



PUTUSAN

Nomor 320/PDT/2019/PT MKS.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Makassar yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata dalam peradilan tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara:

1. Patonangi Bin Andi Pasennangi, Tempat/Tgl. Lahir: Parepare, 16 Februari 1984, Agama Islam, Pekerjaan Wiraswasta, beralamat di Jl. Reformasi No. 83 Kel. Tiro Sompe, Kec. Bacukiki Barat Kota Parepare Prov. Sulawesi Selatan HP. 085299756789.
2. Aminah Taufiq, Tempat/Tgl. Lahir: Parepare, 17 Nopember 1988, Agama Islam, Pekerjaan Mahasiswa, beralamat di Jl. Reformasi No. 83 Kel. Tiro Sompe, Kec. Bacukiki Barat Kota Parepare Prov. Sulawesi Selatan HP. 081340282747. Disebut sebagai Para **PEMBANDING**, Semula Para Penggugat;
lawan
1. PT. Bank Central Asia, Tbk. KCU Parepare, Alamat Jl. A. Makkasau No. 34, Kampung Pisang, Soreang Kota Parepare, Sulawesi Selatan. Disebut sebagai **TERBANDING I** Semula Tergugat I;
Dalam hal ini Tergugat I diwakili oleh kuasanya yang bernama: 1. Framky Dewanta, 2. Asran Karim, 3. Irfan Patra, berturut-turut selaku Kepala Kantor, Kepala Operasi Cabang, dan Account Officer KCU Pare-Pare, PT. Bank Central Asia Tbk, yang dalam hal ini dapat bertindak baik secara bersama-sama maupun sendiri, selanjutnya disebut **PENERIMA KUASA**, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 268/ST/DIR/2019, Jakarta tanggal 04 Juli 2019, dan Surat Tugas No. 090/8460/PRE/VIII/2019, dari Franky Dewanta kepada : - Ifan Patra dan Marius Daviando, sebagaimana terlampir dalam berkas perkara ini;
2. Sdr. Syafrudin, Beralamat di Jl. Yos Sudarso No. 57, RT 008 RW 002, Desa/Kel. Pontap, Kecamatan Wara Timur Kota Palopo Prov. Sulsel. HP. 08114111039. Disebut sebagai **TERBANDING II**, Semula Tergugat II;
3. Notaris/PPAT Lanny, SH., Beralamat Kantor Jl. A. Makkasau No. 40. Disebut sebagai **TERBANDING III**, Semula Tergugat III;

Hal. 1 dari 64 Hal. Put No. 320/PDT/2019/PT MKS.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Kota Parepare, yang berkedudukan/berkantor di Jl. Jend. Sudirman Cappa Galung, Bacukiki Barat Kota Parepare, Provinsi Sulsel.

Disebut sebagai TERBANDING IV, Semula Tergugat IV;

Dalam hal ini Tergugat IV diwakili oleh kuasanya yang bernama: 1. Sumiati, S.H., M.H.,

2. Idawati, S.H., M.H., 3. Misran Rauf, S.E., 4. Nor Fuad Al

Hakim, S.H., 5. Desy Dwi Permatasari, Amd., 6. M. Muhajir Sutisna Manguluang, Amd., 7. Alvin Mahamidi, Amd., 8.

Budi Kristyanto, Amd. berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan

Pengadilan Negeri Parepare dengan Nomor Register

26/SK/HK/II/2019/PN Pre pada tanggal 6 Februari 2019;

5. Kepala Kantor Badan Pertanahan (BPN) Parepare, beralamat di Jl. Jend. Sudirman No. 62 Kota Parepare. Disebut TERBANDING V, Semula Tergugat V.

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca:

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Makassar tanggal 05 September 2019 Nomor: 320/PDT/2019/PT MKS tentang penunjukan Hakim Majelis untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding;
2. Penunjukan Panitera Pengadilan Tinggi Makassar tanggal 16 September 2019 Nomor: 320/PDT/2019/PT MKS tentang penunjukan Panitera Pengganti untuk mendampingi dan membantu Majelis Hakim;
3. Berkas perkara dan surat-surat lain yang berhubungan dengan perkara ini;

TENTANG DUDUK PERKARA

Membaca dan memperhatikan surat gugatan para Pembanding semula para Penggugat tanggal 4 Januari 2019 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Parepare pada tanggal 9 Januari 2019 dalam Register Nomor 1/Pdt.G/2019/PN Pre. pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah Pemilik Jaminan Aset yang telah dilelang di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Parepare, berdasarkan Risalah Lelang Nomor 196/2015 tanggal 23 Juni 2015, berupa: Sebidang tanah dan bangunannya seluas 102M2., sesuai Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 381/Lapadde, atas nama Taufiq Bulu, yang terletak di Perumahan Lapadde Mas Blok LH No. 20 Kel. Lapadde, Kec. Ujung, Kota Parepare, Prop, Sulawesi Selatan.

Hal. 2 dari 64 Hal. Put No. 320/PDT/2019/PT MKS.

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

Adapun batas-batas tanah yang menjadi objek sengketa sesuai arah mata angin yaitu:

- a) Sebalah Barat berbatasan dengan Drs. M. Ari dan Ramli. S.Pd
- b) Sebalah Timur berbatasan dengan jalan Lino Harapan (LH)
- c) Sebalah Selatan berbatasan dengan Rumah Drs. Jafar
- d) Sebalah Utara Berbatasan dengan Rumah H. Faisal

2. Bahwa Penggugat adalah Pemilik Jaminan Aset yang telah dilelang di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Parepare, berdasarkan Risalah Lelang Nomor 548/2015 tanggal 17 Desember 2015, berupa: Sebidang tanah dan bangunannya seluas 487M2., sesuai Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 1134/Kampung Baru, atas nama Pasennangi, yang terletak di Jalan Reformasi No. 83, Kel. Kampung Baru, Kec. Bacukiki Barat, Kota Parepare, Prop, Sulawesi Selatan.

Adapun batas-batas tanah yang menjadi objek sengketa sesuai arah mata angin yaitu;

- a. Sebalah Barat berbatasan dengan H. Rahman/Hj. Rahmani, dan Arsad/Inari
- b. Sebalah Timur berbatasan dengan Abdul karim
- c. Sebalah Selatan berbatasan dengan jl. Reformasi
- d. Sebalah Utara Berbatasan dengan Pattiwiri/Hj. Kartini

3. Bahwa Penggugat adalah Pemilik Jaminan Aset yang telah dilelang di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Parepare, berdasarkan Risalah Lelang Nomor 058/2016 tanggal 2 Maret 2016, berupa : Sebidang tanah dan bangunannya seluas 450M2., sesuai Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 00592/Tiro Sompe, atas nama Patonangi Andi Pasennangi, yang terletak di Jalan Andi Abu Bakar Kel. Kampung Baru, Kec. Bacukiki Barat, Kota Parepare, Prop, Sulawesi Selatan. Adapun batas-batas tanah yang menjadi objek sengketa sesuai arah mata angin yaitu;

- a. Sebalah Barat berbatasan dengan Tanah Kosong
- b. Sebalah Timur berbatasan dengan Fajar/Ratna, dan Erwin/Hatijah
- c. Sebalah Selatan berbatasan dengan jl. Abu bakar
- d. Sebalah Utara Berbatasan dengan Lorang Abu bakar

Adapun alasan Tergugat sebagai berikut:

1. Bahwa Tergugat I (PT. BCA, Tbk. KCU Parepare), telah melakukan Penjualan Asset milik Penggugat yaitu berupa:
 - a) Sebidang tanah dan bangunannya seluas 102M2., sesuai Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 381/Lapadde, atas nama Taufiq Bulu, yang terletak di Perumahan Lapadde Mas Blok LH No. 20 Kel. Lapadde, Kec. Ujung, Kota Parepare, Prop, Sulawesi Selatan.

Hal. 3 dari 64 Hal. Put No. 320/PDT/2019/PT MKS.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b) Sebidang tanah dan bangunannya seluas 487M2., sesuai Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 1134/Kampung Baru, atas nama Pasennangi, yang terletak di Jalan Reformasi No. 83. Kel. Kampung Baru, Kec. Bacukiki Barat, Kota Parepare, Prop. Sulawesi Selatan.
 - c) Sebidang tanah dan bangunannya seluas 450M2., sesuai Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 00592/Tiro Sompe, atas nama Patonangi Andi Pasennangi, yang terletak di Jalan Andi Abu Bakar Kel. Kampung Baru, Kec. Bacukiki Barat, Kota Parepare, Prop. Sulawesi Selatan. Hal mana ketiga asset tersebut milik Penggugat telah "dijual" melalui Perantara Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Parepare, dengan harga yang tidak wajar dan merugikan pihak Penggugat.
2. Bahwa Pihak TERGUGAT I melalui (Sdr. H.M. Fardhan U. Mattalitti, ST. selaku Kuasa dari PT. Bank Central Asia Tbk. Cq.PT. BCA. KCU Parepare), adalah pihak yang memenangkan Lelang atas Pelelangan yang dilakukan oleh Pihak TERGUGAT IV (KPKNL Parepare), berdasarkan Risalah Lelang Nomor 196/2015 tanggal 23 Juni 2015, berupa: Sebidang tanah dan bangunannya seluas 102M2., sesuai Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 381/Lapadde, atas nama Taufiq Bulu, yang terletak di Perumahan Lapadde Mas Blok LH No. 20, Kel. Lapadde, Kec. Ujung, Kota Parepare, Prop. Sulawesi Selatan.
 3. Bahwa Pihak TERGUGAT II (Sdr Syafrudin) adalah pihak yang "ditunjuk" sebagai "PEMENANG", oleh Pihak TERGUGAT I melalui (Sdr. H.M. Fardhan U. Mattalitti, ST. selaku Kuasa dari PT. Bank Central Asia Tbk. Cq.PT. BCA. KCU Parepare) berdasarkan pernyataan tertulis dari PT. BCA, Tbk, tanggal 28 Agustus 2015, atas Pelelangan yang dilakukan oleh Pihak TERGUGAT IV, berdasarkan Risalah Lelang Nomor 196/2015 tanggal 23 Juni 2015, berupa: Sebidang tanah dan bangunannya seluas 102M2., sesuai Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 381/Lapadde, atas nama Taufiq Bulu, yang terletak di Perumahan Lapadde Mas Blok LH No. 20 Kel. Lapadde, Kec. Ujung, Kota Parepare, Prov. Sulawesi Selatan.
 4. Bahwa TERGUGAT I melalui (Sdr. H.M. Fardhan U. Mattalitti, ST. selaku Kuasa dari PT. Bank Central Asia Tbk. Cq.PT. BCA. KCU Parepare), adalah pihak yang memenangkan Lelang atas Pelelangan yang dilakukan oleh Pihak TERGUGAT IV (KPKNL Parepare), berdasarkan Risalah Lelang Nomor 548/2015 tanggal 17 Desember 2015, berupa: Sebidang tanah dan bangunannya seluas 487M2., sesuai Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 1134/Kampung Baru, atas nama Pasennangi, yang terletak di Jalan Reformasi No. 83. Kel. Kampung Baru, Kec. Bacukiki Barat, Kota Parepare, Prop. Sulawesi Selatan.

Hal. 4 dari 64 Hal. Put No. 320/PDT/2019/PT MKS.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa TERGUGAT I melalui (Sdri. Anggraeni Tedjokusumo selaku Kuasa dari PT. Bank Central Asia Tbk. Cq.PT. BCA. KCU Parepare), adalah pihak yang memenangkan Lelang atas Pelelangan yang dilakukan oleh Pihak TERGUGAT IV (KPKNL Parepare), berdasarkan Risalah Lelang Nomor 058/2016 tanggal 2 Maret 2016, berupa: Sebidang tanah dan bangunannya seluas 450M2., sesuai Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 00592/Tiro Sompe, atas nama Patonangi Andi Pasennangi, yang terletak di Jalan Andi Abu Bakar Kel. Kampung Baru, Kec. Bacukiki Barat, Kota Parepare, Prop, Sulawesi Selatan.
6. Bahwa TERGUGAT III (Lanny, SH), selaku Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang melakukan pengikatan atas Perjanjian Kredit antara Penggugat dan Tergugat I.
7. Bahwa TERGUGAT IV (KPKNL Parepare) adalah Lembaga Negara yang melakukan Pelelangan atas ketiga asset milik Penggugat, yakni:
 - a) Sebidang tanah dan bangunannya seluas 102M2., sesuai Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 381/Lapadde, atas nama Taufiq Bulu, yang terletak di Perumahan Lapadde Mas Blok LH No. 20 Kel. Lapadde, Kec. Ujung, Kota Parepare, Prop, Sulawesi Selatan.
 - b) Sebidang tanah dan bangunannya seluas 487M2., sesuai Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 1134/Kampung Baru, atas nama Pasennangi, yang terletak di Jalan Reformasi No. 83. Kel. Kampung Baru, Kec. Bacukiki Barat, Kota Parepare, Prop, Sulawesi Selatan.
 - c) Sebidang tanah dan bangunannya seluas 450M2., sesuai Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 00592/Tiro Sompe, atas nama Patonangi Andi Pasennangi, yang terletak di Jalan Andi Abu Bakar Kel. Kampung Baru, Kec. Bacukiki Barat, Kota Parepare, Prop, Sulawesi Selatan. Hal mana ketiga asset tersebut milik Penggugat telah "dijual" melalui Perantara Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Parepare.
8. Bahwa Pihak Tergugat V adalah lembaga negara yang melakukan proses balik nama Sertifikat dari Pihak Penggugat selaku pemilik jaminan ke Pihak Tergugat I dan Tergugat II(Sdr Syafrudin) adalah pihak yang "ditunjuk" sebagai "PEMENANG", oleh Pihak TERGUGAT I melalui (Sdr. H.M. Fardhan U. Mattalitti, ST. selaku Kuasa dari PT. Bank Central Asia Tbk. Cq.PT. BCA. KCU Parepare) berdasarkan pernyataan tertulis dari PT. BCA, Tbk, tanggal 28 Agustus 2015 selaku Pemenang Lelang, tanpa "Persetujuan" dari Penggugat.

Mengenai Dasar Hukum Gugatan Penggugat sebagai berikut:

Hal. 5 dari 64 Hal. Put No. 320/PDT/2019/PT MKS.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Penggugat merupakan Direktur UD. Marwah Motor yang bergerak di bidang usaha Show Room atau jual beli kendaraan bermotor dan pemilik Pondokan Azizah yang bergerak di bidang sewa tempat tinggal (kos-kosan).
2. Bahwa semula Penggugat adalah nasabah aktif dari PT. Bank Mega, Tbk. KCU Parepare.
3. Bahwa pada awal bulan Agustus 2011, Penggugat dipengaruhi oleh salah satu karyawan Tergugat I dengan janji dan iming-iming untuk beralih ke PT. BCA, Tbk. KCU Parepare dengan dijanjikan memberi kredit yang lebih besar dan bunga yang lebih rendah dengan proses aman dan berkepanjangan untuk konsumsi bisnis serta perkembangan usaha Penggugat. Sehingga Penggugat tergiur untuk memindahkan/take over jaminan hak tanggungan milik Penggugat dari PT. Bank Mega, Tbk. KCU Parepare kepada Tergugat I.
4. Bahwa dengan iming-iming dari karyawan Tergugat I serta menawarkan produk transaksi yang menurutnya bertujuan untuk tercapainya usaha Penggugat yang bernama Kredit Local dan Kredit Investasi kepada Penggugat.
5. Bahwa atas bujukan dan rayuan karyawan Tergugat I, maka pada tanggal 8 September 2011 Penggugat akhirnya terperdaya untuk menerima fasilitas kredit yang ditawarkan oleh Tergugat dengan menandatangani "PERJANJIAN KREDIT" Nomor: 041/KRD/8460/II, masing-masing:
 - a) Fasilitas Kredit Lokal dengan jumlah kredit sebesar Rp. 500.000.000,- (Lima Ratus Juta Rupiah).
 - b) Fasilitas Kredit Investasi dengan jumlah kredit sebesar Rp. 1.000.000.000,- (Satu Milyar Rupiah).
6. Bahwa dengan ditandatanganinya perjanjian tersebut, maka Penggugat telah mengalihkan/take over Jaminan Hak Tanggungan Penggugat dari PT. Bank Mega, Tbk. KCU Parepare kepada Tergugat I (PT. BCA, Tbk. KCU Parepare), yakni:
 - a) Sebidang tanah dan bangunannya seluas 102M2., sesuai Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 381/Lapadde, atas nama Taufiq Bulu, yang terletak di Perumahan Lapadde Mas Blok LH No. 20 Kel. Lapadde, Kec. Ujung, Kota Parepare, Prop, Sulawesi Selatan.
 - b) Sebidang tanah dan bangunannya seluas 487M2., sesuai Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 1134/Kampung Baru, atas nama Pasennangi, yang terletak di jalan Reformasi No. 83. Kel. Kampung Baru, Kec. Bacukiki Barat, Kota Parepare, Prop, Sulawesi Selatan.
 - c) Sebidang tanah dan bangunannya seluas 450M2., sesuai Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 00592/Tiro Sompe, atas nama Patonangi Andi Pasennangi,

Hal. 6 dari 64 Hal. Put No. 320/PDT/2019/PT MKS.

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

yang terletak di Jalan Andi Abu Bakar Kel. Kampung Baru, Kec. Bacukiki Barat, Kota Parepare, Prop. Sulawesi Selatan.

