah sah dan mengikat secara hukum.
17. Bahwa karena lelang objek sengketa tersebut telah sesuai ketentuan perundang-undangan yang berlaku, maka lelang objek sengketa tersebut tidak dapat dibatalkan sebagaimana ditegaskan pada Pasal 4 PMK No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang mengatur sebagai berikut:
- "Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan".*
- serta sesuai yang dinyatakan dalam Buku II Mahkamah Agung halaman 149 tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi yang menyatakan sebagai berikut:
- "Lelang yang telah dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku tidak dapat dibatalkan".*
18. Bahwa dengan demikian Turut tergugat menolak dalil-dalil Penggugat untuk selain dan selebihnya, karena hal tersebut selain telah tertanggapi melalui jawaban Turut Tergugat tersebut di atas, juga tidak berdasarkan hukum.

Berdasarkan alasan-alasan sebagaimana diuraikan dalam pokok perkara tersebut di atas, maka dengan ini Turut Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* kiranya berkenan memutus dengan amar sebagai berikut:

## DALAM EKSEPSI

1. Menyatakan Eksepsi Turut tergugat cukup beralasan dan dapat diterima;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

## DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul.

Menimbang bahwa Para Penggugat telah mengajukan replik dan Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat telah pula mengajukan duplik sebagaimana tercantum dalam berita acara;

Menimbang bahwa Para Penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat berupa:

Halaman 31 dari 56 Penetapan Nomor 6/Pdt.G/2023/PN Bar



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Fotokopi surat pemberitahuan lelang dari Bank Mega Nomor Surat: 820/CARC-MKS/XI/19 tanggal 07 Nopember 2019, Selanjutnya di beri tanda P-1;
2. Fotokopi Pengumuman lelang Pertama Nomor: 817/RMKS-CARC/19 yang dikeluarkan oleh Bank Mega pada tanggal 07 Nopember 2019, yakni mengumumkan bahwa lelang dilaksanakan pada tanggal 06 Desember 2019, Selanjutnya di beri tanda P-2;
3. Fotokopi Kuitansi Pembayaran lelang Tanggal 22 Desember 2020, yang berisi bukti pembelian lelang oleh terlawan II atas objek SHM No. 00967 pada lelang yang dilaksanakan tanggal 16 Desember 2020, Selanjutnya di beri tanda P-3;
4. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 00967, Selanjutnya di beri tanda P-4;
5. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 01109, Selanjutnya di beri tanda P-5;

Menimbang, bahwa Fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan dari Fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya, serta telah pula dicocokkan dengan dokumen bukti yang telah diunggah ke dalam Sistem Informasi Pengadilan (SIP) dengan hasil verifikasi valid, selanjutnya Hakim Ketua memperlihatkan bukti surat tersebut kepada Kuasa Para pihak. kemudian fotokopi bukti surat tersebut dilampirkan dalam berkas perkara ini, sedangkan pembanding atas surat-surat bukti tersebut dikembalikan kepada Kuasa Para Penggugat;

Menimbang, bahwa Para Penggugat tidak mengajukan saksi meskipun telah diberikan kesempatan untuk itu;

Menimbang bahwa Tergugat I untuk membuktikan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Perjanjian Kredit Fasilitas Pembiayaan Mega Usaha Kecil Menengah (UKM) Nomor: 28/PK-UKM/PAR/VII/12 beserta lampiran syarat dan ketentuan umum tanggal 18 Juli 2012, Selanjutnya di beri tanda T.I-1;
2. Fotokopi Akta Perubahan Pertama Perjanjian Kredit Nomor 39, Tanggal 18-07-2013, Selanjutnya di beri tanda T.I-2;
3. Fotokopi Perubahan Kedua Terhadap Perjanjian Kredit Nomor: 032/ADD-PK/KUK/PAT/XI/2014/P2, tanggal 21 November 2014, Selanjutnya di beri tanda T.I-3;
4. Fotokopi Perubahan Ketiga Terhadap Perjanjian Kredit Nomor : 033/ADD-PK/KUK/PAR/X/2015/P3, tanggal 30 Oktober 2015, Selanjutnya di beri tanda T.I-4;
5. Fotokopi Sertipikat hak milik (SHM) nomor 00967/Sumpang Binangae, Tanggal 17-01-2008 Dan Dijelaskan Lebih Lanjut Dalam Surat Ukur Nomor 50/S.Binangae/2007 tanggal 31-12-2007, Selanjutnya di beri tanda T.I-5;

Halaman 32 dari 56 Penetapan Nomor 6/Pdt.G/2023/PN Bar



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Fotokopi Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 01109 / Sumpang Binanga, Dan Dijelaskan Lebih Lanjut Dalam Surat Ukur Nomor 00004/2010 tanggal 27-04-2010, Selanjutnya di beri tanda T.I-6;
7. Fotokopi Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama Nomor 00132/2013, tanggal 23-04- 2013. Selanjutnya di beri tanda T.I-7;
8. Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Kedua Nomor 00004/2014, tanggal 20 November 2013, Selanjutnya di beri tanda T.I-8;
9. Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama Nomor 00433/2013, tanggal 20 November 2013, Selanjutnya di beri tanda T.I-9;
10. Fotokopi Surat Nomor: 015 PAR-RTL / VI/16, tanggal 6 Juni 2016, Perihal Surat Peringatan I, Selanjutnya di beri tanda T.I-10;
11. Fotokopi Surat Nomor 034/PAR-RTL/VI/16, tanggal 14 Juni 2016, Perihal Surat Peringatan II, Selanjutnya di beri tanda T.I-11;
12. Fotokopi Surat Nomor: 042/PAR-RTL/IX/16, tanggal 5 September 2016, Perihal Surat Peringatan III, Selanjutnya di beri tanda T.I-12;
13. Fotokopi Iklan Pengumuman Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Di Surat Kabar/Koran Pare Pos, tanggal 04 Agustus 2020, Selanjutnya di beri tanda T.I-13;
14. Fotokopi Iklan Pengumuman Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Di Surat Kabar/Koran Pare Pos, tanggal 01 Desember 2020, Selanjutnya di beri tanda T.I-14;
15. Fotokopi Salinan Risalah Lelang Nomor : 121/73/2020 tanggal 19 Mei 2020, Selanjutnya di beri tanda T.I-15;
16. Fotokopi Salinan Risalah Lelang Nomor : 180/73/2020, tanggal 18 Agustus 2020, Selanjutnya di beri tanda T.I-16;
17. Fotokopi Salinan Risalah Lelang Nomor : 331/73/2020, Tanggal 16 Desember 2020, Selanjutnya di beri tanda T.I-17;

Menimbang, bahwa Fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti T.I-5, T.I-6, T.I-7, T.I-8, T.I-9, T.I-10, T.I-11, T.I-12, T.I-13, T.I-14, T.I-15, T.I-16, T.I-17 berupa fotokopi dari fotokopi yang tanpa diperlihatkan aslinya, serta telah pula dicocokkan dengan dokumen bukti yang telah diunggah ke dalam Sistem Informasi Pengadilan (SIP) dengan hasil verifikasi valid, selanjutnya Hakim Ketua memperlihatkan bukti surat tersebut kepada Para Pihak. kemudian fotokopi bukti surat tersebut dilampirkan dalam berkas perkara ini, sedangkan asli surat-surat bukti tersebut dikembalikan kepada Kuasa Tergugat I;

Menimbang bahwa Tergugat II untuk membuktikan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi dari Screenshoot Pengumuman dari aplikasi lelang Indonesia dan batas pembayaran Pelunasan sisa Pembayaran Selanjutnya di beri tanda T2-1;

