



PUTUSAN

Nomor: 31/Pdt.Plw/2019/PN Tka

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

1. SYAM SUARDI SYAM, tempat tanggal lahir, Tala-Tala 03 Februari 1984, alamat di Kampung Beru RT/RW 000/000, Kelurahan Pa'lalakkang, Kecamatan Galesong, Kabupaten Takalar, selanjutnya disebut sebagai

.....**PELAWAN I;**

2. ISDAR SYAM, Spd., tempat tanggal lahir, Tala-Tala 15 Desember 1988, alamat Manyampa RT/RW 000/000, Kelurahan Mappakalombo, Kecamatan Galesong, Kabupaten Takalar, selanjutnya disebut sebagai

.....**PELAWAN II;**

Dalam hal ini, Pelawan I dan Pelawan II memberikan kuasa kepada **Rian Arini, S.H.**, (Advokat), yang beralamat di Jl. Teuku Umar 8 No. 15 B Makassar, Kelurahan Kaluku Bodoa, Kecamatan Tallo, Kota Makassar, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 3 Januari 2020 yang telah didaftarkan dikepaniteraan Pengadilan Negeri Takalar pada tanggal 6 Februari 2020, yang untuk selanjutnya disebut sebagai.....**PARA PELAWAN;**

Lawan;

1. SYAMSUDDIN, pekerjaan Wiraswasta, alamat Gusunga RT-002/RW-002, Desa Sangka, Kecamatan Bontonompo Selatan, Kabupaten Gowa, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **Zabri Said, S.H., Hari Sakti Zabri, S.H., M.H., dan Muh. Rizal MS, S.H.**, ketiganya adalah Advokat dari Kantor Advokat dan Konsultan Hukum "**Zabri Said, S.H. & Associates**" berkedudukan di jalan Stadion Kalegowa, Komp. Perum BTN, Graha Kalegowa Blok C 12 No. 3 Kelurahan Mangalli, Kecamatan Pallangga, Kabupaten Gowa, berdasarkan surat kuasa khusus



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

tertanggal 18 Nopember 2019 yang telah didaftarkan dikepaniteraan Pengadilan Negeri Takalar pada tanggal 14 Desember 2019, yang untuk selanjutnya disebut sebagai.....**TERLAWAN PENYITA;**

2. HAJJA RAMLAH Binti PARAMMA, pekerjaan Wiraswasta, alamat tempat tinggal di Dusun Tala-Tala, Kelurahan Bontoloe, Kecamatan Galesong Selatan, Kabupaten Takalar, dalam hal ini memberikan Kuasa kepada **Imam Nurwali Rahman, S.H.**, Advokat di Kantor Advokat Abdul Rahman S.H.,M.H., & Partner, beralamat Kantor di Jl. Datuk Patimang No, 24, Kelurahan Kalukuang, Kecamatan Tallo, Kota Makassar, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 18 Desember 2019 yang telah didaftarkan dikepaniteraan Pengadilan Negeri Takalar pada tanggal 19 Desember 2019, yang untuk selanjutnya disebut sebagai.....**TERLAWAN TERSITA;**

3. DIREKTUR UTAMA PT. BANK DANAMON INDONESIA Tbk, Divisi Self Employed Mass Market, beralamat di Sungguminasa, Kabupaten Gowa, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **Cahyanto Candra Grahana, Rusly H Wasilu, Matheos H Ratuludji, Irham, Senoaji, Eden Siahaan, Endro Laksono, Dian Martina Nainggolan, Raihan Aditama, Deri Jakkop Aritonang, Ari Firnando Sitompul, Mohamad Isnanda Gumara, Dahra Ahmad dan Abdullah Zain**, berdasarkan surat kuasa khusus No: SK-HKM-448 tertanggal 2 Desember 2019, yang telah didaftarkan dikepaniteraan Pengadilan Negeri Takalar pada tanggal 5 Desember 2019, yang untuk selanjutnya disebut sebagai.....**TERLAWAN I;**

4. PIMPINAN KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG MAKASSAR, beralamat di Jalan Urip Sumoharjo, Kota Makassar, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **Rakhmat Mahsan, S.E., M.H., Adi Suharna, S.E.,M.M., Sigit Rusmanto, S.E.,Ak, Cahyo Windu Wibowo, S.H., Ariffuddin, S.H., Ernanto Arisandi,S.H., Priyanda Bagus Pratama dan Neo Surya Dhesanta**, berdasarkan surat kuasa khusus Menteri

Halaman 2 dari 57 Putusan Nomor: 31/Pdt.Plw/2019/PN Tka



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Keuangan Republik Indonesia Nomor SKU-589/MK.6/KN.8/2019 tertanggal 31 Desember 2019, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Takalar, dibawah register Nomor 11/K.Pdt/2020 tertanggal 23 Januari 2020, yang untuk selanjutnya disebut sebagai.....**TERLAWAN II;**

5. SYARIFUDDIN DAENG SALLE, beralamat di Dusun Tala-Tala, Kelurahan Bontoloe, Kecamatan Galesong Selatan, Kabupaten Takalar, dalam hal ini memberikan Kuasa kepada **Imam Nurwali Rahman, S.H.**, Advokat di Kantor Advokat Abdul Rahman S.H.,M.H., & Partner, beralamat Kantor di Jl. Datuk Patimang No, 24, Kelurahan Kalukuang, Kecamatan Tallo, Kota Makassar, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 18 Desember 2019 yang telah didaftarkan dikepaniteraan Pengadilan Negeri Takalar pada tanggal 19 Desember 2019, yang untuk selanjutnya disebut sebagai.....**TERLAWAN III;**

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Pelawan dengan surat perlawanannya tertanggal 20 Nopember 2019 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Takalar pada tanggal 21 Nopember 2019 dalam Register perkara Nomor: 31/Pdt.Plw/2019/PN Tka, telah mengajukan perlawanan sebagai berikut;

A. Penjelasan Mekanisme Lelang

- Lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi, yang didahului dengan Pengumuman Lelang.
- Jenis-Jenis Lelang Pada dasarnya terdapat beberapa jenis Lelang, yaitu sebagai berikut:
 - a. Lelang Eksekusi adalah lelang untuk melaksanakan putusan atau penetapan pengadilan, dokumen-dokumen yang dipersamakan dengan

Halaman 3 dari 57 Putusan Nomor: 31/Pdt.Plw/2019/PN Tka



itu, dan/atau melaksanakan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan.

b. Lelang Non Eksekusi Wajib adalah lelang untuk melaksanakan penjualan barang yang oleh peraturan perundang-undangan diharuskan dijual secara lelang.

c. Lelang Non Eksekusi Sukarela adalah lelang atas barang milik swasta, perseorangan atau badan hukum/badan usaha yang dilelang secara sukarela.

Lelang eksekusi yang akan dilaksanakan pada aset Anda kami asumsikan berada pada ranah Lelang Eksekusi atas Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah ("UU Hak Tanggungan") apabila objek jaminan berupa tanah dan/atau bangunan; atau Lelang Eksekusi atas Fidusia sebagaimana dimaksud Pasal 29 ayat (1) huruf b Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia ("UU Fidusia") apabila objek jaminan berupa barang bergerak, seperti kendaraan.

Metode Lelang Eksekusi berdasarkan **UU Hak Tanggungan** dan **UU Fidusia** ialah melalui Parate Eksekusi 1 [5], dimana Parate Eksekusi tersebut dilaksanakan berdasarkan titel eksekutorial yang terdapat dalam Sertipikat Hak Tanggungan maupun Sertifikat Jaminan Fidusia menu rut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan.

Pada dasarnya Metode Lelang Eksekusi tersebut memiliki prinsip yaitu proses Lelang Eksekusi tanpa campur tangan Pengadilan. Dalam hal ini yaitu eksekusi dilakukan tanpa perintah eksekusi dari Ketua Pengadilan Negeri (fiat eksekusi).

Prosedur atas Lelang Eksekusi tersebut adalah sebagai berikut:

a. Pra Lelang

- 1) Pengajuan permohonan tertulis perihal eksekusi kepada Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang ("KPKNL")²[6], yang merupakan instansi pemerintah yang berada di bawah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara pada Kementerian Keuangan. Dalam hal ini Bank juga dapat meminta menggunakan jasa Pra Lelang dari Balai Lelang Swasta;
- 2) KPKNL/Balai Lelang Swasta akan melakukan pemeriksaan kelengkapan dokumen lelang, yaitu termasuk namun tidak terbatas pada Peijanjian Kredit, Sertipikat Hak Tanggungan, Bukti perincian utang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

jumlah debitur, bukti peringatan wanprestasi kepada debitur, bukti kepemilikan hak, bukti pemberitahuan pelelangan kepada debitur;

3) Setelah dokumen tersebut di atas dianggap lengkap, maka KPKNL akan mengeluarkan penetapan jadwal lelang secara tertulis kepada Bank;

4) Bank melakukan Pengumuman Lelang.

Jika barang yang dilelang adalah barang tidak bergerak atau barang tidak bergerak yang dijual bersama-sama dengan barang bergerak, maka pengumuman dilakukan sebanyak 2 kali, berselang 15 hari. Pengumuman pertama dapat dilakukan melalui pengumuman tempelan yang dapat dibaca oleh umum atau melalui surat kabar harian. Tetapi pengumuman kedua harus dilakukan melalui surat kabar harian dan dilakukan 14 hari sebelum pelaksanaan lelang.

Jika barang yang dilelang adalah barang bergerak, pengumuman dilakukan 1 (satu) kali melalui surat kabar harian paling singkat 6 (enam) hari kalender sebelum pelaksanaan lelang, kecuali Lelang Eksekusi Benda Sitaan Pasal 45 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana berupa:

- barang yang lekas rusak/busuk atau yang membahayakan atau jika biaya penyimpanan barang tersebut terlalu tinggi, dapat dilakukan kurang dari 6 (enam) hari kalender tetapi tidak boleh kurang dari 2 (dua) hari kerja; dan
- ikan dan sejenisnya hasil tindak pidana perikanan dapat dilakukan kurang dari 6 (enam) hari kalender tetapi tidak boleh kurang dari 1 (satu) hari kalender.

5) Bank melakukan pemberitahuan lelang kepada debitur.

Pelaksanaan Pelelangan

Apabila terdapat potensi keberatan/penolakan atau bahkan gugatan dari debitur/ tereksekusi, maka Bank pada prakteknya akan mengupayakan alternatif pelaksanaan lelang dengan fiat eksekusi dari Ketua Pengadilan Negeri. Dimana Pengadilan Negeri akan menyampaikan *aanmaning* kepada debitur agar debitur datang menghadap pada hari yang ditentukan dan melaksanakan kewajibannya pada Bank, apabila *aanmaning* tidak dipatuhi oleh debitur, maka Pengadilan Negeri akan melakukan sita eksekusi atas jaminan debitur tersebut.

Halaman 5 dari 57 Putusan Nomor: 31/Pdt.Plw/2019/PN Tka



- Apabila keberatan dengan jumlah penagihan tersebut, dapat melakukan pengaduan ke Unit Keaja dari Bank yang menangani pengaduan nasabah/Konsumen (pada umumnya dinamakan Customer Care Unit/Group) untuk menyelesaikan secara musyawarah untuk mufakat ataupun melanjutkan penyelesaian melalui gugatan ke pengadilan atau menyelesaikan di luar pengadilan (alternatif penyelesaian sengketa), apabila pengaduan tersebut tidak dapat diselesaikan secara musyawarah mufakat.

B. POKOK PERKARA

Adapun duduk perkaranya dalam perlawanannya adalah sebagai berikut:

1. Bahwa **Pelawan I** dan **Pelawan II** adalah **Derden Verzet**, yang juga mempunyai hak-hak kepentingan dalam objek atau rumah yang telah dilelang in casu objek sengketa oleh **Terlawan Penyita** dan **Terlawan I dan Terlawan II**;
2. Bahwa Hubungan Keberadaan antara **Terlawan I** dengan **Terlawan III**, Atas dasar perjanjian dibawah tangan dengan persetujuan **Terlawan Tersita**, tanpa sepengetahuan dan melibatkan **Para Pelawan** yang harusnya dalam perjanjian Kredit (akad kredit) dilakukan dihadapan Notaris dengan melibatkan **Para Pelawan**;
3. Bahwa **Pelawan I** dan **Pelawan II** yang membangun rumah, yang intinya **Pelawan I** dan **Pelawan II** lah yang mengeluarkan biaya pembangunan rumah serta mengelola tempat lokasi in casu objek sengketa, hanya saja dalam persertifikatnya di atas namakan **Terlawan Tersita**;
4. Bahwa Pelawan tidak pernah mengetahui adanya sengketa keberadaan antara **Terlawan Penyita** dengan **Terlawan Tersita, Terlawan III dan Terlawan I** dalam perkara perdata a-quo;
5. Bahwa **Pelawan I** dan **Pelawan II** tidak mengetahui spesifikasi secara detail mengapa sertifikat tersebut ada di pihak **Terlawan I dan Terlawan II**, karena **Pelawan I dan Pelawan II** sangat jarang menetap rumah dan lokasi tersebut;
6. Bahwa sepengetahuan **Pelawan I dan Pelawan II** objek perkara a-quo telah diberikan kepada **Pelawan I dan Pelawan II** secara pernyataan oleh **Terlawan Tersita**;
7. Bahwa sebagai pihak dalam perkara perdata a-quo, secara yuridis tetap berhak mengajukan Perlawanan sesuai dengan Yurisprudensi MARI Nomor 510 K/Pdt/2000 tanggal 27 Pebruari 2001

Halaman 6 dari 57 Putusan Nomor: 31/Pdt.Plw/2019/PN Tka



yang menyatakan bahwa "....yang dapat mengajukan gugatan Perlawanan (Verzet) atas sita jaminan bukan hanya pihak ketiga saja melainkan pihak Tergugat, pemilik atau derden verzet.

8. Bahwa Tanah dan rumah yang telah diletakkan sita jaminan tersebut bukan milik Terlawan Penyita melainkan adalah milik Pelawan I dan II atau sekiranya pelawan I dan II mempunyai hak-hak;

9. Bahwa ketentuan hukum penyitaan tidak dapat dilakukan terhadap harta milik pihak ketiga sebagaimana ketentuan Pasal 195 ayat (6) HIR jo. Pasal 207 HIR jo. Pasal 208 HIR. Berdasarkan Huku II Mahkamah Agung pada halaman 145. disebutkan bahwa: "Perlawanan pihak ketiga terhadap sita jaminan maupun sita eksekusi dapat diajukan berdasarkan ketentuan Pasal 195 ayat (6) HIR jo. Pasal 206 ayat (6) RBG";

10. Bahwa berdasarkan interpretasi Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 476 K/Sip/1974, tanggal 14 November 1974: "Sita jaminan tidak dapat dilakukan terhadap barang milik pihak ketiga". Oleh karena itu, dengan alasan ini saja Pelawan mohon untuk diangkatnya sita jaminan terhadap barang milik pelawan I dan II;

11. Bahwa penetapan eksekusi yang di terbitkan Oleh **KETUA PENGADILAN NEGERI TAKALAR Tertanggal 14 Juli 2016, Nomor I/Pen.Aan.HT/2016/PN.Tka** tersebut atas dasar permohonan Eksekusi yang diajukan Oleh **Terlawan Penyita, dan Turut Terlawan I dan Terlawan II**, secara Hukum dinyatakan tidak sesuai mekanisme persedur Hukum bahkan dinilai Rekayasa yang ingin merugikan Terhadap Pelawan I dan II;

12. Bahwa pelelangan yang dilakukan antara **Terlawan Penyita**, dan **Terlawan I** dan **Terlawan II**, dianggap rekayasa Oleh **Pelawan I dan Pelawan II, Para Pelawan** tidak pernah menerima pemberitahuan secara lisan atau pun tulisan baik dari awal pengambilan jaminan saat itu dan hingga adanya permohonan eksekusi dari pengadilan Oleh Pihak-pihak **Terlawan Penyita, Terlawan I dan Terlawan II**, tanpa sepengetahuan dan pemberitahuan kepada **Terlawan Tersita dan Terlawan III** ;

13. Bahwa selain pelaksanaan pelelangan yang dilakukan Oleh **Terlawan I dan Terlawan II**, dan dimenangkan lelang oleh **Terlawan Penyita** tidak secara prosedur Hukum, termasuk nilai taksasi lelang terhadap tanah Obyek Hak tanggungan secara Hukum dinyatakan tidak sesuai dan sangat tidak wajar sebab nilai tanah dan jika dimasukkan

Halaman 7 dari 57 Putusan Nomor: 31/Pdt.Plw/2019/PN Tka



bangunan diatasnya Hak Tanggungan jauh lebih tinggi dibanding dengan Nilai / Jumlah saldo Tunggalan Kredit tersebut, Oleh karena itu pelaksanaan pelelangan tersebut adalah disinalir adanya rekayasa atau konspirasi antara **Terlawan Penyita dan Terlawan I dan Terlawan II** ;

14. Bahwa dalam penegasannya **Terlawan Tersita** selaku penjamin dan **Terlawan III** sebagai debitur ingin melunasi jumlah saldo tunggakan kredit yang awalnya adalah sebesar Rp 100.000.000 (seratus juta rupiah) Ditambah dengan pengenaan bunga bank dan denda yang di anggap masih wajar, dengan keterlambatan beberapa Bulan, **Terlawan Tersita** ingin melunasi, Namun Ketika itu pengakuan dari pihak **Terlawan I** in casu PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk menyatakan bahwa tunggakan kredit yang dimaksud sudah berkisar RP 400.000.000 (empat ratus juta rupiah) bahkan Lebih, **Terlawan Tersita** selaku debitur memohon pengampunan bunga dan denda atau meminta kebijakan akan tetapi Turut Terlawan I memberikan kebijakan, akhirnya **Terlawan Tersita** selaku debitur pulang dan meminta waktu untuk melakukan pelunasan;

15. Bahwa **Terlawan Penyita** adalah Anggota DPRD Kabupaten Gowa pada waktu proses lelang dilakukan dan hanya dilibatkan selaku pemohon lelang dan pemohon eksekusi, namun pada prinsipnya **Terlawan Penyita** in casu Syamsuddin, tersebut tidak berhak mengajukan Permohonan Eksekusi kepada Ketua pengadilan Negeri takalar bahkan perbuatan Terlawan Penyita secara hukum telah dinilai telah melanggar perundang- undangan yang berlaku dan telah menyalahi ketentuan partai yang bersangkutan;