7. Bahwa "PERJANJIAN KREDIT" Nomor: 041/KRD/8460/II tertanggal 8 September 2011, adalah perjanjian yang telah dibuat serta telah dipersiapkan sebelumnya oleh Tergugat I dan Tergugat III secara sepihak. Sehingga Penggugat tidak diberi kesempatan untuk mempelajari dan memahami isi dari perjanjian terkait hak dan kewajiban Penggugat dan Tergugat I, namun Penggugat berharap setelah ditandatanganinya perjanjian tersebut Tergugat I dan Tergugat III akan membacakan hak dan kewajiban Penggugat serta memberikan salinan Perjanjian Kredit tersebut.
8. Bahwa setelah berjalan kurang lebih satu tahun pembayaran pokok/bunga kredit Penggugat, maka Penggugat mengajukan kredit tambahan kepada Tergugat I, maka dengan cepat Tergugat I merespon sekaligus menyetujui untuk mencairkan kredit kepada Penggugat sebesar Rp. 400.000.000,- (Empat Ratus Juta Rupiah).
9. Bahwa saat disetujuinya penambahan kredit tersebut oleh Tergugat I, maka Penggugat juga berusaha meminta "Salinan Perjanjian Kredit" kepada Tergugat I secara lisan, namun oleh Tergugat I, juga tidak memberikan Salinan Perjanjian Kredit tersebut. Perjanjian tersebut oleh Tergugat I dibuat secara sepihak, yang mana perjanjian tersebut telah dipersiapkan sebelumnya dan pihak Penggugat tidak diberi kesempatan mempelajari isi dari perjanjian kredit tersebut.
10. Bahwa Penggugat telah menunaikan kewajibannya berupa pembayaran secara angsuran setiap bulannya pada "Kredit Investasi" kepada Tergugat. Yakni:

Pinjaman Rp. 1.000.000.000,-
 Jumlah Waktu 60 (enam Puluh) Bulan
 Bunga 12,75%
 Pokok/Bulan Rp. 16.666.666,67

No	POKOK	BUNGA	TOTAL	OUTSTANDING
0				1.000.000.000,00
1	16.666.666,67	10.979.166,67	27.645.833,34	983.333.333,33
2	16.666.666,67	10.796.180,56	27.462.847,23	966.666.666,67
3	16.666.666,67	10.613.194,44	27.279.861,11	950.000.000,00
4	16.666.666,67	10.430.208,33	27.096.875,00	933.333.333,00
5	16.666.666,67	10.247.222,22	26.913.888,89	916.666.666,67
6	16.666.666,67	9.739.583,33	26.406.250,00	900.000.000,00
7	16.666.666,67	9.881.250,00	26.547.916,67	883.333.333,33
8	16.666.666,67	9.698.263,89	26.364.930,56	866.666.666,67
9	16.666.666,67	9.515.277,78	26.181.944,45	850.000.000,00
10	16.666.666,67	9.332.291,67	25.998.958,34	833.333.333,33
11	16.666.666,67	9.149.305,56	25.815.972,23	816.666.666,67
12	16.666.666,67	8.966.519,44	25.633.186,11	800.000.000,00
13	16.666.666,67	8.783.333,33	25.450.000,00	783.333.333,33
14	16.666.666,67	8.600.347,22	25.267.013,89	766.666.666,67
15	16.666.666,67	8.417.361,11	25.084.027,78	750.000.000,00
16	16.666.666,67	8.234.375,00	24.901.041,67	733.333.333,33

Hal. 7 dari 64 Hal. Put No. 320/PDT/2019/PT MKS.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

17	16.666.666,67	8.051.388,89	24.718.055,56	716.666.666,67
18	16.666.666,67	7.868.402,78	24.535.069,45	700.000.000,00
19	16.666.666,67	7.685.416,67	24.352.083,34	683.333.333,00
20	16.666.666,67	7.502.430,56	24.169.097,23	666.666.666,67
21	16.666.666,67	7.319.444,44	23.986.111,11	650.000.000,00
22	16.666.666,67	7.136.458,33	23.803.125,00	633.333.333,33
23	16.666.666,67	6.953.472,22	23.620.138,89	616.666.666,67
24	16.666.666,67	6.770.486,11	23.437.152,78	600.000.000,00
TOTAL PEMBAYARAN ANGSURAN			612.671.380,63	

11. Bahwa Penggugat telah menunaikan kewajibannya berupa pembayaran secara angsuran setiap bulannya pada "Kredit Tambahan" kepada Tergugat. Yakni:

Pinjaman	Rp. 400.000.000,-
Jumlah Waktu	60 (enam Puluh) Bulan
Bunga	12,75%
Pokok/Bulan	Rp. 6.666.666,67

N o	POKOK	BUNGA	TOTAL	OUTSTANDING
0				400.000.000,00
1	6.666.666,67	4.391.666,67	11.058.333,34	393.333.333,33
2	6.666.666,67	4.318.472,22	10.985.139,89	386.666.666,67
3	6.666.666,67	4.245.277,78	10.911.946,45	380.000.000,00
4	6.666.666,67	4.172.083,33	10.838.753,00	373.333.333,33
5	6.666.666,67	4.098.888,89	10.765.559,56	366.666.666,67
6	6.666.666,67	4.025.694,44	10.692.366,11	360.000.000,00
7	6.666.666,67	3.952.500,00	10.619.172,67	353.333.333,00
8	6.666.666,67	3.879.306,56	10.545.980,23	346.666.666,67
9	6.666.666,67	3.806.111,11	10.472.785,78	340.000.000,00
10	6.666.666,67	3.732.916,67	10.399.592,34	333.333.333,33
11	6.666.666,67	3.659.722,22	10.326.398,89	326.666.666,67
12	6.666.666,67	3.586.527,78	10.253.205,45	320.000.000,00
13	6.666.666,67	3.513.333,33	10.180.012,00	313.333.333,33
14	6.666.666,67	3.440.138,89	10.106.818,56	306.666.666,67
15	6.666.666,67	3.366.944,44	10.033.625,11	300.000.000,00
16	6.666.666,67	3.293.750,00	9.960.431,67	293.333.333,33
17	6.666.666,67	3.220.555,56	9.887.238,23	286.666.666,67
TOTAL PEMBAYARAN ANGSURAN			178.037.359,2	
			8	

12. Bahwa Penggugat telah menunaikan berupa pembayaran/angsuran pada jenis Kredit Investasi dan Kredit Tambahan kepada Tergugat I secara keseluruhan dengan total :

- Kredit Investasi	Rp. 612.671.380,63
- Kredit Tambahan	Rp. 178.037.359,28 +

Jumlah Rp. 790.708.739,91

(Tujuh Ratus Sembilan Puluh Juta Tujuh Ratus Delapan Ribu Tujuh Ratus Tiga Puluh Sembilan koma Sembilan Puluh Satu Rupiah)

13. Bahwa ketentuan dalam Perjanjian Kredit yang dibuat oleh Tergugat I dan Sahkan oleh Tergugat III, adalah sangat jelas tidak adil karena dari sisi Tergugat I sangat diuntungkan, sementara pada sisi Penggugat amat sangat dirugikan.

Hal. 8 dari 64 Hal. Put No. 320/PDT/2019/PT MKS.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dengan demikian transaksi ini yang semula dijanjikan berguna untuk melindungi usaha atau bisnis Penggugat, namun fakta di lapangan Penggugat jadinya tidak terlindungi.

14. Bahwa dengan keterbatasan Penggugat untuk mengetahui seluruh isi Perjanjian Kredit tersebut, maka nampak jelas Tergugat I semena-mena terhadap Penggugat. Semestinya pada awal kondisi usaha Penggugat sudah terlihat surut oleh Tergugat I, dengan berbagai macam intimidasi utamanya pada objek jaminan Nomor 00592, yang Penggugat jadikan usaha kos-kosan sering diteror oleh oknum pegawai Tergugat I dengan mengusir dan menjelek-jelekkan pribadi Penggugat kepada semua penghuni/Penyewa untuk tidak lagi melanjutkan kontraknya pada bulan-bulan berikutnya.
15. Bahwa dengan masih jalannya usaha rumah kos Penggugat, maka Penggugat sangat meyakini pada usaha tersebut kondisi Penggugat dapat bangkit kembali dan berkembang sehingga kewajiban kredit Penggugat kepada Tergugat I akan lancar seperti semula, apalagi nurani Tergugat I sedikit dapat terbuka untuk memberikan kesempatan kepada Penggugat, akan tetapi Tergugat I tetap pada itikad yang tidak baik sebagaimana prinsip bank pada umumnya, dan lebih khusus Bank Indonesia.
16. Bahwa setelah pembayaran kurang lebih 30 (tiga puluh) bulan, usaha Penggugat mengalami kemacetan yaitu usaha penjualan mobil sebagai dampak pasar ekonomi global, disertai dengan adanya Peraturan Bank Indonesia (PBI) Nomor 18/16/PBI/2016 tentang Rasio Loan to Value yang memberikan batas pembiayaan kendaraan bermotor dengan pembatasan pembayaran uang muka (Down Payment) terhadap penjualan mobil bekas yang membuat usaha Penggugat mengalami kondisi macet.
17. Bahwa dalam kondisi ekonomi lagi terpuruk yang dialami oleh Penggugat sebagai implikasi dari ekonomi global, maka pada tahun 2013 hingga 2015 terkait dengan pembatasan pembayaran uang muka (DP) terhadap penjualan mobil bekas, maka Penggugat juga membuat usaha "Budi Daya Sarang Walet" yang prospeknya cukup menjanjikan keuntungan untuk jangka waktu yang lama.
18. Bahwa melihat prospek keuntungan usaha baru yang ditekuni Penggugat dengan membangun usaha budi daya sarang burung walet dengan ukuran 6 x 12M2, sehingga pada masa 1 (satu) tahun panen pertama nantinya, Penggugat meyakini dengan analisa populasi burung walet yang menetap atau berdiam pada sarang yang dibuat Penggugat maka akan menghasilkan keuntungan pada panen pertama dengan besaran 2 kilogram ketika dijual dengan harga pasar senilai Rp14.500.000,-/Kg x 2 Kg. maka akan menghasilkan keuntungan

Hal. 9 dari 64 Hal. Put No. 320/PDT/2019/PT MKS.

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

Rp29.000.000,- pada panen sarang pertama, dan jika dalam waktu setiap bulan pada panen berikutnya pada sarang burung wallet Penggugat meyakini akan menghasilkan sebanyak 5 kg setiap bulannya secara berkelanjutan dan jika dijual pada harga pasaran maka dengan perhitungan Rp14.500.000 x 5 kg. akan menghasilkan Rp72.500.000 setiap bulannya keuntungan, maka keuntungan yang diperoleh Penggugat dari hasil usaha burung wallet.

19. Bahwa usaha Penggugat tersebut di atas maka akan dapat memenuhi semua kewajiban kepada Tergugat I, akan tetapi Tergugat I tetap memaksakan kehendaknya untuk mengambil alih aset Penggugat serta menghalang-halangi upaya dan usaha yang dilakukan Penggugat untuk memenuhi kewajibannya.
20. Bahwa seharusnya Tergugat I memberi informasi dan bantuan yang bermanfaat kepada Penggugat tentang kesehatan usaha seperti halnya di awal pada saat Penggugat diiming-iming fasilitas kredit untuk mengembangkan usaha Penggugat, akan tetapi Tergugat malah sebaliknya mengabaikan hak Penggugat ketika usaha Penggugat mengalami kemacetan, dan Penggugat sangat tidak mempunyai kompetensi dan analisa pertumbuhan ekonomi yang sehat sebagaimana yang diharapkan oleh Bank Indonesia dalam mewujudkan stabilitas ekonomi dan kepentingan nasional yang berkualitas serta melaksanakan tata kelola yang berkualitas dalam rangka melaksanakan tugas yang diamanatkan undang-undang.
21. Bahwa bahkan barang jaminan Penggugat diambil oleh Tergugat I dengan cara dan prosedur tidak sesuai dengan akta perjanjian, yaitu tanggal perjanjian belum jatuh tempo yaitu 60 (enam puluh) bulan.
22. Bahwa dengan tidak diberikannya salinan Perjanjian Kredit Nomor: 041/KRD/8460/II, tertanggal 08 September 2011 kepada Penggugat, maka Tergugat I selaku pelaku usaha telah melanggar asas-asas yang dianut dalam undang-undang yang mengatur tentang Perlindungan Konsumen yaitu Azas Keseimbangan dan Azas Kepastian Hukum, serta bertentangan dengan Undang-undang No.08 tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen Pasal 3 huruf d, dan e, yaitu :
Perlindungan Konsumen bertujuan :
 - a. menciptakan sistem perlindungan konsumen yang mengandung unsur kepastian hukum dan keterbukaan informasi serta akses untuk mendapatkan informasi;
 - b. menumbuhkan kesadaran pelaku usaha mengenai pentingnya perlindungan konsumen sehingga tumbuh sikap yang jujur dan bertanggung jawab dalam berusaha;

Hal. 10 dari 64 Hal. Put No. 320/PDT/2019/PT MKS.

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

Sehingga patut dikatakan bahwa Tergugat I adalah Pelaku Usaha yang tidak beritikad baik dan tidak jujur.

23. Bahwa berdasarkan Undang-undang No. 08 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen, Pasal 18 ayat (1) huruf (g), dan (h) dan ayat 3 yang berbunyi sebagai berikut:

(1) Pelaku usaha dalam menawarkan barang dan/atau jasa yang ditujukan untuk diperdagangkan dilarang membuat atau mencantumkan klausula baku pada dokumen dan/atau perjanjian apabila:

- a. menyatakan tunduknya konsumen kepada peraturan yang berupa aturan baru, tambahan, lanjutan dan/atau pengubahan lanjutan yang dibuat sepihak oleh pelaku usaha dalam masa konsumen memanfaatkan jasa yang dibelinya;
- b. menyatakan bahwa konsumen memberi kuasa kepada pelaku usaha untuk pembebanan hak tanggungan, hak gadai, atau hak jaminan terhadap barang yang dibeli oleh konsumen secara angsuran.

Dan didalam Pasal 18 Ayat (3) berbunyi:

(2). Setiap klausula baku yang telah ditetapkan oleh pelaku usaha pada dokumen Atau perjanjian yang memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dinyatakan "Batal Demi Hukum".

24. Bahwa dengan tidak diberikannya salinan dokumen Perjanjian Kredit Nomor: 041/KRD/8460/II, tanggal 08 September 2011 kepada Penggugat, Tergugat I dan Tergugat III terkesan menutup-nutupi kepada Penggugat tentang isi dari perjanjian tersebut, sehingga Penggugat patut menduga bahwa isi dari Perjanjian Kredit memuat klausula baku yang tidak berazaskan keadilan sehingga perjanjian tersebut dapat dinyatakan "Batal Demi Hukum".

25. Bahwa pada saat Penggugat bingung tentang isi perjanjian kredit yang dibuat oleh Tergugat I secara sepihak, akhirnya pada tanggal 14 Februari 2018 Penggugat mengunjungi kantor Tergugat III dengan memohon kepastian hukum perjanjian kredit antara Penggugat dengan Tergugat I secara tertulis/surat. Akhirnya pada tanggal 15 Februari 2018 Tergugat III membalas surat permohonan Penggugat bahwa kepastian hukum perjanjian kredit antara Tergugat dengan Penggugat dengan Akad Kreditnya diikat secara dibawah tangan yaitu berdasarkan Perjanjian Kredit Nomor: 041/KRD/8460/II. tertanggal 08 September 2011 dibuat secara sepihak dan tidak memenuhi Azas Keadilan dan Kepastian Hukum.

Hal. 11 dari 64 Hal. Put No. 320/PDT/2019/PT MKS.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

26. Bahwa sebagaimana uraian dasar Penggugat tersebut diatas, Tergugat I telah melanggar azas-azas yang dianut dalam hukum Perlindungan Konsumen yaitu Azas Keseimbangan dan Azas Kepastian Hukum serta melakukan pelanggaran sebagaimana Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen, Pasal 18 ayat (1) huruf g, h, dan Pasal 18 ayat (3) sehingga terhadap 041/KRD/8460/II, tertanggal 08 September 2011, dimana telah . memuat klausula baku, maka Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechmatige daad*), dan karenanya terhadap perjanjian tersebut diatas harus dinyatakan "*Batal Demi Hukum*".
27. Bahwa oleh karena ketidakmampuan Penggugat untuk membayar angsuran . kepada Tergugat I sehingga pada bulan Maret Tahun 2014 Penggugat mengajukan permohonan penambahan waktu pembayaran dan atau penjadwalan ulang, berikut pengurangan bunga pokok dengan nilai kemampuan Penggugat sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) setiap . bulannya, namun Tergugat I tidak pernah merespon seluruh permintaan Penggugat, namun semangat Penggugat tidak pernah kendur sehingga Penggugat berulang-ulang mengajukan permohonan, tetapi Tergugat I tetap pada pendiriannya yang tidak baik.
28. Bahwa penyelesaian pengaduan nasabah merupakan salah satu bentuk . peningkatan perlindungan nasabah dalam rangka menjamin hak-hak dalam . berhubungan dengan baik yang seharusnya ditindaklanjuti agar tidak . berpotensi meningkatkan risiko reputasi bagi bank dalam jangka waktu yang panjang sehingga dapat menurunkan tingkat kepercayaan masyarakat terhadap perbankan, akan tetapi tindakan Tergugat I sangat mengabaikan secara utuh Peraturan Bank Indonesia No.7/2/PBI/2005 dan khususnya pada pasal 2 poin (1) dan ke (2) yang berbunyi ;
- 1 "Bank wajib menyelesaikan setiap Pengaduan yang diajukan Nasabah dan atau Perwakilan Nasabah.
 - 2 Untuk menyelesaikan Pengaduan, Bank wajib menetapkan kebijakan dan memiliki prosedur tertulis yang meliputi:
 - a. Penerimaan Pengaduan;
 - b. Penanganan dan Penyelesaian Pengaduan;
 - c. Pemantauan Pengaduan dan Penyelesaian Pengaduan.
29. Bahwa pada prinsipnya perbankan merupakan sarana vital pada stabilitas moneter yang memiliki ruang lingkup besar dan menyeluruh yang berdampak langsung atas beberapa aspek ekonomi, seperti inflasi, permintaan, penawaran dan sebagainya, maka dari itu setiap bank khususnya Tergugat I diharapkan

Hal. 12 dari 64 Hal. Put No. 320/PDT/2019/PT MKS.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mampu menerapkan kebijakan yang dapat menyelesaikan setiap permasalahan yang ada dan memberikan sumbangsih lebih agar stabilitas moneter dapat tercapai, akan tetapi Tergugat I sangat jauh dari prinsip-prinsip dan harapan Bank Indonesia, dimana seharusnya Tergugat I mempedomani dan tunduk pada ketentuan Surat Edaran Bank Indonesia (SEBI) No.26/4/BPPP Tanggal 29 Mei 1993.