**Halaman 33 dari 56 Penetapan Nomor 6/Pdt.G/2023/PN Bar**

#### Disclaimer

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Fotokopi Kutipan Risalah Lelang Nomor : 331/73/2002, 16 Desember 2020 dan pembayaran pajak Penghasilan (PPH) serta Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Pembangunan (BPHTB), Selanjutnya di beri tanda T2-2;
3. Fotokopi Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 00967/Sumpang Binangae, tanggal 17-01-2008 seluas 180 m<sup>2</sup> (seratus delapan puluh meter persegi) yang terletak di Provinsi Sulawesi Selatan, Kabupaten Barru, Desa/Kelurahan Sumpang Binangae, setempat dikenal dengan jalan Sultan Hasanuddin nomor 31 dan Surat Ukur Nomor 50/S. Binangae/ 2007 tanggal 31-12-2007 terdaftar atas nama Choirul Anwar, Selanjutnya di beri tanda T2-3;
4. Fotokopi Pengumuman dari aplikasi lelang Indonesia dan batas pembayaran Pelunasan sisa Pembayaran, Selanjutnya di beri tanda T2-4;
5. Fotokopi Kutipan Risalah Lelang Nomor : 331/73/2020, 16 Desember 2020 dan pembayaran Pajak Penghasilan (PPH) serta Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), Selanjutnya di beri tanda T2-5;
6. Fotokopi Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 1109/Sumpang Binangae, seluas 94 m<sup>2</sup> (sembilan puluh empat meter persegi) yang terletak di Propinsi Sulawesi Selatan, Kabupaten Barru, Kecamatan Barru, Desa/Kelurahan Sumpang Binangae dan Surat Ukur Nomor 00004/2010 tanggal 27- 04-2010 terdaftar atas nama Choirul Anwar. Selanjutnya di beri tanda T2-6;

Menimbang, bahwa Fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti T2-2 dan T2.5 Fotokopi dari Fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya, sedangkan bukti T2-1 dan T2-4 berupa Fotokopi dari Screenshoot Aplikasi Lelang, serta telah pula dicocokkan dengan dokumen bukti yang telah diunggah ke dalam Sistem Informasi Pengadilan (SIP) dengan hasil verifikasi valid, selanjutnya Hakim Ketua memperlihatkan bukti surat tersebut kepada Para Pihak. kemudian fotokopi bukti surat tersebut dilampirkan dalam berkas perkara ini, sedangkan asli surat-surat bukti tersebut dikembalikan kepada Kuasa Tergugat II;

Menimbang bahwa Turut Tergugat untuk membuktikan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi risalah lelang Nomor 331/73/2020 tanggal 16 Desember 2020. Selanjutnya di beri tanda TT-1;
2. Fotokopi Surat Kepala KPKNL Parepare No. S-821/WKN. 15/KNL.03/2020 tanggal 11 November 2020 hal Penetapan Jadwal Lelang a.n. Nuraeda. Selanjutnya di beri tanda TT-2;
3. Fotokopi Surat Permohonan PT. Bank Mega Tbk Nomor: 1041/CARC- MKS/X/2020 tanggal 7 Oktober 2020 perihal Permohonan Lelang dan Pengantar SKPT Melalui E- Auction, Selanjutnya di beri tanda TT-3;

*Halaman 34 dari 56 Penetapan Nomor 6/Pdt.G/2023/PN Bar*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Fotokopi Surat Pernyataan PT. Bank Mega Tbk Nomor 1042/CARC-MKS/X/2020 tanggal 7 Oktober 2020, Selanjutnya di beri tanda TT-4;
5. Fotokopi Daftar Nilai Limit Barang Jaminan dari PT. Bank Mega Tbk. Nomor 1045/CARC-MKS/X/2020 tanggal 07 Oktober 2020, Selanjutnya di beri tanda TT-5;
6. Fotokopi Perjanjian Kredit Fasilitas Pembiayaan Mega Usaha Kecil Menengah (Mega UKM) Nomor: 28/PK-UKM/PAR/VII/12 tanggal 18 Juli 2012. Selanjutnya di beri tanda TT-6;
7. Fotokopi Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor: 00967/S. Binangae. Selanjutnya di beri tanda TT-7;
8. Fotokopi Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor: 01109/Sumpang Binangae, Selanjutnya di beri tanda TT-8;
9. Fotokopi Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 00132/2013 tanggal 20 April 2013, Selanjutnya di beri tanda TT-9;
10. Fotokopi Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 00433/2013 tanggal 20 November 2013, Selanjutnya di beri tanda TT-10;
11. Fotokopi Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 159/077/BARRU/HT/VII/2012 tanggal 20 Juli 2012, Selanjutnya di beri tanda TT-11;
12. Fotokopi Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 382/2013 tanggal 8 Agustus 2013, Selanjutnya di beri tanda TT-12;.
13. Fotokopi Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 390/2013 tanggal 16 Agustus 2013, Selanjutnya di beri tanda TT-13;
14. Fotokopi Surat Peringatan Nomor : 015/PAR-RTL/VI/16 tanggal 06 Juni 2016 dan sebagai surat Peringatan I, Selanjutnya di beri tanda TT-14;
15. Fotokopi Surat Somasi Nomor : 034/PAR-RTL/VI/16 tanggal 14 Juni 2016 dan sebagai surat Peringatan II, Selanjutnya di beri tanda TT-15;
16. Fotokopi Surat Somasi Nomor : 042/PAR-RTL/VI/16 tanggal 05 September 2016 dan sebagai surat Peringatan III, Selanjutnya di beri tanda TT-16;
17. Fotokopi surat Pemberitahuan Pelaksanaan lelang Nomor 1211/CARC-MKS/XI/2020 tanggal 16 November 2020 Perihal Pemberitahuan Lelang kepada Nuraeda, Selanjutnya di beri tanda TT-17;
18. Fotokopi Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui surat Selebaran Nomor 1212/CARC-MKS/2020 yang terbit tanggal 16 November 2020, Selanjutnya di beri tanda TT-18;
19. Fotokopi Pengumuman Kedua Lelang melalui surat Surat Kabar "PARE POS" Nomor 1242/CARC- MKS/2020 yang terbit tanggal 01 Desember 2020, Selanjutnya di beri tanda TT-19;

Halaman 35 dari 56 Penetapan Nomor 6/Pdt.G/2023/PN Bar

#### 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

20. Fotokopi surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor : 03/2020 tanggal 26 Februari 2020, Selanjutnya di beri tanda TT-20;
21. Fotokopi Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor : 04/2020 tanggal 26 Februari 2020, Selanjutnya di beri tanda TT-21;
22. Fotokopi Pasal 13 PMK No. 27/PMK.06/2016 tentang Petujuk Pelaksanaan Lelang, Selanjutnya di beri tanda TT-22;

Menimbang, bahwa Fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti TT-6, TT-7, TT-8, TT-9, TT-10, TT-11, TT-12, TT-13, TT-14, TT-15, TT-16, TT-17, TT-18, TT-19, TT-20, TT-21 dan TT-22 berupa Fotokopi dari Fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya, serta telah pula dicocokkan dengan dokumen bukti yang telah diunggah ke dalam Sistem Informasi Pengadilan (SIP) dengan hasil verifikasi valid, selanjutnya Hakim Ketua memperlihatkan bukti surat tersebut kepada Kuasa Para Pihak. kemudian fotokopi bukti surat tersebut dilampirkan dalam berkas perkara ini, sedangkan asli surat-surat bukti tersebut dikembalikan kepada Turut Tergugat

Menimbang, bahwa Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat tidak mengajukan saksi meskipun telah diberikan kesempatan untuk itu;

Menimbang bahwa para pihak telah mengajukan kesimpulannya;

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

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

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

### DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa terhadap gugatan yang diajukan Para Penggugat, selanjutnya Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat telah mengajukan jawaban yang tidak hanya sebatas bantahan atau tangkisan yang mengenai pokok perkara, tetapi juga disertai dengan eksepsi, sehingga Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi dari Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat sebagaimana tersebut di bawah ini;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan eksepsi ialah suatu bantahan atau sanggahan dari pihak Tergugat terhadap gugatan Penggugat yang ditujukan kepada syarat-syarat atau formalitas gugatan dan tidak ditujukan kepada materi pokok perkara dengan tujuan gugatan menjadi batal atau tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa terkait dengan syarat formal atau formalitas suatu surat gugatan baik yang bersifat normatif yuridis maupun sebagai suatu kelaziman dalam praktek peradilan perdata yang berlaku dan diakui dalam proses peradilan di Indonesia,  
**Halaman 36 dari 56 Penetapan Nomor 6/Pdt.G/2023/PN Bar**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memiliki sifatnya sangat penting dan esensial untuk mendudukkan pemahaman yang benar terhadap aturan formal guna memberikan ketertiban dan kesempurnaan dalam pengajuan gugatan atas suatu perkara;

Menimbang, bahwa di dalam HIR/RBg dan ketentuan pasal peraturan perundang-undangan tertentu, doktrin dan praktek peradilan dikenal adanya eksepsi kompetensi absolut dan kompetensi relatif serta eksepsi lain diluar dari eksepsi kompetensi;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 162 RBg, penyelesaian eksepsi lain di luar eksepsi kompetensi, diperiksa dan diputus bersama-sama dengan pokok perkara, dengan demikian pertimbangan dan amar putusan mengenai eksepsi dan pokok perkara dituangkan bersamaan secara keseluruhan dalam putusan akhir;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat, Tergugat I mengajukan 2 (dua) poin eksepsi yaitu Gugatan Para Penggugat Kabur (*Obscuur Libel*), Gugatan Yang Bersifat Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*), Tergugat II mengajukan 3 (Tiga) poin eksepsi yaitu Gugatan Para Penggugat tidak mempunyai kedudukan hukum/*Legal standing Non Persona Standi In Judicio* dalam perkara *A quo*, Perlawanan Para Pelawan Kurang Pihak/*Prilium Litis Consercium*, Perlawanan Para Penggugat kabur/*Obscuur Libel* dan Turut Tergugat mengajukan 1 (satu) poin eksepsi yaitu *Error In Persona*;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi-eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat tersebut di atas, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut.