16. Bahwa oleh karena gugatan perlawanan pihak ketiga (derden verzet) ini diajukan dengan alas hak milik dengan alat bukti Otentik, maka **Pelawan I dan Pelawan II** selain mohon dinyatakan sebagai Pelawan yang baik dan benar (*algoed opposant*), Pelawan juga mohon agar putusan dalam perkara ini dapat dijatuhkan dengan amar dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bijvoorraad*), walaupun para Terlawan melakukan upaya hukum banding atau kasasi;

17. Bahwa Oleh karna itu Permohonan Eksekusi di ajukan Oleh pihak yang tidak berhak melainkan hanya menggunakan kapasitas jabatan selaku anggota DPRD Kabupaten Gowa (seakrang mantan anggota DPRD), selain itu proses pelelangan di lakukan dengan hasil rekayasa belaka bahkan terjadi perbuatan konspirasi yang ingin merugikan **Pelawan I dan II** tersebut, Maka dimohonkan kepada ketua **PENGADILAN NEGERI**

Halaman 8 dari 57 Putusan Nomor: 31/Pdt.Plw/2019/PN Tka



TAKALAR Cq Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara perlawanan ini untuk menangguhkan permohonan eksekusi tersebut sampai adanya putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap;

Berdasarkan uraian alasan perlawanan tersebut yang di ajukan oleh pelawan, maka mohon pada Ketua **PENGADILAN NEGERI TAKALAR** Cq- atau Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara perlawanan ini untuk memutuskan dengan amar sebagai berikut:

1. Menyatakan bahwa **Para Pelawa** tersebut adalah pelawan yang baik dan benar;
2. Menyatakan menerima perlawanan yang diajukan oleh **Para Pelawan** untuk seluruhnya;
3. Menyatakan bahwa pelaksanaan pelelangan tersebut yang dilakukan oleh **Terlawan Penyita, Terlawan I dan Terlawan II** tersebut adalah perbuatan sewenang-wenang dan tidak sah serta harus batal Demi HUKUM;
4. Menyatakan menangguhkan pelaksanaan eksekusi tersebut sampai adanya putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap;
5. Menghukum para **Terlawan Tersita dan Terlawan I dan Terlawan II** untuk membayar biaya perkara yang muncul dalam perlawanan ini;

Demikian perlawanan ini di ajukan kepada **KETUA PENGADILAN NEGERI TAKALAR**, smoga berkenaan memutuskan dengan seadil-adilnya;

Atau jika Majelis Hakim berpendapat lain, Mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aquo et bono*);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan untuk **Para Pelawan** hadir kuasanya yang bernama **Arryawansyah, S. H.**, dan untuk **Terlawan Penyita** hadir kuasanya yang bernama **Zabri Said, S.H.**, untuk **Terlawan Tersita dan Terlawan III** hadir kuasanya yang bernama **Imam Nurwali Rahman, S.H.**, untuk **Terlawan I** hadir kuasanya yang bernama **Rusly H Wasilu**, sedangkan untuk **Terlawan II** hadir kuasanya yang bernama **Priyanda Bagus Pratama** di persidangan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Pasal 154 RBg dan Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk **Hj. Aisyah Adama, S.H., M.H.**, Hakim pada Pengadilan Negeri Takalar, sebagai **Mediator**;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tertanggal 23 Januari 2020, upaya perdamaian antara para pihak tersebut **tidak berhasil (gagal)**;

Menimbang, bahwa oleh karena itu, pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat perlawanan oleh kuasa Para Pelawan, yang mana kuasa Para Pelawan menyatakan ada perubahan surat Perlawanannya berdasarkan surat tertanggal 5 Januari 2020, yang diajukan di persidangan, yang pada pokoknya menyatakan bahwa, perubahan tersebut dalam pokok perkara yakni;

- Dalam pokok perkara angka 1 (satu), yang semula berbunyi “Bahwa **Pelawan I** dan **Pelawan II** adalah **Derden Verzet**, yang juga mempunyai hak-hak kepentingan dalam objek atau rumah yang telah dilelang in casu objek sengketa oleh **Terlawan Penyita** dan **Terlawan I dan Terlawan II**” menjadi “bahwa Pelawan I dan Pelawan II adalah Derden Verzet, yang juga mempunyai hak-hak kepentingan dalam objek rumah yang telah dilelang in casu objek sengketa yang terletak di Dusun Tala tala, Desa Bontoloe Kecamatan Galesong (dahulu Galesong Selatan) Kabupaten Takalar, berupa sebuah rumah permanen diatas tanah seluas 2479 Meter Persegi dengan batas batas :

- Sebelah utara : Masjid Nurul Huda Tala Tala;
- Sebelah selatan : Jalanan Desa;
- Sebelah timur : Jalanan poros Galesong;
- Sebelah barat : Tanah milik Siti Aminah;

Selanjutnya rumah tersebut di sebut sebagai OBJEK SENGKETA oleh Terlawan Penyita, Terlawan I dan Terlawan II;

- Dalam petitum perlawanan Para Pelawan angka 5 (lima) yang semula berbunyi “Menghukum para **Terlawan Tersita** dan **Terlawan I dan Terlawan II** untuk membayar biaya perkara yang muncul dalam perlawanan ini” menjadi “Menghukum para pihak **Terlawan Penyita, Terlawan I dan Terlawan II** untuk membayar biaya perkara yang muncul dalam perlawanan ini;

sedangkan isi dari surat perlawanan tersebut tetap dipertahankan oleh Para Pelawan melalui kuasanya;

menimbang, bahwa terhadap perubahan Perlawanan oleh Para pelawan Tersubut dilakukan sebelum Para Terlawan memberikan jawaban dan dipersidangan Para Terlawan tidak keberatan atas perubahan surat Perlawanan Para Pelawan tersebut;

Halaman 10 dari 57 Putusan Nomor: 31/Pdt.Plw/2019/PN Tka



Menimbang, bahwa terhadap surat perlawanan Para Pelawan melalui kuasanya tersebut, **Terlawan Penyita** melalui kuasanya mengajukan eksepsi dan jawaban secara tertulis dipersidangan tertanggal 12 Februari 2020, yang pada pokoknya menyatakan, sebagai berikut:

1.1 Dalam konvensi

1. Dalam Eksepsi

a. Perlawanan yang diajukan Para Pelawan obscur libel

- Seperti diketahui Para Pelawan pada pokoknya mendalilkan dalam surat perlawanannya jika obyek sengketa adalah miliknya dengan alasan keduanya yang membangun rumah dan telah diberikan oleh Terlawan Tersita berdasarkan pernyataan posita poin 3 - posita poin 6 namun tidak menjelaskan hubungan apa antara Para Pelawan dengan Terlawan Tersita sehingga obyek sengketa diberikan padanya dan sejak kapan ada pernyataan dibuat oleh Terlawan Tersita untuk memberikan obyek sengketa pada kedua Pelawan;
- Disamping itu Para Pelawan mendalilkan dalam surat perlawanannya poin 3 menyatakan jika keduanya yang mengolah tempat lokasi in casu obyek sengketa hanya saja dalam persertipikatnya di atas namakan Terlawan Tersita selanjutnya Para Pelawan mendalilkan tidak pernah mengetahui adanya sengketa keperdataan antara Terlawan Penyita dengan Terlawan Tersita (Posita poin 4) namun dalam posita poin 5 mendalilkan Pelawan I dan Pelawan II sangat jarang menetap dalam lokasi tersebut, bahwa adalah hal yang sangat kabur dan tidak jelas serta bertolak belakang oleh karena dilain pihak mendalilkan Para Pelawanlah yang mengelolah tempat lokasi in casu obyek sengketa dilain pihak mendalilkan sangat jarang menetap di rumah dan lokasi tersebut (posita poin 5) dalil-dalil hukum yang kabur simpan siur dan tidak jelas berakibat hukum tidak diterimanya gugatan/perlawanan Pelawan I dan Pelawan II;
- Selain dari pada itu dalam perlawanan Para Pelawan mempersoalkan kapasitas Terlawan Penyita selaku Anggota DPRD Kab. Gowa dan menilai perbuatan Terlawan Penyita mengajukan permohonan Eksekusi pada Pengadilan Negeri Takalar bertentangan dengan perundang-undangan yang berlaku dan telah menyalahi ketentuan Partai yang bersangkutan (Posita poin 15) bahkan menuduh Terlawan

Halaman 11 dari 57 Putusan Nomor: 31/Pdt.Plw/2019/PN Tka



Penyita menggunakan kapasitas jabatan selaku anggota DPRD Kab. Gowa melakukan Rekayasa dan konspirasi dalam pelelangan dan pengajuan eksekusi, bahwa dalil-dalil Para Pelawan tersebut pada prinsipnya sangat tidak jelas, kabur dan ngawur sampai-sampai membawa-bawa jabatan maupun partai dari Terlawan Penyita bahkan menfitnah Terlawan Tersita yang mana akibatnya perbuatan Para Pelawan dapat dikategorikan sebagai telah melakukan pencemaran nama baik dan fitnah yang keji yang merugikan Terlawan Penyita yang dapat diproses secara Pidana dengan laporan pencemaran nama baik;

- Dengan kabur dan tidak jelasnya kedudukan Hukum Para Pelawan sehingga dengan demikian apa yang dituntut dan dipersalkan dalam perlawanan ini terbukti kabur dan tidak jelas oleh karenanya Perlawanan yang diajukan oleh Para Pelawan haruslah dinyatakan tidak dapat diterima, sebagaimana Yurisprudensi MA RI tgl. 21-11-1970 No. 492 K/Sip/1970;

b. Bahwa Para Pelawan tidak punya kapasitas selaku Pelawan;

- Bahwa pada prinsipnya Terlawan Penyita menolak dengan tegas seluruh perlawanan yang diajukan oleh Para Pelawan dengan alasan Para Pelawan tidak punya kapasitas selaku Pelawan dalam perkara ini sebab obyek sengketa bukan milik Para Pelawan melainkan milik Terlawan Tersita dimana saat Pengajuan kredit pada Terlawan I, Terlawan III memperoleh izin dan persetujuan dari Terlawan Tersita;

2. Dalam Pokok Perkara

a. Bahwa pada pokoknya Terlawan Penyita menolak dengan tegas seluruh Perlawanan yang diajukan oleh Para Pelawan dalam perkara ini, sebab Para Pelawan tidak punya kapasitas selaku Pelawan dalam perkara ini disebabkan karena Para Pelawan bukanlah pemilik atas obyek sengketa yang dijadikan jaminan utang oleh Terlawan III kepada Terlawan I, dimana Terlawan III dalam menjadikan jaminan utang atas izin dan persetujuan Terlawan Tersita selaku Pemilik atas obyek sengketa;

b. Bahwa dalil Para Pelawan yang menyatakan jika obyek sengketa adalah miliknya dengan alasan dialah yang membangun rumah, mengelolah tempat lokasi dan telah menerima obyek sengketa berdasarkan surat pernyataan adalah dalil mengada dan penuh dengan rekayasa sebab surat pernyataan pemberian dibuat dan ditanda tangani



patut diduga dibuat setelah terjadi sengketa dan/atau sebelum dijadikan jaminan Bank sehingga seolah-olah lebih dahulu ada pemberian obyek sengketa lalu Terlawan Tersita mengizinkan/menyetujui Terlawan III untuk menjadikan agunan pada Terlawan I dan hal tersebut akan menjadi wewenang pihak Kepolisian untuk mengusut tindakan rekayasa tersebut sebab diduga surat pernyataan tersebut palsu mengenai isi terutama waktu pembuatannya;

c. Bahwa terlawan Penyita membeli obyek sengketa sesuai dengan prosedur yang telah ditetapkan oleh Terlawan II selaku penyelenggara lelang atas permintaan Terlawan I dan tidak ada rekayasa apalagi konspirasi yang terkait dengan jabatan Terlawan Penyita sebagaimana dalil Para Pelawan oleh karena itu secara hukum Terlawan Penyita adalah pembeli yang beritikad baik yang harus dilindungi oleh Undang-Undang, sebaliknya Para Pelawanlah yang merupakan Para Pelawan yang beritikad buruk dengan mengaku-ngaku selaku Pemilik obyek sengketa tanpa bukti-bukti yang sah menurut hukum;

d. Bahwa Para Pelawan dalam mengajukan Perlawanan malah melakukan perbuatan sebaliknya yakni adanya dugaan membuat surat pernyataan pemberian obyek sengketa secara rekayasa dengan indikasi membuat tanggal/waktu mundur seakan-akan dibuat sebelum dilakukan penyitaan oleh Pengadilan/sebelum dijadikan jaminan utang pada Terlawan I dan dapat diproses pidana tentang pemalsuan surat oleh karena itu secara hukum haruslah dimasukkan sebagai pelawan yang beritikad buruk, oleh karenanya Perlawanan yang diajukan haruslah ditolak;

e. Bahwa dalil Pelawan I dan Pelawan II yang mengaku selaku Pemilik obyek sengketa tidak dapat dibuktikan kebenarannya dan hanya akal-akalan saja untuk menghambat pelaksanaan eksekusi, bahwa Para Pelawan bukanlah pemilik obyek sengketa sehingga secara Hukum perlawanan tersebut haruslah ditolak;

II. Dalam Rekonvensi

Bahwa oleh karena dalam perkara ini Terlawan Penyita mengajukan gugatan/Perlawanan balik yakni gugatan Rekonvensi maka kedudukan hukum Terlawan Penyita berubah menjadi Penggugat/Pelawan Rekonvensi sehingga untuk selanjutnya Terlawan Penyita disebut selaku Penggugat/Pelawan Rekonvensi, sementara posisi hukum Pelawan I dan



Pelawan II berubah menjadi Tergugat/Terlawan Rekonvensi I dan Tergugat/Terlawan Rekonvensi II (Para Tergugat/Terlawan Rekonvensi);

Bahwa adapun duduk perkara adalah sebagai berikut:

- a. Bahwa Pelawan Rekonvensi adalah pemenang lelang atas obyek sengketa telah melalui prosedur hukum yang benar dan memenuhi syarat-syarat yang ditetapkan oleh Terlawan II atas permohonan Lelang yang diajukan oleh Terlawan I sehingga secara Hukum kepemilikan Penggugat/Pelawan Rekonvensi adalah sah menurut Hukum;
- b. Bahwa oleh karena Penggugat/Pelawan Rekonvensi telah membeli obyek sengketa melalui Pelelangan yang sah dilakukan Terlawan II atas permintaan Terlawan I dan dibuktikan dengan pelunasan pembayaran lelang sehingga secara hukum Penggugat/pelawan Rekonvensi adalah pembeli yang beritikad baik yang harus dilindungi, oleh karena itu berdasar dan beralasan hukum untuk disebut selaku Pembeli yang beritikad baik;
- c. Dengan demikian maka berdasar hukum pula dinyatakan selaku pemilik yang sah atas obyek sengketa melalui pelelangan yang sah sehingga oleh karenanya permohonan eksekusi yang diajukan dan telah ditetapkan oleh Pengadilan harus dilanjutkan hingga tuntas;

Berdasarkan hal-hal yang kami uraikan diatas maka melalui eksepsi/Jawaban ini kami selaku kuasa Hukum Terlawan Penyita (Terlawan No. 1) dengan segala kerendahan hati memohon kehadiran Majelis Hakim yang mulia agar berkenan menjatuhkan putusan dengan amar putusan sebagai berikut:

I. Dalam Konvensi

1. Dalam eksepsi

- Menerima/mengabulkan seluruh eksepsi yang diajukan oleh Terlawan Penyita;
- Menyatakan perlawanan yang diajukan oleh Para Pelawan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard)

2. Dalam Pokok Perkara

- Menyatakan secara Hukum Perlawanan Pelawan I dan Pelawan II adalah Perlawanan yang beritikad buruk;
- Menolak perlawanan yang diajukan oleh Pelawan I dan Pelawan II;

II. Dalam Rekonvensi

- Mengabulkan seluruh gugatan Rekonvensi yang diajukan oleh Terlawan Penyita/Penggugat/Penggugat Rekonvensi;



- Menyatakan secara Hukum bahwa Penggugat Rekonvensi/Terlawan Penyita konvensi adalah pembeli yang beritikad baik;
- Menyatakan secara hukum bahwa obyek sengketa adalah milik sah dari Penggugat Rekonvensi/Terlawan Penyita Konvensi;
- Melanjutkan pelaksanaan eksekusi yang dimohonkan oleh Penggugat Rekonvensi/Terlawan Penyita;

III. Dalam Konvensi dan Rekonvensi

Menghukum Pelawan I dan Pelawan II konvensi/Tergugat I/Terlawan I Rekonvensi dan Tergugat II Rekonvensi untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau: Bilamana Majelis hakim mempunyai pendapat dan pertimbangan hukum lainnya maka mohon dijatuhkan putusan yang seadilannya;

Menimbang, bahwa terhadap surat perlawanan Para Pelawan melalui kuasanya tersebut, **Terlawan Tersita** dan **Terlawan III** melalui kuasanya mengajukan jawaban secara tertulis dipersidangan tertanggal 12 Februari 2020, yang pada pokoknya menyatakan, sebagai berikut:

1. TERLAWAN TERSITA dan TERLAWAN III membenarkan bahwa PELAWAN I dan II, yang juga mempunyai hak-hak kepentingan dalam objek rumah yang telah dilelang in casu objek sengketa yang terietak di Dusun Tala tala, Desa Bontoloe Kecamatan Galesong (dahulu Galesong Selatan) Kabupaten Takalar, berupa sebuah rumah permanen diatas tanah seluas 2479 Meter Persegi.
2. Bahwa hubungan Keperdataan antara Terlawan I dengan Terlawan III, atas dasar perjanjian di bawah tangan dengan persetujuan Terlawan Tersita, tanpa sepengetahuan dan melibatkan Para Pelawan yang harusnya dalam perjanjian kredit (akad kredit) dilakukan di hadapan Notaris dengan melibatkan Para Pelawan;
3. Bahwa benar hak dan kepentingan tersebut karena Pelawan I dan Pelawan II yang membangun rumah dengan cara mengeluarkan biaya untuk pembangunan rumah tersebut dan mengelolah tempat lokasi in casu objek sengketa;
4. Bahwa benar Para Pelawan tidak pernah mengetahui adanya sengketa keperdataan antara Terlawan Penyita dengan Terlawan Tersita, Terlawan I dan Terlawan III dalam perkara perdata sebelumnya;
5. Bahwa benar TERLAWAN TERSITA pernah menyatakan secara lisan pemberian OBJEK SENGKETA tersebut kepada PARA PELAWAN;
6. Bahwa TERLAWAN TERSITA dan TERLAWAN III membenarkan bahwa penetapan eksekusi yang diterbitkan oleh Ketua Pengadilan Negeri Takalar