30. Bahwa seharusnya Tergugat I melakukan interaksi yang intensif antara Penggugat, bukan suatu hal yang tidak mungkin dapat diselesaikan dengan itikad yang baik apabila terjadi masalah yang tidak seharusnya Tergugat I melakukan kesewenang-wenangan kepada Penggugat, dimana seharusnya masalah tersebut dapat diselesaikan secara persuasif, elegan, terhormat, bermartabat dan tidak ada yang dcederai. Akan tetapi Tergugat I, bahkan tidak memberi saluran atau kanalisasi alternatif yang memadai untuk memfasilitasi penyelesaian awal masalah yang terjadi pada kondisi usaha Penggugat;
31. Bahwa dengan berlakunya undang-undang nomor 8 tahun 1999 tentang perlindungan konsumen, sewajarnya pelayanan setiap jasa perbankan dituntut untuk:
 - 1) Beritikad baik dalam melakukan kegiatan usahanya.
 - 2) Memberikan informasi yang benar, jelas dan jujur mengenai kondisi dan jaminan jasa yang diberikan.
 - 3) Memperlakukan atau melayani konsumen secara benar dan jujur serta tidak Diskriminatif.
 - 4) Menjamin kegiatan usaha bank yang berdasarkan ketentuan standar yang berlaku.
 - 5) dan sebagainya
32. Bahwa dalam hal yang dimaksud dengan konsumen adalah para nasabah bank antara lain nasabah yang berkedudukan sebagai kreditur, nasabah yang berkedudukan sebagai debitur dan nasabah yang berkedudukan sebagai pelanggan jasa bank. Janus Sidabalok dalam bukunya Hukum Perlindungan Konsumen di Indonesia, terbitan PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, halaman 6, mengemukakan ada empat alasan pokok mengapa konsumen perlu dilindungi, yaitu sebagai berikut
 - 1) Melindungi konsumen sama artinya dengan melindungi seluruh bangsa sebagaimana diamanatkan oleh tujuan pembangunan nasional menurut Undang-Undang Dasar 1945.

Hal. 13 dari 64 Hal. Put No. 320/PDT/2019/PT MKS.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 2) Melindungi konsumen perlu untuk menghindarkan konsumen dari dampak negatif penggunaan teknologi.
 - 3) Melindungi konsumen perlu untuk melahirkan konsumen manusia-manusia yang sehat rohani dan jasmani sebagai pelaku-pelaku pembangunan, yang berarti juga untuk menjaga kesinambungan pembangunan nasional.
 - 4) Melindungi konsumen perlu untuk menjamin sumber dana pembangunan yang bersumber dari masyarakat konsumen.
33. Bahwa pada bulan Agustus 2017 lalu, pihak Otoritas Jasa Keuangan (OJK) telah mencabut aturan relaksasi restrukturisasi kredit yang tertuang dalam POJK Nomor 11 Tahun 2015, selain karena melihat berbagai keresahan masyarakat dan atau nasabah pengguna jasa perbankan, OJK juga menilai bahwa rasio non performing loan (NPL) perbankan kian semakin membaik, dan konsekuensi pencabutan tersebut adalah Tergugat harus tunduk pada aturan lama dalam merestrukturisasi kredit dengan mempertimbangkan tiga pilar yakni pembayaran debitor, prospek industri dan prospek perusahaan.
34. Bahwa ternyata dengan secara tiba-tiba Penggugat mendapat somasi dari Tergugat I pada tanggal 2 April 2014, perihal somasi terakhir, sekaligus pelaksanaan lelang, tentu hal ini hanya menambah masalah bagi psikologi dan usaha Penggugat dengan tidak adanya upaya dari Tergugat I untuk membangkitkan kembali semangat usaha Penggugat.
35. Bahwa seharusnya Tergugat I dalam menghadapi kredit macet sebagaimana yang dihadapi Penggugat seharusnya memberikan keringanan terhadap debitor dengan melakukan langkah-langkah Restrukturisasi Kredit Penggugat yang mengalami kesulitan dalam memenuhi kewajibannya sebagai debitor dengan langkah-langkah:
- a. Penurunan suku bunga kredit
 - b. Perpanjangan jangka waktu kredit
 - c. Pengurangan tunggakan kredit
 - d. Pengurangan tunggakan pokok kredit
 - e. Penambahan fasilitas kredit
 - f. Konversi kredit menjadi penyertaan modal sementara
- Atau mengacu pada Surat Edaran Bank Indonesia (BI) Nomor 23/12/BPPP Tanggal 28 Februari 1991 Tentang Penyelamatan Kredit Nasabah yang Wanprestasi dengan cara:
- a. Rescheduling (Penjadwalan Kembali), berbentuk:
 - Memperpanjang jangka waktu kredit.
 - Memperpanjang jangka waktu angsuran.

Hal. 14 dari 64 Hal. Put No. 320/PDT/2019/PT MKS.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menurunkan jumlah untuk setiap angsuran.
- b. Reconditioning (Persyaratan Kembali), dengan cara mengubah sebagian atau seluruh kondisi (persyaratan) yang semula disepakati dalam perjanjian kredit perubahan kondisi yang dimaksud:
 - Kapitalisasi bunga
 - Penundaan Pembayaran Bunga
 - Penurunan Suku Bunga
 - Pembebanan Bunga
 - Pengkonversian kredit.
 - Jaminan Kredit.
- c. Restrukturing (Mengubah komposisi pembiayaan). Hal ini dapat dilakukan dengan cara:
 - Penurunan Suku bunga kredit.
 - Pengurangan tunggakan bunga kredit.
 - Pengurangan tunggakan pokok kredit.
 - Perpanjangan waktu kredit.
 - Penambahan fasilitas kredit.

Bahkan dalam Pasal 8 Undang-Undang Perbankan No. 10 Tahun 1998 atas perubahan UU No. 7 Tahun 1992, Bank dalam memberikan kredit wajib memiliki keyakinan berdasarkan analisis yang kuat atau mendalam yang dikenal dengan istilah: "The Five of Credit" atau "The 5C". Yakni:

1. *Character* (Kepribadian) atau penilaian atas karakter atau watak dari calon debitur.
2. *Capacity* (Kemampuan). Yakni, prediksi tentang kemampuan bisnis dan kinerja bisnis untuk melunasi utangnya.
3. *Capital* (Modal). Yaitu, penilaian kemampuan keuangan debitur.
4. *Condition of Economy* (Kondisi Ekonomi). Yakni, analisa terhadap kondisi perekonomian debitur secara mikro ataupun makro.
5. *Collateral* (Agunan). Yaitu harta kekayaan debitur.

Bukan justru sebaliknya, menyusahkan dan mempersulit debitur dalam melakukan pembayaran dengan memberikan suku bunga dan denda yang lebih tinggi disaat Peggugat dalam menghadapi keadaan perekonomian lesu dan memprihatinkan serta berdampak pada rendahnya daya beli masyarakat.

- 36 Bahwa sebelum Tergugat I melakukan eksekusi Penjualan Lelang di muka umum untuk pembayaran sejumlah uang, terhadap Peggugat selaku debitur

Hal. 15 dari 64 Hal. Put No. 320/PDT/2019/PT MKS.

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

seharusnya melalui proses atau tahapan yang mendahului yang perlu dilakukan antara lain sebagai berikut:

- a. Tahap Peringatan (*Aanmaning*), adalah tahap peringatan atau teguran yang merupakan proses awal adanya eksekusi yang dilakukan setelah lewat tenggang waktu perjanjian.
- b. Tahap Sita Eksekusi (*Executorial Beslaag*), adalah merupakan tahap lanjutan dalam proses eksekusi dilakukan apabila debitur atas Tergugat I tidak mengindahkan atau memperhatikan peringatan tersebut dan dikeluarkan Surat Perintah Sita Eksekusi, kemudian disusul Surat Perintah Penjualan Lelang.

37. Bahwa hal tersebut di atas tidak pernah dilakukan tahapan-tahapan proses eksekusi penjualan lelang oleh Tergugat I dan Tergugat I melalau, (Sdr. H.M. Fardhan U. Mattalitti, ST. dan Sdri. Anggraeni Tedjokusumo selaku Kuasa dari PT. Bank Central Asia Tbk. Cq.PT. BCA. KCU Parepare) melainkan langsung mengajukan penjualan di muka umum tanpa pemberitahuan dan peringatan kepada Penggugat dengan perantara Tergugat IV yaitu KPKNL Kota Parepare, yang sangat merugikan Penggugat yang mempunyai hak dan kepentingan hukum terhadap objek tanah hak tanggungan tersebut.
38. Bahwa dengan demikian Tergugat I telah melanggar Pasal 29 ayat (4) Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, yang menyatakan bank wajib memberikan informasi mengenai kemungkinan resiko kerugian akibat transaksi yang dilakukan dengan bank, sebagai berikut: *"Untuk kepentingan nasabah, bank wajib menyediakan informasi mengenai kemungkinan timbulnya risiko kerugian sehubungan dengan transaksi nasabah yang dilakukan melalui bank."*
39. Bahwa sepatutnya pula Tergugat I memperhatikan secara profesional dalam hal pembangunan dan perekonomian harus selalu mementingkan kepentingan dan pelayanan agar masyarakat tidak merasa dirugikan akibat *"Perbuatan Melanggar Hukum"* yang dilakukan oleh pihak bank.
40. Bahwa pada tanggal 15 Oktober 2015, Tergugat I melalui Tergugat IV melakukan lelang I (Pertama) sampai dengan pelelangan ke 2 Penggugat selalu hadir, namun tidak dihadiri oleh satu orang pun peserta. Kemudian, pelaksanaan lelang ke 3 sampai dengan pelaksanaan lelang ke 6 (enam) Penggugat tidak pernah diberitahukan dan juga dari informasi yang didapatkan Penggugat bahwa Pelaksanaan Lelang ke 3 sampai dengan pelaksanaan Lelang Ke 6 sama sekali tidak ada peserta lelang, sehingga salah satu jaminan hak tanggungan yaitu SHGB No.381/Lapadde LT : 182 M2, LB : 102 M2 atas nama TAUFIQ BULU

Hal. 16 dari 64 Hal. Put No. 320/PDT/2019/PT MKS.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Yang berlokasi di Lapadde Mas Blok LH No.20 diambil oleh Tergugat I dengan cara tidak prosedural dan melabrak peraturan menteri Keuangan yaitu PMK 27/PMK.06/2016 atas perubahan PMK No. 106/PMK.06/2013, Pasal 78 ayat 1 dan 2 Serta Pasal 100, Selain itu, Penggugat tidak pernah diberikan Berita Acara Lelang maupun bukti penyerahan atas jaminan hak tanggungan SHGB No.381.

41. Bahwa Tergugat I mengambil alih sendiri Jaminan Hak Tanggungan satu jaminan hak tanggungan yaitu SHGB No.381/Lapadde LT : 182 M2, LB : 102 M2 atas nama TAUFIQ BULU yang berlokasi di Lapadde Mas Blok LH No.20 dengan dalil bahwa telah dilakukan proses lelang yang dimenangkan sendiri oleh Tergugat I yang anehnya lagi nilai lelang yang ditetapkan oleh Tergugat IV menurut pernyataan pegawai Tergugat I atas nama Pak Ivan hanya sebesar Rp.178.900.000,- (seratus tujuh puluh delapan sembilan ratus ribu rupiah) pada saat bertemu dengan pihak Penggugat, hal mana jika itu benar, maka nilai limit tersebut sangat berada dibawah nilai likuidasi yang ditentukan oleh Tim Appraisal yang diajukan sendiri oleh Tergugat I, bahwa jika memang Tergugat I menginginkan dibawah harga seluruh jaminan hak tanggungan Penggugat mengapa Tergugat I menggunakan Tim Penilai dengan segala biaya yang harus dibebankan kepada Penggugat, bukankah itu suatu kecurangan besar yang dilakukan oleh Tergugat I. Padahal di tahun 2014 jaminan hak tanggungan tersebut pernah ditawarkan oleh Kolega/rekan bisnis Penggugat atas nama H. Latif dengan harga Rp. 450.000.000,- (empat ratus lima puluh juta rupiah) akan tetapi Tergugat I terus-menerus menghalang-halangi upaya Penggugat.
42. Bahwa tindakan Tergugat I bersama Tergugat IV yang menetapkan dibawah nilai limit dengan jaminan hak tanggungan Penggugat yakni SHGB No.381, SHM No.00592, SHM No.1134 tersebut sangat berada dibawah nilai likuidasi yang ditentukan oleh Tim Appraisal yang diajukan sendiri oleh Tergugat I apalagi dengan membebaskan seluruh biaya hasil penetapan pemenang lelang atas hak tanggungan adalah *Perbuatan Melawan Hukum*;
43. Bahwa tindakan dan perbuatan Tergugat I dan Tergugat IV melakukan pelelangan atas Jaminan Hak Tanggungan milik Penggugat sebelum berakhir masa perjanjian (Premature) adalah *Perbuatan Melawan Hukum berdasarkan* "YURISPRUDENSI MAHKAMAH AGUNG Vide Putusan MARI No.2678.K/ Pdt/1992 tanggal 27 Oktober 1994".
44. Bahwa Tergugat I dengan konspirasi yang tidak baik bersama Tergugat V dengan tanpa persetujuan Penggugat telah melakukan *Perbuatan Melawan Hukum* berupa balik nama sertifikat atas Jaminan Hak Tanggungan milik Penggugat yaitu masing-masing:

Hal. 17 dari 64 Hal. Put No. 320/PDT/2019/PT MKS.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. SHGB No. 381
- b. SHM No. 00592
- c. SHM No. 1134.

45. Bahwa tindakan Tergugat V, melakukan balik nama sertifikat milik Penggugat, begitu pula tindakan Tergugat I dan Tergugat IV melakukan pelelangan atas Hak Tanggungan/ Jaminan milik Penggugat adalah *Tidak Sah dan Melawan Hukum* dan oleh karenanya *Batal Demi Hukum*.

46. Bahwa pelelangan yang dilakukan oleh Tergugat I melalui Tergugat IV yaitu KPKNL secara berturut-turut yaitu:

1. Lelang Pertama Pada Tanggal 15 Oktober 2014
2. Lelang Kedua Pada Tanggal 27 Januari 2015
3. Lelang Ketiga Pada Tanggal 2 April 2015
4. Lelang Ke Empat Pada Tanggal 23 Juni 2015
5. Lelang Kelima Pada Tanggal 17 Desember 2015
6. Lelang Ke Enam Pada Tanggal 2 Maret 2016

Harus dinyatakan *tidak sah dan Batal Demi Hukum* lagi pula Perjanjian Kredit antara Penggugat dengan Tergugat I belum sampai masa Jatuh Tempo perjanjian 5 (lima) tahun atau 60 bulan, serta *PMK 27/PMK.06/2016* atas perubahan *PMK No. 106/PMK.06/2013*, Pasal 78 ayat 1 dan 2, yang menjadi dasar acuan/atau petunjuk tersebut belum berlaku pada saat Pelelangan berlangsung dan dalam *Pasal 100 PMK 27/PMK.06/2016* menyebutkan bahwa :*"Peraturan Menteri ini mulai berlaku 3 (tiga) bulan sejak tanggal diundangkan"*. Sedangkan tanggal diundangkan PMK ini adalah 22 Februari 2016, berarti PMK ini efektif berlaku nanti pada 22 Mei 2016. Sementara asset Penggugat yang telah terjual jauh dari masa berlakunya *PMK 27/PMK.06/2016*, yang berimplikasi kerugian pada pihak Penggugat

47. Bahwa hasil penilaian Public Appraisers No. SPPA:078/8460/MIII/2011 yang diajukan oleh Tergugat pada tanggal 10 Agustus 2011 untuk melakukan penilaian atas aktiva tanah dan bangunan berupa rumah tinggal dengan SHM No.381 yang berlokasi di Perum Lapadde Mas Blok LH.No.20 Kelurahan Lapadde, Kecamatan Ujung, Kota Parepare, Provinsi Sulawesi Selatan, dengan Nilai Pasar Dibulatkan dengan nilai sebesar Rp.25.500.000 (Dua puluh lima juta lima ratus ribu rupiah) dan Nilai likuidasi Dibulatkan dengan nilai sebesar Rp.17.900.000 (Tujuh belas juta sembilan ratus ribu rupiah) serta Nilai Pasar Dibulatkan dengan nilai sebesar Rp.231.100.000 (Dua ratus tiga puluh satu juta seratus ribu rupiah) dan Nilai likuidasi Dibulatkan dengan nilai sebesar Rp.182.400.000 (Seratus delapan puluh dua juta empat ratus ribu rupiah).