## 1. Eksepsi Gugatan Kabur (*Obscuur Libel*)

Menimbang, bahwa dalam jawabannya, Tergugat I mendalilkan bahwa gugatan Para Penggugat sangat kabur dan mengandung ketidakjelasan mengenai apakah gugatan Para Penggugat mengenai perbuatan cidera janji (wanprestasi) ataupun mengenai perbuatan melawan hukum, karena Para Penggugat menyatakan tentang adanya Perjanjian Kredit yang menjadi dasar hubungan hukum antara Para Penggugat dan Tergugat I namun disaat yang bersamaan dalam Posita maupun Petitum surat gugatan Para Penggugat juga menyatakan tentang adanya perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa dalam jawabannya, Tergugat II mendalilkan bahwa Gugatan Para Penggugat kabur *Obscuur Libel* karena Para Penggugat tidak menyebutkan secara jelas dan Rinci Perjanjian Kreditnya sebagai dibitur pada Bank Mega sebagai Kreditur *In Casu* Tergugat I;

Menimbang, bahwa dalam repliknya, Para Penggugat mendalilkan bahwa gugatan Para Penggugat sudah sesuai dengan formil gugatan sebenarnya karena

Halaman 37 dari 56 Penetapan Nomor 6/Pdt.G/2023/PN Bar



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berawal dari hubungan hukum utang-piutang dan penjaminan objek gugatan kemudian tergugat I menjual objek gugatan secara melawan hukum;

Menimbang, bahwa dalam dupliknya, Tergugat I mendalilkan bahwa gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat dalam perkara *a quo* nyata-nyata kabur (*obscuur libel*) dan mengandung unsur ketidakjelasan (*onduidelijk*) karena menggabungkan antara Perbuatan Cidera Janji atau Wanprestasi dengan Perbuatan Melawan Hukum, Para Penggugat menyatakan tentang adanya Perjanjian Kredit yang menjadi dasar hubungan hukum antara Para Penggugat dan Tergugat I namun disaat yang bersamaan dalam Posita maupun Petitum surat gugatan Para Penggugat juga menyatakan tentang adanya Perbuatan Melawan Hukum;

Menimbang, bahwa dalam dupliknya, Tergugat II mendalilkan bahwa Gugatan Para Penggugat kabur *Obscuur Libel* karena Para Penggugat tidak menyebutkan secara secara jelas dan Rinci Perjanjian Kreditnya sebagai dibitur pada Bank Mega sebagai Kreditur In Casu Tergugat I;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut akan dipertimbangkan sebagai berikut.

Menimbang, bahwa suatu gugatan dianggap sebagai *Obscuur Libel* ketika surat gugatan penggugat tidak terang atau isinya gelap (*onduidelijk*) atau formulasi gugatan yang tidak jelas sehingga Penggugat harus merumuskan petitum dengan jelas dan tegas dan tidak ada pernyataan-pernyataan yang bertentangan satu sama lain;

Menimbang, bahwa apabila mencermati gugatan Para Penggugat, inti dari gugatan Para Penggugat adalah perbuatan para tergugat dan turut tergugat yang melelang objek gugatan adalah perbuatan melawan hukum dan lelang eksekusi Hak Tanggungan atas objek perkara *a quo* yang telah dilaksanakan oleh para tergugat dan turut tergugat tersebut tidak sah menurut hukum sehingga yang dipermasalahkan dalam gugatan Para Penggugat tersebut adalah terkait dengan eksekusi hak tanggungan atas objek perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa memang benar bahwa Perjanjian Kredit yang menjadi dasar hubungan hukum antara Para Penggugat dan Tergugat I, akan tetapi dengan mencermati inti gugatan Para Penggugat maka gugatan Para Penggugat tersebut terkait dengan eksekusi hak tanggungan sebagaimana yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan dengan Tanah yang berbeda dengan wanprestasi sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1243 KUH Perdata sehingga jelas terlihat bahwa inti pokok dari gugatan Para Penggugat adalah Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat;

Halaman 38 dari 56 Penetapan Nomor 6/Pdt.G/2023/PN Bar

#### 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 dengan pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa Eksepsi Tergugat I terkait Gugatan Kabur (*Obscur Libel*) dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa terkait dengan dalil Tergugat II yang menyatakan bahwa Para Penggugat tidak menyebutkan secara jelas dan rinci Perjanjian Kreditnya sebagai debitur pada Bank Mega sebagai Kreditur In Casu Tergugat I, oleh karena baik Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat masing-masing telah mengakui dan tidak ada yang membantah dalil penggugat terkait dengan Perjanjian Kredit yang menjadi dasar hubungan hukum antara Para Penggugat dan Tergugat I, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa tidak ada kekaburan dalam perjanjian yang dimaksud dalam perkara *a quo* sehingga Eksepsi Tergugat II terkait Gugatan Kabur (*Obscur Libel*) dinyatakan ditolak;

## 2. Gugatan Yang Bersifat Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*)

Menimbang, bahwa dalam jawabannya, Tergugat I mendalilkan bahwa gugatan Para Penggugat kurang pihak karena tidak menggugat IRWAN, SH sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kabupaten Barru yang membuat dan menandatangani Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 159/077/BARRU/HT/VII/2012 tanggal 20 Juli 2012, ANDI MOHAMMAD UPRI, SH, M.Kn, selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kabupaten Barru, yang membuat dan menandatangani Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 390/2013, tanggal 16 Agustus 2013 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 382/2013, tanggal 2 Agustus 2013, BADAN PERTANAHAN NASIONAL (BPN) KABUPATEN BARRU selaku instansi yang menerbitkan Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama Nomor 00132/2013, tanggal 23-04-2013, Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat Kedua Nomor 00004/2014, tanggal 20 November 2013 dan Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama Nomor 00433/2013, tanggal 20 November 2013;

Menimbang, bahwa dalam jawabannya, Tergugat II mendalilkan bahwa gugatan Para Penggugat kurang pihak karena Para Penggugat seyogyanya melibatkan Badan Petanahan Nasional (BPN) Kab. Barru sebagai Pihak dalam Perkara *A quo* karena ada tindakan Badan Petanahan Nasional (BPN) Kab. Barru;

Menimbang, bahwa dalam repliknya, Para Penggugat mendalilkan bahwa menjadi hak sepenuhnya dari penggugat untuk menentukan siapa-siapa yang menjadi pihak tergugat dalam gugatannya sepanjang pihak tergugat tersebut memiliki hubungan hukum dengan para tergugat.

Menimbang, bahwa dalam dupliknya, Tergugat I menegaskan kembali bahwa gugatan Para Penggugat kurang pihak karena tidak menggugat IRWAN, SH sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kabupaten Barru yang membuat dan

Halaman 39 dari 56 Penetapan Nomor 6/Pdt.G/2023/PN Bar

#### 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

menandatangani Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 159/077/BARRU/HT/VII/2012 tanggal 20 Juli 2012, ANDI MOHAMMAD UPRI, SH, M.Kn, selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kabupaten Barru, yang membuat dan menandatangani Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 390/2013, tanggal 16 Agustus 2013 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 382/2013, tanggal 2 Agustus 2013, BADAN PERTANAHAN NASIONAL (BPN) KABUPATEN BARRU selaku instansi yang menerbitkan Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama Nomor 00132/2013, tanggal 23-04-2013, Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat Kedua Nomor 00004/2014, tanggal 20 November 2013 dan Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama Nomor 00433/2013, tanggal 20 November 2013;

Menimbang, bahwa dalam dupliknya, Tergugat II menegaskan kembali bahwa gugatan Para Penggugat kurang pihak karena Para Penggugat seyogyanya melibatkan Badan Petanahan Nasional (BPN) Kab. Barru sebagai Pihak dalam Perkara *A quo* karena ada tindakan Badan Petanahan Nasional (BPN) Kab. Barru;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut akan dipertimbangkan sebagai berikut.