Halaman 15 dari 57 Putusan Nomor: 31/Pdt.Plw/2019/PN Tka



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tertanggal 14 Juli 2016, Nomor 1/Pen.Aan.HT/2016/PN.Tka tersebut atas dasar permohonan eksekusi yang diajukan oleh Terlawan Penyita, dan turut Terlawan I dan Terlawan II secara hukum dinyatakan tidak sesuai mekanisme prosedur hukum yang bahkan dinilai rekayasa dan merugikan ;

7. TERLAWAN TERSITA dan TERLAWAN III membenarkan bahwa pelelangan yang dilakukan antara Terlawan Penyita, turut Terlawan I dan Terlawan II, dianggap sebagai rekayasa , karena TERLAWAN TERSITA dan TERLAWAN III tidak pernah menerima pemberitahuan secara resmi , baik dari awal pengambilan jaminan saat itu hingga persoalan eksekusi;

8. TERLAWAN TERSITA dan TERLAWAN III membenarkan bahwa pelaksanaan pelelangan yang dilakukan oleh Terlawan I dan Terlawan II, dan lelang pun dimenangkan oleh Terlawan Penyita tidak secara prosedur hukum, termasuk nilai taksasi lelang terhadap tanah objek hak tanggungan secara hukum dinyatakan tidak sesuai dan sangat tidak wajar, sebab bila nilai tanah dan ditambah dengan nilai bangunan di atasnya jauh lebih tinggi dibanding dengan nilai / jumlah saldo tunggakan kredit tersebut, yang jelas pelaksanaan pelelangan tersebut adalah disinyalir adanya rekayasa atau konspirasi antara Terlawan Penyita, Terlawan I dan Terlawan II;

9. TERLAWAN TERSITA dan TERLAWAN III membenarkan bahwa saat Terlawan III sebagai debitur ingin melunasi jumlah saldo tunggakan kredit yang awalnya adalah sebesar Rp.100.000.000,- (Seratus Juta Rupiah) ditambah dengan pengenaan bunga Bank dan denda yang dianggap masih wajar, dengan keterlambatan beberapa bulan, Terlawan Tersita ingin melunasi, namun ketika itu pengakuan dari pihak Terlawan I in casu PT. Bank Danamon Indonesia Tbk., menyatakan bahwa tunggakan kredit yang dimaksud sudah berkisar Rp.400.000.000,- (Empat Ratus Juta Rupiah), bahkan lebih, Terlawan Tersita selaku debitur memohon pengampunan bunga dan denda atau meminta kebijakan, akan tetapi turut Terlawan I memberikan kebijakan, akhirnya Terlawan Tersita selaku debitur pulang dan meminta waktu untuk melakukan pelunasan;

Berdasarkan uraian JAWABAN dari TERLAWAN TERSITA dan TERLAWAN III, maka TERLAWAN TERSITA dan TERLAWAN III membenarkan dan mendukung alasan Perlawanan dari PARA PELAWAN dan mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Takalar Cq Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara Perlawanan ini secara adil.

Menimbang, bahwa terhadap surat perlawanan Para Pelawan melalui kuasanya tersebut, **Terlawan I** melalui kuasanya mengajukan jawaban secara

Halaman 16 dari 57 Putusan Nomor: 31/Pdt.Plw/2019/PN Tka

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)



tertulis dipersidangan tertanggal 13 Februari 2020, yang pada pokoknya menyatakan, sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

A. Obyek Gugatan atau Obyek Jaminan bukan kepunyaan Para Pelawan, melainkan Terlawan Tersita (*Exceptio Domini*) dan Gugatan Perlawanan Para Pelawan tidak diajukan oleh orang yang berhak (*Persona Standi Non Judicio*).

1. Bahwa sebagaimana dalil posita Para Pelawan angka 6, angka 7 dan angka 8 dalam gugatan perlawanannya, menyatakan Para Pelawan yang telah diberikan oleh Terlawan Tersita sehingga obyek perkara yang telah diletakan sita jaminan merupakan milik Para Pelawan dan Para Pelawan mempunyai hak untuk mengajukan gugatan Perlawanan, namun Para Pelawan tidak dapat menjelaskan tentang riwayat tanah dan bangunan yang mana milik Para Pelawan seandainya benar "*quad non*" dalam perkara ini yang dimaksud oleh Para Pelawan bahwa sebidang tanah yang terletak di *Propinsi Sulawesi Selatan, Kabupaten Takalar, Kecamatan Gakesong Selatan, Desa Bontoloe, Surat Ukur tanggal 11-3-1999, Nomor 01/1999, luas 2479 M2 dengan Sertifikat Hak Milik No.238/Botoloe, tercatat atas nama Terlawan Penyita* adalah milik Para Pelawan maka sangatlah keliru dalil Para Pelawan tersebut dan tidak sangat tidak beralasan karena sesuai fakta hukum Para Pelawan bukan sebagai Pihak yang tercatat sebagai pemilik sertifikat tanah atas Sertifikat Hak Milik No.238/Botoloe;

2. Bahwa berdasarkan fakta hukum yang sebenarnya, *Sertifikat Hak Milik No.238/Botoloe, Surat Ukur tanggal 11-3-1999, Nomor 01/1999, luas 2479 M2 yang terletak di Propinsi Sulawesi Selatan, Kabupaten Takalar, Kecamatan Gakesong Selatan, Desa Bontoloe*, (untuk selanjutnya disebut "Obyek Perkara"), semula tercatat atas nama *Hajja Ramlah Bind Paramma* kemudian telah beralih secara hukum kepada Terlawan Penyita selaku Pemenang Lelang berdasarkan Akta Risalah Lelang Nomor 597/2015 tertanggal 08 Juli 2015, sehingga dengan telah dilakukannya peralihan melalui pelelangan selanjutnya dilakukan peralihan hak atas sertifikat dimaksud (Obyek Perkara), sehingga secara yuridis formil beralih pula kepemilikan atas Obyek Perkara tersebut dari *Hajja Ramlah Binti Paramma* kepada *Syamsuddin*. Sehingga hal ini selaras sebagaimana ketentuan Hukum Pasal 32 PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Hak Atas Tanah, yang menyatakan: "*Sertifikat*

Halaman 17 dari 57 Putusan Nomor: 31/Pdt.Plw/2019/PN Tka



merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan";

3. Bahwa didalam hukum setiap tuntutan hukum *in casu* gugatan yang diajukan **Para Pelawan** harus didasarkan pada kepentingan hukum yang penuh dan/atau cukup sebagai syarat utama untuk diterimanya tuntutan hak itu oleh Pengadilan guna diperiksa "*point d'interest, point d'action*", bahwa oleh karena **Para Pelawan** bukanlah sebagai pemilik sah atas **Obyek Perkara** dan sekaligus bukan sebagai

4. pihak yang tercatat sebagai pemilik sertifikat tanah" **Obyek Perkara** "saat ini, maka **Para Pelawan** secara hukum tidak dibenarkan dan tidak diberikan alas hak yang penuh dan/atau cukup untuk mengajukan gugatan dalam perkara *a quo*, sehingga terbukti **Para Pelawan** bukan **Para Pelawan** yang baik dan benar oleh karena itu maka petitum **Para Pelawan** pada angka 1 dan angka 2 gugatan *a quo* sudah sepatutnya untuk ditolak/dikesampingkan;

B. Gugatan Perlawanan Para Pelawan Salah pihak (*error in persona*);

1. Bahwa ditariknya PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk sebagai **Terlawan I** dalam perkara *a quo* adalah merupakan suatu hal yang sangat *irrelevant* dan atau *irrasional*, oleh karena **Terlawan I** tidak mempunyai hubungan hukum baik secara langsung maupun tidak langsung dengan **Para Pelawan** sehingga menjadi sangat beralasan secara hukum jika **Terlawan I** dikeluarkan sebagai pihak dalam perkara *a quo*;

2. Bahwa menurut Ahli Hukum M. Yahya Harahap, S.H., dalam bukunya "*Hukum Acara Perdata: Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan, Cetakan Kelima Belas, Jakarta, Sinar Grafika, 2015, (hal 111 dan hal 112)*", menjelaskan sebagai berikut:

"cacat formilyang timbul atas kekeliruan atau kesalahan yang bertindak sebagai Penggugat maupun yang ditarik sebagai Tergugat, dikualifikasikan mengandung error in persona.

"kekeliruan pihak mengakibatkan gugatan cacat error in persona (kekeliruan mengenai orang). Cacat yang ditimbulkan kekeliruan itu, berbentuk diskualifikasi (salah orang yang bertindak sebagai Penggugat) . Dapat juga berbentuk, salah pihak yang ditarik sebagai



Tergugat (gemis aanhoedadarmigheid)". Bentuk kekeliruan apapun yang terkandung dalam gugatan, sama-sama mempunyai akibat hukum:

- *gugatan dianggap tidak memenuhi syarat formil, oleh karena itu gugatan dikualifikasi mengandung cacat formil;*
- *akibat lebih lanjut, gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard).*

Bahwa karena gugatan Perlawanan Para Pelawan terbukti *error in persona* maka sudah sepantasnya demi kebenaran dan keadilan bila gugatan Perlawanan Para Pelawan *aquo* harus dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima [*niet ontvankelijke verklaard*].

Berdasarkan pada jawaban-jawaban, dalil-dalil, argumen-argumen, pernyataan- pernyataan maupun permohonan-permohonan yang tersebut diatas, maka bersama ini **Terlawan I** mohon dengan segenap hormat dan segala kerendahan hati kepada Majelis Hakim Femeeriksa Perkara *a quo* sebelum melanjutkan pemeriksaan perkara *a quo* untuk pokok perkara, sudilah kiranya berkenan mempertimbangkan dan menerima jawaban- jawaban, dalil-dalil, argumen-argumen, pernyataan-pernyataan maupun permohonan-permohonan dari **Terlawan I** untuk selanjutnya memutuskan dengan menerima seluruh eksepsi **TerlawanI** serta menolak gugatan **Para Pelawan** atau setidaknya menyatakan gugatan **Para Pelawan** tidak dapat diterima [*Niet Ontvankelijk verklaard*];

Demikian eksepsi **Terlawan I** apabila Majelis Hakim Pemeriksa perkara *a quo* berpendapat lain atau apabila Majelis Hakim Pemeriksa perkara *a quo* tidak berkenan maka perkenanlah kiranya kini **Terlawan I** akan menyampaikan jawaban-jawaban, dalil-dalil, alasan-alasan dan ataupun permohonan-permohonannya, untuk pokok perkara sebagai berikut:

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa **Terlawan I** menolak secara tegas dan keras seluruh dalil-dalil, alasan-alasan, argumen-argumen dan ataupun permohonan-permohonan **Para Pelawan** dalam Gugatannya kecuali atas hal-hal tertentu yang diakui kebenarannya secara tegas menurut hukum;
2. Bahwa **Terlawan I** mohon atas jawaban-jawaban dalil-dalil, alasan-alasan, argumen- argumen dan ataupun permohonan-permohonan yang telah disampaikan **Terlawan I** dalam eksepsinya terdahulu sebagaimana terurai diatas secara *mutatis mutandis* dianggap termaktub, diulangi dan atau termuat serta merupakan bagian kesatuan yang tidak terpisahkan

Halaman 19 dari 57 Putusan Nomor: 31/Pdt.Plw/2019/PN Tka



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan jawaban-jawaban dalil-dalil, alasan-alasan, argumen- argumen dan ataupun permohonan-permohonan dalam pokok perkara ;

3. Bahwa **Terlawan I** hanya akan memberikan tanggapan atas dalil-dalil

Para Pelawan sebagaimana posita dan petitumnya yang relevan dan merugikan hak-hak dan kepentingan-kepentingan **Terlawan I**;

4. Bahwa sebelum **Terlawan 1** membantah seluruh dalil **Para Pelawan**, terlebih dahulu **Terlawan I** akan menerangkan serta menegaskan sebagai berikut:

5. Bahwa benar **Terlawan III** dengan persetujuan **Terlawan Tersita** (selaku Isterinya) juga selaku Penjamin merupakan debitur dari **Terlawan I** selaku kreditur yang telah menerima fasilitas kredit Dana Pinter 200 sebesar Rp.225.000.000 (dua ratus dua puluh lima juta rupiah) berdasarkan Perjanjian Kredit Nomor.: 0000623/PK/02427 /1900/0112 tanggal 02 Januari 2012 dengan jangka waktu 48 (empat puluh delapan) bulan, sejak tanggal 02 Januari 2012 sampai dengan 02 Januari 2016;

6. Bahwa untuk menjamin pelunasan hutangnya **Terlawan III** yang diberikan oleh **Terlawan I** maka atas persetujuan **Terlawan Sita** telah memberikan kepada **Terlawan I** jaminan berupa sebidang tanah berikut bangunan dengan Sertifikat Hak Milik No238/Botoloe, yang terletak di Propinsi Sulawesi Selatan, Kabupaten Takalar, Kecamatan Gakesong Selatan, Desa Bontoloe, Surat Ukur tanggal 11-3-1999, Nomor 01/1999, luas 2479 M², tertulis atas nama Hajja Ramlah Binti Paramma, yang terhadapnya telah dibebani hak tanggungan sehingga terhadapnya memberikan hak didahulukan atau diutamakan "*hak preferen*" kepada **Terlawan I** sebagai pihak yang beritikad baik "*te goeder trouw*" yang telah memberikan kredit kepada **Terlawan III** selaku debitur sehingga karenanya secara hukum **Terlawan I** harus dilindungi dan atau didahulukan hak-hak dan kepentingannya;

7. Bahwa **Terlawan I** menolak dengan tegas dalil **Para Pelawan** dalam gugatan perlawanannya pada posita angka 1 yang intinya mengajukan Derden Verzet karena **Para Pelawan** mempunyai hak-hak kepentingan dalam obyek atau rumah yang telah dilelang oleh **Terlawan Penyita**, **Terlawan I** dan **Terlawan II** selanjutnya dalil **Para Pelawan** dalam Posita angka 2 menyatakan bahwa hubungan antara **Terlawan I** dan **Terlawan III** atas Perjanjian dibawah tangan dengan persetujuan **Terlawan Tersita** harusnya menurut **Para Pelawan** dalam Perjanjian Kredit dilakukan dihadapan Notaris dengan melibatkan **Para Pelawan** adalah keliru karena kapasitas **Para Pelawan** bukan sebagai Pihak Penjamin maupun selaku pemilik jaminan dalam Perjanjian kredit, pengikatan jaminan maupun

Halaman 20 dari 57 Putusan Nomor: 31/Pdt.Plw/2019/PN Tka

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)



dokumen lainnya yang dibuat oleh antara **Terlawan I** dengan persetujuan **Terlawan Tersita** dan **Terlawan III** sehingga perjanjian kredit, pengikatan jaminan maupun dokumen lainnya yang dibuat tidak memiliki alas hukum untuk memberitahukan atau melibatkan **Para Pelawan**, menurut **Para Pelawan** dalam Posita angka 3 menyatakan bahwa hubungan keperdataan antara **Pelawan I** dan **Pelawan II** adalah merupakan Pihak yang mengeluarkan biaya pembangunan rumah serta mengelola tempat lokasi obyek sengketa tidak berarti obyek sengketa merupakan milik **Para Pelawan**, oleh karena faktanya **Para Pelawan** tidak dapat menguraikan dan menjelaskan atas dasar kepemilikan obyek tanah sengketa dalam perkara aquo? Sehingga dalil-dalil **Para Pelawan** dalam perkara a quo sudah sepatutnya ditolak atau dikesampingkan;

8. Bahwa dalil-dalil **Para Pelawan** dalam posita gugatan perlawanannya angka 4, 5 dan 6 terkait pernyataan bahwa **Para Pelawan** tidak mengetahui adanya sengketa Keperdataan antara **Terlawan Penyita** dan **Terlawan Tersita**, **Terlawan III** dan **Terlawan I** dan tidak mengetahui keberadaan obyek sengketa adalah dalil-dalil sepihak yang dibuat-buat dan tidak beralasan serta mengada-ada dan perlu dibuktikan terlebih dahulu kebenaran secara hukum oleh **Para Pelawan**;

9. Bahwa dalil **Para Pelawan** pada positanya angka 7 dalam perkara a quo yang menyatakan **Para Pelawan** berhak mengajukan gugatan Perlawanan (Verzet) atas sita jaminan adalah sangat keliru dan tidak beralasan secara hukum oleh karena sesuai fakta hukum **Para Pelawan** bukan sebagai Pihak yang tercatat sebagai pemilik Sertifikat Hak Milik No238/Botoloe, yang terletak di Propinsi Sulawesi Selatan, Kabupaten Takalar, Kecamatan Gakesong Selatan, Desa Bontoloe, Surat Ukur tanggal 11-3-1999, Nomor 01/1999, luas 2479 M² oleh karena itu maka dalil **Para Pelawan** dalam gugatan a quo sudah sepatutnya untuk ditolak/dikesampingkan;

10. Bahwa **Terlawan I** membantah dengan tegas argumentasi dalam dalil posita angka 8 **Para Pelawan** yang menyatakan tanah dan rumah yang telah diletakan sita jaminan tersebut bukan milik **Terlawan Penyita** melainkan milik **Para Pelawan** patut ditolak karena faktanya **Para Pelawan** tidak dapat menunjukan dan menjelaskan atas kepemilikan tanah dan rumah yang dimaksud oleh **Para Pelawan** seandainya "quo non" tanah dan bangunan berupa Sertifikat Hak Milik No238/Botoloe, yang terletak di Propinsi Sulawesi Selatan, Kabupaten Takalar, Kecamatan Gakesong Selatan, Desa Bontoloe, Surat Ukur tanggal 11-3-1999, Nomor 01/1999, luas 2479 M², namun faktanya secara hukum Sertifikat Hak Milik

Halaman 21 dari 57 Putusan Nomor: 31/Pdt.Plw/2019/PN Tka



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No238/Botoloe, yang terletak di Propinsi Sulawesi Selatan, Kabupaten Takalar, Kecamatan Gakesong Selatan, Desa Bontoloe, Surat Ukur tanggal 11-3-1999, Nomor 01/1999, luas 2479 M² tercatat atas nama Hajja Ramlah Binti Paramma yang kemudian atas persetujuan **Terlawan Tersita** sebagai Penjamin dijadikan jaminan kredit atas fasilitas kredit yang diterima oleh **Terlawan 111** dari **Terlawan I** serta atas atas fasilitas kredit **Terlawan III** kemudian macet dan telah dilelang dan saat ini telah beralih kepemilikannya kepada **Terlawan Penyita** yang diperoleh berdasarkan Risalah Lelang Nomor 597/2015 tanggal 08 Juli 2015 maka demikian dalil **Para Pelawan** tidak terbukti oleh karenanya sepatutnya ditolak atau dikesampingkan;

11. Bahwa **Terlawan I** menolak secara tegas terhadap dalil-dalil yang dikemukakan oleh **Para Pelawan** angka 9 dan angka 10 pada gugatan perlawanan aquo karena **Para Pelawan** hanya mengutip ketentuan tanpa dapat menjelaskan dalil-dalilnya secara nyata serta tanpa bukti terhadap ketentuan tersebut;

12. Bahwa dalil **Para Pelawan** angka 11 intinya menyatakan *penetapan eksekusi yang diterbitkan oleh Ketua Pengadilan Negeri Takalar tertanggal 14 Juli 2016 secara hukum dinyatakan tidak sesuai mekanisme prosedur hukum bahkan dinilai Rekayasa* merupakan dalil yang mengada-ada dan tidak beralasan hukum karena senyatanya tidaklah mungkin Permohonan Eksekusi yang diajukan oleh **Termohon Penyita** diterima dan kabulkan oleh Ketua Pengadilan Negeri tanpa mekanisme peraturan perundang-undang yang berlaku pastinya bilamana terdapat syarat dan ketentuan yang tidak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku maka permohonan eksekusi tidak dapat diterima maupun dikabulkan untuk pelaksanaannya *in casu* Pengadilan Negeri Takalar.