Hal. 18 dari 64 Hal. Put No. 320/PDT/2019/PT MKS.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

48. Bahwa hasil penilaian Lisensi Public Appraisers No. SPPA:078/8460/ VIII/2011 yang diajukan oleh Tergugat I pada tanggal 10 Agustus 2011 untuk melakukan penilaian atas aktiva tanah dan bangunan berupa rumah tinggal dengan SHM 1134 yang berlokasi di Jalan Reformasi No.83 Kelurahan Kampung Baru, Kecamatan Bacukiki Barat, Kota Parepare, provinsi Sulawesi Selatan dengan Nilai Pasar Dibulatkan dengan nilai sebesar Rp.316.600.000 (Tiga ratus enam belas juta enam ratus ribu rupiah) dan Nilai likuidasi Dibulatkan dengan nilai sebesar Rp.221.600.000 (Dua ratus dua puluh satu juta enam ratus ribu rupiah), serta Nilai Pasar Dibulatkan dengan nilai sebesar Rp.515.900.000 (Lima ratus lima belas juta sembilan ratus ribu rupiah) dan nilai likuidasi dibulatkan dengan nilai sebesar Rp. 341.200.000 (Tiga ratus empat puluh satu juta dua ratus ribu rupiah).
49. Bahwa hasil penilaian Public Appraisers No. SPPA:078/8460/VIII/2011 yang diajukan oleh Penggugat pada tanggal 10 Agustus 2011 untuk melakukan penilaian atas aktiva tanah dan bangunan berupa rumah tinggal dengan SHM 00592 yang berlokasi di Jalan Andi Abubakar Kelurahan Tiro Sompe, Kecamatan Bacukiki Barat, Kota Parepare, provinsi Sulawesi Selatan, dengan nilai pasar dibulatkan dengan nilai sebesar Rp.135.000.000 (Seratus tiga puluh lima juta rupiah) dan Nilai likuidasi Dibulatkan dengan nilai sebesar Rp. 94.500.000 (Sembilan puluh empat juta lima ratus ribu rupiah) serta nilai pasar dibulatkan dengan nilai sebesar Rp1.845.700.000 (Satu miliar delapan ratus empat puluh lima juta tujuh ratus ribu rupiah) dan Nilai Likuidasi dibulatkan dengan nilai sebesar Rp 1.463.100.000 (satu meliar empat ratus enam puluh tiga juta seratus ribu rupiah).
50. Bahwa dalam lelang hak tanggungan Pasal 6 UUHT ketika kreditur pemegang Hak Tanggungan akan mengikuti lelang berapa pun harganya ataupun terkait nilai objek yang akan dilelang minimal wajib dengan hasil penilai Independen/Public Appraisers.
51. Bahwa Penggugat tetap menghormati pelelang yang dilakukan dengan nilai limit dibawah harga pasaran oleh Tergugat IV dengan memperhatikan perundang-undangan yang berlaku, tetapi selama masih dalam batas yang wajar, akan tetapi Tergugat I melalui Tergugat IV tetap memaksakan kehendaknya untuk menjual paksa agunan Penggugat dengan harga yang tidak sewajarnya hal mana Penggugat masih yakin dan mampu berusaha menunaikan kewajibannya kepada Tergugat I jika diberikan sedikit keringanan dan kesempatan untuk memulihkan kondisi usaha Penggugat sebagaimana harapan Bank Indonesia melindungi setiap nasabah/konsumen untuk menjalankan amanat undang-

Hal. 19 dari 64 Hal. Put No. 320/PDT/2019/PT MKS.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

undang sebagaimana pembangunan yang bersumber dari masyarakat selaku konsumen.

52. Bahwa seharusnya Tergugat I dan Tergugat IV membuat petunjuk yang jelas agar dalam menentukan nilai limitnya pada saat lelang dengan memperhatikan asas kepatutan/kewajaran, Karena selama ini ada indikasi, pihak bank sebagai pemohon lelang merupakan indikasi hanya menjual hutang dan bukan berusaha mencari kewajaran harga barang yang dijual.
53. Bahwa Nilai Limit pada Lelang terhadap agunan Penggugat yang ditetapkan oleh Tergugat I dan Tergugat IV, seharusnya berdasarkan hasil penilaian dari penilai/appraisal, Penggugat pun mensinyalir bahwa terjadinya pelaksanaan lelang tersebut diduga adanya penyelundupan pajak, terutama pada lelang yang dilaksanakan oleh Tergugat IV dan Tergugat I dengan menentukan harga yang terbentuk dalam lelang sangat jauh di bawah harga pasaran secara tidak wajar. Bahwa penentuan nilai limit oleh penjual sebelum pengaturan nilai limit oleh PMK 103/PMK.06/2013, ada indikasi penyelundupan pajak. Hal ini sangat mungkin terjadi, karena adanya itikad yang tidak baik antara Tergugat IV sebagai pelaksana lelang dengan Tergugat I sebagai pemenang lelang dan Tergugat II (Sdr Syafrudin) adalah pihak yang "ditunjuk" sebagai "PEMENANG", oleh Pihak TERGUGAT I melalui (Sdr. H.M. Fardhan U. Mattalitti, ST. selaku Kuasa dari PT. Bank Central Asia Tbk. Cq.PT. BCA. KCU Parepare) berdasarkan pernyataan tertulis dari PT. BCA, Tbk, tanggal 28 Agustus 2015 selaku pemenang lelang melalui penetapan nilai limit agunan Penggugat dengan serendah mungkin dan tidak wajar karena kemungkinan harga yang dicantumkan tidak sesuai dengan nilai rupiah yang dibayarkan pemenang lelang yang sesungguhnya dan Tergugat IV dengan Tergugat I seakan menutupi mekanisme pelelangan yang dilakukan.
54. Bahwa seluruh perbuatan hukum yang mengikutinya atas tanah dan bangunan yang dijadikan jaminan hak tanggungan Penggugat tersebut menjadi tidak sah pula dan Batal Demi Hukum atas apa yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V.
55. Bahwa dampak dari perbuatan Tergugat I secara terus menerus melakukan penagihan serta menyampaikan penghuni/penyewa rumah kost dengan cara meneror, melarang serta memaksa kepada penghuni/penyewa rumah kost untuk tidak lagi melanjutkan kontrak pada bulan berikutnya, sehingga sejak bulan Mei 2017 tidak ada lagi yang melanjutkan penyewaan atas rumah kost milik Penggugat. Perbuatan yang dilakukan Tergugat I sungguh sangat

Hal. 20 dari 64 Hal. Put No. 320/PDT/2019/PT MKS.

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

- berpotensi untuk mematikan usaha dan memiskinkan Penggugat selaku Konsumen/Nasabahnya Tergugat I khusus sebagai Warga Negara Indonesia
56. Bahwa tindakan Tergugat I yang telah melakukan penjualan lelang melalui perantara Tergugat IV terhadap tanah dan bangunan milik Penggugat, adalah merupakan suatu tindakan "Perbuatan Melawan Hukum" yang bertentangan dengan aturan Hukum Acara Perdata yang berlaku oleh karena penjualan lelang terhadap tanah tersebut dilakukan tanpa pemberitahuan terlebih dahulu atau peringatan oleh Penggugat yang jelas-jelas berhak dan mempunyai kepentingan hukum terhadap tanah tersebut. Sehingga sangat berdasar dan beralasan hukum pelaksanaan lelang yang telah dilakukan oleh Tergugat IV untuk dibatalkan dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat. Apalagi tidak ada izin atau persetujuan tertulis dari Penggugat, sebagaimana diatur dalam UU No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah pada Pasal 18 Angka 2 yang menyebutkan:

"Hapusnya Hak Tanggungan karena dilepaskannya oleh Pemegangnya didahulukan pemberian pernyataan tertulis mengenai dilepaskannya Hak Tanggungan tersebut kepada pemberi Hak Tanggungan"

57. Bahwa apalagi tindakan Tergugat I yang telah melakukan penjualan lelang melalui perantara Tergugat IV adalah merupakan suatu tindakan "Perbuatan Melawan Hukum" yang sangat bertentangan dengan aturan hukum acara perdata yang berlaku, oleh karena penjualan lelang terhadap tanah tersebut tanpa seizin dari Ketua Pengadilan Negeri Parepare terlebih dahulu sehingga sangat berdasar dan beralasan pelaksanaan lelang yang telah dilakukan oleh Tergugat IV untuk dibatalkan. Hal ini sesuai dengan ayat 2 Pasal 13 Peraturan Menteri Keuangan No. 106/PMK.06/2013 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Yang berbunyi:

"Permohonan atas Pelaksanaan Lelang sebagaimana dimaksud ayat 1 dilakukan oleh Pengadilan Negeri"

Hal ini juga diperkuat dengan ketentuan Pasal 224 HIR/258 RBg yang menyatakan bahwa:

"Surat asli dari pada surat hipotik dan surat hutang yang dibuat dihadapan notaris di Indonesia dan di atasnya dibubuhkan kita-kata "Demi Keadilan berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" mempunyai kekuatan hukum yang sama dengan keputusan Hakim. Jika surat yang demikian itu tidak ditepati dengan jalan damai, maka perihal menjalankannya dilangsungkan atas perintah dan dibawah Pimpinan Pengadilan Negeri yang mempunyai wilayah hukum tempat orang yang berhutang itu berdiam atau telah memilih tempat tinggalnya,

Hal. 21 dari 64 Hal. Put No. 320/PDT/2019/PT MKS.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan cara sebagaimana telah diatur dalam pasal-pasal di muka dari bagian ini, akan tetapi dengan pengertian bahwa paksaan badan itu hanya dapat dilakukan jika sudah diizinkan dengan Putusan Hakim bila telah dikabulkan untuk itu dengan putusan. Jika pelaksanaannya seluruh atau sebagiannya dilakukan diluar wilayah hukum Pengadilan Negeri yang telah memberi Perintah penyanderaan itu maka akan diikuti ketentuan Pasal 195 ayat 2 dan seterusnya”.

58. Bahwa Perjanjian Kredit yang pernah dibuat dihadapan PPAT/Notaris dengan Hak Tanggungan tidak dapat dijadikan dasar untuk melakukan Parate Eksekusi atau Lelang di muka umum terhadap tanah milik penggugat, oleh karena tidak memiliki kekuatan hukum yang sama dengan Putusan Hakim. Sehingga Risalah Lelang yang dikeluarkan oleh Tergugat IV adalah “Tidak Sah” dan “Batal Demi Hukum”. Hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI., No. 1520 K/Pdt/I 984 Tanggal 31 Mei 1986 yang menyatakan:

“Mahkamah Agung berpendapat bahwa Pasal 224 HIR/258 RBg bersifat limitatif, karena yang boleh dibuatkan akta gross dan mempunyai kekuatan hukum yang sama dengan Putusan Hakim adalah hanya akte hipotik dan akta notariil yang bersifat pengakuan hutang (notarieele schuldbrieven), sedangkan akta-akte notaries yang dijadikan dipersidangan bukanlah merupakan notarieele schuldbrieven menurut pasal tersebut, akan tetapi merupakan perjanjian kredit antara kedua belah pihak, sehingga walaupun dalam akte-akte notaries tersebut ditulis kepala “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” tidak memiliki kekuatan yang sama dengan Putusan Hakim”

“Untuk dapat mengeksekusi suatu akte grosse tersebut pada Pasal 224 HIR/258 RBg harus pula didahului syarat-syarat formil yakni berkepal “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” tidak memiliki kekuatan yang sama dengan Putusan Hakim”

59. Bahwa seharusnya Tergugat I dalam melakukan Permohonan Pelelangan harus melalui prosedur sebagaimana telah diatur dalam ketentuan Pasal 224 HIR/258 RBg dimana di dalam ketentuan tersebut Pihak Tergugat I dan Tergugat IV tidak diperkenankan melakukan pelelangan langsung terhadap objek Hak Tanggungan tanpa melalui/seizin/ penetapan dari Ketua Pengadilan Negeri Parepare, sehingga Penetapan Risalah Lelang yang dibuat oleh Tergugat IV adalah “Batal Demi Hukum” oleh karena tidak memenuhi syarat atau bertentangan sebagaimana dalam ketentuan Pasal 224 HIR/258 RBg. Hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI yang menyatakan, Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 3201 L/Pdt/1984 Tanggal 30 Januari 1986:

Hal. 22 dari 64 Hal. Put No. 320/PDT/2019/PT MKS.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

“Berdasarkan Pasal 224 HIR/258 RBg pelaksanaan pelelangan sebagai akibat adanya grosse akta hipotik dengan memakai kepala “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” yang mempunyai kekuatan hukum yang sama dengan Putusan Pengadilan seharusnya dilaksanakan atas perintah dan di bawah Pimpinan Ketua Pengadilan Negeri. Bila Pelelangan tersebut dilaksanakan atas perintah pihak lain, maka pelelangan demikian adalah bertentangan dengan Pasal 224 HIR/258 RBg dan adalah tidak sah”

60. Bahwa seharusnya Tergugat I dalam hal untuk melakukan permohonan Eksekusi pengosongan terhadap Tanah yang menjadi objek tanggungan dan yang masih dikuasai oleh Penggugat sampai dengan sekarang harus melalui terlebih dahulu Prosedur Gugatan Perdata Pengosongan terhadap objek tanah tersebut di Pengadilan Negeri Parepare, bukan sebaliknya tindakan Tergugat I langsung melakukan permohonan eksekusi tanpa melalui gugatan perdata yang jelas-jelas menyalahi aturan hukum Acara Perdata sehingga pemilikan dengan cara-cara pemaksaan apalagi dengan cara-cara kekerasan, sejatinya “harus dibatalkan”. Hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI., No. 2469 K/Pdt/1984 Tanggal 08 Oktober 1985 yang menyatakan :

“Menurut Pasal 42 Peraturan Lelang (Stbi 1908:189) yang berhak meminta “grosse” dengan kepala “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” atas suatu salinan berita acara lelang adalah Pihak Penjual. Grosse tersebut dapat dimintakan pelaksanaannya apabila si pembeli tak membayar harga lelang. Dengan demikian berita acara lelang tersebut di atas dengan memintakan sita eksekusi pada Pengadilan Negeri Setempat, akan tetapi seharusnya mengajukan gugatan pengosongan atas rumah yang dibeli dalam pelelangan tersebut melalui prosedur Perdata Biasa”

“Oleh karena itu Hakim secara ex officio berwenang untuk meneliti terlebih dahulu, apakah akta grosse melampaui batas-batas yang ditentukan oleh Undang-Undang”

61. Bahwa seharusnya Tergugat I Sebelum melakukan eksekusi terhadap objek tanah yang menjadi Hak Tanggungan seharusnya harus melalui Gugatan Perdata untuk menilai berapa nilai jumlah Hutang Penggugat (debitur) yang seharusnya dikembalikan kepada Pihak Tergugat I (kreditur). Bukan sebaliknya Pihak Tergugat I, secara sepihak dan secara sewenang-wenang menentukan semata-mata hutang debitur yang harus dikembalikan, yang tidak dijelaskan secara terperinci dan sangat merugikan Penggugat selaku debitur/nasabah. Oleh karena itu, pelaksanaan eksekusi adalah merupakan perbuatan bertentangan dengan hukum. Dengan demikian apa pun produk yang dihasilkannya adalah “Batal

Hal. 23 dari 64 Hal. Put No. 320/PDT/2019/PT MKS.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demi Hukum” dan “Tidak Mempunyai Kekuatan Hukum Mengikat”, disebabkan karena “Cacat Hukum”. Hal ini sesuai dengan Surat Mahkamah Agung RI No. 147 Tanggal 01 April 1986 yang menyatakan: “Bahwa sebelum mengeksekusi haruslah dipastikan terlebih dahulu jumlah utang debitur”.

62. Bahwa akibat tindakan para Tergugat, Penggugat mengalami kerugian secara Materiil dan Moril.
63. Bahwa berdasarkan uraian-uraian di atas maka sangatlah beralasan apabila surat perjanjian kredit nomor: 041/KRD/8460/II tertanggal 08 September 2011 beserta segala bentuk perubahannya menjadi batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
64. Bahwa oleh karena tindakan Tergugat I dan Tergugat III membuat produk hukum yang keliru tidak adil serta tidak menggunakan azas keterbukaan dan keadilan sehingga perjanjian kredit antara Tergugat I dan Penggugat sangat tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat, sehingga menimbulkan kerugian-kerugian yang cukup besar kepada Penggugat diantaranya:
 - 1) Kerugian Materiil:
 - a) Sewa kamar/bulan Rp.1.000.000 x 20 kamar Rp.20.000.000 x 7 bulan Rp.140.000.000, tidak ada penyewa sejak bulan Mei sampai dengan bulan Desember 2014.
 - b) Sewa kamar/bulan Rp. 1.000.000 x 20 kamar Rp.20.000.000 x 12bulan = Rp.240.000.000, tidak ada penyewa sejak bulan Januari sampai dengan bulan Desember 2015;
 - c) Sewa kamar/bulan Rp.1.000.000 x 20 kamar Rp.20.000.000 x 12 bulan= Rp.240.000.000, tidak ada penyewa sejak bulan Januari sampai dengan bulan Desember 2016.
 - d) Sewa kamar/bulan Rp.1.000.000 x 20 kamar Rp.20.000.000 x 10 bulan Rp.200.000.000, tidak ada penyewa sejak bulan Januari sampai dengan bulan Desember 2017.
 - e) Penghasilan Yang Harus Penggugat Dapatkan Melalui Usaha Budidaya Sarang Burung Walet Yakni Rp.14.500.000 x 5 kilogram/Bulan= Rp.72.500.000 x 12 bulan jika dirata-ratakan Rp.870.000.000/tahunnya. Sehingga keseluruhan kerugian materiil yang diderita Penggugat sebesar Rp.1.690.000.000,- (*Satu miliar enam ratus sembilan puluh juta rupiah*).
 - 2) Kerugian Moril:

Bahwa dengan terjadinya perbuatan tanpa hak dan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat, namun sebenarnya hal tersebut tidak ternilai dengan materi, tetapi untuk memudahkan Ketua Pengadilan C.q. Hakim

Hal. 24 dari 64 Hal. Put No. 320/PDT/2019/PT MKS.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang memeriksa dan mengadili perkara a aquo, maka tidaklah berlebihan apabila penggugat menuntut kerugian moril sebesar Rp.15.000.000.000; (Lima Belas Milyar Rupiah) yang harus dibayarkan Tergugat I sekaligus tunai seketika setelah putusan mempunyai kekuatan hukum yang tetap (*inkracht van gewijsde*).