Menimbang, bahwa suatu gugatan dianggap sebagai gugatan kurang pihak apabila Pihak yang bertindak sebagai penggugat atau yang ditarik sebagai tergugat tidak lengkap dan masih ada orang yang harus bertindak sebagai penggugat atau ditarik tergugat;

Menimbang, bahwa dalam hukum perdata diketahui bahwa Penggugat adalah seseorang yang merasa bahwa haknya telah dilanggar dan kemudian menjadikan orang yang dirasa telah melanggar haknya tersebut sebagai pihak Tergugat, sehingga dalam hal ini Penggugat adalah pihak yang paling mengetahui siapa-siapa saja orang yang dianggap telah melanggar haknya tersebut. Selanjutnya posita dan petitum yang disusun dalam surat gugatan harus memiliki hubungan dengan kedudukan pihak-pihak dalam gugatannya, artinya dalil yang disusun hanya mengenai perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh para Tergugat saja dan tidak membahas mengenai perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh orang lain;

Menimbang, bahwa mengenai tidak dijakikannya IRWAN, SH sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kabupaten Barru yang membuat dan menandatangani Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 159/077/BARRU/HT/VII/2012 tanggal 20 Juli 2012, ANDI MOHAMMAD UPRI, SH, M.Kn, selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kabupaten Barru, yang membuat dan menandatangani Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 390/2013, tanggal 16 Agustus 2013 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 382/2013, tanggal 2 Agustus 2013, BADAN PERTANAHAN NASIONAL (BPN) KABUPATEN BARRU selaku instansi yang menerbitkan Sertipikat

*Halaman 40 dari 56 Penetapan Nomor 6/Pdt.G/2023/PN Bar*

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hak Tanggungan sebagai pihak dalam perkara *a quo* Majelis Hakim menilai bahwa hal tersebut merupakan hak dari Penggugat dikarenakan seperti yang diuraikan dalam pertimbangan diatas karena Penggugat mempunyai kewenangan untuk menentukan pihak-pihak mana saja yang akan digugatnya karena dianggap telah melanggar haknya tersebut, hal ini sejalan dengan yurisprudensi Mahkamah Agung No. 305 K/Sip/1971 tanggal 16 Juni 1971 yang menyatakan bahwa Penggugatlah yang harus berwenang untuk menentukan siapa-siapa yang akan digugatnya;

Menimbang, bahwa sekalipun Penggugat diberikan hak untuk menentukan pihak yang akan digugat olehnya namun hal tersebut tidak dapat dimaknai secara sempit, melainkan haruslah pula dilihat bagaimana kedudukan pihak yang digugat dan apakah terdapat pihak lain yang memiliki kepentingan langsung dalam perkara tersebut namun tidak dijadikan sebagai pihak dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa dengan mencermati posita dan petitum surat gugatan, maka pokok permasalahan dari sengketa para pihak adalah perihal eksekusi hak tanggungan yang keseluruhannya menurut Para Penggugat merupakan perbuatan melawan hukum, kemudian di dalam gugatan yang diajukan Para Penggugat pun tidak menyebutkan mengenai kualifikasi atau perbuatan yang dilakukan oleh IRWAN, SH sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kabupaten Barru yang membuat dan menandatangani Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 159/077/BARRU/HT/VII/2012 tanggal 20 Juli 2012, ANDI MOHAMMAD UPRI, SH, M.Kn, selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kabupaten Barru, yang membuat dan menandatangani Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 390/2013, tanggal 16 Agustus 2013 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 382/2013, tanggal 2 Agustus 2013, BADAN PERTANAHAN NASIONAL (BPN) KABUPATEN BARRU selaku instansi yang menerbitkan Sertipikat Hak Tanggungan, oleh karenanya IRWAN, SH sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kabupaten Barru yang membuat dan menandatangani Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 159/077/BARRU/HT/VII/2012 tanggal 20 Juli 2012, ANDI MOHAMMAD UPRI, SH, M.Kn, selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kabupaten Barru, yang membuat dan menandatangani Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 390/2013, tanggal 16 Agustus 2013 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 382/2013, tanggal 2 Agustus 2013, BADAN PERTANAHAN NASIONAL (BPN) KABUPATEN BARRU selaku instansi yang menerbitkan Sertipikat Hak Tanggungan sebagai pihak tidak menjadikan gugatan menjadi kurang pihak. Oleh karena itu eksepsi Tergugat I dan Tergugat II mengenai gugatan Para Penggugat kurang pihak atau tidak lengkap pihak/subjek hukumnya (plurium litis consortium) tersebut haruslah ditolak;

3. Para Penggugat tidak mempunyai kedudukan hukum

Halaman 41 dari 56 Penetapan Nomor 6/Pdt.G/2023/PN Bar



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dalam jawabannya, Tergugat II mendalilkan bahwa Para Penggugat tidak mempunyai kedudukan hukum/Legal standing untuk mengajukan perlawanan dalam perkara *A quo*, karena Objek Sengketa telah dilakukan lelang sesuai dengan Prosedur peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Menimbang, bahwa dalam repliknya, Para Penggugat mendalilkan bahwa dalil Tergugat II yang menyatakan bahwa para penggugat tidak memiliki legal standing dalam perkara ini karena objek perkara sudah dibeli oleh tergugat II, adalah sangat tidak beralasan hukum, justru karena tergugat II membeli objek perkara secara melawan hukum yang mana para penggugat adalah pemilik dari objek perkara *a quo*, maka seharusnya justru para penggugat lah yang paling berhak atas objek perkara dan paling dirugikan atas jual beli lelang atas objek perkara;

Menimbang, bahwa dalam dupliknya, Tergugat II mendalilkan bahwa dalil yang mengada-ada dan hanya merupakan asumsi belaka karena dalil tersebut tidaklah di dukung dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan tidak ada Yurisprudensi karena objek sengketa telah beralih kepemilikannya kepada Tergugat II;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut akan dipertimbangkan sebagai berikut.

Menimbang bahwa eksepsi Para Penggugat tidak mempunyai kedudukan hukum/Legal standing termasuk dalam eksepsi Diskualifikasi in Person, yang terjadi apabila yang bertindak sebagai penggugat adalah orang yang tidak memenuhi syarat (diskualifikasi);

Menimbang, bahwa apabila mencermati gugatan Para Penggugat, inti dari gugatan Para Penggugat adalah perbuatan para tergugat dan turut tergugat yang melelang objek gugatan adalah perbuatan melawan hukum dan lelang eksekusi Hak Tanggungan atas objek perkara *a quo* yang telah dilaksanakan oleh para tergugat dan turut tergugat tersebut tidak sah menurut hukum sehingga yang dipermasalahkan dalam gugatan Para Penggugat tersebut adalah terkait dengan eksekusi hak tanggungan atas objek perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa dengan adanya Perjanjian Kredit yang menjadi dasar hubungan hukum antara Para Penggugat dan Tergugat I yang kemudian hal tersebut berkaitan dengan tindakan lelang eksekusi Hak Tanggungan atas objek perkara *a quo* yang telah dilaksanakan oleh para tergugat dan turut tergugat, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa Para Penggugat memiliki hubungan hukum baik dengan objek sengketa maupun dengan Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat sehingga eksepsi Tergugat II terkait Para Penggugat tidak mempunyai kedudukan hukum/Legal standing dinyatakan ditolak;

#### 4. Error In Persona

Halaman 42 dari 56 Penetapan Nomor 6/Pdt.G/2023/PN Bar



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dalam jawabannya, Turut Tergugat mendalilkan bahwa Penggugat telah keliru dalam menarik pihak yang Turut Tergugat pada perkara *a quo* (*in casu* Turut Tergugat), mengingat Penjual cq. Tergugat I bertanggung jawab terhadap Perlawanan yang diajukan kepada Turut Tergugat terkait lelang atas objek sengketa;