Bahwa terkait dengan adanya dalil rekayasa adalah dalil sepihak yang terlebih dahulu dibuktikan kebenaran secara hukum. Oleh karenanya dalil yang demikian sepatutnya ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

13. Bahwa **Terlawan I** menolak dengan tegas serta mengkesampingkan dalil **Para Pelawan** angka 12 dan angka 13 yang menyatakan *pelelangan dilakukan oleh Terlawan Penyita, Terlawan I dan Terlawan II dilakukan dengan rekayasa, tidak ada pemberitahuan dan tidak prosedur dan nilai taksasi lelang terhadap tanah obyek Hak Tanggungan tidak sesuai dan tidak wajar secara hukum benar* karena dalil yang

Halaman 22 dari 57 Putusan Nomor: 31/Pdt.Plw/2019/PN Tka

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)



menyatakan *pelelangan dilakukan dengan rekayasa* adalah dalil sepihak yang hanya berdasarkan asumsi dari Para Pelawan, kemudian saat awal proses pemberian kredit hingga macetnya kredit Terlawan III dalam perkara *a quo* Para Pelawan bukanlah selaku pihak Debitur maupun Penjamin terkait dengan pemberian fasilitas kredit yang diterima Terlawan III dengan persetujuan Terlawan Tersita (Isterinya) dari Terlawan I oleh karenanya dalam perkara *a quo* adalah merupakan suatu hal yang sangat *irrelevant* dan atau *irrasional*, adanya terlebih dahulu pemberitahuan kepada Para Pelawan karena senyatanya Para Pelawan tidak mempunyai hubungan hukum baik secara langsung maupun tidak langsung dengan Terlawan I;

14. Bahwa terkait dengan dalil ***tidak pernah ada pemberitahuan pelaksanaan lelang*** karena faktanya **Terlawan I** telah mengirimkan Surat Pemberitahuan Lelang tertanggal 02 Juli 2015 No.0003/3443/0715 yang ditujukan kepada Debitur **Terlawan III** di Desa Bontoloe, Kecamatan Galesong Selatan, Kabupaten Takalar melalui Pos Indonesia tertanggal 06 Juli 2015, kemudian guna terpenuhinya asas publisitas maka telah diterbitkan Pengumuman Lelang melalui Surat Kabar Tribun Timur Berita Online Makassar sehingga dengan demikian dalil Para Pelawan sepatutnya ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima;

15. Bahwa kemudian dalil **Para Pelawan** perihal ***pelelangan dilakukan tidak prosedur*** adalah tidak beralasan hukum karena senyatanya permohonan lelang eksekusi hak tanggungan yang diajukan oleh **Terlawan I** melalui **Terlawan II** atas jaminan kredit **Terlawan III** sangat beralasan dan dibenarkan secara hukum karena Syarifuddin Daeng Salle selaku Debitur telah lalai/wanprestasi dalam melakukan pembayaran kewajiban kreditnya kepada **Terlawan I**, sehingga **Terlawan I** telah memberikan peringatan-peringatan melalui Surat kepada Syarifuddin Daeng Salle sebagai berikut:

1. Surat Peringatan I No. 001/SP1/2427/0313 tanggal 04 Maret 2013;
 2. Surat Peringatan II No. 005/SP2/2427/0313 tanggal 30 Maret 2013;
 3. Surat Peringatan III No. 003/SP1/2427/0313 tanggal 04 Maret 2013;
- 16.** Meskipun Terlawan I telah secara patut sudah memberikan peringatan-peringatan kepada Terlawan III selaku Debitur, namun Debitur tetap tidak melaksanakan kewajibannya kepada Terlawan I, sehingga dengan demikian Terlawan I selaku Kreditur yang tidak beritikad baik dan selaku pemegang Hak Tanggungan diberikan kewenangan untuk melakukan pelelangan atas tanah sengketa berdasarkan Sertifikat HakTanggungan Nomor 152 tanggal 06 Maret 2012 Jo Akta Pemberian HakTanggungan

Halaman 23 dari 57 Putusan Nomor: 31/Pdt.Plw/2019/PN Tka



Nomor 029/2012 tanggal 01 Februari 2012, yang dibuat dihadapan Yusran Sirath, SH, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kabupaten Takalar dimana **dalam Pasal 2 butir 6 APHT dinvatakan "lika Debitur Svarifuddin Daeng Salle tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi hutangnva berdasarkan perjanjian utang piutang tersebut diatas oleh Pihak Pertama. Pihak Kedua selaku Pemegang Hak Tanaaunaan denaan akta ini diberi dan menvatakan menerima kewenangan dan untuk itu kuasa. untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama:**

- a. **Menjual atau suruh menjual dihadapan umum secara lelang Obiek Hak Tgnggunggn bgik seluruhnyg mgupun sebggign-sebggign;**
- b. **Menaatur dan menetaokan waktu. temoat. cara dan svarat-svarat penjualan:**
- c. **Menerimv ugng penjuglgn, menundutngggni dun menyerghkgn kuitgnsi;**
- d. **Dst'.**
- e. **Menggmbil ugng (.igri hg\$il pynjualgn itu seluruhnyg gtgu sebggign untuk melunasi utang Debitur tersebut diatas:**
- f. **Qsk**

Bahwa selanjutnya dalam ketentuan Pasal 6 UU No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan dengan Tanah dinyatakan: **Apabila debitor cidera janji pemeggnng hgk tanggungan pertama mempunyai hgk untuk menjual obyek Hak Tgnggungan atas kekuasaan sendirj melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutungnyg dari hasil penjualan tersebut.** Kemudian sesuai ketentuan Pasal 6 tersebut dipertegas pada pasal 20 yang intinya menyatakan: **Bahwa Pemeggnng Hak Tgnggungan Pertama diberi hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri yang merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dipunyai oleh pemegang hak tanggungan.** Oleh karenanya **Terlawan I** selaku pemegang Hak Tanggungan diberikan hak dan kewenangan melalui saluran hukum yang berlaku berhak mengajukan permohonan lelang eksekusi hak tanggungan atas **Obyek Perkara** melalui pelelangan umum yang dilaksanakan oleh **Terlawan II** untuk mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa berdasarkan hal-hal yang disampaikan tersebut diatas, maka jelas dalil dan argumentasi **Para Pelawan** sangat tidak berdasar, oleh karenanya sudah sepatutnya ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

17 Bahwa Dalil **Para Pelawan** terkait nilai taksasi lelang sangat tidak wajar adalah dalil yang tidak benar dan patut ditolak karena Penetapan nilai limit lelang adalah menjadi kewenangan dari Penjual **in casu Terlawan I** selaku Pemegang Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam Pasal 1 angka 12 Keputusan Menteri Keuangan No.304/KMK 01/2002 Jo No.450/KMK 01/2002 Jo Pasal 1 butir 26 Peraturan Menteri Keuangan No.106/PMK.06/2013 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan No.93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, dimana Nilai Limit adalah harga minimal barangyang akan dilelang dan ditetapkan oleh Penjual/Pemilik Barang; dimana definisi nilai limit adalah nilai minimal yang ditetapkan Penjual untuk dicapai dalam suatu pelelangan dengan penawaran tertinggi saat dilaksanakan lelang; Oleh karenanya berdasarkan hal-hal yang disampaikan tersebut diatas, maka jelas dalil dan argumentasi **Para Pelawan** sangat tidak berdasar, oleh karenanya sudah sepatutnya ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

18 Bahwa berdasarkan dalil-dalil sebagaimana tersebut diatas adalah merupakan FAKTA HUKUM YANG NYATA DAN TIDAK TERBANTAHKAN jika pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan atas **Obyek Lelang** oleh **Terlawan II** sebagaimana Risalah Lelang Nomor 597/2015 tertanggal 08 Juli 2015 dengan pemenang lelangnya **Terlawan Penyita** yang kemudian ditindak-lanjuti dengan eksekusi pengosongan atas **Obyek Lelang** yang diajukan **Terlawan Penyita** kepada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Takalar berdasarkan Penetapan Sita Eksekusi Nomor I/Pen.Aan.HT/2016/PN.Tka adalah telah sesuai telah sah dan tidak bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku sehingga terhadapnya tidaklah dapat dibatalkan dengan alasan apapun (*Vide Petunjuk Mahkamah Agung sebagaimang Buku II Pedoman Tekhnis Adminstrasi dan Peradilan Perdata Umum dan Perdata Khusus mahkamah Agung RI hal .100 lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan*) sehingga karenanya **Terlawan I** selaku Kreditur yang beritikad baik maupun **Terlawan Penyita** selaku Pemenang Lelang sebagai Pembeli yang bertikad baik "*tegoeder throw*" haruslah dilindungi hak-haknya secara hukum;

19 Bahwa tidak benar dan patut ditolak atau dikesampingkan dalil **Para Pelawan** pada posita angka 14 dalam gugatan Perlawan a quo yang intinya

Halaman 25 dari 57 Putusan Nomor: 31/Pdt.Plw/2019/PN Tka

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)



menyatakan bahwa **Terlawan Tersita** selaku Penjamin dan **Terlawan III** sebagai Debitur ingin melunasi jumlah saldo tunggakan kredit sebesar Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah) namun pengakuan dari **Terlawan I** bahwa tunggakan Debitur adalah sebesar Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) karena terhadap penentuan saldo tunggakan kredit oleh **Terlawan Tersita** selaku Penjamin dan **Terlawan III** sebesar Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah) merupakan perhitungan sepihak tanpa dasar yang jelas. Padahal bilamana merujuk dalam perjanjian kredit yang disepakati dan ditandatangani sendiri oleh **Debitur Syarifuddin Daeng Salle** dengan persetujuan dari Isterinya Hajjah Ramlah Binti Paramma dengan Terlawan I telah diatur dengan jelas dan pasti mengenai perhitungan besarnya jumlah pinjaman, jumlah angsuran yang harus dibayar Debitur Syarifuddin Daeng Salle setiap bulannya kepada **Terlawan I**. Bahwa **Syarifuddin Daeng Salle** dan **Terlawan Tersita** yang sekendak pribadi dan sepihak menetapkan sendiri jumlah kewajibannya kepada **Terlawan I** sangat jelas menunjukkan itikad buruknya sebagai Debitur, yang demikian Debitur Syarifuddin Daeng Salle dan **Terlawan Tersita** telah wanprestasi atas perjanjian kredit, perjanjian pengikatan jaminan maupun dokumen lainnya yang telah disepakati dan disetujui. Dengan demikian **Terlawan I** sangat jelas menunjukkan itikad buruknya sebagai Debitur, yang demikian Debitur **Syarifuddin Daeng Salle** dan **Terlawan Tersita** secara hukum HARUSLAH melakukan pembayaran kewajiban hutangnnya kepada **Terlawan I** selak Kreditur secara penuh, tepat waktu dan berkelanjutan yang mana jika terhadapnya tidak dilaksanakan Debitur Syarifuddin Daeng Salle dan **Terlawan Tersita** secara hukum pada saat itulah dapat dianggap telah lalai "Wanprestasi dalam pemenuhan kewajiban hutangnya kepada **Terlawan I**";

20 Bahwa selanjutnya untuk lebih menjamin terlindunginya hak-hak dan atau kepentingan-kepentingan **Terlawan I** selaku pihak Kreditur yang beritikad baik yang telah memberikan kredit kepada **Terlawan III** dengan persetujuan Istrinya (**Terlawan Tersita**) serta perlindungan kepada **Terlawan Penyita** selaku Pemenang Lelang sebagai Pembeli yang beritikad baik "*tee goeder throw*" terlebih atas jawaban ini didasarkan pada dalil-dalil yang mendasarkan pada bukti-bukti yang otentik maka untuk mendukung terciptanya kepastian hukum yang berbasis pada asas peradilan yang cepat dan sederhana "*justice denied justice delayed*" maka **Terlawan I** mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa perkara a quo agar menolak

Halaman 26 dari 57 Putusan Nomor: 31/Pdt.Plw/2019/PN Tka



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atau setidaknya tidaknya tidak menerima perlawanan **Para Pelawan** [*niet onvankelijk verklaard*];

21 Bahwa **Terlawan I** menolak dalil-dalil **Para Pelawan** yang lain dan yang selebihnya meskipun tidak disebutkan satu persatu dalam (awaban ini;

Berdasarkan pada jawaban-jawaban, dalil-dalil, argumen-argumen, pernyataan- pernyataan maupun permohonan-permohonan yang tersebut diatas, maka bersama ini **Terlawan I** mohon dengan segenap hormat dan segala kerendahan hati kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa Perkara *a quo* sudilah kiranya berkenan mempertimbangkan dan menerima jawaban-jawaban, dalil-dalil, argumen-argumen, pernyataan-pernyataan maupun permohonan-permohonannya untuk selanjutnya memutuskan bahwa:

DALAM EKSEPSI

1. Menerima eksepsi dari **Terlawan I**.
2. Menghukum **Para Pelawan** untuk membayar biaya perkara menurut hukum.

DALAM POKOK PERKARA

1. Menyatakan menolak Gugatan **Para Pelawan** atau setidaknya menyatakan Gugatan **Para Pelawan** tidak dapat diterima. (*Niet onvankelijke verklaard*);
2. Menyatakan secara hukum **Terlawan I** sebagai Kreditur yang beritikad baik yang harus dilindungi hak-haknya secara hukum.
3. Menyatakan sah dan mengikat Perjanjian Kredit Nomor.: 0000623/PK/02427/1900/0112 tanggal 02 Januari 2012 dengan jangka waktu 48 (empat puluh delapan) bulan, sejak tanggal 02 Januari 2012 sampai dengan 02 Januari 2016 atas fasilitas kredit Dana Pinter 200 sebesar Rp.225.000.000 (dua ratus dua puluh lima juta rupiah);
4. Menyatakan sah dan mengikat hak tanggungan yang membebani **Obyek Lelang**;
5. Menyatakan secara hukum **Terlawan 111** selaku Debitur telah lalai / wanprestasi dalam pemenuhan kewajiban hutangnya kepada **Terlawan 1**;
6. Menyatakan sah menurut hukum pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan atas **Obyek Lelang** oleh **Terlawan II** sebagaimana Akta Risalah Nomor 597/2015 tertanggal 08 Juli 2015 dengan Pemenang Lelangnya **Terlawan Penyita**;
7. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum pelaksanaan eksekusi pengosongan atas **Obyek Lelang** yang dilaksanakan Pengadilan Negeri Takalar Nomor: I/Pen.Aaan.HT/2016/PN.Tka yang dimohon oleh **Terlawan Penyita**;
8. Menghukum **Para Pelawan** untuk membayar semua biaya perkara;

Halaman 27 dari 57 Putusan Nomor: 31/Pdt.Plw/2019/PN Tka



Menimbang, bahwa terhadap surat perlawanan Para Pelawan melalui kuasanya tersebut, **Terlawan II** melalui kuasanya mengajukan jawaban secara tertulis dipersidangan tertanggal 6 Februari 2020, yang pada pokoknya menyatakan, sebagai berikut:

A. DALAM EKSEPSI:

1. Bahwa dengan tegas Terlawan II menolak seluruh dalil Pelawan kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya
EKSEPSI NEBIS IN IDEM

a. Bahwa Pasal 1917 KUHPerdara menyebutkan: "*Kekuatan suatu putusan Hakim yang telah memperoleh kekuatan hukum yang pasti hanya mengenai pokok perkara yang bersangkutan. Untuk dapat menggunakan kekuatan itu, soal yang dituntut harus sama; tuntutan harus didasarkan pada alasan yang sama; dan harus diajukan oleh pihak yang sama dan terhadap pihak-pihak yang sama dalam hubungan yang sama pula*".

b. Bahwa M. Yahya Harahap, S.H. dalam buku karangannya yang berjudul Hukum Acara Perdata, di halaman 439 angka 3 memaparkan mengenai *Exceptio Res Judicata* atau yang lebih kita kenal dengan *Nebis In Idem*, yaitu "*apabila suatu kasus perkara telah pernah diajukan kepada pengadilan dan terhadapnya telah dijatuhkan putusan, serta putusan tersebut telah memperoleh kekuatan hukum tetap maka terhadap kasus perkara itu, tidak boleh lagi diajukan gugatan baru untuk memperkarakannya kembali*".

c. Bahwa objek permasalahan dalam perkara a quo sama dengan objek permasalahan dalam perkara yang pernah diajukan dan telah memiliki kekuatan hukum tetap (*Inkracht*) yakni: Perkara Perdata Nomor 21/Pdt.G/2016/Pn.Tka yang diajukan oleh Terlawan Tersita yang merupakan ibu kandung dari Pelawan.

d. Bahwa pada perkara tersebut telah diputus pada tingkat pertama, banding, dan kasasi dengan nomor putusan masing-masing sebagai berikut;

- Putusan pada Tingkat Pertama Nomor: 21/Pdt.G/2016/PN.Tka tanggal 19 Desember 2016, yang pada intinya menyatakan perlawanan oleh Hajja Ramlah Binti Paramma tidak dapat diterima;
- Putusan pada Tingkat Banding Nomor: 214/Pdt/2017/PT.Mks tanggal 28 Juli 2017 yang pada intinya menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Takalar Nomor 21/ Pdt.G/ 2016/PN.Tka Tanggal 19 Desember 2016; dan

Halaman 28 dari 57 Putusan Nomor: 31/Pdt.Plw/2019/PN Tka



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Putusan pada Tingkat Kasasi Nomor: 2049K/Pdt/2018 tanggal 18 September 2018 yang pada intinya menolak permohonan kasasi dari Hajja Ramlah Binti Paramma selaku Pemohon Kasasi.