65. Bahwa Tergugat IV dengan kekuasaan yang dimilikinya telah melabrak dan melanggar aturan dan rambu-rambu yang dibuatnya sendiri yakni *PMK 27/PMK.06/2016* atas perubahan *PMK No. 106/PMK.06/2013*, Pasal 78 ayat 1 dan 2 yang telah memenangkan Tergugat I yakni PT. BCA, Tbk selaku Penjual sekaligus sebagai Pembeli. Atau dalam ungkapan yang lain "*Jeruk makan jeruk*". Lembaga Negara ini selalu menganggap tindakan tersebut sah dan legal sesuai dengan Pasal 78 ayat 1 dan 2, *PMK 27/PMK.06/2016* Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Padahal *PMK* tersebut belum berlaku pada saat Pelelangan berlangsung dan dalam Pasal 100 *PMK 27/PMK.06/2016* menyebutkan bahwa: "*Peraturan Menteri ini mulai berlaku 3 (tiga) bulan sejak tanggal diundangkan*". Sedangkan tanggal diundangkan *PMK* ini adalah 22 Februari 2016, berarti *PMK 27/PMK.06/2016* ini efektif berlaku nanti pada 22 Mei 2016. Sementara asset Penggugat yang telah terjual jauh dari masa berlakunya *PMK 27/PMK.06/2016*, yang berimplikasi kerugian pada pihak Penggugat, seperti sudah di jelaskan secara rinci di tas pada poin 64 (enam puluh empat)
66. Bahwa sesuai penjelasan pada Point 65 (enam puluh lima) di atas maka Tergugat I, melalui, (Sdr. H.M. Fardhan U. Mattalitti, ST. dan Sdri. Anggraeni Tedjokusumo selaku Kuasa dari PT. Bank Central Asia Tbk. Cq.PT. BCA. KCU Parepare) dan Tergugat II(Sdr Syafrudin) adalah pihak yang "*ditunjuk*" sebagai "*PEMENANG*", oleh (Sdr. H.M. Fardhan U. Mattalitti, ST. selaku Kuasa dari PT. Bank Central Asia Tbk. C.q. PT. BCA. KCU Parepare) berdasarkan pernyataan tertulis dari PT. BCA, Tbk, tanggal 28 Agustus 2015, serta di bantu oleh Tergugat IV untuk melakukan Penjualan Aset Milik Penggugat secara hukum "*TIDAK SAH*" dan "*BATAL DEMI HUKUM*" dikarenakan melakukan tindakan "*PERBUATAN MELAWAN HUKUM (PMH)*", Karena Undang-Undang/atau Peraturan Menteri Keuangan (*PMK 27/PMK.06/2016*) tentang Petunjuk Pelaksanaan lelang belum berlaku yang menyebutkan Bank (Kreditor) bisa melakukan Penjualan dan bisa Pula melakukan pembelian.
67. Bahwa sesuai penjelasan Penggugat pada poin 40, poin 46, poin 65, dan poin 66 di atas maka asset milik Penggugat yang telah dilelang oleh Tergugat I melalui perantara Tergugat IV dan Tergugat IV menetapkan Tergugat I sebagai pembeli sekaligus pemenang Lelang dan Pihak TERGUGAT II (Sdr Syafrudin)

Hal. 25 dari 64 Hal. Put No. 320/PDT/2019/PT MKS.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

adalah pihak yang "ditunjuk" sebagai "PEMENANG", oleh Pihak TERGUGAT I melalui (Sdr. H.M. Fardhan U. Mattalitti, ST. selaku Kuasa dari PT. Bank Central Asia Tbk. Cq.PT. BCA. KCU Parepare) berdasarkan pernyataan tertulis dari PT. BCA, Tbk, tanggal 28 Agustus 2015. Maka Risalah Lelang Nomor 196/2015 tanggal 23 Juni 2015, Risalah Lelang Nomor 548/2015 tanggal 17 Desember 2015, dan Risalah Lelang Nomor 058/2016 tanggal 2 Maret 2016, harus dibatalkan Karena Cacat Hukum, karena Tergugat I, dan Tergugat IV telah dengan jelas melanggar dan tidak menaati PMK 27/PMK.06/2016 atas perubahan PMK No. 106/PMK.06/2013, Pasal 78 ayat 1 dan 2 serta Pasal 100.

68. Bahwa Pihak Tergugat II ((Sdr Syafrudin) adalah pihak yang "ditunjuk" sebagai "PEMENANG", oleh Pihak TERGUGAT I melalui (Sdr. H.M. Fardhan U. Mattalitti, ST. selaku Kuasa dari PT. Bank Central Asia Tbk. Cq.PT. BCA. KCU Parepare) berdasarkan pernyataan tertulis dari PT. BCA, Tbk, tanggal 28 Agustus 2015), terbukti sesuai penjelasan di atas pada Point 67 sudah melakukan tindakan yang melanggar hukum dengan membantu pihak Tergugat (kreditur) dan Pihak Tergugat IV (Pejabat Lelang KPKNL kota Parepare) untuk melakukan tindakan Pidana yaitu pencucian Uang dengan membeli barang yang bukan menjadi hak milik dari Tergugat I (Kreditur). Jadi Tergugat II berdasarkan pernyataan tertulis dari PT. BCA, Tbk, tanggal 28 Agustus 2015, selaku Penadah dengan membeli barang dari hasil kejahatan Pihak Tergugat I (Kreditur) dan melanggar UNDANG-UNDANG REPUBLIK INDONESIA NOMOR 31 TAHUN 1999 TENTANG PEMBERANTASAN TINDAK PIDANA KORUPSI dengan melanggar Pasal 3 yang penjelasan sebagai berikut ;

Setiap orang yang dengan tujuan menguntungkan diri sendiri atau orang lain atau suatu korporasi, menyalahgunakan kewenangan, kesempatan, atau sarana yang ada padanya karena jabatan atau kedudukan atau sarana yang ada padanya karena jabatan atau kedudukan yang dapat merugikan keuangan negara atau perekonomian negara, dipidana dengan pidana penjara seumur hidup atau pidana penjara paling singkat 1 (satu) tahun dan paling lama 20 (dua puluh) tahun dan atau denda paling sedikit Rp. 50.000.000 (lima puluh juta rupiah) dan paling banyak Rp. 1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) 10.

69. Bahwa dapat disimpulkan Para Tergugat, tidak mematuhi dan menaati dan melanggar Undang- undang yang berlaku bagi bank sebagai lembaga/ atau Badan Usaha , Pejabat Negara, Instansi yang dibawah Naungan NKRI dan Warga Negara Republik Indonesia yaitu dalam UU No 10 Tahun 1998 atas Perubahan UU NO. 7 Tahun 1992 Pasal 1, 2, 3, 8, 29 ayat (4) 49, 50, dan Pasal 50A tentang Perbankan, Aturan surat Edaran Bank Indonesia (BI) Nomor

Hal. 26 dari 64 Hal. Put No. 320/PDT/2019/PT MKS.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

23/12/BPPP Tanggal 28 Februari 1991, Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 31/150/KEP/DIR Tanggal 12 November 1998 Tentang Kualitas Aktiva Produktif Direksi Bank Indonesia, Peraturan Bank Indonesia (BI) No 7/2/PBI/2005 Tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum, Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27 /PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Pasal 78.ayat 1 dan pasal 100 , UU Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, Undang-undang No. 08 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, Penjelasan Buku pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan Buku II yang diterbitkan Oleh Mahkamah Agung (MA) yang dijelaskan pada (Pasal 207 ayat(3) HIR dan 227 Rbg), Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (BW), kitab Undang-undang Pidana dan Undang-undang Tipikor. NOMOR 31 TAHUN 1999 TENTANG PEMBERANTASAN TINDAK PIDANA KORUPSI dengan melanggar Pasal 3

69. Bahwa dikarenakan Para Tergugat telah jelas dan nyata melakukan perbuatan melawan hukum, maka patut menurut hukum agar Para Tergugat dihukum membayar biaya perkara yang timbul.
70. Bahwa oleh karena gugatan ini mempedomani Pasal 180 HIR, maka dimohon kepada Majelis Hakim berkenan untuk menyatakan putusan yang dijatuhkan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu ada bantahan (*verset*), banding atau kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*).

Bahwa berdasarkan uraian-uraian hukum yang kami kemukakan diatas maka Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Parepare Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk memberi putusan sebagai berikut:

1. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum.
2. Menyatakan perjanjian kredit nomor: 041/KRD/8460/II tertanggal 08 September 2011 dengan segala macam bentuk perubahannya dengan Hak Tanggungan yang dijaminakan kepada Tergugat I yang dibuat oleh Tergugat III batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat dengan segala konsekuensi hukumnya.
3. Menyatakan Para Tergugat bersalah karena dalam kesadarannya telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan segala konsekuensi hukumnya.
4. Menghukum Tergugat I untuk memulihkan nama baik Penggugat di Bank Indonesia.

Hal. 27 dari 64 Hal. Put No. 320/PDT/2019/PT MKS.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menyatakan tidak sah dan batal demi hukum perbuatan Tergugat III melalui Tergugat V melakukan balik nama Sertifikat Penggugat yang dijadikan jaminan hak tanggungan kepada Tergugat I dan II.
6. Menyatakan/membatalkan pelelangan yang dilakukan oleh Tergugat IV terhadap agunan yang telah dijaminakan Penggugat kepada Tergugat I.
7. Menyatakan lelang paksa terhadap agunan Penggugat yakni SHGB No.381, SHM No.00592, SHM No. 1134 yang dilakukan secara tidak wajar oleh Tergugat IV merupakan batal demi hukum.
8. Menyatakan Tergugat IV dengan kekuasaan yang dimilikinya telah *melabrak dan melanggar aturan dan rambu-rambu yang dibuatnya sendiri yakni PMK 27/PMK.06/2016 atas perubahan PMK No. 106/PMK.06/2013, Pasal 78 ayat 1 dan 2 yang telah memenangkan Tergugat I yakni PT. BCA, Tbk selaku Penjual sekaligus sebagai Pembeli. Atau dalam ungkapan yang lain "Jeruk makan jeruk". Lembaga Negara ini selalu menganggap tindakan tersebut sah dan legal sesuai dengan Pasal 78 ayat 1 dan 2, PMK 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Padahal PMK tersebut belum berlaku pada saat Pelelangan berlangsung dan dalam Pasal 100 PMK 27/PMK.06/2016 menyebutkan bahwa: "Peraturan Menteri ini mulai berlaku 3 (tiga) bulan sejak tanggal diundangkan". Sedangkan tanggal diundangkan PMK ini adalah 22 Februari 2016, berarti PMK ini efektif berlaku nanti pada 22 Mei 2016. Sementara asset Penggugat yang telah terjual jauh dari masa berlakunya PMK27/PMK.06/2016, yang berimplikasi kerugian pada pihak Penggugat.*
9. Menyatakan sesuai penjelasan pada Point 65 (enam puluh lima) di atas maka Tergugat I, melalui, (Sdr. H.M. Fardhan U. Mattalitti, ST. dan Sdri. Anggraeni Tedjokusumo selaku Kuasa dari PT. Bank Central Asia Tbk. Cq.PT. BCA. KCU Parepare) dan (Sdr Syafrudin) adalah pihak yang "ditunjuk" sebagai "PEMENANG", oleh (Sdr. H.M. Fardhan U. Mattalitti, ST. selaku Kuasa dari PT. Bank Central Asia Tbk. Cq. PT. BCA. KCU Parepare) berdasarkan pernyataan tertulis dari PT. BCA, Tbk, tanggal 28 Agustus 2015, serta dibantu oleh Tergugat IV untuk melakukan Penjualan Aset Milik Penggugat secara hukum **TIDAK SAH dan BATAL DEMI HUKUM** dikarenakan melakukan tindakan **PERBUATAN MELAWAN HUKUM**. Karena Undang-Undang/atau Peraturan Menteri Keuangan (PMK) tentang Petunjuk Pelaksanaan lelang belum berlaku yang menyebutkan Bank (Kreditur) bisa melakukan Penjualan dan bisa Pula melakukan pembelian.

Hal. 28 dari 64 Hal. Put No. 320/PDT/2019/PT MKS.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Menghukum Para Tergugat menanggung segala resiko atas perbuatannya.
11. Menghukum Tergugat I untuk membayar/ganti kerugian materiil yang dialami oleh Penggugat sebesar Rp.1.690.000.000,- (satu miliar enam ratus sembilan puluh juta rupiah).
12. Menghukum Tergugat I membayar/ganti kerugian moril yang dialami oleh Penggugat sebesar Rp.15.000.000.000; (Lima belas Milyar Rupiah) secara tanggung renteng.
13. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan terhadap aset milik Tergugat yakni SHGB No.381, SHM No.00592, SHM No.1 134.
14. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.100.000.000,00 (seratus juta rupiah) untuk setiap hari kelalaian dalam melaksanakan putusan yang mempunyai kekuatan hukum tetap;
15. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
16. Menghukum dan membebankan kepada Para Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam gugatan ini.
17. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada bantahan, banding, kasasi dan upaya hukum lain (*uitvoerbaar bij voorraad*).
18. Dan/ atau, Jika Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berpendapat lain, maka mohon kiranya menjatuhkan putusan yang patut dan seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

Menimbang, bahwa sesuai uraian yang termuat dalam salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Parepare, tanggal 18 Juni 2019, Nomor 1/Pdt.G/ 2019/PN Pre. yang amar selengkapnya berbunyi sebagai berikut:

MENGADILI

DALAM EKSEPSI

- Menolak Eksepsi Tergugat I dan Tergugat IV untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 2.562.000,00 (dua juta lima ratus enam puluh dua ribu rupiah);

DALAM EKSEPSI:

- Mengabulkan Eksepsi Tergugat;

DALAM POKOK PERKARA:

Hal. 29 dari 64 Hal. Put No. 320/PDT/2019/PT MKS.

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

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard);
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditaksir sejumlah Rp556.000,00 (lima ratus lima puluh enam ribu rupiah);

Menimbang, bahwa terhadap putusan tersebut, para Penggugat telah menyatakan permohonan banding dihadapan Panitera Pengadilan Negeri Parepare pada tanggal 26 Januari 2019, sebagaimana ternyata dalam Akte Pernyataan Permohonan Banding Nomor 1/Pdt.G/2019/PN Pre dan permintaan banding tersebut telah diberitahukan secara sah dan seksama oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Parepare kepada Terbanding I, III, IV dan V pada tanggal 28 -6- 2019, dan kepada Terbanding II pada tanggal 1 Juli 2019, sebagaimana ternyata dalam Relas Pemberitahuan Pernyataan Banding kepada para Terbanding semula para Tergugat Nomor 1/Pdt.G/ 2019/ PN Pre.

Menimbang, bahwa sehubungan dengan permintaan banding tersebut, para Pembanding semula para Penggugat telah mengajukan memori banding bertanggal 1 Juli 2019, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Parepare pada tanggal 1 Juli 2019, dan Memori Banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan secara sah dan seksama oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Parepare kepada para Terbanding I, III, IV dan V pada tanggal 4 Juli 2019, dan kepada Terbanding II pada tanggal 15 Juli 2019 sebagaimana ternyata dalam Relas Pemberitahuan dan Penyerahan Memori Banding kepada para Terbanding Nomor 1/Pdt.G/2019/PN Pre;

Menimbang, bahwa sehubungan dengan permintaan banding tersebut, para Pembanding semula para Penggugat telah mengajukan memori banding tanggal 1 Juli 2019 yang lengkapnya sebagai berikut :

1. Permohonan pemeriksaan perkara pada tingkat Banding yang diajukan, Patonangi Bin Andi Pasennangi, Tempat/Tgl. Lahir: Parepare, 16 Februari 1984, Agama Islam, Pekerjaan Wiraswasta beralamat di Jl. Reformasi No. 83, Kel. Tiro Sompe, Kec. Bacukiki Barat Kota Parepare Prov. Sulawesi Selatan HP. 085299756789, dan Aminah Taufiq, Tempat/Tgl. Lahir: Parepare, 17 Nopember 1988, Agama Islam, Pekerjaan Mahasiswa beralamat di Jl. Reformasi No. 83, Kel. Tiro Sompe Kec. Bacukiki Barat Kota Parepare Prov. Sulawesi Selatan HP. 081340282747selanjutnya disebut PARA PEMBANDING / PARA PENGGUGAT melalui Ketua Pengadilan Negeri Parepare dan telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Parepare dengan register perkara Nomor: 01/Banding/Pdt.G/ 2019/PN. Pre pada hari Rabu, tanggal 26 Juni 2019.

Hal. 30 dari 64 Hal. Put No. 320/PDT/2019/PT MKS.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Seluruh materi Putusan Pengadilan Negeri Parepare, Nomor: 01/Pdt.G/ 2019/PN. Pre, tertanggal 18 Juni 2019.
3. Materi Gugatan asli yang telah dijadikan dasar pemeriksaan dan terbitnya Putusan Pengadilan Negeri Parepare sebagaimana telah disebutkan diatas.
4. Materi segala Jawaban/ Sanggahan/ Replik-Duplik/ Tanya Jawab baik secara lisan maupun tertulis dari Para Pihak bersengketa serta semua alat bukti dan keterangan saksi-saksi di persidangan maupun dalam Berita Acara Pemeriksaan Setempat berkenaan dengan perkara ini.
5. Segala catatan, keterangan dan informasi-informasi yang seluruhnya tercantum dalam Berita Acara Persidangan atas perkara ini selama dalam pemeriksaan dimuka sidang tingkat pertama.
6. Serta lain-lain hal yang terjadi, yang dipermasalahkan, yang ditetapkan/atau diputuskan, baik diluar persidangan maupun dalam persidangan, yang kesemuanya menjadi unsur pendukung terbitnya Putusan Pengadilan Negeri Parepare tersebut diatas.

Bahwa dalam Memori Banding ini, Pembanding/ Penggugat hendak mengajukan risalah/ Memori Banding sebagai keberatan-keberatan atas Putusan Pengadilan Negeri Parepare Nomor: 01/Pdt.G/2019/PN. Pre, tertanggal 18 JUNI 2019, yang Amarnya menyatakan.

MENGADILI

DALAM EKSEPSI

- Menolak Eksepsi Tergugat I dan Tergugat IV seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 2.562.000,00 (dua juta lima ratus enam puluh dua ribu rupiah).