Menimbang, bahwa dalam repliknya, Para Penggugat mendalilkan bahwa dalam perkara perdata nomor 11/pdt.Bth/2021/Pn.Bar, majelis hakim yang memeriksa perkara memutuskan mengabulkan eksepsi dari terlawan yang menyatakan bahwa perlawanan para terlawan kurang pihak dan memerintahkan memasukkan Turut tergugat sebagai pihak, oleh karena itu para penggugat memasukkan turut tergugat sebagai pihak dalam perkara ini untuk memenuhi putusan perkara perdata nomor: 11/pdt.Bth/2021/Pn.Bar tersebut;

Menimbang, bahwa dalam dupliknya, Turut Tergugat mendalilkan bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 17 ayat (2) PMK 27/2016 juga secara jelas menyatakan bahwa "Penjual bertanggung jawab terhadap gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana yang timbul akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan di bidang Lelang oleh Penjual". Dengan demikian adalah tidak tepat apabila Turut Tergugat ditarik sebagai pihak dalam perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi yang diajukan Turut Tergugat selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian posita dan petitum perlawanan Para Pelawan dikaitkan dengan uraian jawaban Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat tersebut di atas, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa Para Penggugat di dalam dalil gugatannya menghendaki agar proses lelang eksekusi hak tanggungan yang telah dilaksanakan oleh Tergugat I dan selanjutnya dimenangkan oleh Tergugat II sebagaimana sesuai dengan Salinan Risalah Lelang Nomor 331/73/2020, tanggal 16 Desember 2020 adalah tidak sah menurut hukum;

Menimbang, bahwa untuk menyatakan apakah lelang eksekusi hak tanggungan yang dilaksanakan oleh Tergugat I selanjutnya dimenangkan oleh Tergugat II adalah melanggar hukum atau tidak, maka perlu dilakukan pengujian terhadap keabsahan proses lelang eksekusi hak tanggungan *a quo*;

Menimbang, bahwa proses lelang eksekusi hak tanggungan dalam perkara *a quo* diawali dengan adanya perjanjian kredit antara Nuraeda (*in casu* Penggugat I) selaku debitur atas persetujuan suaminya, yaitu Arham Arifai (*in casu* Penggugat II) terikat perjanjian kredit dengan PT. Bank Mega, Tbk. cq. Bank Mega Kantor Wilayah Makassar cq. Bank Mega Kantor Cabang Parepare (*in casu* Tergugat I) selaku kreditur, dimana Penggugat I menerima fasilitas kredit dari Tergugat I dan guna menjamin pembayaran kembali atas fasilitas kredit yang diberikan oleh Tergugat I kepada

Halaman 43 dari 56 Penetapan Nomor 6/Pdt.G/2023/PN Bar





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat I berdasarkan Perjanjian Kredit tersebut diatas, Penggugat I dan Penggugat II menyerahkan jaminan kredit kepada Tergugat I berupa sebidang tanah dan oleh Tergugat I Jaminan kredit tersebut telah dibebankan hak tanggungan. Oleh karena Para Pelawan tidak mampu melanjutkan pembayaran sesuai perjanjian kredit tersebut, Tergugat I selaku kreditur melakukan penjualan jaminan secara lelang umum melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Kota Parepare dan Tergugat II merupakan pemenang lelang selaku pembeli dari jaminan yang telah dilelang;

Menimbang, pengertian Hak Tanggungan dijabarkan dalam Pasal 1 angka 1 Undang-Undang RI Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, dimana Hak Tanggungan atas tanah beserta benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah, sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain;

Menimbang, bahwa Pengertian Lelang Eksekusi menurut Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 tanggal 19 Februari 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang pada Pasal 1 Poin 4: Lelang Eksekusi adalah lelang untuk melaksanakan putusan atau penetapan Pengadilan, dokumen-dokumen lain yang dipersamakan dengan itu, dan/atau melaksanakan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan;

Menimbang, bahwa pengertian Lelang Eksekusi di dalam Undang-Undang RI Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atau lebih dikenal dengan Parate Eksekusi diatur dalam Pasal 6 yang memberikan hak untuk menjual objek hak tanggungan dengan kekuasaan sendiri kepada Pemegang Hak Tanggungan yang merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dipunyai pemegang hak tanggungan. Hal tersebut didasarkan pada janji yang diberikan oleh Pemberi Hak Tanggungan apabila debitur cedera 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 tersebut. Pelelangan tersebut tentunya tidak dapat dilaksanakan sendiri oleh kreditur *in casu* Tergugat I, tetapi harus bekerja sama dengan pejabat lelang negara yang ditunjuk dan ditentukan oleh peraturan dan ketentuan hukum, dalam hal ini Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Kota Parepare atau Turut Tergugat;

Halaman 44 dari 56 Penetapan Nomor 6/Pdt.G/2023/PN Bar



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 170/PMK.01/2012 tentang Organisasi dan Tata Kerja Instansi Vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara, salah satu tugas Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) adalah melaksanakan pelayanan di bidang lelang;

Menimbang, bahwa dengan demikian berdasarkan ketentuan tersebut guna menguji keabsahan proses lelang eksekusi hak tanggungan atas perkara *a quo* perlu menarik Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Kota Parepare selaku pihak oleh karena Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) merupakan pihak yang diberikan kewenangan oleh negara untuk menyelenggarakan proses lelang;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka eksepsi Turut Tergugat dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena seluruh eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat dinyatakan ditolak, maka dengan demikian Majelis Hakim menyatakan eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat ditolak;

## DALAM POKOK PERKARA

Menimbang bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai perbuatan para tergugat dan turut tergugat yang melelang objek gugatan adalah perbuatan melawan hukum dan lelang eksekusi Hak Tanggungan atas objek perkara *a quo* yang telah dilaksanakan oleh para tergugat dan turut tergugat tersebut tidak sah menurut hukum;

Menimbang bahwa Tergugat I dalam jawabannya telah mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya adalah Tergugat I membantah dengan tegas seluruh dalil Para Penggugat, khususnya mengenai pelaksanaan lelang umum eksekusi hak tanggungan atas objek Jaminan Kredit Para Penggugat tidak sesuai dengan prosedur hukum karena tidak melalui fiat eksekusi dari Pengadilan Negeri, melainkan Tergugat I mendalilkan bahwa lelang eksekusi hak tanggungan terhadap Jaminan Kredit PARA PENGUGAT sebagaimana dalam Salinan Risalah Lelang Nomor 331/73/2020, tanggal 16 Desember 2020, adalah merupakan suatu tindakan yang telah dilakukan sesuai dengan hukum;

Menimbang bahwa Tergugat II dalam jawabannya telah mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya adalah seluruh dalil-dalil Para Penggugat yang pada intinya menyatakan eksekusi lelang atas objek jaminan hutang Para Penggugat adalah Perbuatan Melawan Hukum adalah dalil yang tidak berdasarkan hukum, karena faktanya tanah dan bangunan sebagaimana dalam Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 00967/Sumpang Binangae, dan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 01109/Sumpang Binangae, diperoleh Tergugat II melalui rangkaian proses yang sesuai dengan peraturan-peraturan yang berlaku;

Halaman 45 dari 56 Penetapan Nomor 6/Pdt.G/2023/PN Bar



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa Turut Tergugat dalam jawabannya telah mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya adalah mengenai lelang yang dilakukan Turut Tergugat juga telah dilakukan menurut Undang-Undang Lelang (*Vendu Reglement, Ordonantie* 28 Februari 1908 *Staatblad* 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan *Staatblad* 1941:3), sehingga telah terbukti dan berdasar hukum bahwa Turut Tergugat tidak melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana yang didalilkan Penggugat dalam surat gugatannya tersebut;

Menimbang bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal sebagai berikut.

1. Para penggugat adalah nasabah (debitur) dari Tergugat I dengan jaminan berupa dalam gugatan ini yang menjadi objek gugatan (Objek Perkara) adalah :
    - a. *Sebidang tanah seluas 180 m2 berikut bangunan di atasnya sesuai dengan SHM No. 00967 tercatat an. Nuraeda terletak di Jalan Sultan Hasanuddin No. 31, Kel. Sumpang Binangae, Kec. Barru, Kab. Barru , Propinsi Sulawesi-Selatan. Dengan batas-batas objek:*

Sebelah Utara	: Tanah Bangunan Milik Warni
Sebelah Barat	: Jalanan lorong
Sebelah Timur	: Jalan Sultan Hasanuddin
Sebelah Selatan	: Tanah Bangunan Sukri
    - b. *Sebidang tanah seluas 94 m2 berikut bangunan di atasnya sesuai dengan SHM No. 01109 tercatat an. Nuraeda terletak di Jalan Muh. Akbar, Kel. Sumpang Binangae, Kec. Barru, Kab. Barru , Propinsi Sulawesi-Selatan. Dengan batas-batas objek:*

Sebelah Utara	: Tanah dan Bangunan Syamsuddin
Sebelah Selatan	: Tanah dan Bangunan H Syarifuddin
Sebelah Timur	: Jl. A. Muh. Akbar
Sebelah Barat	: Sawah Andi Rakiba
- Untuk selanjutnya disebut sebagai objek sengketa

2. Tergugat I telah melakukan lelang atas objek perkara dalam perkara ini dengan perantaraan Turut Tergugat dan dibeli oleh Tergugat II pada tanggal 16 Desember 2020;

Menimbang bahwa yang menjadi pokok persengketaan antara para pihak adalah sebagai berikut.