- e. Bahwa berdasarkan ketentuan dalam Pasal 1917 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP) jelas diatur "*Kekuatan suatu putusan Hakim yang telah memperoleh kekuatan hukum yang pasti hanya mengenai pokok perkara yang bersangkutan. Untuk dapat menggunakan kekuatan itu, soal yang dituntut harus sama; tuntutan harus didasarkan pada alasan yang sama; dan harus diajukan oleh pihak yang sama dan terhadap pihak-pihak yang sama dalam hubungan yang sama pula.*"
- f. Bahwa selain itu ditegaskan pula dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 647 K/Sip/ 1973 tentang ada atau tidaknya *Nebis In Idem* dalam suatu gugatan, tidak ditentukan oleh syarat pihaknya saja tetapi terutama ditentukan oleh objek yang sama.
- g. Bahwa berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 7 Tahun 2012 disebutkan bahwa suatu perkara dapat dianggap sebagai *Nebis In Idem* meskipun pihaknya tidak sama persis dengan perkara terdahulu asalkan pada prinsipnya pihaknya sama meskipun ada penambahan pihak dan status objek perkara terdahulu telah ditentukan dalam putusan terdahulu.
- h. Bahwa dalam menguatkan eksepsi ini, dapat kami sampaikan bahwa Pelawan merupakan anak kandung dari Terlawan Tersita yang sebelumnya merupakan pemilik jaminan/agunan atas objek a quo.
- i. Bahwa dengan demikian, maka dapat dinyatakan bahwa perkara a quo merupakan perkara yang bersifat *Nebis In Idem* dan oleh karena itu Terlawan II mohon kepada Majelis Hakim pemeriksa perkara untuk menyatakan agar gugatan Pelawan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

3 EKSEPSI OBSCUUR LIBEL

- a. Bahwa Pelawan dalam dalil-dalil gugatannya **tidak dapat menunjukkan atau menyebutkan dengan jelas dan pasti** peraturan perundang-undangan atau ketentuan hukum yang mana yang menurut Pelawan telah dilanggar oleh Terlawan II, yang dijadikan dasar dalilnya tersebut, sehingga perbuatan Terlawan II dikatakan sebagai perbuatan melawan hukum.
- b. Bahwa Pelawan tidak menyebutkan secara jelas objek yang diajukan gugatannya. Pelawan hanya menyebutkan pada Pokok Perkara Poin 1 "...mempunyai hak-hak kepentingan dalam objek atau rumah yang

Halaman 29 dari 57 Putusan Nomor: 31/Pdt.Plw/2019/PN Tka

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)



telah dilelang in casu objek sengketa...", tanpa menunjuk objek mana yang dijadikan sengketa;

c. Berdasarkan hal di atas, Terlawan II sebenarnya tidak berkewajiban menjelaskan pelaksanaan lelang karena objek yang diajukan gugatannya sangat tidak jelas.

d. Bahwa berdasarkan alasan tersebut, maka akibat tidak jelasnya gugatan Pelawan terhadap Terlawan II dalam perkara ini, maka cukup beralasan jika Terlawan II mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk menyatakan gugatan Pelawan tidak dapat diterima (***Niet Ontvankelijk Verklaard***).

4. Bahwa berdasarkan dalil-dalil Terlawan II di atas, maka dengan demikian sudah sangat tepat dan berdasar hukum bagi Majelis Hakim Pengadilan Negeri Takalar untuk **menyatakan gugatan Pelawan tidak dapat diterima untuk seluruhnya *Niet Ontvankelijk Verklaard***

DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa hal-hal yang telah dikemukakan dalam eksepsi tersebut di atas mohon dapat dianggap sebagai satu kesatuan dengan pokok perkara ini dan dengan tegas Terlawan II menolak seluruh dalil Pelawan, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas telah diakui kebenarannya.
2. Bahwa Terlawan II membantah dan menolak dengan tegas semua pendapat, dalil, tuntutan serta pandangan dan pendapat subjektif Pelawan dan segala sesuatu yang dikemukakan Pelawan dalam gugatannya, kecuali yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Terlawan II.
3. Bahwa terhadap hal-hal yang disampaikan oleh Pelawan dalam gugatannya tetapi tidak dibantah oleh Terlawan II bukan berarti Terlawan II mengakui serta merta, akan tetapi karena sama sekali tidak ada relevansinya yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang Terlawan II.
4. Bahwa perlu Pelawan pahami bahwa Terlawan III (KPKNL Makassar) adalah adalah instansi perantara penjualan melalui lelang, sebagaimana tugas dan fungsi sesuai peraturan/perundang-undangan yang berlaku dimana dasar hukum kewenangan atas pelaksanaan lelang sesuai tugas pokok dan fungsi yang ada pada KPKNL Makassar berdasarkan Undang-undang Lelang (*Vendu Reglement, Ordonantie* 28 Februari 1908 *Staatsblad* 1908:189 sebagaimana telah beberap kali diubah terakhir dengan *staatsblad* 1941:3) jis. Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (selanjutnya disebut PMK Lelang) dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 174/PMK.06/2010 tentang Pejabat Lelang Kelas I.

Halaman 30 dari 57 Putusan Nomor: 31/Pdt.Plw/2019/PN Tka



5. Bahwa pelaksanaan lelang pada tanggal 8 Juli 2015 adalah merupakan pelaksanaan lelang ulang dari pelaksanaan lelang sebelumnya tanggal 26 Mei 2015 dimana pada waktu itu lelang dinyatakan masih belum ada penawaran (lelang tidak ada peminat) atas permintaan Bank Danamon Indonesia Tbk. Divisi Self Employoyeed Mass Market *in casu* Terlawan I melalui surat Permohonan Lelang Nomor B.529/ALU-SEMM/MKS/0615 tanggal 29 Juni 2015 kepada Terlawan II.

6. Bahwa dalam pengajuan permohonan lelang tersebut Terlawan I telah melengkapi seluruh persyaratan lelang dan oleh karena itu berdasarkan ketentuan Pasal 12 PMK Lelang yang menyatakan bahwa pada pokoknya *"Kepala KPKNL/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"* maka Terlawan II tidak boleh menolak permohonan lelang tersebut.

7. Bahwa atas objek yang kami tafsirkan dimaksud pada perlawanan Pelawan berupa tanah dan bangunan (rumah tinggal) telah diikat dengan Hak Tanggungan yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Takalar yaitu Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) Nomor No. 152 tanggal 08 Maret 2012 dan berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 029/2012 tanggal 01 Februari 2012.

8. Bahwa permohonan lelang yang diajukan PT. Bank Danamon Indonesia Tbk. Divisi Self Employed Mass Market *in casu* Terlawan I, merupakan lelang hak tanggungan sesuai Pasal 6 Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (UU Hak Tanggungan) sehingga dokumen persyaratannya mengacu pada ketentuan Pasal 6 ayat (5) Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor: PER-03/KN/2010 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang. Adapun dokumen persyaratan lelang eksekusi hak tanggungan antara lain terdiri dari:

1. Salinan/fotokopi Perjanjian Kredit;
2. Salinan/fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan dan Akta Pemberitahuan Hak Tanggungan;
3. Salinan/fotokopi Sertifikat Hak Atas Tanah yang dibebani Hak Tanggungan;
4. Salinan/fotokopi Perincian Hutang/jumlah kewajiban debitor yang harus dipenuhi;
5. Salinan/fotokopi bukti bahwa debitor wanprestasi, berupa peringatan- peringatan maupun pernyataan dari pihak kreditor;



6. Surat pernyataan dari kreditor selaku pemohon lelang yang isinya akan bertanggungjawab apabila terjadi gugatan;

7. Salinan/fotokopi surat pemberitahuan rencana pelaksanaan lelang kepada debitor oleh kreditor, yang diserahkan paling lama 1 (satu) hari sebelum lelang dilaksanakan.

9. Terkait dengan persyaratan dokumen lelang tersebut di atas, karena dokumen permohonan lelang yang telah diajukan oleh Terlawan II telah lengkap secara administratif maka selanjutnya Terlawan II menerbitkan surat penetapan hari dan tanggal lelang Nomor SPNT-287/WKN.15/KNL.02/2015 tanggal 29 Juni 2015.

10. Bahwa atas pelaksanaan lelang dimaksud dan sesuai dengan ketentuan Pasal 47 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, telah dilakukan pengumuman melalui surat kabar harian Tribun Timur tanggal 01 Juli 2015 sebagai Pengumuman Lelang Ulang dari pelaksanaan lelang sebelumnya tanggal 26 Mei 2015, sehingga setiap orang dapat mengetahui akan adanya lelang dimaksud (asas publisitas).

11. Bahwa sampai dengan lelang dilaksanakan (yang sebelumnya didahului dengan Pengumuman Lelang yang memenuhi asas publisitas), tidak ada gugatan dari pihak lain selain debitor/suami atau istri debitor/tereksekusi, maka lelang tidak bisa dibatalkan. Gugatan/Perlawanan pada perkara ini (Perkara Perdata Nomor 31/Pdt.Plw/2019/PN.Tka) diterima oleh Terlawan II jauh setelah pelaksanaan lelang (kurang lebih 4 tahun), sehingga lelang tidak dapat dibatalkan. Hal mengenai pembatalan lelang sebelum pelaksanaan lelang diatur pada Pasal 27 huruf c PMK Lelang yang berbunyi:

"Pembatalan lelang sebelum pelaksanaan lelang diluar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 dilakukan oleh Pejabat Lelang dalam hal:

c. terdapat gugatan atas rencana pelaksanaan Lelang Eksekusi berdasarkan Pasal 6 UUHT dari pihak lain selain debitor/suami atau istri debitorA/tereksekusi;"

12. Bahwa Terlawan II dengan tegas membantah dan menolak dalil Pelawan pada Pokok Perkara poin 12 yang pada pokoknya menyatakan bahwa "... pelelangan yang dilakukan oleh Para Terlawan dianggap rekayasa oleh Para Pelawan, karena Para Pelawan tidak pernah menerima secara lisan atau pun tulisan baik dari awal pengambilan jaminan saat itu hingg adanya permohonan eksekusi dari pengadilan oleh pihak-pihak tanpa sepengetahuan dan pemberitahuan kepada Terlawan



Tersita dan Terlawan III." Dalil tersebut adalah dalil yang mengada-ada dan hanya merupakan asumsi subjektif yang keliru dari Pelawan karena tidak berdasar hukum sama sekali untuk itu patut untuk dikesampingkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Makassar yang memeriksa perkara a quo.

13. Bahwa perlu Terlawan II tegaskan, bahwa sebelum pelaksanaan lelang, Terlawan Tersita telah terlebih dahulu mendapatkan pemberitahuan lelang dari PT. Bank Danamon Indonesia Tbk DSP Unit Sungguminasa melalui surat tanggal 2 Juli 2015 bahwa objek yang dijadikan agunan oleh Terlawan Tersita akan dilelang. Oleh karena itu, terhadap dalil Pelawan tersebut tidak perlu Terlawan II tanggap lebih jauh.

14. Bahwa perlu Terlawan II tegaskan dalam ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (selanjutnya disebut UU Hak Tanggungan), selengkapnya berbunyi:

"Jika debitur tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang piutang tersebut di atas, oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua selaku Pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan **untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama:**

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

15. Bahwa berdasarkan bunyi Pasal 6 UU HT, maka pemegang Hak Tanggungan pertama (*in casu* Terlawan I) mempunyai kewenangan berdasarkan undang-undang untuk menjual sendiri secara lelang terhadap objek Hak Tanggungan tanpa persetujuan terlebih dahulu dari debitur,



apabila debitur cidera janji melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.

16. Bahwa sesuai dengan Pasal 14 UU HT yang pada pokoknya menyatakan bahwa Sertifikat Hak Tanggungan yang memuat irah-irah dengan kata-kata "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa", mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum. Berkenaan dengan hal tersebut, pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan merupakan lembaga *parate eksekusi* yang mempunyai kekuatan yang sama dengan keputusan hakim pengadilan. Adapun ketentuan tersebut merupakan perwujudan dari kemudahan yang disediakan Undang-Undang kepada kreditor pemegang Hak Tanggungan dalam melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan.

17. Bahwa selain itu, ketentuan dalam Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan halaman 149 yang dengan tegas menyatakan "*bahwa suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan*". Jadi dengan demikian Lelang yang telah dilakukan Terlawan II pada tanggal 8 Juli 2015 sesuai Risalah Lelang Nomor 597/2015 tidak dapat dibatalkan karena telah sah secara hukum.

Maka, berdasarkan hal-hal tersebut diatas, Terlawan II mohon agar kiranya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Takalar berkenan memutus dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

1. Menyatakan Eksepsi Terlawan Yi tepat dan beralasan sehingga dapat diterima.
2. Menyatakan gugatan Pelawan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

Dalam Pokok Perkara:

1. Menyatakan menolak gugatan Pelawan untuk seluruhnya;
2. Menyatakan pelelangan yang dilakukan oleh Terlawan II berdasarkan Minuta Risalah Lelang Nomor 597/2015 tanggal 8 Juli 2015 adalah sah dan berharga sehingga mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;
3. Menghukum Pelawan untuk membayar seluruh biaya perkara.

Menimbang bahwa selanjutnya atas jawaban Terlawan Penyita, Terlawan Tersita, Terlawan I, Terlawan II dan Terlawan III, masing-masing melalui kuasanya tersebut di atas, kuasa Para Pelawan telah menyampaikan Repliknya secara tertulis dipersidangan tertanggal 17 Februari 2020, demikian juga atas Replik kuasa Para Pelawan tersebut, Terlawan Penyita, Terlawan I



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan Terlawan II masing-masing melalui kuasanya mengajukan Duplik tertanggal 19 Februari 2020 sedangkan untuk Terlawan Tersita dan Terlawan III tidak mengajukan Duplik walaupun Majelis Hakim telah memberikan kesempatan untuk itu;

Menimbang, bahwa Kuasa Para Pelawan Konvensi/Terlawan Rekonvensi juga telah mengajukan Duplik Rekonvensi tertanggal 24 Februari 2020;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil perlawanannya, **Kuasa Para Pelawan** dipersidangan mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Foto copy surat Pernyataan yang dibuat oleh yang menyatakan Salmawati tertanggal 25 Februari 2020, yang untuk selanjutnya diberi tandaP- 1;
2. Foto copy surat Pernyataan yang dibuat oleh yang menyatakan Raipuddin tertanggal 25 Februari 2020, yang untuk selanjutnya diberi tandaP- 2;
3. Foto copy surat Keterangan No.125/SKK/DBL/II/2020 yang dibuat oleh Pj Kepala Desa Bontoloe, tertanggal 27 Februari 2020, yang untuk selanjutnya diberi tandaP- 3;
4. Foto copy Kutipan Akta Kelahiran No. 603/DSP/X/1984 atas nama Syamsuardi Syam anak laki-laki dari suami dan isteri: H. Syamsuddin dan Hj. Ramlah Dg Baji, yang dibuat di Takalar 22 Oktober 2002, oleh Kepala Kantor Catatan Sipil Kabupaten Takalar, yang untuk selanjutnya diberi tandaP- 4;
5. Foto copy Kutipan Akta Kelahiran atas nama Isdar Syam, anak ke dua laki-laki dari suami dan isteri: H. Syamsuddin dan Hj. Ramlah Dg Baji, yang dikeluarkan di Takalar 7 Mei 2007, oleh an. Sekretaris Daerah Kabupaten Takalar, Kepala Bagian Kependudukan dan Catatan Sipil Kabupaten Takalar, yang untuk selanjutnya diberi tandaP- 5;
6. Fotocopy Paspor Republik Indonesia atas nama Syamsuardi Syam, yang untuk selanjutnya diberi tandaP- 6;
7. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk (KTP) atas nama Hj. Ramlah yang dikeluarkan di Takalar pada tanggal 22-03-2012, yang untuk selanjutnya diberi tandaP- 7;
8. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk (KTP) atas nama Muh. Irsan Syarif yang dikeluarkan di Takalar pada tanggal 05-10-2017, yang untuk selanjutnya diberi tandaP- 8;
9. Foto copy lembar perjanjian kredit Nomor: 0000623 /PK/02427/1900/0112, yang untuk selanjutnya diberi tandaP- 9;

Halaman 35 dari 57 Putusan Nomor: 31/Pdt.Plw/2019/PN Tka

Disclaimer

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



Menimbang, bahwa bukti surat yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-9 tersebut di atas, telah dibubuhi meterai yang cukup dan setelah dicocokkan dengan aslinya ternyata cocok dan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti surat bertanda P-9 tanpa aslinya ;