DALAM REKONVENSIS

1. Mengabulkan Gugatan dalam Rekonvensi seluruhnya Terbanding I / Tergugat I, dan Terbanding IV/Tergugat IV.
2. Menyatakan Para Terbanding/ Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum.
3. Menyatakan perjanjian kredit nomor: 041/KRD/8460/II tertanggal 08 September 2011 dengan segala macam bentuk perubahannya dengan Hak Tanggungan yang dijaminakan kepada Terbanding I/Tergugat I yang dibuat oleh Terbanding III/ Tergugat

Hal. 31 dari 64 Hal. Put No. 320/PDT/2019/PT MKS.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- III batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat dengan segala konsekuensi hukumnya.
4. Menyatakan Para Terbanding/ Para Tergugat bersalah karena dalam kesadarannya telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan segala konsekuensi hukumnya.
 5. Menghukum Terbanding / Tergugat I untuk memulihkan nama baik Penggugat di Bank Indonesia.
 6. Menyatakan tidak sah dan batal demi hukum perbuatan Terbanding III/Tergugat III melalui Terbanding IV/ Tergugat V melakukan balik nama Sertifikat Penggugat yang dijadikan jaminan hak tanggungan kepada Terbanding I dan II / Tergugat I dan II.
 7. Menyatakan/membatalkan pelelangan yang dilakukan oleh Terbanding IV/ Tergugat IV terhadap agunan yang telah dijaminkan Penggugat kepada Terbanding I/Tergugat I.
 8. Menyatakan lelang paksa terhadap agunan Pembanding / Penggugat yakni SHGB No.381, SHM No.00592, SHM No. 1134 yang dilakukan secara tidak wajar oleh Terbanding IV / Tergugat IV merupakan batal demi hukum.
 9. Menghukum Para Terbanding / Para Tergugat menanggung segala resiko atas perbuatannya.
 10. Menyatakan Terbanding IV / Tergugat IV dengan kekuasaan yang dimilikinya telah *melabrak dan melanggar aturan dan rambu-rambu yang dibuatnya sendiri yakni PMK 27/PMK.06/2016 atas perubahan PMK No. 106/PMK.06/2013, Pasal 78 ayat 1 dan 2* yang telah memenangkan Tergugat I yakni PT. BCA, Tbk selaku Penjual sekaligus sebagai Pembeli. Atau dalam ungkapan yang lain "*Jeruk makan jeruk*". Lembaga Negara ini selalu menganggap tindakan tersebut sah dan legal sesuai dengan Pasal 78 ayat 1 dan 2, PMK 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Padahal PMK tersebut belum berlaku pada saat Pelelangan berlangsung dan dalam Pasal 100 PMK 27/PMK.06/2016 menyebutkan bahwa :"*Peraturan Menteri ini mulai berlaku 3 (tiga) bulan sejak tanggal diundangkan*". Sedangkan tanggal diundangkan PMK ini adalah 22 Februari 2016, berarti PMK ini efektif berlaku nanti pada 22 Mei 2016. Sementara asset Penggugat yang telah terjual jauh dari masa berlakunya PMK27/PMK.06/2016, yang berimplikasi kerugian pada pihak Penggugat.
 11. Menyatakan sesuai penjelasan pada Point 65 (enam puluh lima) di atas maka Terbanding I / Tergugat I, melalui, (Sdr. H.M. Fardhan U. Mattalitti, ST. dan Sdri. Anggraeni Tedjokusumo selaku Kuasa dari PT. Bank Central Asia Tbk. Cq.PT. BCA. KCU Parepare) dan (Sdr Syafrudin) adalah pihak yang "ditunjuk" sebagai "PEMENANG", oleh (Sdr. H.M. Fardhan U. Mattalitti, ST. selaku Kuasa dari PT. Bank

Hal. 32 dari 64 Hal. Put No. 320/PDT/2019/PT MKS.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Central Asia Tbk. Cq. PT. BCA. KCU Parepare) berdasarkan pernyataan tertulis dari PT. BCA, Tbk, tanggal 28 Agustus 2015, serta di bantu oleh Terbanding IV / Tergugat IV untuk melakukan Penjualan Aset Milik Penggugat secara hukum *TIDAK SAH* dan *BATAL DEMI HUKUM* dikarenakan melakukan tindakan *PERBUATAN MELAWAN HUKUM*. Karena Undang-Undang/atau Peraturan Menteri Keuangan (PMK) tentang Petunjuk Pelaksanaan lelang belum berlaku yang menyebutkan Bank (Kreditur) bisa melakukan Penjualan dan bisa Pula melakukan pembelian.

12. Menghukum Terbanding / Tergugat I untuk membayar/ganti kerugian materiil yang dialami oleh Penggugat sebesar Rp.1.690.000.000,- (satu miliar enam ratus sembilan puluh juta rupiah).
13. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan terhadap aset milik Para Pembanding/ Para Penggugat yakni SHGB No.381, SHM No.00592, SHM No.1 134.
14. Menghukum Terbanding I / Tergugat I membayar/ganti kerugian moril yang dialami oleh Para Pembanding / Para Penggugat sebesar Rp.15.000.000.000; (Lima belas Milyar Rupiah) secara tanggung renteng.
15. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.100.000.000,00 (seratus juta rupiah) untuk setiap hari kelalaian dalam melaksanakan putusan yang mempunyai kekuatan hukum tetap;
16. Mengabulkan gugatan Para Penggugat / Para Pembanding untuk seluruhnya;
17. Menghukum dan membebankan kepada Para Terbanding / Para Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam gugatan ini.
18. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada bantahan, banding, kasasi dan upaya hukum lain (*uitvoerbaar bij voorraad*).

Bahwa pada dasarnya Para Pembanding / Para Penggugat sependapat dengan Pertimbangan Hukum (RATIO DECIDENDI) sepanjang dalam EKSEPSI Majelis Hakim Tingkat Pertama. Akan tetapi Pembanding/ Penggugat tidak sependapat/ keberatan terhadap POKOK PERKARA, yang tidak dipertimbangkan oleh Pengadilan Negeri Parepare dalam perkara ini;

Bahwa keberatan-keberatan Pembanding/ Penggugat terhadap pertimbangan hukum (RATIO DECIDENDI) pada Putusan Pengadilan Negeri Parepare Nomor: 01/Pdt.G/2019/PN. Pre, tertanggal 18 JUNI 2019 dalam Rekonvensi, yang dituangkan dalam Memori Banding yaitu sebagai berikut:

DALAM POKOK PERKARA

Bahwa untuk memperjelas dasar dan alasan keberatan-keberatan Pembanding/ Penggugat maka mohon diperiksa kembali petitum dari Gugatan Para Pembanding / Para Penggugat sebagai berikut;

Hal. 33 dari 64 Hal. Put No. 320/PDT/2019/PT MKS.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM REKONVENSI.

1. Mengabulkan gugatan Pembanding / Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Para Terbanding/ Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum.
3. Menyatakan perjanjian kredit nomor: 041/KRD/8460/II tertanggal 08 September 2011 dengan segala macam bentuk perubahannya dengan Hak Tanggungan yang dijaminkan kepada Terbanding I/Tergugat I yang dibuat oleh Terbanding III/ Tergugat III batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat dengan segala konsekuensi hukumnya.
4. Menyatakan Para Terbanding/Para Tergugat bersalah karena dalam kesadarannya telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan segala konsekuensi hukumnya.
5. Menghukum Terbanding / Tergugat I untuk memulihkan nama baik Pembanding / Penggugat di Bank Indonesia.
6. Menyatakan tidak sah dan batal demi hukum perbuatan Terbanding III/Tergugat III melalui Terbanding V/ Tergugat V melakukan balik nama Sertifikat Pembanding / Penggugat yang dijadikan jaminan hak tanggungan kepada Terbanding I dan II / Tergugat I dan II.
7. Menyatakan/membatalkan pelelangan yang dilakukan oleh Terbanding IV/ Tergugat IV terhadap agunan yang telah dijaminkan Penggugat kepada Terbanding I/ Tergugat I.
8. Menyatakan lelang paksa terhadap agunan Pembanding / Penggugat yakni SHGB No.381, SHM No.00592, SHM No. 1134 yang dilakukan secara tidak wajar oleh Terbanding IV / Tergugat IV merupakan batal demi hukum.
9. Menyatakan Terbanding IV / Tergugat IV dengan kekuasaan yang dimilikinya telah *melabrak dan melanggar aturan dan rambu-rambu yang dibuatnya sendiri yakni PMK 27/PMK.06/2016 atas perubahan PMK No. 106/PMK.06/2013, Pasal 78 ayat 1 dan 2* yang telah memenangkan Tergugat I yakni PT. BCA, Tbk selaku Penjual sekaligus sebagai Pembeli. Atau dalam ungkapan yang lain *"Jeruk makan jeruk"*. Lembaga Negara ini selalu menganggap tindakan tersebut sah dan legal sesuai dengan *Pasal 78 ayat 1 dan 2, PMK 27/PMK.06/2016* Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Padahal PMK tersebut belum berlaku pada saat Pelelangan berlangsung dan dalam Pasal 100 PMK 27/PMK.06/2016 menyebutkan bahwa: *"Peraturan Menteri ini mulai berlaku 3 (tiga) bulan sejak tanggal diundangkan"*. Sedangkan tanggal diundangkan PMK ini adalah 22 Februari 2016, berarti PMK ini efektif berlaku nanti pada 22 Mei 2016. Sementara asset Penggugat yang telah

Hal. 34 dari 64 Hal. Put No. 320/PDT/2019/PT MKS.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terjauh jauh dari masa berlakunya PMK27/PMK.06/2016, yang berimplikasi kerugian pada pihak Penggugat.

10. Menyatakan sesuai penjelasan pada Point 65 (enam puluh lima) di atas maka Terbanding I / Tergugat I, melalui, (Sdr. H.M. Fardhan U. Mattalitti, ST. dan Sdri. Anggraeni Tedjokusumo selaku Kuasa dari PT. Bank Central Asia Tbk. Cq.PT. BCA. KCU Parepare) dan (Sdr Syafrudin) adalah pihak yang "ditunjuk" sebagai "PEMENANG", oleh (Sdr. H.M. Fardhan U. Mattalitti, ST. selaku Kuasa dari PT. Bank Central Asia Tbk. Cq. PT. BCA. KCU Parepare) berdasarkan pernyataan tertulis dari PT. BCA, Tbk, tanggal 28 Agustus 2015, serta di bantu oleh Terbanding IV / Tergugat IV untuk melakukan Penjualan Aset Milik Penggugat secara hukum *TIDAK SAH* dan *BATAL DEMI HUKUM* dikarenakan melakukan tindakan *PERBUATAN MELAWAN HUKUM*. Karena Undang-Undang/atau Peraturan Menteri Keuangan (PMK) tentang Petunjuk Pelaksanaan lelang belum berlaku yang menyebutkan Bank (Kreditur) bisa melakukan Penjualan dan bisa Pula melakukan pembelian.
11. Menghukum Para Terbanding / Para Tergugat menanggung segala resiko atas perbuatannya.
12. Menghukum Terbanding / Tergugat I untuk membayar/ganti kerugian materiil yang dialami oleh Pembanding / Penggugat sebesar Rp.1.690.000.000,- (satu miliar enam ratus sembilan puluh juta rupiah).
13. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan terhadap aset milik Pembanding / Penggugat yakni SHGB No.381, SHM No.00592, SHM No.1 134.
14. Menghukum Terbanding I / Tergugat I membayar/ganti kerugian moril yang dialami oleh Penggugat sebesar Rp.15.000.000.000; (Lima belas Milyar Rupiah) secara tanggung renteng.
15. Menghukum Terbanding I / Tergugat I untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.100.000.000,00 (seratus juta rupiah) untuk setiap hari kelalaian dalam melaksanakan putusan yang mempunyai kekuatan hukum tetap;
16. Menghukum dan membebaskan kepada Para Terbanding / Para Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam gugatan ini.
17. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada bantahan, banding, kasasi dan upaya hukum lain (*uitvoerbaar bij voorraad*).

Bahwa Para Pembanding/ Para Penggugat menolak/ tidak sependapat terhadap Putusan JUDEX FACTI/ Pengadilan Tingkat Pertama yang tidak memberikan "Pertimbangan Hukum dalam Pokok Perkara". Sebagai dasar dan alasan, mengingat asas hukum proses peradilan cepat, murah dan sederhana, agar dalam pemeriksaan perkara ini berguna / bermanfaat dan dapat diselesaikan secara tuntas, cepat, murah dan sederhana serta berkekuatan hukum dan berkepastian hukum ;

Hal. 35 dari 64 Hal. Put No. 320/PDT/2019/PT MKS.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa merujuk pada Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung tanggal 9 Oktober 1975 No. 951 K/SIP/1973, yang menyatakan:

“PEMERIKSAAN TINGKAT BANDING YANG SEOLAH-OLAH SEPERTI DI TINGKAT KASASI YANG HANYA MEMPERHATIKAN APA YANG DIAJUKAN OLEH PEMBANDING, ADALAH SALAH; SEHARUSNYA PEMERIKSAAN BANDING MENGULANGI PEMERIKSAAN KESELURUHANNYA, BAIK MENGENAI FAKTA MAUPUN PENERAPAN HUKUM”.

Oleh karenanya “Peradilan TINGKAT BANDING”, khususnya Pengadilan Tinggi Makassar mempunyai kewenangan untuk memeriksa kembali fakta-fakta dan penerapan hukumnya yang di Putusan Judex facti / Pengadilan Tingkat Pertama;

Bahwa sesuai fakta Hukum pada persidangan Terbanding I / Tergugat I , Terbanding II / Tergugat II, Terbanding III / Tergugat III, Terbanding IV / Tergugat IV, dan Terbanding V / Tergugat V, tidak dapat membuktikan dalil-dalinya sesuai dengan alat bukti surat yang diajukan dalam persidangan dan tidak dapat menghadirkan saksi-saksi dalam Persidangan.

Bahwa Para Pembanding / Para Penggugat dalam mengajukan Gugatan ke Pengadilan Negeri Parepare dengan judul Gugatan Perdata Atas Dasar Perbuatan Melawan Hukum (PMH), serta dalam Gugatan Para Pembanding / Para Penggugat melibatkan 5 (lima) Pihak yaitu, Terbanding I / Tergugat I (Bank BCA Cabang Parepare), Terbanding II / Tergugat II (sdr. Sarifudin selaku Pembeli salah satu Agunan Asset Milik Pembanding/Penggugat melalui Terbanding I / Tergugat I), Terbanding III/Tergugat III (Notaris / PPAT Lanny, SH.) Terbanding IV/ Tergugat IV (Kantor KPKNL Kota Parepare) dan Terbanding V / Tergugat V (Kepala Kantor Badan Pertanahan (BPN) Parepare), selanjutnya disebut Para Terbanding / Para Tergugat.

Bahwa sesuai fakta Hukum yang terjadi dan terungkap dalam Persidangan mulai dari pemanggilan Para Pihak sampai sidang Putusan tanggal 18 Juni 2019, bahwa Para Pihak yang hadir adalah Para Pembanding / Para Penggugat , Terbanding I / Tergugat I dan Terbanding IV / Tergugat IV, sedangkan Pihak Terbanding II / Tergugat II, Terbanding III / Tergugat III dan Terbanding V / Tergugat V, tidak Pernah hadir dalam Persidangan pada Tingkat Pertama (Pengadilan Negeri Parepare), pada hal ke 5 (lima) Para Terbanding / Para Tergugat mempunyai Hubungan Hukum yang tidak dapat Terpisahkan dan saling berkaitan satu sama yang lainnya, mulai dari Terbanding I / Tergugat I sampai dengan Terbanding V / Tergugat V, oleh karena itu apabila dalam suatu Gugatan Perdata maupun menjawab suatu Gugatan baik Replik dan duplik, pihak-pihak yang bersengketa haruslah lengkap, sesuai dengan YURISPRUDENSI MAHKAMAH AGUNG

Hal. 36 dari 64 Hal. Put No. 320/PDT/2019/PT MKS.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

RI NOMOR 365 K/PDT/1984, Tanggal 10 Juni 1985 dalam pertimbangannya menyatakan bahwa;

"Penting untuk mengikuti sertakan semua pihak-pihak yang mempunyai hubungan dengan pokok persoalan atau dengan kata lain harus komplit semua pihak diikuti sertakan dalam gugatannya".

Bahwa Pembanding / Penggugat menolak / tidak sependapat terhadap Putusan JUDEX FACTI / Pengadilan Tingkat Pertama yang tidak memberikan "Pertimbangan Hukum dalam Pokok Perkara", dan mengabulkan jawaban dari Terbanding I / Tergugat I dan Terbanding IV / Tergugat IV, sedangkan tidak Pernah hadir dalam Persidangan Terbanding II / Tergugat II, Terbanding III / Tergugat III dan Terbanding V / Tergugat V, dimana Para Terbanding / Para Tergugat ada hubungan Hukum yang saling berkaitan dengan Perkara "a aquo", yang di permasalahan oleh Para Pembanding / Para Penggugat.

sehingga permohonan Terbanding I / Tergugat I dan Terbanding IV / Tergugat IV, sebagaimana di atas seharusnya JUDEX FACTI/ Pengadilan Tingkat pertama menolak seluruh REKONVENSI Terbanding I/ Tergugat I, Terbanding IV / Tergugat IV, yang tertuang dalam petitum Terbanding I/ Tergugat I, Terbanding IV / Tergugat IV, untuk seluruhnya;

1. Bahwa setelah memperhatikan gugatan Para Pembanding / Penggugat dan jawaban antara Para Pembanding/ Para Penggugat dengan Para Terbanding / Para Tergugat, maka Majelis Berpendapat yang menjadi pokok perselisihan antar Para Pembanding/ Para Penggugat dengan para Terbanding / Para Tergugat adalah
 1. Apakah perjanjian kredit yang dilakukan oleh Para Pembanding / Penggugat dengan Terbanding I / Tergugat I yang di sertai Akta Pemberian Hak Tanggungan sah menurut Hukum?
 2. Apakah proses lelang yang dilakukan oleh Terbanding IV / Tergugat IV atas Permintaan Terbanding I / Tergugat I dan Terbanding I / Tergugat I sebagai Pembeli lelang sesuai dengan hukum?
2. Bahwa sesuai Penjelasan diatas pada poin 1.1 dan 1.2 maka Pembanding / Penggugat menolak / tidak sependapat dengan Judex facti / Pengadilan Tingkat Pertama, karena keliru dalam memberikan Pertimbangan Hukum dalam Putusan dalam Pokok Perkara Nomor: 01/Pdt.G/2019/PN. Pre, tertanggal 18 JUNI 2019 pada Halaman 71, karena dalam Pokok Perkara Para Pembanding / Para Penggugat bukan saja menjelaskan seperti sudah di jelaskan pada poin 1.1, dan 1.2. akan tetapi Para Pembanding / Para Penggugat Menjelaskan Bahwa Para Terbanding / Para Tergugat Telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan

Hal. 37 dari 64 Hal. Put No. 320/PDT/2019/PT MKS.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Melanggar Undang-Undang yang telah Para Pembanding / Para Penggugat jelaskan dari poin 7 sampai poin 69 dalam Konvensi / Pokok Gugatan.