1. Apakah perbuatan para tergugat dan turut tergugat yang telah melaksanakan lelang atas objek gugatan adalah perbuatan melawan hukum?

Halaman 46 dari 56 Penetapan Nomor 6/Pdt.G/2023/PN Bar



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Apakah lelang eksekusi Hak Tanggungan atas objek perkara *a quo* yang telah dilaksanakan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat tersebut tidak sah menurut hukum?

Menimbang bahwa oleh karena dalil gugatan Para Penggugat disangkal, maka berdasarkan Pasal 163 HIR/ Pasal 283 R.Bg Para Penggugat berkewajiban untuk membuktikan dalil gugatannya, dengan pertimbangan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa terhadap pokok persengketaan pertama antara para pihak akan dipertimbangkan sebagai berikut.

Menimbang, bahwa pokok persengketaan pertama antara para pihak ini berhubungan dengan pokok persengketaan kedua sehingga pokok persengketaan pertama tidak dapat dijawab tanpa terlebih dahulu menjawab pokok persengketaan kedua sehingga Majelis Hakim akan mempertimbangkan pokok persengketaan pertama setelah pokok persengketaan kedua;

Menimbang, bahwa terhadap pokok persengketaan kedua antara para pihak akan dipertimbangkan sebagai berikut.

Menimbang, bahwa apabila mencermati gugatan Para Penggugat, maka alasan Penggugat dapat terlihat pada posita ketiga yang pada pokoknya adalah Tergugat I telah melakukan lelang atas objek perkara dalam perkara ini dengan perantaraan turut tergugat dan dibeli oleh Tergugat II pada tanggal 16 Desember 2020, tanpa meminta persetujuan dan tanpa ada pemberitahuan kepada para penggugat sebagai pemilik objek jaminan;

Menimbang, bahwa hak tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain [vide Pasal 1 ayat (1) UU Hak Tanggungan]. Secara universal perjanjian jaminan merupakan perjanjian *accessoir* dari perjanjian utang piutang. Adapun sifat *accessoir* mengandung arti perjanjian jaminan merupakan perjanjian tambahan yang tergantung pada perjanjian pokoknya, yang dalam hal ini termasuk perjanjian yang berkaitan dengan Hak Tanggungan. Lebih lanjut dalam konteks perjanjian pokok yang diikuti dengan perjanjian *accessoir* yang dimaksudkan adalah perjanjian pinjam-meminjam atau utang piutang, yang diikuti dengan perjanjian tambahan sebagai jaminan, dengan tujuan agar perjanjian *accessoir* tersebut dapat menjamin keamanan kreditor;

Menimbang, bahwa esensi Hak Tanggungan adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan untuk diutamakan kepada

**Halaman 47 dari 56 Penetapan Nomor 6/Pdt.G/2023/PN Bar**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain. Artinya, bahwa jika debitor cidera janji, kreditor sebagai pemegang Hak Tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan, dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor yang lain. Dengan demikian, kreditor dalam hal ini memiliki hak privilege sebagai konsekuensi “kekuatan eksekutorial” yang melekat pada sifat hak tanggungan tersebut sehingga salah satu ciri Hak Tanggungan adalah mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya jika debitor cidera janji;

Menimbang, bahwa apabila memperhatikan gugatan Para Penggugat dan dihubungkan dengan Pasal 14 ayat (3) UU Hak Tanggungan dan Pasal 20 ayat (1) UU Hak Tanggungan jo Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 Tahun 2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, kreditor yang akan melakukan “parate eksekusi” (menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum maupun yang meminta bantuan ketua pengadilan negeri dan/atau kantor lelang) tidak bisa serta-merta kreditor menggunakan kewenangan tunggalnya untuk melaksanakan eksekusi dengan mengabaikan hak-hak debitor, tetapi harus menggunakan mekanisme tahapan-tahapan yang telah ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan, yang dalam hal ini diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 Tahun 2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, pada pokok persengketaan pertama, Para Penggugat haruslah dapat membuktikan bahwa Perbuatan para tergugat dan Turut Tergugat yang melelang objek gugatan telah melanggar mekanisme tahapan-tahapan yang telah ditetapkan dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 Tahun 2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan posita nomor 3, alasan Penggugat mendalilkan bahwa lelang eksekusi Hak Tanggungan atas objek perkara *a quo* yang telah dilaksanakan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat tersebut tidak sah menurut hukum karena Tergugat I telah melakukan lelang atas objek perkara dalam perkara ini dengan perantaraan turut tergugat dan dibeli oleh Tergugat II pada tanggal 16 Desember 2020, tanpa meminta persetujuan dan tanpa ada pemberitahuan kepada para penggugat sebagai pemilik objek jaminan;.

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti berupa bukti P-1 sampai dengan P-5 dan tidak mengajukan Saksi;

Menimbang, bahwa dalam hukum acara perdata, setiap alat bukti memiliki batas minimal pembuktian yang berbeda antara satu dengan yang lain dan demikian pula terhadap nilai kekuatan yang melekat pada masing-masing alat bukti tidak sama sehingga terhadap bukti-bukti Para Penggugat tersebut akan dipertimbangkan sebagai berikut.

*Halaman 48 dari 56 Penetapan Nomor 6/Pdt.G/2023/PN Bar*





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap bukti P-1 berupa Fotokopi surat pemberitahuan lelang dari Bank Mega Nomor Surat: 820/CARC-MKS/XI/19 tanggal 07 Nopember 2019, bukti tersebut menunjukkan bahwa Tergugat I selaku kreditor memberitahukan rencana pelaksanaan lelang kepada Para Tergugat selaku debitor;

Menimbang, bahwa terhadap bukti P-2 berupa Fotokopi Pengumuman lelang Pertama Nomor: 817/RMKS-CARC/19 yang dikeluarkan oleh Bank Mega pada tanggal 07 Nopember 2019, yakni mengumumkan bahwa lelang dilaksanakan pada tanggal 06 Desember 2019, bukti tersebut menunjukkan bahwa Tergugat I selaku kreditor melalui Perantara Turut Tergugat melaksanakan pemberitahuan kepada masyarakat tentang akan adanya Lelang dan pemberitahuan kepada pihak yang berkepentingan yang dalam hal ini adalah Para Penggugat selaku debitor;

Menimbang, bahwa terhadap bukti P-3 berupa Fotokopi Kuitansi Pembayaran lelang Tanggal 22 Desember 2020, yang berisi bukti pembelian lelang oleh Terlawan II atas objek SHM No. 00967 pada lelang yang dilaksanakan tanggal 16 Desember 2020, bukti tersebut menunjukkan adanya bukti bahwa telah dilakukan pelunasan kewajiban pembayaran lelang yang telah dilakukan oleh Tergugat II selaku pemenang yang dibuat oleh Turut Tergugat;

Menimbang, bahwa terhadap bukti P-4 berupa Fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 00967 dan bukti P-5 berupa Fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 01109, bukti tersebut masing-masing menunjukkan sertifikat atas objek perkara ini;

Menimbang, bahwa dengan berlandaskan pada Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan yang menyatakan bahwa "Apabila debitor 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" yang dihubungkan dengan Pasal 27 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 Tahun 2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang menyatakan bahwa "Dalam hal sebelum pelaksanaan lelang terhadap objek Hak Tanggungan terdapat gugatan dari pihak lain selain debitor/pemilik jaminan dan/atau suami atau istri debitor/pemilik jaminan yang terkait kepemilikan objek yang akan dilelang, Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) tidak dapat dilaksanakan" serta dengan memperhatikan bukti surat P-1 sampai dengan P-5 yang telah diajukan oleh Para Penggugat di persidangan, Majelis Hakim berpendapat bahwa tidak satupun dari bukti yang diajukan oleh Para Penggugat tersebut yang menunjukkan bahwa Para Penggugat selaku debitor tidak melakukan cidera janji atau terdapat gugatan dari pihak lain selain debitor/pemilik jaminan dan/atau suami atau istri debitor/pemilik jaminan yang terkait kepemilikan objek yang akan dilelang yang

*Halaman 49 dari 56 Penetapan Nomor 6/Pdt.G/2023/PN Bar*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menyebabkan Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) tidak dapat dilaksanakan.