Menimbang, bahwa selain bukti surat tersebut di atas, Para Pelawan melalui Kuasanya juga telah mengajukan saksi, 2 (dua) orang yang bernama;

1. Salmawati;

2. Idris Rate;

Menimbang, bahwa saksi-saksi tersebut memberikan keterangan dipersidangan sebagai berikut;

1. Saksi ke- 1: Salmawati, yang telah mengucapkan sumpah dan memberikan keterangan didepan persidangan yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa saksi diajukan ke muka persidangan oleh Para Pelawan karena masalah Rumah di lokasi obyek sengketa;
- Bahwa saksi tahu letak rumah yang disengketakan Para pelawan yaitu di Dusun Tala-Tala, Desa Bontoloe, Kecamatan Galesong, Kabupaten Takalar;
- Bahwa setahu saksi rumah yang disengketakan oleh Para Pelawan adalah rumah batu;
- Bahwa saksi tahu batas-batas rumah batu yang disengketakan Pelawan yaitu:
 - Utara berbatas dengan Mesjid Nurul Huda;
 - Timur berbatas dengan jalan poros Galesong – Takalar;
 - Selatan berbatas dengan Jalan Desa;
 - Barat berbatas dengan tanah Sitti Aminah;
- Bahwa saksi tidak tahu luas rumah batu yang disengketakan Para Pelawan tersebut;
- Bahwa pemilik rumah batu yang disengketakan yaitu para Pelawan (Syamsuardi Syam) dengan adiknya atas nama Isdar;
- Bahwa yang membangun rumah batu tersebut adalah Pelawan I (Syamsuardi Syam);
- Bahwa Pelawan I (Syamsuardi Syam) yang membangun rumah batu di atas obyek eksekusi Karena ibunya berpisah dengan bapaknya sehingga saat itu tinggal bapak tiri sementara tanah tersebut milik bapak Syamsuardi An Syamsuddin Dg Situju;
- Bahwa saksi mengetahui rumah Pelawan I (Syamsuardi Syam) mau dieksekusi setelah ibunya (Hj Ramlah) mengetakan ke saksi rumahnya mau dieksekusi karena dijaminkan di Bank Danamon;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sepengetahuan saksi, Pelawan I (Syamsuardi Syam) dan Isdar Syam mengetahui kalau rumahnya dijadikan jaminan di Bank Danamon setelah menerima surat pemberitahuan eksekusi;
- Bahwa setahu saksi nama yang tertera dalam Sertifikat tanah yang mau dieksekusi adalah Syamsuddin Dg Situju;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat Sertifikat tanah yang menjadi obyek eksekusi, saksi hanya mendengar dari orang-orang kalau Sertifikat tanah tersebut An. Syamsuddin Dg Situju;
- Bahwa setahu saksi Para Pelawan yakni Syamsuardi Syam dan Isdar Syam tinggal di dalam obyek eksekusi kurang lebih 20 tahun yang lalu yang sebelumnya tidak pernah ada masalah;
- Bahwa setahu saksi, Pelawan I (Syamsuardi Syam) sebelumnya kerja di Jepang tahun 1995;
- Bahwa di obyek eksekusi sekarang dulu pernah berdiri rumah kayu ;
- Bahwa saksi tahu karena setiap Syamsuardi Syam mengirim uang dari Jepang, saksi sering menerima telponnya dengan mengatakan mau pondasi rumah dan seingat saksi uangnya ditansper secara bertahap;
- Bahwa saksi tahu kalau Syamsuardi Syam ada mengirim uang dari Jepang untuk pembangunan rumah karena itu saksi ada bolak bali dari Tala-tala ke Bontongape;
- Bahwa setahu saksi, Syarifuddin Dg Salle (Terlawan III) tidak ada pekerjaannya;
- Bahwa seingat saksi rumah di atas obyek eksekusi rampung tahun 2009 dan itupun dibantu sama adiknya atas nama Isdar Syam dibagian atap dan teras samping;
- Bahwa saksi pernah tinggal di rumah Para Pelawan (Syamsuardi Syam) tahun 1986 sampai dengan tahun 1993 setelah itu pindah tempat tinggal kurang lebih 20 bulan selanjutnya kembali lagi tinggal di rumah Pelawan I (Syamsuardi Syam);
- Bahwa yang tinggal di belakang Mesjid Nurul Huda di batas bagian Utara yaitu Rumah Dg Nyengka, Rumah Dg Kanang, Rumah Lela (anaknya Palla) dan rumah anaknya almarhum Dg Tae;
- Bahwa saksi tahu yang tinggal di batas sebelah Barat yaitu Dg Sempo;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat uang kiriman Samsuardi Syam (Pelawan Tersita) dari Jepang;
- Bahwa jarak rumah saksi dengan rumah Syamsuardi Syam (Pelawan I sekitar 1 (satu) Kilometer;

Halaman 37 dari 57 Putusan Nomor: 31/Pdt.Plw/2019/PN Tka

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)



- Bahwa saksi hanya tahu pemilik tanah adalah Syamsuddin Dg Situju dan mengenai pemilik awalnya saksi tidak tahu;
- Bahwa saksi tidak tahu/tidak melihat Syamsuddin Dg Situju membeli tanah yang menjadi obyek eksekusi, saksi hanya diberitahu oleh Syamsuddin Dg Situju sendiri;
- Bahwa saksi tidak tahu dan tidak pernah mencari tahu kenapa Hj Ramlah Binti Paramma menjaminkan rumahnya di Bank Danamon;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi tersebut, Kuasa Para Pelawan, Terlawan Penyita, Terlawan Tersita, Terlawan I, II dan Terlawan III masing-masing melalui kuasanya menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

2. Saksi ke— 2: **Idris Rate**, yang telah mengucapkan sumpah dan memberikan keterangan didepan persidangan yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa saksi tidak tahu permasalahan antara Hj Ramlah Binti Paramma dengan Syamsuardi Syam (Pelawan I) tersebut;
- Bahwa yang saksi ketahui sehubungan dengan permasalahan Syamsuardi Syam (Pelawan I) yaitu masalah rumah batu milik Syamsuardi Syam;
- Bahwa saksi tahu karena saksi pernah suruh Syamsuardi Syam alias Dg Lion memperbaiki rumah batu tersebut;
- Bahwa saksi tahu batas-batasnya yaitu:
 - Utara : dengan Mesjid Nurul Huda, Rumah Dg Nyengka, Rumah Satima Palla, dan Rumah Tae;
 - Timur : dengan Jalan Poros Galesong;
 - Selatan : dengan Jalan Desa;
 - Barat : dengan St. Aminah;
- Bahwa saksi tidak tahu luas tanah yang dibangun rumah Syamsuardi Syam karena saksi hanya sebatas kerja;
- Bahwa Syamsuardi Syam saat itu ada bekerja di Jepang dan biaya kerja rumah dikirim dari dari Jepang saat itu;
- Bahwa saksi pada saat bekerja rumah Syamsuardi Syam, Hj Ramlah ada di dalam rumah tersebut;
- Bahwa saksi tidak tahu kalau Sertifikat Rumah tersebut dijaminkan di Bank Danamon;
- Bahwa rumah batu tersebut dikerjakan/dibangun secara bertahap;
- Bahwa saksi membangun rumah batu secara bertahap dari tahun 2005 dan rampung/selesai tahun 2009;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi sering berkomunikasi Syamsuardi Syam lewat telpon masalah kekurangan biaya;
- Bahwa saksi tahu pekerjaan Hj Ramlah sebagai Ibu Rumah Tangga sedangkan Syarifuddin Dg Salle tidak ada pekerjaannya;
- Bahwa rumah batu tersebut rampung/selesai setelah Syamsuardi Syam kembali dari Jepang sedangkan teras samping sekarang saksi tidak tahu karena belum ada saat itu;
- Bahwa antara saksi dengan Syamsuardi Syam alias Dg Lion tidak ada Perjanjian kerja;
- Bahwa jarak rumah saksi dengan rumah Syamsuardi Syam alias Dg Lion kurang lebih 100 meter;
- Bahwa yang mendatangi saksi untuk mengerjakan rumah batu yang menjadi obyek eksekusi sekarang yaitu Syamsuardi Syam alias Dg Lion sendiri;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat kiriman uang dari Syamsuardi Syam alias Dg Lion tersebut;
- Bahwa saksi masih ingat yang pergi membayar semen di Toko Bahan Bangunan yaitu Hj Ramlah (ibu kandung Syamsuardi Syam);
- Bahwa saksi tidak tahu atas nama siapa di IMBnya (Izin membangunnya) tersebut;
- Bahwa saksi masih ingat yaitu luasnya 11 meter x 15 meter dan yang dibangun tanah kosong dan tidak ada gambar saat itu;
- Bahwa saksi tidak tahu masalah Hj Ramlah mengambil Kredit;
- Bahwa setahu saksi batas di bagian Utara yaitu Rumah dulu baru Mesjid Nurul Huda;
- Bahwa saksi yang membangun rumah batu sampai selesai yang menjadi obyek eksekusi sekarang;
- Bahwa saksi tidak tahu apakah Hj Ramlah ikut andil juga dalam pembangunan rumah batu tersebut;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi tersebut, Kuasa Para Pelawan, Terlawan Penyita, Terlawan Tersita, Terlawan I, II dan Terlawan III masing-masing melalui kuasanya menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan bantahannya, **Terlawan Penyita** mengajukan bukti surat dipersidangan sebagai berikut:

1. Fotocopy Salinan Risalah Lelang Nomor: 597/2015, tertanggal 8 Juli 2015, yang untuk selanjutnya diberi tanda..... T.P-1;
2. Fotocopy Kutipan Risalah Lelang Nomor: 597/2015, yang untuk selanjutnya diberi tanda..... T.P-2;

Halaman 39 dari 57 Putusan Nomor: 31/Pdt.Plw/2019/PN Tka

Disclaimer

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



3. Fotocopy Sertipikat Hak Milik No. 238, atas nama pemegang hak Hj Ramlah Binti Haji Paramma, Desa Bontoloe, Kecamatan Galesong Utara, Kabupaten Takalar, yang untuk selanjutnya diberi tanda..... T.P-3;
4. Fotocopy Sertipikat Hak Tanggungan, atas nama pemegang hak tanggungan PT. Bank Danamon Indonesia Tbk, berkedudukan di Jakarta, yang untuk selanjutnya diberi tanda..... T.P-4;
5. Fotocopy kwitansi Nomor: KW-284/RL.597/2015, yang untuk selanjutnya diberi tanda..... T.P-5;
6. Fotocopy Berita Acara Sita Eksekusi No. 1/Eks.HT/2016/PN.Tka, yang untuk selanjutnya diberi tanda..... T.P-6;
7. Fotocopy Salinan Putusan Pengadilan Negeri Takalar Nomor 21/Pdt.G/2016/PN Tka, yang untuk selanjutnya diberi tanda..... T.P-7;
8. Fotocopy Salinan Putusan Pengadilan Tinggi Makassar Nomor 214/PDT/2017/PT.MKS, yang untuk selanjutnya diberi tanda..... T.P-8;
9. Fotocopy Salinan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2049K/PDT/2018, yang untuk selanjutnya diberi tanda..... T.P-9;
10. Fotocopy Surat izin membangun No. 126/IMB/DTLK/III/2005, yang dikeluarkan oleh Kepala Dinas Tata Ruang, Lingkungan Hidup dan Kebersihan Kabupaten Takalar pada tanggal 17 Maret 2005, yang untuk selanjutnya diberi tanda..... T.P-10;
11. Fotocopy Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSPD-BPHTB), yang untuk selanjutnya diberi tanda..... T.P-11;

Menimbang, bahwa bukti surat yang diberi tanda T.P-1 sampai dengan T.P-11 tersebut di atas, telah dibubuhi meterai yang cukup dan setelah dicocokkan dengan aslinya ternyata cocok dan sesuai dengan aslinya;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan bantahannya, **Terlawan Tersita** tidak mengajukan bukti surat dipersidangan walaupun Majelis Hakim telah memberikan haknya untuk itu:

Menimbang, bahwa untuk membuktikan bantahannya, **Terlawan I** mengajukan bukti surat dipersidangan sebagai berikut:

1. Foto copy lembar perjanjian kredit Nomor: 0000623 /PK/02427/1900/0112, yang untuk selanjutnya diberi tandaT.I- 1;



2. Fotocopy Sertipikat Hak Milik No. 238, atas nama pemegang hak Hj Ramlah Binti Haji Paramma, Desa Bontoloe, Kecamatan Galesong Utara, Kabupaten Takalar, yang untuk selanjutnya diberi tanda.....T. I- 2;
3. Fotocopy Suarat Kuasa Hak Tanggungan, tertanggal 2 Januari 2012, yang untuk selanjutnya diberi tanda.....T. I- 3.1;
4. Fotocopy Akta Pemberian Hak Tanggungan, tertanggal 1 Februari 2012, yang untuk selanjutnya diberi tanda.....T. I- 3.2;
5. Fotocopy Surat Peringatan I, tertanggal 4 Maret 2013, yang untuk selanjutnya diberi tanda.....T. I- 4.1;
6. Fotocopy Surat Peringatan II, tertanggal 30 Maret 2013, yang untuk selanjutnya diberi tanda.....T. I- 4.2;
7. Fotocopy Surat Peringatan III, tertanggal 7 Juni 2013, yang untuk selanjutnya diberi tanda.....T. I- 4.3;
8. Fotocopy Surat pemberitahuan lelang, tertanggal 2 Juli 2015, yang untuk selanjutnya diberi tanda.....T. I- 5;
9. Fotocopy kliping Tribun Timur berita online Makassar tentang pengumuman lelang eksekusi hak tanggungan atas nama debitur Terlawan III, yang untuk selanjutnya diberi tanda.....T. I- 6;
10. Fotocopy Risalah Lelang Nomor: 597/2015, tertanggal 8 Juli 2015, yang untuk selanjutnya diberi tandaT.I-7;
11. Fotocopy Sertipikat Hak Tanggungan Nomor: 152, atas nama pemegang hak tanggungan PT. Bank Danamon Indonesia Tbk, berkedudukan di Jakarta, yang untuk selanjutnya diberi tanda..... T.I-8;

Menimbang, bahwa bukti surat yang diberi tanda T.I-1 sampai dengan T.I- 8 tersebut di atas, telah dibubuhi meterai yang cukup dan setelah dicocokkan dengan aslinya ternyata cocok dan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti surat bertanda T.I- 2, T.I.4-1, T.I.4- 2, T.I.4- 3, T.I- 5, T.I- 6, T.I- 7 dan T.I- 8 yang merupakan fotocopy dari fotocopy;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan bantahannya, **Terlawan II** juga mengajukan bukti surat dipersidangan sebagai berikut:

1. Foto Copy Risalah Lelang Nomor 597/2015 tertanggal 8 Juni 2015, yang dikeluarkan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Makassar, yang selanjutnya diberi tanda bukti.....T.II - 1;



2. Foto Copy Surat Pernyataan Nomor 530/ALU-SEMM/MKS/0615, tertanggal 29 Juni 2015, Yang dikeluarkan oleh PT. Bank Danamon Indonesia (Persero) Tbk, selanjutnya diberi tanda buktiT.II - 2;
3. Foto Copy Surat Permohonan Lelang Ulang , dari PT. Bank Danamon Indonesia (Persero) Tbk, tertanggal 29 Juni 2015, yang untuk selanjutnya diberi tanda buktiT.II - 3;
4. Foto Copy Surat Nomor SPNT-287/WKN.15/KNL.02/2015 tanggal 29 Juni 2015 perihal penetapan hari dan tanggal lelang, yang untuk selanjutnya diberi tanda buktiT.II - 4;
5. Fotocopy Surat tanggal 2 Juli 2015 dari PT. Bank Danamon Indonesia Tbk, Unit Sungguminasa kepada debitur-debitur akan dilakukan lelang, yang untuk selanjutnya diberi tanda buktiT.II - 5;
6. Fotocopy Surat Peringatan I tertanggal 04 Maret 2013, yang untuk selanjutnya diberi tanda buktiT.II -6;
7. Fotocopy Surat Peringatan II tertanggal 30 Maret 2013, yang untuk selanjutnya diberi tanda buktiT.II -7;
8. Fotocopy Surat Peringatan III tertanggal 7 Juni 2013, yang untuk selanjutnya diberi tanda buktiT.II -8;
9. Fotocopy pengumuman lelang ulang eksekusi hak tanggungan melalui surat kabar harian Tribun Timur yang terbit pada tanggal 1 Juli 2015, yang untuk selanjutnya diberi tanda buktiT.II -9;
10. Fotocopy Surat keterangan pendaftaran tanah (SKPT) No. DI.303/781/V/2015, tertanggal 18 Mei 2015 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Takalar, selanjutnya diberi tanda bukti...T.II -10;
11. Fotocopy Sertipikat Hak Tanggungan Nomor: 152, atas nama pemegang hak tanggungan PT. Bank Danamon Indonesia Tbk, berkedudukan di Jakarta, yang untuk selanjutnya diberi tanda..... T.II- 11A;
12. Fotocopy Akta Pemberian Hak Tanggungan, tertanggal 1 Februari 2012, yang untuk selanjutnya diberi tanda.....T.II- 11B;

Menimbang, bahwa bukti surat yang diberi tanda T.II- 1 sampai dengan T.II-11B tersebut di atas, telah bermeterai cukup dan setelah dicocokkan dengan aslinya ternyata cocok dan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti surat bertanda T.II- 3, T.II- 5, T.II- 6, T.II- 7, T.II- 8, T.II- 11A, dan T.II- 11B merupakan fotocopy dari fotocopy;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan bantahannya, **Terlawan III** melalui Kuasanya juga mengajukan bukti surat dipersidangan sebagai berikut:

1. Fotocopy Surat Tanda Terima Laporan Polisi Nomor: STTLP/106/II/2020/SPKT yang dikeluarkan oleh Kepolisian Negara



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Republik Indonesia Daerah Sulawesi Selatan Resaor Takalar, tertanggal 28 Februari 2020, yang untuk selanjutnya diberi tanda.....T. III- 1;