3. Bahwa Terbanding I / Tergugat I, Terbanding II / Tergugat II, Terbanding III / Tergugat III, Terbanding IV / Tergugat IV, dan Terbanding V / Tergugat V tidak dapat membuktikan dalil-dalilnya. Sebagai dasar dan alasan dari Para Pembanding/ Para Penggugat, oleh karena itu, Para Pembanding / Para Penggugat mohon diperiksa kembali isi Putusan Pokok Perkara Nomor: 01/Pdt.G/2019/PN. Pre, tertanggal 18 Juni 2019, Karena dalam Eksepsi-Eksepsi dari yang didalilkan oleh Terbanding I / Tergugat I , Terbanding IV / Tergugat IV, ditolak dan tidak diterima oleh Majelis Hakim pada JUDEX FACTI / Pengadilan Tingkat Pertama, serta bantahan Terbanding I / Tergugat I dan Terbanding IV / Tergugat IV tidak relevan dan tidak sesuai dengan Isi Gugatan yang Para Pembanding / Para Penggugat Sampaikan dalam isi Konvensi / Gugatan yang diajukan oleh Para Pembanding / Para Penggugat pada Judex facti / Pengadilan Tingkat Pertama.

Bahwa serta bukti-bukti Surat yang diajukan oleh Terbanding I / Tergugat I , Terbanding IV / Tergugat IV, tidak sinkron /atau tidak sama dan saling bertentangan karena surat bukti yang diajukan dalam persidangan oleh Para Terbanding / Para Tergugat secara sepihak saja dan tidak saling mendukung antar Terbanding I / Tergugat I dan Terbanding IV / Tergugat IV di karena Para Pihak yang dilibatkan dalam Judex facti / Pengadilan Tingkat Pertama sebagian tidak hadir , dan Para Pembanding / Para Penggugat menduga bahwa bukti-bukti surat yang diajukan oleh Terbanding I / Tergugat I , Terbanding IV / Tergugat IV, ada yang direkayasa dan dibuat sepihak saja karena tidak bisa dibuktikan dengan keterangan dari Terbanding II / Tergugat II, Terbanding III / Tergugat III, Terbanding V / Tergugat V dan Saksi-saksi.

Bahwa berdasarkan penjelasan pada poin 3 ini Pembanding / Penggugat menduga sesuai bukti- bukti dan fakta-fakta yang terungkap dalam persidangan pada Judex Facti / tingkat Pertama, bukti Surat- Surat dari Terbanding I / Tergugat I yang diberi tanda T1-1 sampai Dengan T1-27 tidak sinkron/tidak sama, dan ada Perbedaan serta tidak ada hubungan Hukum dengan bukti surat yang diajukan Terbanding IV / Tergugat IV yang diberi tanda T IV-1a sampai dengan T IV-10, pada hal semua Bukti Surat-surat yang dikeluarkan dan diajukan dalam Persidangan JUDEX FACTI / Pengadilan Tingkat Pertama Oleh Terbanding IV / Tergugat IV sebagian besar bersumber dari Terbanding I / Tergugat I, untuk dijadikan dasar oleh Terbanding I / Tergugat I untuk mengajukan permohonan lelang melalui Kantor Terbanding IV / Tergugat IV, Oleh karenanya Peradilan TINGKAT BANDING,

Hal. 38 dari 64 Hal. Put No. 320/PDT/2019/PT MKS.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

khususnya Pengadilan Tinggi Makassar melalui Ketua Majelis Pengadilan Tingkat Banding mempunyai kewenangan untuk memeriksa kembali fakta-fakta dan penerapan hukumnya yang di Putuskan oleh Judex facti / Pengadilan Tingkat Pertama, dalam Pokok Perkara dan mengabulkan Gugatan Rekonvensi Terbanding I / Tergugat I dan Terbanding IV / Tergugat IV, dan menolak Gugatan Konvensi Pemanding / Penggugat untuk seluruhnya.

4. Bahwa sesuai Penjelasan Pemanding/ Penggugat pada poin 3 (tiga) di atas, maka Para Pemanding/ Para Penggugat menolak/ tidak sependapat terhadap Putusan JUDEX FACTI/ Pengadilan Tingkat Pertama yang memberikan "Pertimbangan Hukum dalam Pokok Perkara". Seperti sudah dijelaskan pada isi Putusan Pokok Perkara Nomor: 01/Pdt.G/2019/PN. Pre, tertanggal 18 Juni 2019 halaman 75, yang menerangkan "Menimbang, bahwa berdasarkan bukti-bukti surat dan seorang saksi Para Pemanding / Para Penggugat tersebut di atas maka Majelis Hakim berkesimpulan tidak ada yang dapat membuktikan dalil gugatannya yang menyatakan bahwa perjanjian yang dibuat antara Para Pemanding/ Para Penggugat dengan Terbanding I / Tergugat I adalah tidak sah menurut hukum".
5. Bahwa Seperti sudah dijelaskan pada isi Putusan Pokok Perkara Nomor: 01/Pdt.G/2019/PN. Pre, tertanggal 18 Juni 2019 pada halaman 80 yang menerangkan sebagai berikut;

"menimbang bahwa berdasarkan Pertimbangan-pertimbangan diatas maka pokok perselisihan antara Para Pemanding / Para Penggugat dengan Terbanding I / Tergugat I yang pertama Majelis Hakim berpendapat bahwa perjanjian kredit yang dilakukan oleh Para Pemanding / Para Penggugat dengan Terbanding I / Tergugat I yang disertai Akta Pemberian Hak Tanggungan adalah sah menurut hukum sehingga Petitum angka 2, dan angka 4 haruslah ditolak.

6. Bahwa seperti sudah dijelaskan pada isi Putusan Pokok Perkara Nomor : 01/Pdt.G/2019/PN. Pre, tertanggal 18 Juni 2019 halaman 80 sampai halaman 96 yang menerangkan "Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas maka Majelis Hakim berpendapat proses lelang yang dilakukan oleh Terbanding IV / Tergugat IV atas Permintaan Terbanding I / Tergugat I dan Terbanding I / Tergugat I sebagai Pembeli Lelang sudah sesuai dengan hukum. Dengan demikian Majelis Hakim berpendapat bahwa Para Pemanding / Para Penggugat tidak dapat membuktikan dalil gugatannya sedangkan Terbanding I / Tergugat I dan Terbanding IV / Tergugat IV telah dapat membuktikan dalil bantahannya. Dengan demikian Petitum angka 5, angka 6, angka 7 dan angka 8 Haruslah dinyatakan ditolak".

Hal. 39 dari 64 Hal. Put No. 320/PDT/2019/PT MKS.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa seperti sudah dijelaskan pada isi Putusan Pokok Perkara Nomor: 01/Pdt.G/2019/PN. Pre, tertanggal 18 Juni 2019 halaman 96 yang menerangkan,
“Menimbang, bahwa berdasarkan Pertimbangan tersebut diatas oleh karena Para Pembanding / Para Penggugat tidak dapat membuktikan tentang dalil-dalil gugatannya sedangkan Terbanding I / Tergugat I dan Terbanding IV / Tergugat IV telah mampu membuktikan dalil bantahannya maka Majelis hakim berpendapat bahwa Terbanding I / Tergugat I dan Terbanding IV / Tergugat IV tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum tidak terpenuhi, *maka dalam Petitum angka 1, angka 3, angka 9, angka 10, angka 11, angka 13, angka 14, angka 15, angka 16, angka 17, angka 18, harulah dinyatakan ditolak.*
8. Bahwa Para Pembanding / Para Penggugat dalam mendalilkan Gugatan mengajukan Bukti surat yang diberi tanda P- 1, P-2, P-3, P-6, P-7, P-8, P-9, P-11, P-12, P-13 dan P-14, dan satu orang saksi atas nama Asriani R, dan untuk membantahkan dalil-dalil Para Pembanding / Para Penggugat, maka Terbanding I / Tergugat I mengajukan bukti surat yang diberi tanda T1-1 sampai dengan T1-27 dan Terbanding IV / Tergugat IV mengajukan bukti surat yang diberi tanda TIV-1a sampai TIV-10, serta Para Terbanding / Para Tergugat tidak dapat menghadirkan Saksi-saksi untuk menguatkan dalil-dalil jawaban dan duplik.

Bahwa sesuai penjelasan poin 3, 4, 5, 6 dan 7 dan kalau dilihat dengan bukti surat yang diajukan oleh Terbanding I / Tergugat I dan Terbanding IV / Tergugat IV dan tanpa menghadirkan Saksi-saksi untuk menguatkan dalil-dalil jawaban dan duplik.

maka Para Pembanding / Para Penggugat berpendapat bahwa bukti-bukti surat yang diajukan tidak sesuai, dan bahkan Pembuktian yang diajukan dalam persidangan JUDEX FACTI/ Pengadilan Tingkat Pertama oleh Terbanding I / Tergugat I, Terbanding IV / Tergugat IV adalah Pembuktian sepihak saja tanpa disertai dengan bukti Saksi-saksi yang dapat hadirkan dalam persidangan untuk menguatkan dalil-dalil dalam menjawab Konvensi / Gugatan Para Pembanding / Para Penggugat, serta pihak-pihak yang bersengketa haruslah lengkap, sesuai dengan YURISPRUDENSI MAHKAMAH AGUNG RI NOMOR 365 K/PDT/1984, Tanggal 10 Juni 1985 dalam pertimbangannya menyatakan bahwa;

“Penting untuk mengikuti sertakan semua pihak-pihak yang mempunyai hubungan dengan pokok persoalan atau dengan kata lain harus komplit semua pihak diikuti sertakan dalam gugatannya”.

bahwa selain kekurangan pihak yang hadir di dalam sidang Judex facti / Pengadilan Tingkat Pertama sampai dengan pembacaan putusan Nomor: 01/Pdt.G/2019/PN. Pre, tanggal 18 Juni 2019, yaitu pihak dari Terbanding III/ Tergugat II, Terbanding III /

Hal. 40 dari 64 Hal. Put No. 320/PDT/2019/PT MKS.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat III dan Terbanding V / Tergugat V serta bukti-bukti surat berupa surat Perjanjian kredit, surat peringatan, surat somasi, surat pernyataan, surat pemberitahuan jadwal lelang dll., yang menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam pembuktiannya yang diajukan oleh Terbanding I / Tergugat I dan Terbanding IV / Tergugat IV, serta menjadi dasar untuk Majelis Hakim pada Judex facti / Pengadilan Tingkat Pertama memberikan putusan pada perkara Perdata Nomor : 01/Pdt.G/2019/PN. Pre yang telah dibacakan pada tanggal 18 Juni 2019, maka Para Pembanding / Para Penggugat akan menanggapinya lewat memori banding ini sesuai kaidah-kaidah KUH Perdata sebagai berikut:

bahwa menurut Pasal 1(11) UU No.10/1998 tentang Perubahan Atas UU No. 7/1992 tentang Perbankan (UU Perbankan) sebagai berikut:

Bahwa Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga. Kemudian yang dimaksud dengan Perjanjian Kredit adalah perjanjian pemberian kredit antara pemberi kredit dan penerima kredit. setiap kredit yang telah disetujui dan disepakati antara pemberi kredit dan penerima kredit wajib dituangkan dalam bentuk perjanjian kredit. Pasal 1313 Kitab UU Hukum Perdata (KUHP) menyebutkan perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.

SYARAT SAH PERJANJIAN KREDIT sesuai Bunyi Pasal 1320 KUHP.

Bahwa karena perjanjian kredit elemen pembentuknya adalah perjanjian pada umumnya, oleh karenanya untuk syarat sah perjanjian tersebut sama halnya dengan syarat sah perjanjian seperti mengacu pada Pasal 1320 KUHP yang menentukan 4 syarat sahnya suatu perjanjian, yaitu:

Unsur Subjektif

1. Sepakat;

dalam kontrak adalah "PERASAAN RELA ATAU IKHLAS" diantara pihak-pihak yang terlibat dalam perjanjian tersebut. Selanjutnya kesepakatan dinyatakan tidak ada bila adanya suatu penipuan, kesalahan, paksaan, dan penyalahgunaan keadaan.

2. Kecakapan;

berarti orang-orang yang terlibat dalam perjanjian tersebut adalah orang yang oleh hukum dapat dianggap subjek hukum, yang tidak cakap oleh hukum adalah orang yang belum dewasa, orang yang ditempatkan dalam pengawasan / pengampuan, orang yang sakit kejiwaannya.

Unsur Objektif

Hal. 41 dari 64 Hal. Put No. 320/PDT/2019/PT MKS.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Suatu hal tertentu:

Artinya dalam membuat perjanjian, apa yang diperjanjikan harus jelas sehingga hak dan kewajiban para pihak bisa ditetapkan;

4. Suatu sebab yang halal.

Berarti perjanjian tersebut tidak boleh bertentangan dengan Undang- Undang lainnya, ketertiban umum, dan kesusilaan.

Bahwa setelah melihat Uraian penjelasan di atas Pelanggaran yang terhadap “Unsur Subjektif” sudah dilakukan oleh Terbanding I / Tergugat I, sebagaimana yang telah Para Pembanding / Para Penggugat jelaskan dalam Pokok Gugatan pada angka 7, angka 8, dan angka 9. Bahwa Terbanding I / Tergugat I “tidak pernah memberikan “Risalah Salinan Perjanjian Kredit” yang telah di sepakati bersama kepada Para Pembanding / Para Penggugat , berarti perjanjian yang telah dibuat haruslah dibatalkan oleh Judex facti / Pengadilan Tingkat Pertama sesuai Permohonan Para Pembanding / Para Penggugat yang sebagaimana Telah dituangkan dalam Petitum pada angka 2, angka 3, angka 4, angka 5, angka 6, angka 7, angka 8, malah sebaliknya Putusan Judex facti / Pengadilan Tingkat Pertama, menolak dan mengabulkan Permintaan Terbanding I / Tergugat I dan Terbanding IV / Tergugat IV selanjutnya disebut Para Terbanding/ Para Tergugat. Bahwa setelah melihat uraian penjelasan di atas Pelanggaran terhadap “ Unsur Objektif “, sudah dilakukan oleh Terbanding I / Tergugat I dan dibantu oleh Terbanding III/ Tergugat III dan Terbanding IV / Tergugat IV, sebagaimana telah Para Pembanding / Para Penggugat jelaskan dalam Pokok Gugatan pada poin 13, 14, 15, 16, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 38 dan 39, berarti Perjanjian yang telah di sepakati bersama antara Terbanding I / Tergugat I dengan Para Pembanding Para / Penggugat tersebut secara hukum batal dengan sendirinya (batal demi hukum), dan oleh karenanya perjanjian tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat dan memaksa, oleh karena itu Judex facti / Pengadilan Tingkat Pertama sesuai Permohonan Para Pembanding / Para Penggugat yang sebagaimana Telah dituangkan dalam Petitum pada angka 2, angka 3, angka 4, angka 5, angka 6, angka 7, angka 8 , haruslah diterima /dikabulkan, malah sebaliknya Putusan Judex facti / Pengadilan Tingkat Pertama, menolak dan mengabulkan Permintaan Terbanding I / Tergugat I, Bahwa “Pertimbangan Hukum dalam Pokok Perkara”, yang telah di jelaskan di atas, maka Para Pembanding / Para Penggugat dalam kesempatan ini melalui “*memori banding ini*”, ingin menjelaskan bahwa Penerapan hukum yang di berikan oleh Putusan JUDEX FACTI/ Pengadilan Tingkat Pertama adalah keliru dan patut di tolak, dan Para Pembanding / Para Penggugat memohon kepada Pengadilan

Hal. 42 dari 64 Hal. Put No. 320/PDT/2019/PT MKS.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tinggi Makassar melalui Ketua Majelis Pengadilan Tingkat banding mempunyai kewenangan untuk memeriksa kembali fakta-fakta dan penerapan hukumnya yang di Putusan Judex facti / Pengadilan Tingkat Pertama, dalam Pokok Perkara dan Petitem yang mendalilkan bahwa perjanjian kredit yang dilakukan oleh Para Pemanding / Para Penggugat dengan Terbanding I / Tergugat I yang di sertai Akta Pemberian Hak Tanggungan “tidak sah dan batal menurut Hukum” sebagaimana telah Para Pemanding / Para Penggugat jelaskan dalam materi Gugatan konvensi Para Pemanding/ Para Penggugat, sebagaimana dipertegas dalam ketentuan Pasal 1338 ayat (3) B.W., yang mengatur “akibat perjanjian”.

Bahwa Pasal 1338 ayat (3) B.W. mengatur tentang pelaksanaan perjanjian, dengan menentukan, bahwa: “suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik”. Dari kata “harus dilaksanakan”, maka Para Pemanding / Para Penggugat menyimpulkan, bahwa Pasal 1338 ayat (3) B.W. -berlainan dengan pasal-pasal dalam Bagian Kedua Bab II Buku III, yang mengatur tentang lahirnya perjanjian serta mengatur pelaksanaan suatu perjanjian yang telah dibuat.

Jadi mengatur pelaksanaan perjanjian yang telah dibuat secara sah (Pasal 1338 ayat (1) B.W.). Perjanjian seperti itu harus dilaksanakan dengan “itikad baik”. Kalau Pasal 1338 ayat (1) dibaca dalam satu rangkaian dengan Pasal 1338 ayat (3) B.W., maka kedua ketentuan itu berbunyi: Perjanjian mengikat para pihak yang membuatnya seperti undang-undang, namun dalam pelaksanaannya perjanjian itu harus memenuhi tuntutan itikad baik.

Apa yang dimaksud dengan itu? Kata “itikad baik” menurut para sarjana-mengingatkan orang akan perjanjian dalam Hukum Romawi, yang membedakan antara perjanjian BONAE FIDEI dan perjanjian STRICTI JURIS, di mana pada perjanjian BONAE FIDEI Hakim, atas dasar itikad baik, boleh mengubah apa yang tegas-tegas disepakati dalam perjanjian, sedang pada perjanjian STRICTI JURIS kewenangan seperti itu tidak ada. Terhadap perjanjian BONEA FIDEI Hakim mempunyai kewajiban untuk memberikan keputusan berdasarkan kepatutan dan “itikad baik”.