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas dan dengan memperhatikan esensi Hak Tanggungan berupa hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan untuk diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain dan memiliki hak *privilege* sebagai konsekuensi “kekuatan eksekutorial” yang melekat pada sifat hak tanggungan tersebut, maka dalil Penggugat pada posita ketiga yang menyatakan bahwa “*Tergugat I telah melakukan lelang atas objek perkara dalam perkara ini dengan perantaraan turut tergugat dan dibeli oleh Tergugat II pada tanggal 16 Desember 2020, tanpa meminta persetujuan*” tidak beralasan hukum;

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan alat-alat bukti surat yang diajukan oleh Para Penggugat, Majelis Hakim berpendapat bahwa Tergugat I selaku kreditor memberitahukan rencana pelaksanaan lelang kepada Para Tergugat selaku debitor melalui bukti P-1 berupa Fotokopi surat pemberitahuan lelang dari Bank Mega Nomor Surat: 820/CARC-MKS/XI/19 tanggal 07 Nopember 2019 sehingga dengan diajukannya bukti ini oleh Penggugat telah nampak bahwa Para Penggugat sendiri telah mengakui terdapat pemberitahuan yang dilakukan oleh Tergugat I selaku kreditor kepada Para Penggugat selaku debitor dan dengan sendirinya membantah dalil gugatannya pada posita nomor 3 bahwa tidak ada pemberitahuan kepada para penggugat sebagai pemilik objek jaminan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka posita ketiga gugatan Para Penggugat yang menyatakan bahwa “*Tergugat I telah melakukan lelang atas objek perkara dalam perkara ini dengan perantaraan turut tergugat dan dibeli oleh Tergugat II pada tanggal 16 Desember 2020, tanpa meminta persetujuan dan tanpa ada pemberitahuan kepada para penggugat sebagai pemilik objek jaminan*” tidak dapat dibuktikan oleh Para Pengugat;

Menimbang, bahwa oleh karena posita ketiga gugatan Para Penggugat yang merupakan alasan Para Penggugat untuk menyatakan bahwa lelang eksekusi Hak Tanggungan atas objek perkara *a quo* yang telah dilaksanakan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat tersebut tidak sah menurut hukum tidak terbukti, maka Hakim berpendapat bahwa terhadap pokok persengketaan kedua antara para pihak, Para Penggugat tidak dapat membuktikan dalil gugatannya;

Menimbang, bahwa terhadap pokok persengketaan pertama antara para pihak akan dipertimbangkan sebagai berikut.

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan posita ketiga gugatan Para Penggugat, Majelis Hakim berpendapat bahwa untuk membuktikan bahwa perbuatan  
**Halaman 50 dari 56 Penetapan Nomor 6/Pdt.G/2023/PN Bar**

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

para tergugat dan turut tergugat yang melelang objek gugatan adalah perbuatan melawan hukum, maka Para Penggugat harus dapat membuktikan bahwa Perbuatan para tergugat dan Turut Tergugat yang melelang objek gugatan telah melanggar mekanisme tahapan-tahapan yang telah ditetapkan dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 Tahun 2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan pada pokok persengketaan kedua antara para pihak sebagaimana yang telah diuraikan sebelumnya dan ternyata posita ketiga gugatan Para Penggugat yang merupakan alasan Para Penggugat untuk menyatakan bahwa perbuatan para tergugat dan turut tergugat yang melelang objek gugatan adalah perbuatan melawan hukum tidak terbukti, maka Hakim berpendapat bahwa terhadap pokok persengketaan pertama antara para pihak, Para Penggugat tidak dapat membuktikan dalil gugatan;

Menimbang bahwa terhadap dalil dan bukti Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat akan dipertimbangkan sebagai berikut.

Menimbang, bahwa apabila mencermati dalil Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat, maka inti dari jawaban tersebut adalah lelang eksekusi hak tanggungan terhadap Jaminan Kredit PARA PENGGUGAT berupa tanah dan bangunan sebagaimana dalam Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 00967/Sumpang Binangae, dan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 01109/Sumpang Binangae sebagaimana dalam Salinan Risalah Lelang Nomor 331/73/2020, tanggal 16 Desember 2020, adalah merupakan suatu tindakan yang telah dilakukan sesuai dengan hukum;

Menimbang, bahwa bukti T.1-15 berupa Fotokopi Salinan Risalah Lelang Nomor : 121/73/2020 tanggal 19 Mei 2020, T.1-16 berupa Fotokopi Salinan Risalah Lelang Nomor : 180/73/2020, tanggal 18 Agustus 2020, T.1-17 berupa Fotokopi Salinan Risalah Lelang Nomor : 331/73/2020, Tanggal 16 Desember 2020, T2-2 berupa Fotokopi Kutipan Risalah Lelang Nomor : 331/73/2002, 16 Desember 2020 dan pembayaran pajak Penghasilan (PPH) serta Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Pembangunan (BPHTB), T2-5 berupa Fotokopi Kutipan Risalah Lelang Nomor : 331/73/2020, 16 Desember 2020 dan pembayaran Pajak Penghasilan (PPH) serta Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), T.T-1 berupa Fotokopi risalah lelang Nomor 331/73/2020 tanggal 16 Desember 2020 menunjukkan bahwa Tergugat I telah melakukan lelang atas objek perkara dalam perkara ini dengan perantaraan Turut Tergugat dan dibeli oleh Tergugat II pada tanggal 16 Desember 2020;

Menimbang, bahwa terhadap bukti T.I-1 dan TT-6 berupa Fotokopi Perjanjian Kredit Fasilitas Pembiayaan Mega Usaha Kecil Menengah (UKM) Nomor: 28/PK-UKM/PAR/VII/12 beserta lampiran syarat dan ketentuan umum tanggal 18 Juli 2012, Selanjutnya di beri tanda T.I-1, bukti T.I-2 berupa Fotokopi Akta Perubahan Pertama  
**Halaman 51 dari 56 Penetapan Nomor 6/Pdt.G/2023/PN Bar**

#### 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

Perjanjian Kredit Nomor 39, Tanggal 18-07-2013, bukti T.I-3 berupa Fotokopi Perubahan Kedua Terhadap Perjanjian Kredit Nomor: 032/ADD-PK/KUK/PAT/XI/2014/P2, tanggal 21 November 2014, bukti T.I-4 berupa Fotokopi Perubahan Ketiga Terhadap Perjanjian Kredit Nomor : 033/ADD-PK/KUK/PAR/X/2015/P3, tanggal 30 Oktober 2015, bukti T.I-5, T2-3 dan TT-7 berupa Fotokopi Sertipikat hak milik (SHM) nomor 00967/Sumpang Binangae, Tanggal 17-01-2008 Dan Dijelaskan Lebih Lanjut Dalam Surat Ukur Nomor 50/S.Binangae/2007 tanggal 31-12-2007, bukti T.I-6, T2-6 dan TT-8 berupa Fotokopi Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 01109 / Sumpang Binanga, Dan Dijelaskan Lebih Lanjut Dalam Surat Ukur Nomor 00004/2010 tanggal 27-04-2010, bukti T.I-7 dan TT-9 berupa Fotokopi Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama Nomor 00132/2013, tanggal 23-04- 2013, bukti T.I-8 berupa Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Kedua Nomor 00004/2014, tanggal 20 November 2013, bukti T.I-9 dan TT-10 berupa Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama Nomor 00433/2013, tanggal 20 November 2013, bukti TT-20 berupa Fotokopi surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor : 03/2020 tanggal 26 Pebruari 2020, bukti TT-21 berupa Fotokopi Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor : 04/2020 tanggal 26 Pebruari 2020, bukti-bukti tersebut menunjukkan bahwa tanah dan bangunan sebagaimana dalam Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 00967/Sumpang Binangae, dan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 01109/Sumpang Binangae menjadi jaminan atas Perjanjian Kredit Fasilitas Pembiayaan Mega Usaha Kecil Menengah (UKM) Nomor: 28/PK-UKM/PAR/VII/12 beserta lampiran syarat dan ketentuan umum tanggal 18 Juli 2012 antara Tergugat I selaku kreditor dengan Para Penggugat sebagai debitor dan dilekatkan hak tanggungan terhadap jaminan atas tanah dan bangunan tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Hak Tanggungan, Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain;