Menimbang, bahwa bukti surat yang diberi tanda T.III- 1 tersebut, telah bermeterai cukup dan setelah dicocokkan dengan aslinya ternyata cocok dan sesuai dengan aslinya;

Menimbang, bahwa Terlawan Penyita, Terlawan Tersita dan Terlawan I, II serta Terlawan III, masing-masing melalui kuasanya menyatakan tidak mengajukan alat bukti saksi, walaupun Majelis Hakim telah memberikan haknya untuk itu;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah pula melakukan Pemeriksaan setempat (PS) di obyek sengketa pada hari Jumat tanggal 28 Februari 2020, yang dihadiri oleh Kuasa Para Pelawan, Terlawan Penyita dan Terlawan III, yang mana semua pihak menunjuk obyek dan patok pembatas yang sama, dan untuk selengkapnya hasil pemeriksaan setempat (PS) tersebut sebagaimana tertuang dalam berita acara persidangan Pemeriksaan Setempat (PS) perkara ini;

Menimbang, bahwa Para Pelawan, Terlawan Penyita/Penggugat Rekonvensi, Terlawan Tersita, Terlawan I dan Terlawan III masing-masing melalui Kuasanya telah mengajukan kesimpulannya dipersidangan pada tanggal 18 Maret 2020, sedangkan untuk Terlawan Penyita/Penggugat Rekonvensi mengajukan kesimpulannya dipersidangan pada tanggal 16 Maret 2020 dan untuk Terlawan II tidak mengajukan kesimpulan walaupun Majelis Hakim telah memberikan haknya untuk itu;

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

Menimbang, bahwa Para Pelawan, Terlawan Penyita, Terlawan Tersita, Terlawan I, II dan Terlawan III masing-masing melalui kuasanya, menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM KONVENSI

Dalam Eksepsi

Meimbang, bahwa Terlawan Penyita konvensi/Penggugat Rekonvensi, Terlawan I dan Terlawan II masing-masing melalui kuasanya mengajukan eksepsi yang berkaitan dengan formalitas Perlawanan Para Pelawan yang pada pokoknya sebagai berikut;

1. Perlawanan yang diajukan oleh Para Pelawan obscur lebel;
2. Bahwa Para Pelawan tidak punya kapasitas selaku pelawan;

Halaman 43 dari 57 Putusan Nomor: 31/Pdt.Plw/2019/PN Tka



3. Perlawanan yang di ajukan oleh orang yang tidak berhak (*persona Standi Non Judicio*);

4. Perlawanan Para Pelawan salah pihak (*error in Persona*);

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi tersebut satu persatu sebagai berikut;

Ad.1. Eksepsi Perlawanan Para Pelawan *Obscuur Libel*;

Menimbang, bahwa Terlawan Penyita konvensi/Penggugat Rekonvensi dan Terlawan II melalui kuasanya mengajukan eksepsi dengan alasan perlawanan Para Pelawan adalah perlawanan yang kabur (*obscur Libel*), yang mana Terlawan Penyita konvensi/Penggugat Rekonvensi menyatakan bahwa Para Pelawan yang mengolah tempat lokasi obyek sengketa dan dilain pihak mendalilkan sangat jarang menetap di rumah lokasi tersebut, sedangkan eksepsi Terlawan II menyatakan Para Pelawan tidak dapat menunjukkan atau menyebutkan dengan jelas dan pasti peraturan perundang-undangan atau ketentuan hukum yang dilanggar oleh Terlawan II, sehingga Majelis Hakim berpendapat bahwa eksepsi Terlawan Penyita konvensi/Penggugat Rekonvensi dan Terlawan II tersebut pada pokoknya sama, maka akan dipertimbangkan secara bersama-sama sebagai berikut;

Menimbang, bahwa terhadap alasan eksepsi tersebut di atas, setelah Majelis Hakim meneliti dan mencermati secara seksama Perlawanan Para Pelawan serta eksepsi Terlawan Penyita konvensi/Penggugat Rekonvensi, Terlawan I dan Terlawan II serta Replik dan duplik yang diajukan dipersidangan, bahwa, Perlawanan Para Pelawan sudah sangat jelas mengenai obyek dan uraian yang menjadi dasar dari perlawanan Para Pelawan, sehingga Majelis Hakim berpendapat bahwa berdasarkan pertimbangan hukum tersebut di atas **eksepsi Terlawan Penyita konvensi/Penggugat Rekonvensi dan Terlawan II mengenai Perlawanan Para Pelawan Kabur (*Obscuur Libel*) tersebut tidak beralasan hukum, sehingga patut untuk ditolak;**

Ad.2. Bahwa Para Pelawan tidak punya kapasitas selaku pelawan;

Menimbang, bahwa Para Pelawan tidak mempunyai Kapasitas selaku Pelawan dalam perkara ini, sebab obyek sengketa bukan milik Para Pelawan melainkan milik Terlawan Tersita, sehingga Majelis hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut, setelah Majelis Hakim meneliti dan mencermati secara seksama Perlawanan Para Pelawan, yang mana hal tersebut telah masuk dalam pokok perkara yang perlu dibuktikan lebih



lanjut, sehingga Majelis Hakim berpendapat bahwa, **eksepsi Terlawan Penyita konvensi/Penggugat Rekonvensi mengenai Para Pelawan tidak punya kapasitas selaku pelawan haruslah ditolak;**

Ad.3. Perlawanan yang di ajukan oleh orang yang tidak berhak (*persona Standi Non Judicio*);

Menimbang, bahwa Terlawan I melalui Kuasanya mengajukan eksepsi dengan alasan bahwa Para Pelawan tidak mempunyai hak untuk mengajukan perlawanan ini karena Para Pelawan tidak dapat menjelaskan tentang riwayat tanah dan bangunan yang disengketakan dan Para Pelawan bukan sebagai pemilik atas tanah yang disengketakan tersebut sebagai mana sertifikat Hak Milik Nomor 238/Bontoloe;

Menimbang, bahwa setelah mencermati dan meneliti secara seksama surat Perlawanan Para Pelawan dan jawaban para Terlawan tersebut, apakah Para Pelawan berhak atau tidak untuk mengajukan perlawanan ini, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa hal tersebut telah masuk dalam pertimbangan pokok perkara yang memerlukan pembuktian lebih lanjut, sehingga **eksepsi Terlawan I mengenai Perlawanan yang di ajukan oleh orang yang tidak berhak (*persona Standi Non Judicio*) patut untuk ditolak;**

Ad.4. Perlawanan Para Pelawan salah pihak (*error in Persona*);

Menimbang, bahwa Terlawan I melalui kuasanya mengajukan eksepsi dengan alasan Perlawanan Para Pelawan salah pihak (*error in persona*) karena ditariknya PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk sebagai Terlawan I dalam perkara a Quo merupakan suatu hal yang irrasional karena Tergugat I tidak mempunyai hubungan hukum baik secara langsung maupun tidak langsung dengan Para Pelawan;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut, setelah Majelis Hakim meneliti dan mencermati secara seksama Surat Perlawanan Para Pelawan dan Jawaban Para Terlawan, yang mana dalam hukum acara Perdata diserahkan sepenuhnya kepada Para Pelawan untuk menentukan kepada siapa sajakah Perlawanan Para Pelawan harus ditujukan, dan hal tersebut juga telah masuk kedalam pokok perkara yang memerlukan pembuktian lebih lanjut, sehingga **eksepsi Terlawan I, mengenai Perlawanan Para Pelawan salah pihak, tidak beralaskan hukum dan patut untuk ditolak;**

Ad.5. Eksepsi nebis in idem;

Menimbang, bahwa eksepsi Terlawan II tersebut menurut Ilmu Pengetahuan Hukum Perdata disebut “**Ne Bis In Idem**” yang artinya dalam



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perkara yang sama, tidak dapat diperkarakan dua kali. Apabila suatu perkara telah pernah diajukan kepada Pengadilan, dan terhadapnya telah dijatuhkan putusan, serta putusan tersebut telah memperoleh kekuatan hukum tetap maka terhadap perkara tersebut, tidak boleh lagi diajukan gugatan baru untuk memperkarakannya kembali;

Menimbang, bahwa dalam perkara yang mengandung *ne bis in idem*, Majelis Hakim berpegang pada ketentuan pasal 1917 KUHPerdara yang menyatakan “Kekuatan sesuatu putusan Hakim yang telah memperoleh kekuatan mutlak tidaklah lebih luas dari pada sekedar mengenai soal putusannya. Untuk dapat memajukan kekuatan itu, perlulah bahwa soal yang dituntut adalah sama, bahwa tuntutan didasarkan atas alasan yang sama, lagi pula dimajukan oleh dan terhadap pihak-pihak yang sama didalam hubungan yang sama pula”;

Menimbang, bahwa dari Pasal 1917 KUHPerdara tersebut, dapat disimpulkan bahwa *nebis in idem* harus memenuhi unsur-unsur sebagai berikut:

- Gugatan yang diajukan telah pernah diperkarakan sebelumnya;
- Terhadap gugatan terdahulu, telah dijatuhkan putusan, dan putusan tersebut telah berkekuatan hukum tetap;
- Putusan yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut bersifat positif, berupa: menolak gugatan seluruhnya, atau mengabulkan sebagian atau seluruhnya;
- Subjek yang menjadi pihak sama;
- Objek perkara sama;”

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim meneliti dan mencermati secara seksama surat Perlawanan Para Pelawan dan jawaban Terlawan II, yang menyatakan bahwa dalam perkara a quo sudah pernah diputus dalam perkara sebelumnya, sehingga Majelis Hakim berpendapat bahwa berdasarkan Putusan Nomor 21/Pdt.G/2016/PN Tka tanggal 19 Desember 2016 (vide bukti T.P-7), Putusan Pengadilan Tinggi Makassar Nomor: 214/PDT/2017/PT MKS tanggal 28 Juli 2017 (vide bukti T.P-8) dan Putusan pada tingkat Kasasi Nomor: 2049 K/Pdt/2018 tanggal 18 September 2018 (vide bukti T.P-9), yang pada pokoknya menyatakan Perlawanan yang diajukan oleh Hajjah Ramlah Binti Paramma (Terlawan Tersita) tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan hukum tersebut di atas serta dihubungkan dengan unsur-unsur *ne bis in idem* yang harus terpenuhi sebagaimana tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa

Halaman 46 dari 57 Putusan Nomor: 31/Pdt.Plw/2019/PN Tka



perlawanan yang diajukan oleh Para Pelawan sudah pernah diperkarakan sebelumnya dan Terhadap perlawanan terdahulu, telah dijautuhkan putusan, dan putusan tersebut telah berkekuatan hukum tetap, namun Putusan yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut belum bersifat positif, berupa: menolak gugatan seluruhnya, atau mengabulkan sebagian atau seluruhnya, melainkan menyatakan perlawanan Pelawan tidak dapat diterima, **sehingga eksepsi Terlawan II mengenai Ne Bis In Idem tersebut haruslah ditolak;**

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan hukum tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa oleh karena eksepsi **Ad.1 sampai dengan Ad. 5** tersebut di atas ditolak, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa eksepsi dari Terlawan Penyita konvensi/Penggugat Rekonvensi, Terlawan I dan Terlawan II masing-masing melalui kuasanya tersebut di atas, **haruslah ditolak untuk seluruhnya;**

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Perlawanan Para Pelawan Konvensi/Terlawan Rekonvensi adalah sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa Para Pelawan Konvensi/Terlawan Rekonvensi melalui Kuasanya mendalilkan yang pada pokoknya sebagai berikut;

- Bahwa Pelawan I dan Pelawan II adalah Derden Verzet, yang juga mempunyai hak-hak kepentingan dalam objek atau rumah yang telah dilelang in casu objek sengketa yang terletak di Dusun Tala tala, Desa Bontoloe Kecamatan Galesong (dahulu Galesong Selatan) Kabupaten Takalar, berupa sebuah rumah permanen diatas tanah seluas 2479 Meter Persegi dengan batas batas:

- Sebelah utara : Mesjid Nurul Huda Tala Tala;
- Sebelah selatan : Jalanan Desa;
- Sebelah timur : Jalanan poros Galesong;
- Sebelah barat : Tanah milik Siti Aminah;

Selanjutnya rumah tersebut di sebut sebagai OBJEK SENGKETA oleh Terlawan Penyita, Terlawan I dan Terlawan II;

- Bahwa Pelawan I dan Pelawan II adalah yang membangun rumah dan mengeluarkan biaya untuk pembangunan rumah serta mengelola obyek sengketa hanya saja dalam sertipikat masih atas nama Terlawan Tersita;
- Bahwa sepengetahuan Para Pelawan obyek perkara a quo telah diberikan kepada Para Pelawan berdasarkan pernyataan oleh Terlawan Tersita;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa tanah dan rumah yang telah diletakkan sita jaminan tersebut bukan milik Terlawan Penyita, melainkan adalah milik Para Pelawan, atau sekiranya Para Pelawan mempunyai hak-hak;
- Bahwa penetapan eksekusi yang dikeluarkan oleh Ketua Pengadilan Negeri Takalar Nomor: 1/Pen.Aan.HT/2016/PN Tka tanggal 14 Juni 2016 atas dasar permohonan eksekusi yang dilakukan oleh Terlawan Penyita, Terlawan I dan Terlawan II secara hukum dinyatakan tidak sesuai mekanisme prosedur hukum;

Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal berupa;

- Bahwa sertifikat atas tanah obyek sengketa atas nama Terlawan Tersita (Hajja Ramlah Binti Paramma);
- Bahwa Terlawan Tersita selaku Penjamin dan Terlawan III sebagai debitur mengakui mempunyai tunggakan kredit kepada Bank Danamon Indonesia Tbk;

Menimbang, bahwa terhadap dalil Perlawanan Para Pelawan tersebut, Terlawan Penyita/Penggugat Rekonvensi, Terlawan I dan Terlawan II masing-masing melalui kuasanya dalam jawabannya membantah dalil Perlawanan Para Pelawan/Tergugat Rekonvensi tersebut, sebagaimana telah dikemukakan di atas;

Menimbang, bahwa oleh karena Perlawanan Para Pelawan/Tergugat Rekonvensi dibantah oleh Terlawan Penyita konvensi/Penggugat Rekonvensi, Terlawan I dan Terlawan II masing-masing melalui kuasanya, maka berdasarkan ketentuan Pasal 283 R.Bg, yang menentukan bahwa barangsiapa mengatakan mempunyai suatu hak atau mengatakan suatu perbuatan untuk meneguhkan haknya atau untuk membantah hak orang lain haruslah membuktikan hak itu atau adanya perbuatan itu, maka Majelis Hakim memberikan beban pembuktian terlebih dahulu kepada Para Pelawan/Tergugat Rekonvensi untuk membuktikan dalil Perlawanannya;

Menimbang, bahwa pada pokoknya Perlawanan Para Pelawan (*derden verzet*) terhadap Berita Acara Eksekusi (*vide* bukti P.T-6) dan penetapan eksekusi yang dikeluarkan oleh Ketua Pengadilan Negeri Takalar Nomor: 1/Pen.Aan.HT/2016/PN Tka tanggal 14 Juni 2016 terhadap tanah obyek sengketa yang terletak di Dusun Tala tala, Desa Bontoloe, Kecamatan Galesong (dahulu Galesong Selatan), Kabupaten Takalar, berupa sebuah rumah permanen diatas tanah seluas 2479 Meter Persegi dengan batas batas, Sebelah utara: Mesjid Nurul Huda Tala Tala, sebelah Selatan: Jalanan Desa,

Halaman 48 dari 57 Putusan Nomor: 31/Pdt.Plw/2019/PN Tka



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sebelah Timur: Jalanan poros Galesong dan sebelah Barat: Tanah milik Siti Aminah;

Menimbang, bahwa pengertian Perlawanan (*derden verzet*) ini adalah suatu Perlawanan terhadap putusan yang dilakukan oleh pihak ketiga (*derden verzet*) yang tadinya tidak ada sangkut pautnya dalam perkara. Adapun alasannya karena putusan itu merugikan pihak ketiga tersebut;

Menimbang, bahwa Perlawanan (*derden verzet*) ini diatur dalam pasal 378 RV dan pasal 379 RV, yang mana untuk dapat dikabulkannya Perlawanan pihak ketiga (*derden verzet*) ini, haruslah terpenuhinya 2 (dua) unsur penting, yaitu:

1. Adanya kepentingan dari pihak ketiga tersebut;
2. Secara nyata hak pihak ketiga dirugikan;

Menimbang, bahwa selain ketentuan di atas, berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 3 Tahun 2018 Tentang Pemberlakuan Rumusan Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2018 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, dalam Rumusan Hukum Kamar Perdata yang menyatakan bahwa perkara perlawanan (*derden verzet*) atas sengketa tanah dapat diajukan dengan ketentuan sebagai berikut;

- a. Ditujukan terhadap sah/tidaknya penetapan sita/berita acara sita atau penetapan eksekusi atau penetapan lelang;
- b. Diajukan berdasarkan ketentuan Pasal 195 ayat (6) juncto Pasal 208 HIR karena alasan "kepemilikan" (hak milik, hak guna bangunan, hak guna usaha, hak pakai dan hak gadai tanah), tentang kepemilikan itu Majelis hakim cukup mempertimbangkan dalam pertimbangan hukum, tidak dicantumkan dalam amar dikarenakan yang disengketakan bukan mengenai sah tidaknya kepemilikan;
- c. Diajukan oleh pihak ketiga, kecuali ditentukan lain oleh undang-undang;
- d. Semua pihak dalam perkara asal/ perkara yang dibantah harus ikut digugat dalam perkara bantahan;
- e. Terhadap penyitaan yang sudah dilaksanakan harus disertai dengan perintah pengangkatan sita apabila bantahan dikabulkan;

Menimbang, bahwa dari unsur-unsur yang disebutkan di atas, maka Majelis hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini, Para Pelawan (*denden verzet*) melalui Kuasanya mengajukan perlawanan terhadap Berita Acara Eksekusi (vide bukti P.T-6) dan penetapan eksekusi yang dikeluarkan oleh Ketua