Menimbang, bahwa terhadap Bukti T.I-10 dan TT-14 berupa Fotokopi Surat Nomor: 015 PAR-RTL / VI/16, tanggal 6 Juni 2016, Perihal Surat Peringatan I, Bukti T.I-11 dan TT-15 berupa Fotokopi Surat Nomor 034/PAR-RTL/VI/16, tanggal 14 Juni 2016, Perihal Surat Peringatan II, Bukti T.I-12 dan TT-16 berupa Fotokopi Surat Nomor: 042/PAR-RTL/IX/16, tanggal 5 September 2016, Perihal Surat Peringatan III dan dengan berdasarkan Pasal 1238 KUHPerdara yang menyatakan bahwa "*Si berutang adalah Halaman 52 dari 56 Penetapan Nomor 6/Pdt.G/2023/PN Bar*





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri, ialah jika ini menetapkan, bahwa si berutang akan harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu ditemukan”* menunjukkan bahwa Para Penggugat telah lalai dalam melaksanakan prestasinya atau cidera janji;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan, 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;

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan Pasal 14 ayat (3) UU Hak Tanggungan dan Pasal 20 ayat (1) UU Hak Tanggungan jo Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 Tahun 2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, kreditor yang akan melakukan “parate eksekusi” (menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum maupun yang meminta bantuan ketua pengadilan negeri dan/atau kantor lelang) tidak bisa serta-merta kreditor menggunakan kewenangan tunggalnya untuk melaksanakan eksekusi dengan mengabaikan hak-hak debitur, tetapi harus menggunakan mekanisme tahapan-tahapan yang telah ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan, yang dalam hal ini diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 Tahun 2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;

Menimbang, bahwa terhadap bukti TT-2 berupa Fotokopi Surat Kepala KPKNL Parepare No. S-821/WKN. 15/KNL.03/2020 tanggal 11 November 2020 hal Penetapan Jadwal Lelang a.n. Nuraeda, bukti TT-3 berupa Fotokopi Surat Permohonan PT. Bank Mega Tbk Nomor: 1041/CARC- MKS/X/2020 tanggal 7 Oktober 2020 perihal Permohonan Lelang dan Pengantar SKPT Melalui E- Auction, bukti TT-4 berupa Fotokopi Surat Pernyataan PT. Bank Mega Tbk Nomor 1042/CARC-MKS/X/2020 tanggal 7 Oktober 2020, bukti TT-5 berupa Fotokopi Daftar Nilai Limit Barang Jaminan dari PT. Bank Mega Tbk. Nomor 1045/CARC-MKS/X/2020 tanggal 07 Oktober 2020 dan dengan memperhatikan bukti T.I-13 berupa Fotokopi Iklan Pengumuman Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Di Surat Kabar/Koran Pare Pos, tanggal 04 Agustus 2020, bukti T.I-14 berupa Fotokopi Iklan Pengumuman Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Di Surat Kabar/Koran Pare Pos, tanggal 01 Desember 2020, bukti T2-1 berupa Fotokopi dari Screenshoot Pengumuman dari aplikasi lelang Indonesia dan batas pembayaran

**Halaman 53 dari 56 Penetapan Nomor 6/Pdt.G/2023/PN Bar**





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pelunasan sisa Pembayaran, bukti T2-4 berupa Fotokopi Pengumuman dari aplikasi lelang Indonesia dan batas pembayaran Pelunasan sisa Pembayaran, bukti TT-17 berupa Fotokopi surat Pemberitahuan Pelaksanaan lelang Nomor 1211/CARC-MKS/XI/2020 tanggal 16 November 2020 Perihal Pemberitahuan Lelang kepada Nuraeda, bukti TT-18 berupa Fotokopi Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui surat Selebaran Nomor 1212/CARC-MKS/2020 yang terbit tanggal 16 November 2020, bukti TT-19 berupa Fotokopi Pengumuman Kedua Lelang melalui surat Surat Kabar "PARE POS" Nomor 1242/CARC- MKS/2020 yang terbit tanggal 01 Desember 2020, menunjukkan bahwa pelaksanaan penjualan lelang dilakukan setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh Tergugat I selaku kreditor dan Para Penggugat selaku debitor dan telah diumumkan dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah Kabupaten Barru sehingga hal tersebut sesuai dengan Pasal 55 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 Tahun 2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;

Menimbang, bahwa oleh karena bukti TT-22 berupa Fotokopi Pasal 13 PMK No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang tidak relevan dalam perkara ini, maka terhadap bukti tersebut dikesampingkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, tindakan Tergugat I selaku kreditor yang melakukan pelelangan atas objek perkara melalui perantara Turut Tergugat pada tanggal 16 Desember 2020, yang dimenangkan oleh Tergugat II an. Choirul Anwar berdasarkan Risalah lelang Nomor 331/73/2020 tanggal 16 Desember 2020 telah dilaksanakan sesuai dengan tahapan-tahapan yang telah ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan, yang dalam hal ini diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 Tahun 2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa Para Penggugat tidak dapat membuktikan dalil gugatannya;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum dalam gugatan Para Penggugat sebagai berikut.

Menimbang, bahwa mengenai petitum kesatu yang meminta untuk Menyatakan bahwa para penggugat adalah penggugat yang baik dan benar dan petitum kesatu yang meminta untuk mengabulkan gugatan para penggugat untuk seluruhnya, Majelis Hakim berpendapat bahwa untuk mengabulkan petitum-petitum tersebut sangat bergantung dengan dikabulkannya petitum-petitum lainnya, oleh karena itu terhadap petitum ini akan dipertimbangkan setelah mempertimbangkan petitum gugatan para Penggugat lainnya;

*Halaman 54 dari 56 Penetapan Nomor 6/Pdt.G/2023/PN Bar*

#### 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 oleh karena petitum ketiga gugatan Para Penggugat yang menyatakan bahwa “perbuatan para tergugat dan turut tergugat yang melelang objek gugatan adalah perbuatan melawan hukum” tidak terbukti sebagaimana pertimbangan tersebut di atas, maka terhadap petitum ketiga gugatan Para Penggugat dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena petitum keempat gugatan Para Penggugat yang menyatakan bahwa “lelang eksekusi Hak Tanggungan atas objek perkara *a quo* yang telah dilaksanakan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat tersebut tidak sah menurut hukum” tidak terbukti sebagaimana pertimbangan tersebut di atas, maka terhadap petitum keempat gugatan Para Penggugat dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena petitum pokok gugatan nomor 3 dan 4 dinyatakan ditolak, oleh karenanya menurut Majelis Hakim petitum nomor 5,6,7,8,9, 10 dan 11 haruslah dinyatakan ditolak sehingga terhadap petitum nomor 1 dan 2 haruslah dinyatakan ditolak pula;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas maka gugatan Penggugat dinyatakan ditolak untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat ditolak maka Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

### Dalam Eksepsi :

Menolak Eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat untuk seluruhnya;

### Dalam Pokok Perkara

1. Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp764.000,00 (Tujuh ratus enam puluh empat ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Barru, pada hari Rabu tanggal 9 Agustus 2023, oleh kami, Hj. Nur Afiah, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Fatchur Rochman, S.H. dan Firmansyah Taufik, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Barru Nomor 6/Pdt.G/2023/PN Bar tanggal 28 Maret 2023, putusan tersebut pada hari Selasa tanggal 15 Agustus 2023 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Surahmi Nihaya, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem elektronik pengadilan pada hari itu juga.

Halaman 55 dari 56 Penetapan Nomor 6/Pdt.G/2023/PN Bar



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

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

TTD

TTD

Fatchur Rochman, S.H.

Hj. Nur Afiah, S.H., M.H.

TTD

Firmansyah Taufik, S.H.

Panitera Pengganti,

TTD

Surahmi Nihaya, S.H., M.H.

Rincian Biaya:

Biaya Materai	: Rp 10.000,00
Biaya Proses	: Rp 50.000,00
Biaya PNBP	: Rp 80.000,00
Biaya Panggilan	: <u>Rp624.000,00</u> +
Jumlah	: Rp764.000,00