Halaman 49 dari 57 Putusan Nomor: 31/Pdt.Plw/2019/PN Tka



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Negeri Takalar Nomor: 1/Pen.Aan.HT/2016/PN Tka tanggal 14 Juni 2016 terhadap tanah obyek sengketa dengan mendasarkan kepentingannya sebagai pemilik atas tanah yang disengketakan dalam perkara a quo tersebut, sehingga Para Pelawan merasa dirugikan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan dan membuktikan apakah dalil-dalil pokok Perlawanan Para Pelawan (*denden verzet*) melalui Kuasanya tersebut beralasan secara hukum, yaitu apakah Para Pelawan (*denden verzet*) mempunyai kepentingan dan apakah hak Para Pelawan (*denden verzet*) secara nyata dirugikan, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat yang bertanda P-1 dan P-2 berupa surat pernyataan yang pada pokoknya hanya menerangkan bahwa bangunan yang ada di atas tanah sengketa dibiayai oleh Para Pelawan, dan berdasarkan bukti surat bertanda P-3 berupa surat keterangan yang pada pokoknya menerangkan bahwa bangunan rumah di atas tanah sengketa memang benar dibangun oleh Para Pelawan/Tergugat Rekonvensi, yang mana menurut Majelis Hakim bukti surat tersebut merupakan surat pernyataan sepihak semata dan bukan merupakan bukti surat kepemilikan atas tanah obyek sengketa sehingga bukti surat tersebut patut untuk dikesampingkan;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat berupa kutipan Akta Kelahiran atas nama Syamsuardi Syam (vide bukti P-4), Kutipan Akta Kelahiran atas nama Isdar Syam (vide bukti P-5), Paspor Republik Indonesia atas nama Syamsuardi Syam (vide bukti P- 6), Kartu Tanda Penduduk atas nama Hj. Ramlah (vide bukti P-7) dan bukti surat berupa Kartu Tanda Penduduk atas nama Muh. Irsan Syarif (vide bukti P-8), yang mana setelah Majelis Hakim meneliti dan mencermati bukti surat tersebut, yang mana hanya menerangkan mengenai identitas diri saja dan bukan sebagai bukti kepemilikan hak dari tanah obyek sengketa sehingga Majelis Hakim berpendapat bahwa bukti surat tersebut haruslah dikesampingkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat bertanda TII-3, T.II-5, T.II-7, T.II-8, T.I-4.1, T.I-4.2, T.I-4.3, dan T.I-5, yang mana berdasarkan Pasal 1888 KUHPertada alat bukti surat tersebut tanpa aslinya hanya fotocopy dari Fotocopy, sehingga Majelis Hakim berpendapat bahwa bukti surat tersebut tidak bernilai sebagai berkekuatan pembuktian, sehingga haruslah dikesampingkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan Putusan Nomor 21/Pdt.G/2016/PN Tka tanggal 19 Desember 2016 (vide bukti T.P-7), Putusan Pengadilan Tinggi Makassar Nomor: 214/PDT/2017/PT MKS tanggal 28 Juli 2017 (vide bukti T.P-

Halaman 50 dari 57 Putusan Nomor: 31/Pdt.Plw/2019/PN Tka

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

8) dan Putusan pada tingkat Kasasi Nomor: 2049 K/Pdt/2018 tanggal 18 September 2018 (vide bukti T.P-9), yang pada pokoknya menyatakan Perlawanan yang diajukan oleh Hajjah Ramlah Binti Paramma (Terlawan Tersita) tidak dapat diterima, yang mana menurut Majelis Hakim berdasarkan alat bukti tersebut Terlawan Tersita sudah pernah melakukan perlawanan terhadap perkara a quo;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat bertanda T.P-10 berupa Izin mendirikan bangunan atas nama Terlawan Tersita (Hajjah Ramlah Binti Paramma) diatas tanah sengketa, sehingga Majelis Hakim berpendapat bahwa awalnya tanah sengketa tersebut memang dimiliki dan dikuasai oleh Terlawan Tersita (Hajjah Ramlah Binti Paramma);

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi Idris Rate dipersidangan yang pada pokoknya menerangkan bahwa saksi yang mengerjakan rumah di atas tanah sengketa karena disuruh dan dibiayai oleh Pelawan I karena pada saat itu Pelawan I kerja di Jepang, sedangkan berdasarkan keterangan saksi Salmawati dipersidangan pada pokoknya menyatakan bahwa rumah yang ada diatas tanah sengketa tersebut adalah milik dari Para Pelawan yang ia peroleh dari ibunya yakni Terlawan Tersita dan Para Pelawan yang membangun rumah tersebut dan saksi tidak pernah dengar serta mengetahui kalau tanah tersebut bermasalah maupun diagunkan di Bank sebelumnya;

Menimbang, bahwa berdasarkan posita angka 6 (enam) perlawanan Para Pelawan yang pada pokoknya menyatakan bahwa obyek perkara a quo telah diberikan kepada Para Pelawan berdasarkan pernyataan oleh Terlawan Tersita dan berdasarkan posita angka 4 (empat) menyatakan bahwa Para Pelawan tidak pernah mengetahui adanya sengketa keperdataan antara Terlawan Penyita dengan Terlawan Tersita, Terlawan I dan Terlawan III dalam perkara a quo;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan hukum tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa Para Pelawan merupakan anak dari Terlawan Tersita dan tanah obyek sengketa merupakan milik dari ibunya yakni Terlawan tersita sebagaimana bukti surat berupa sertifikat hak milik Nomor 238/Bontoloe atas nama Terlawan Tersita (vide bukti P.T-3 dan T.I-2) dan berdasarkan bukti surat bertanda P-9 dan T.I-1 berupa perjanjian kredit, yang mana Syarifuddin Daeng Salle (Terlawan III) sebagai Debitur dari Bank Danamon Indonesia, Tbk Cabang Sungguminasa, yang mana untuk menjamin pembayaran hutang Debitur kepada Bank dengan jaminan sertifikat Nomor 238

Halaman 51 dari 57 Putusan Nomor: 31/Pdt.Plw/2019/PN Tka



atas nama Hijjah Ramlah Binti Haji Paramma (vide bukti P.T-3 dan T.I-2) yang mana Terlawan Tersita (Hijjah Ramlah Binti Haji Paramma) mengetahui dan menandatangani surat perjanjian tersebut sebagai isteri dari Terlawan III;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat bertanda T.I-3.1 berupa Surat kuasa membebaskan hak tanggungan yang dilakukan oleh Terlawan Tersita (Hijjah Ramlah Binti Haji Paramma) dan Terlawan III (Syarifuddin) yang dilakukan di hadapan Notaris Lia Yuliani untuk membebaskan hak tanggungan atas sertifikat Hak milik Nomor 238/Bontoloe atas nama Terlawan Tersita (vide bukti P.T-3 dan T.I-2), dan surat keterangan pendaftaran tanah (vide bukti T.II-10), yang mana menurut Majelis Hakim Terlawan Tersita dan Terlawan III sebagai suami isteri memang benar meminjam kredit di Bank Danamon Indonesia, Tbk Cabang Sungguminasa dengan jaminan setipikat Hak milik Nomor 238/Bontoloe atas nama Terlawan Tersita (vide bukti P.T-3 dan T.I-2);

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat bertanda T.I-3.2 dan T.II-11B berupa Akta Pemberian Hak tanggungan atas sertifikat Hak Milik Nomor 238/Bontoloe atas nama Terlawan Tersita (vide bukti P.T-3 dan T.I-2) untuk menjamin Hutang Terlawan III dan penjaminnya adalah Terlawan Tersita yang merupakan isteri dari Terlawan III, sehingga menurut Majelis Hakim Terlawan Tersita dan Terlawan III, memang sudah saling mengetahui dan sepakat untuk menjaminkan tanah sengketa ke Bank Danamon Indonesia, Tbk Cabang Sungguminasa dengan jaminan sertifikat Nomor 238/ Bontoloe atas nama Terlawan Tersita (vide bukti P.T-3 dan T.I-2);

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat bertanda T.P-4, T.I-8 dan T.II-11A berupa sertifikat hak tanggungan Nomor 152 sebagai pemegang hak tanggungan adalah PT Bank Danamon Indonesia berkedudukan di Jakarta terhadap obyek hak tanggungan berupa sertifikat Hak Milik Nomor 238/Bontoloe atas nama Terlawan Tersita (vide bukti P.T-3 dan T.I-2);

Menimbang, bahwa berdasarkan keseluruhan pertimbangan-pertimbangan hukum tersebut di atas, dikaitkan dengan unsur-unsur dan syarat untuk mengajukan perlawanan (*derden verzet*) atas sengketa tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 378 Rv dan Pasal 379 Rv serta Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 3 Tahun 2018 Tentang Pemberlakuan Rumusan Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2018, sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan tersebut di atas, bahwa tidak ada satupun alat bukti yang dapat membuktikan Para Pelawan/Tergugat Rekonvensi sebagai pemilik atas tanah yang disengketakan dan juga tidak ada kepentingan Para

Halaman 52 dari 57 Putusan Nomor: 31/Pdt.Plw/2019/PN Tka



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pelawan/Tergugat Rekonvensi yang dirugikan dalam perkara a quo, sehingga menurut pendapat Majelis Hakim Para Pelawan/Tergugat Rekonvensi tidak dapat membuktikan dalil Perlawanannya, sehingga Para Pelawan/Tergugat Rekonvensi haruslah dinyatakan sebagai Pelawan yang tidak benar dan selanjutnya perlawanan Para Pelawan/Tergugat Rekonvensi haruslah ditolak untuk seluruhnya;

DALAM REKONVENSI;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Rekonvensi/Terlawan Penyita Konvensi sebagaimana telah diuraikan tersebut di atas;

Menimbang, bahwa dalam dalil gugatan Rekonvensi/Terlawan Penyita konvensi pada pokoknya menyatakan bahwa, Penggugat Rekonvensi/Terlawan Penyita konvensi adalah pemenang lelang atas tanah sengketa melalui prosedur hukum yang sah dan memenuhi syarat-syarat yang ditetapkan oleh Terlawan II atas permohonan lelang yang diajukan oleh Terlawan I, sehingga kepemilikan atas tanah sengketa oleh Penggugat Rekonvensi/Terlawan Penyita konvensi adalah sah menurut hukum karena dibeli melalui proses lelang, sehingga Penggugat Rekonvensi/Terlawan Penyita konvensi termasuk pembeli yang beritikad baik yang harus dilindungi;

Menimbang, bahwa pembeli beritikad baik perlu dilindungi, berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara adalah sebagai berikut;

- a. Melakukan jual beli atas obyek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan yaitu:
 - Pembelian tanah melalui pelelangan umum;
 - Pembelian tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah;
 - Pembelian terhadap tanah adat dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat yaitu:
 - Dilakukan secara tunai dan terang (dihadapan Kepala Desa/Lurah setempat);
 - Didahului dengan penelitian mengenai status tanah obyek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah obyek jual beli adalah milik penjual;
 - Pembelian dilakukan dengan harga yang layak;
- b. Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan obyek tanah yang diperjanjikan;

Halaman 53 dari 57 Putusan Nomor: 31/Pdt.Plw/2019/PN Tka



Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat bertanda T.P-1, T.I-7 dan T.II-1 berupa Risalah Lelang Nomor 597/2015 dan bukti surat bertanda T.P-2 berupa Kutipan Risalah Lelang, yang mana setelah Majelis Hakim Meneliti dan mencermati bukti surat tersebut, merupakan bukti bahwa Syamsuddin (Penggugat Rekonvensi/Terlawan Penyita konvensi) sebagai pihak yang menang lelang atas tanah obyek sengketa sebagaimana sertifikat Hak Milik Nomor 238/Bontoloe atas nama Terlawan Tersita (vide bukti P.T-3 dan T.I-2);

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat bertanda T.II-9, dan T.I-6 berupa pengumuman lelang eksekusi hak tanggungan atas sertifikat Hak Milik Nomor 238/Bontoloe atas nama Terlawan Tersita (vide bukti P.T-3 dan T.I-2), yang mana menurut Majelis Hakim proses pengumuman lelang melalui media cetak telah dilakukan dan berdasarkan bukti surat bertanda T.II-2 berupa surat pernyataan terhadap debitur atas nama Syarifuddin (Terlawan III) telah lalai /wanprestasi dalam membayar kewajiban/hutangnya kepada Bank Danamon Indonesia Tbk, sebagai pemegang hak tanggungan atas sertifikat Hak Milik Nomor 238/Bontoloe atas nama Terlawan Tersita (vide bukti P.T-3 dan T.I-2);

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat bertanda T.P-5 berupa kwitansi, yang mana setelah Majelis Hakim meneliti dan mencermati bukti surat tersebut bahwa Syamsuddin (Penggugat Rekonvensi/Terlawan Penyita konvensi) telah melunasi pembelian tanah obyek sengketa tersebut melalui proses lelang;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat bertanda T.P-11 berupa Surat setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang dilakukan oleh Penggugat Rekonvensi/Terlawan Penyita konvensi (Syamsuddin) terhadap pembelian tanah obyek sengketa melalui lelang sebagaimana sertifikat Hak Milik Nomor 238/Bontoloe atas nama Terlawan Tersita (vide bukti P.T-3 dan T.I-2);

Menimbang, bahwa berdasarkan aturan hukum tersebut diatas, Penggugat Rekonvensi/Terlawan Penyita konvensi, membeli tanah yang disengketakan tersebut melalui prosedur yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan yakni pembelian tanah melalui lelang umum sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara tersebut di atas, **sehingga Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat Rekonvensi/Terlawan Penyita konvensi merupakan pembeli beritikad baik yang harus dilindungi, sehingga Penggugat Rekonvensi/Terlawan Penyita konvensi berhak atas tanah obyek sengketa;**



Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan hukum tersebut di atas, permohonan Penggugat Rekonvensi/Terlawan Penyita konvensi sepanjang mengenai Penggugat Rekonvensi/Terlawan Penyita konvensi sebagai pembeli beritikad baik yang harus dilindungi, patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap permohonan Penggugat Rekonvensi/Terlawan penyita konvensi yang menyatakan melanjutkan eksekusi yang dimohonkan oleh Penggugat Rekonvensi/Terlawan Penyita konvensi, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa, hal tersebut bukan merupakan kewenangan dari Majelis Hakim yang meydangkan perkara a quo, dan hal tersebut merupakan permintaan yang berlebihan, sehingga Majelis Hakim berpendapat bahwa **permohonan Penggugat Rekonvensi/Terlawan penyita konvensi sepanjang menyatakan melanjutkan eksekusi yang dimohonkan oleh Penggugat Rekonvensi/Terlawan Penyita konvensi haruslah ditolak;**

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat Rekonvensi/Terlawan Penyita konvensi sebagai pembeli beritikad baik yang harus dilindungi dikabulkan, sedangkan permintaan Penggugat Rekonvensi/Terlawan penyita konvensi sepanjang menyatakan melanjutkan eksekusi yang dimohonkan oleh Penggugat Rekonvensi/Terlawan Penyita konvensi ditolak, **maka gugatan Penggugat Rekonvensi/Terlawan Penyita konvensi patut untuk dikabulkan sebagian;**

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

Menimbang, bahwa oleh karena Perlawanan Para Pelawan Konvensi/Terlawan Rekonvensi dinyatakan ditolak, sedangkan gugatan Rekonvensi/Terlawan Penyita Konvensi dikabulkan sebagian, maka Para Pelawan Konvensi/Tergugat Rekonvensi berada di pihak yang kalah, maka Para Pelawan Konvensi/Tergugat Rekonvensi harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang besarnya akan ditentukan dalam amar putusan dibawah ini;

Memperhatikan ketentuan Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara, Pasal 154 Rbg, Pasal 378 Rv dan Pasal 379 Rv serta peraturan-peraturan lain yang berkaitan;

MENGADILI:

DALAM KONVENSI

Dalam Eksepsi;

1. Menolak eksepsi Terlawan Penyita/Pelawan Rekonvensi, Terlawan I dan Terlawan II untuk seluruhnya;

Halaman 55 dari 57 Putusan Nomor: 31/Pdt.Plw/2019/PN Tka



Dalam Pokok Perkara;

1. Menyatakan Para Pelawan Konvensi/Tergugat Rekonvensi bukanlah Pelawan yang benar;
2. Menolak Perlawanan Para Pelawan Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

DALAM REKONVENSI

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi/Terlawan Penyita konvensi untuk sebagian;
2. Menyatakan secara hukum Penggugat Rekonvensi/Terlawan penyita konvensi adalah pembeli beritikad baik;
3. Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi/Terlawan Penyita konvensi untuk selain dan selebihnya;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

1. Menghukum Para Pelawan konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp 3.535.000,00 (tiga juta lima ratus tiga puluh lima ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Takalar, pada hari **Kamis**, tanggal **19 Maret 2020**, oleh kami, **Arwana, S.H.,M.H.**, sebagai Hakim Ketua, **Nurrachman Fuadi, S.H.,M.H.**, dan **Putu Bisma Wijaya, S.H.,M.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan pada hari **Senin**, tanggal **23 Maret 2020** dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri para Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh **Muhammad Nur, S.H.**, Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Takalar, dengan dihadiri oleh kuasa Para Pelawan Konvensi/Tergugat Rekonvensi, Kuasa Terlawan Penyita Konvensi/Penggugat Rekonvensi, Kuasa Terlawan Tersita dan Terlawan III tanpa dihadiri oleh Kuasa Terlawan I dan kuasa Terlawan II;

Hakim Anggota:

Hakim Ketua,

Nurrachman Fuadi, S.H., M.H.

Arwana, S.H., M.H.

Putu Bisma Wijaya, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Muhammad Nur, S.H.

Halaman 56 dari 57 Putusan Nomor: 31/Pdt.Plw/2019/PN Tka



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perincian biaya:

- Biaya pendaftaran	: Rp.	30.000,00
- Biaya pemberkasan/ATK	: Rp.	125.000,00
- pendaftaran surat kuasa (PNBP): Rp		10.000,00
- Biaya panggilan mediasi	: Rp.	382.000,00
- Biaya panggilan	: Rp.	1.422.000,00
- Biaya Pemeriksaan Setempat	: Rp.	1.500.000,00
- Biaya PNBP	: Rp.	50.000,00
- Materai	: Rp.	6.000,00
- Redaksi	: Rp.	10.000,00

Jumlah : Rp. 3. 535.000,00 (tiga juta lima ratus tiga puluh lima ribu rupiah).

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)