Kalau Pasal 1338 ayat (3) B.W. mengatakan, bahwa “perjanjian harus dilaksanakan dengan “itikad baik”, maka ada dasar bagi semua Pihak, baik para Pemanding / Para Penggugat dan Para Terbanding / Para Tergugat untuk mengatakan, bahwa B.W. menganut asas: semua perjanjian adalah perjanjian BONAE FIDEI, paling tidak mengatakan, bahwa B.W. tidak mengenal perjanjian STRICTI JURIS.

9. Bahwa Para Pemanding / Para Penggugat akan menambahkan penjelasan untuk mengetahui apakah suatu perjanjian adalah sah atau tidak sah, maka perjanjian

Hal. 43 dari 64 Hal. Put No. 320/PDT/2019/PT MKS.



tersebut harus diuji dengan beberapa syarat. Terdapat 4 syarat keabsahan kontrak yang diatur dalam pasal 1320 KUH Perdata, yang merupakan syarat pada umumnya, sebagai berikut:

Syarat sah yang subyektif berdasarkan pasal 1320 KUH Perdata

Disebut dengan syarat subyektif karena berkenaan dengan subyek perjanjian.

Konsekuensi apabila tidak terpenuhinya salah satu dari syarat subyektif ini adalah bahwa kontrak tersebut dapat “dapat dibatalkan” atau “dimintakan batal” oleh salah satu pihak yang berkepentingan. Apabila tindakan pembatalan tersebut tidak dilakukan, maka kontrak tetap terjadi dan harus dilaksanakan seperti suatu kontrak yang sah.

1. Adanya kesepakatan kehendak (Consensus, Agreement).

Dengan syarat kesepakatan kehendak dimaksudkan agar suatu kontrak dianggap sah oleh hukum, kedua belah pihak mesti ada kesesuaian pendapat tentang apa yang diatur oleh kontrak tersebut. Oleh hukum umumnya diterima teori bahwa kesepakatan kehendak itu ada jika tidak terjadinya salah satu unsur-unsur sebagai berikut.

- a) Paksaan (dwang, duress)
- b) Penipuan (bedrog, fraud)
- c) Kesilapan (dwaling, mistake)

Sebagaimana pada pasal 1321 KUH Perdata menentukan bahwa kata sepakat tidak sah apabila diberikan karena kekhilafan atau diperoleh dengan paksaan atau penipuan.

2. Wenang / Kecakapan berbuat menurut hukum (Capacity)

Syarat wenang berbuat maksudnya adalah bahwa pihak yang melakukan kontrak haruslah orang yang oleh hukum memang berwenang membuat kontrak tersebut. Sebagaimana pada pasal 1330 KUH Perdata menentukan bahwa setiap orang adalah cakap untuk membuat perikatan, kecuali undang-undang menentukan bahwa ia tidak cakap. Mengenai orang-orang yang tidak cakap untuk membuat perjanjian dapat kita temukan dalam pasal 1330 KUH Perdata, yaitu

- a) Orang-orang yang belum dewasa
- b) Mereka yang berada dibawah pengampuan
- c) Wanita yang bersuami. Ketentuan ini dihapus dengan berlakunya Undang-Undang No.1 tahun 1974 tentang perkawinan. Karena pasal 31 Undang-Undang ini menentukan bahwa hak dan kedudukan suami istri adalah seimbang dan masing-masing berhak untuk melakukan perbuatan hukum.

Hal. 44 dari 64 Hal. Put No. 320/PDT/2019/PT MKS.



Syarat sah yang objektif berdasarkan pasal 1320 KUH Perdata.

Disebut dengan syarat objektif karena berkenaan dengan obyek perjanjian. Konsekuensi hukum apabila tidak terpenuhinya salah satu objektif akibatnya adalah kontrak yang dibuat batal demi hukum. Jadi sejak kontrak tersebut dibuat kontrak tersebut telah batal.

3. Obyek / Perihal tertentu.

Dengan syarat perihal tertentu dimaksudkan bahwa suatu kontrak haruslah berkenaan dengan hal yang tertentu, jelas dan dibenarkan oleh hukum. Mengenai hal ini dapat kita temukan dalam pasal 1332 dan 1333 KUH Perdata.

Pasal 1332 KUH Perdata menentukan bahwa.

"Hanya barang-barang yang dapat diperdagangkan saja dapat menjadi pokok suatu perjanjian"

Sedangkan pasal 1333 KUH Perdata menentukan bahwa.

"Suatu perjanjian harus mempunyai sebagai pokok suatu barang yang paling sedikit ditentukan jenisnya. Tidaklah menjadi halangan bahwa jumlah barang tidak tentu, asal saja jumlah itu terkemudian dapat ditentukan / dihitung"

4. Kausa yang diperbolehkan / halal / legal.

Maksudnya adalah bahwa suatu kontrak haruslah dibuat dengan maksud / alasan yang sesuai hukum yang berlaku. Jadi tidak boleh dibuat kontrak untuk melakukan hal-hal yang bertentangan dengan hukum. Dan isi perjanjian tidak dilarang oleh undang-undang atau tidak bertentangan dengan kesusilaan / ketertiban umum (Pasal 1337 KUH Perdata). Selain itu pasal 1335 KUH Perdata juga menentukan bahwa suatu perjanjian yang dibuat tanpa sebab atau dibuat karena suatu sebab yang palsu atau terlarang adalah tidak mempunyai kekuatan hukum.

Atau ada pula agar suatu kontrak dapat dianggap sah oleh hukum, haruslah memenuhi beberapa persyaratan yuridis tertentu. Terdapat 4 persyaratan yuridis agar suatu kontrak dianggap sah, sebagai berikut

1. Syarat sah yang obyektif berdasarkan pasal 1320 KUH Perdata.

- a) Obyek / Perihal tertentu
- b) Kausa yang diperbolehkan / dihalalkan / dilegalkan

2. Syarat sah yang subjektif berdasarkan pasal 1320 KUH Perdata

- a) Adanya kesepakatan dan kehendak
- b) Wenang berbuat

3. Syarat sah yang umum di luar pasal 1320 KUH Perdata

Hal. 45 dari 64 Hal. Put No. 320/PDT/2019/PT MKS.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a) Kontrak harus dilakukan dengan Itikad baik
- b) Kontrak tidak boleh bertentangan dengan kebiasaan yang berlaku
- c) Kontrak harus dilakukan berdasarkan asas kepatutan
- d) Kontrak tidak boleh melanggar kepentingan umum

4. Syarat sah yang khusus

- a) Syarat tertulis untuk kontrak-kontrak tertentu
- b) Syarat akta notaris untuk kontrak-kontrak tertentu
- c) Syarat akta pejabat tertentu (selain notaris) untuk kontrak-kontrak tertentu
- d) Syarat izin dari pejabat yang berwenang untuk kontrak-kontrak tertentu.

10. Bahwa untuk membuktikan dalil sangkalannya, Kuasa Terbanding I / Tergugat I telah mengajukan bukti Surat yang diberi tanda T1-1, T1-2, T1-3 dan T1-4 yaitu *PERJANJIAN KREDIT* Nomor: 041/KRD/8460/II tertanggal 8 September 2011, dan segala bentuk perubahannya, terkait bukti surat yang Terbanding I / Tergugat I ajukan pada persidangan, maka Pembanding/ Penggugat menolak/ tidak sependapat terhadap Putusan JUDEX FACTI/ Pengadilan Tingkat Pertama yang tidak memberikan "Pertimbangan Hukum dalam Pokok Perkara dan Petitum". Seperti sudah dijelaskan pada isi Putusan Pokok Perkara Nomor: 01/Pdt.G/2019/PN. Pre, tertanggal 18 Juni 2019 pada halaman 80 yang menerangkan sebagai berikut:

"menimbang bahwa berdasarkan Pertimbangan-pertimbangan diatas maka pokok perselisihan antara Para Pembanding / Para Penggugat dengan Terbanding I / Tergugat I yang pertama Majelis Hakim berpendapat bahwa perjanjian kredit yang dilakukan oleh Para Pembanding / Para Penggugat dengan Terbanding I / Tergugat I yang disertai Akta Pemberian Hak Tanggungan adalah sah menurut hukum sehingga Petitum angka 2, dan angka 4 haruslah ditolak.

Bahwa Berbicara tentang akta Notaris sebagai alat bukti autentik, sebelumnya marilah kita lihat pada Pasal 1868 [Kitab Undang-Undang Hukum Perdata](#) ("KUHPerdata"):

"Suatu akta autentik adalah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat."

Bahwa Para Pembanding / Para Penggugat melihat sesuai fakta hukum yang terungkap dalam persidangan, bahwa Pembuktian yang diajukan dalam persidangan JUDEX FACTI/ Pengadilan Tingkat Pertama oleh Terbanding I /

Hal. 46 dari 64 Hal. Put No. 320/PDT/2019/PT MKS.

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

Tergugat I adalah Pembuktian sepihak saja dan tidak dapat dibuktikan dan di perkuat bukti dari Pihak lain yaitu Terbanding III / Tergugat III selaku (Notaris/PPAT Lanny, SH) dinama Mengenai kewenangan Notaris, Pasal 15 ayat (1) UUJN memberikan jabarannya, bahwa Notaris, dalam jabatannya, berwenang membuat Akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam Akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.

Akta Notaris atau Notariil Akta, dalam Pasal 1 angka 7 UUJN, dimaknai sebagai akta autentik yang dibuat oleh atau di hadapan Notaris, menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam UU ini. Secara gramatikal, dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia, akta dimaknai sebagai surat tanda bukti berisi pernyataan (keterangan, pengakuan, keputusan, dsb.) tentang peristiwa hukum yang dibuat menurut peraturan yang berlaku, disaksikan dan disahkan oleh pejabat resmi. Sampai pada titik ini, sudah jelas kiranya mengenai posisi, fungsi, tugas dan wewenang Notaris.

Bahwa dalam jabatannya, Notaris berwenang membuat akta autentik.

Bahwa Pada prinsipnya surat pernyataan tidak punya kekuatan pembuktian apa pun dan bukan merupakan alat bukti yang sah kecuali surat pernyataan tersebut diakui keberadaan, isi dan keasliannya oleh si pembuat di bawah sumpah di depan persidangan.

Bahwa yang merupakan alat bukti yang sah menurut hukum (Pasal 1867 KUH Perdata) adalah akta autentik yang dibuat oleh pejabat umum yang berwenang seperti akta notaris, sertifikat tanah, putusan pengadilan dan sebagainya yang memang dimaksudkan sebagai alat bukti. Atau akta di bawah tangan yang dibuat oleh para pihak meski tidak dibuat atau diketahui oleh pejabat umum, asalkan itu diakui oleh para pihak. Misal, perjanjian jual beli yang hanya dibuat dan ditandatangani oleh dua orang (para pihak).

Bahwa sesuai fakta-fakta yang terungkap dalam persidangan JUDEX FACTI/ Pengadilan Tingkat Pertama, surat Pernyataan Wanprestasi dan Akta Pernyataan Pembelian Untuk Pihak Lain dari Terbanding IV / Tergugat IV sebagai alat bukti yang diajukan oleh Terbanding IV / Tergugat IV yang diberi tanda T.IV-6a, T.IV-6b, T.IV-6c, T.IV-9a, T.IV-9b, T.IV-9c, Bahwa Surat pernyataan yang merupakan surat bukan akta dan Akta Pernyataan yang kekuatan pembuktiannya sangat kurang, disebabkan karena sumber surat tidak jelas dan masih bisa dipertanyakan isi

Hal. 47 dari 64 Hal. Put No. 320/PDT/2019/PT MKS.

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

serta keaslian dari surat tersebut. Lagian surat pernyataan dan akta Pernyataan yang dijadikan alat bukti dari Terbanding IV / Tergugat IV semuanya bersumber dari Terbanding I / Tergugat I dan Terbanding III / Tergugat III, tetapi sesuai Fakta dan kenyataannya yang terungkap di dalam persidangan JUDEX FACTI/ Pengadilan Tingkat Pertama.

Bahwa sumber surat yang menjadi alat Terbanding IV / Tergugat IV tidak dimiliki dan Tidak diajukan oleh Terbanding I / Tergugat I dan tidak didukung oleh Terbanding III / Tergugat III yang membuatnya dan mengeluarkan serta tidak diperkuat dengan saksi-saksi, agar surat pernyataan Wanprestasi maupun Akta Pernyataan tidak berlaku atau mengikat bagi orang lain. Bahwa sebagai Dasar hukumnya sesuai, "Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 3901 K/Pdt/1985 tanggal 29 November 1988 menyatakan";

"Surat pernyataan yang merupakan pernyataan belaka dari orang-orang yang memberi pernyataan tanpa diperiksa di persidangan, tidak mempunyai kekuatan pembuktian apa-apa (tidak dapat disamakan dengan kesaksian)."

Bahwa Soal Perjanjian Kredit maupun surat pernyataan di atas materai, yang Pernah di buat Oleh Para Pihak yaitu dari Para Pembanding / Para Penggugat dan Para Terbanding / Para Tergugat memang menurut UU Bea Materai (Pasal 2 ayat [1] huruf a UU No. 13 Tahun 1985 tentang Bea Meterai).

"suatu surat yang ingin diajukan sebagai bukti di persidangan harus dibubuhi materai agar sah sebagai alat bukti".

Namun persoalannya apakah surat pernyataan yang sudah dibuat di atas materai punya kekuatan pembuktian?

Bahwa Jawabnya, kembali pada Yurisprudensi MA No 3901 di atas, kalau orang yang membuat surat pernyataan tersebut bisa dihadirkan di persidangan dan memberikan keterangan bahwa benar surat tersebut dia yang buat dan isinya adalah sesuai dan benar, maka surat Perjanjian Kredit, surat Peringatan, Surat Somasi, Surat Pemberitahuan lelang, surat pernyataan, Akta Pernyataan, dll. Yang dijadikan alat Bukti surat dari Para Terbanding / Para Tergugat tersebut punya kekuatan pembuktian. Tapi jika orang yang membuat / atau yang menyaksikan kebenaran tidak bisa dihadirkan di persidangan maka surat pernyataan tersebut tidak punya kekuatan pembuktian apa-apa.

Bahwa sesuai Penjelasan Para Pembanding / Para Penggugat di atas pada poin 8 dan poin 9 ini untuk mendalilkan Gugatan Para Pembanding / Para Penggugat mengajukan bukti surat yang diberi tanda P-4, P-5, P-6, P-7 dan P-11, maka Perjanjian Kredit yang Pernah dibuat antara Para Pembanding / Para Penggugat dengan Terbanding I / Tergugat I, tidak Sah dan Batal Demi Hukum ,karena

Hal. 48 dari 64 Hal. Put No. 320/PDT/2019/PT MKS.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Terbanding I / Tergugat I tidak mempunyai "itikad baik" kepada Para Pembanding / Para Penggugat, dengan tidak Pernah memberikan "SALINAN PERJANJIAN KREDIT" Nomor: 041/KRD/8460/II tertanggal 8 September 2011, dan segala bentuk perubahannya sebagaimana yang diberi tanda T1-1, T1-2, T1-3 dan T1-4 Kepada Para Pembanding / Para Penggugat, sampai Ketiga jaminan Asset Milik Para Pembanding / Para Penggugat yang menjadi Agunan pada kantor Terbanding I / Tergugat I, terjual melalui Perantara Terbanding IV / Tergugat IV, serta Terbanding IV / Tergugat IV menetapkan Terbanding I / Tergugat I sebagai Pemenang Lelang, dan Terbanding II / Tergugat II (Sdr Syafrudin) adalah pihak yang "ditunjuk" sebagai "PEMENANG", oleh (Sdr. H.M. Fardhan U. Mattalitti, ST. selaku Kuasa dari Terbanding I / Tergugat I (PT. Bank Central Asia Tbk. Cq. PT. BCA. KCU Parepare) berdasarkan pernyataan tertulis dari Terbanding I / Tergugat I (PT. BCA,) Tbk, tanggal 28 Agustus 2015, dimana salah satu Agunan milik Para Pembanding / Para Penggugat yaitu,

d) Sebidang tanah dan bangunannya seluas 102M2., sesuai Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 381/Lapadde, atas nama Taufiq Bulu, yang terletak di Perumahan Lapadde Mas Blok LH No. 20 Kel. Lapadde, Kec. Ujung, Kota Parepare, Prop, Sulawesi Selatan.

Bahwa Jadi "Pertimbangan Hukum dalam Pokok Perkara" terhadap Putusan JUDEX FACTI/ Pengadilan Tingkat Pertama perlu dipertimbangkan kembali, dan Para Pembanding / Para Penggugat memohon kepada Pengadilan Tinggi Makassar melalui Ketua Majelis Pengadilan Tingkat banding mempunyai kewenangan untuk memeriksa kembali fakta-fakta dan penerapan hukumnya yang di Putusan Judex facti / Pengadilan Tingkat Pertama, dalam Pokok Perkara dan Petitum.

Bahwa untuk meyakinkan Hakim tentang kebenaran dalil yang disampaikan kedua belah pihak, sebelum hakim mengambil keputusan, maka dalam "Hal ini seperti ketentuan dalam pasal 1865 BW yang menyatakan bahwa "setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai suatu hak atau guna meneguhkan haknya sendiri maupun membantah hak orang lain, menunjuk pada suatu peristiwa, diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut".

Bahwa Ketentuan seperti itu juga terdapat dalam pasal 163 HIR /283 Rbg. Oleh sebab itu berdasarkan ketentuan-ketentuan diatas dapat diambil suatu kesimpulan tentang pembuktian sesuai dengan fakta-fakta yang terjadi , bahwa Para Pembanding / Para Penggugat sudah dapat membuktikan dalil-dalil gugatnya, sedangkan Terbanding I / Tergugat I dan Terbanding IV / Tergugat IV ,hanya sepihak membuktikan dalil-dalil Rekonvensinya, tanpa dibantu serta diperkuat oleh Terbanding II / Tergugat II, Terbanding III/ Tergugat III , Terbanding V / Tergugat V,

Hal. 49 dari 64 Hal. Put No. 320/PDT/2019/PT MKS.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

maka disini membuktikan dalil-dalil bantahan atau sanggahannya dari Terbanding I / Tergugat I dan Terbanding IV / Tergugat IV seharusnya ditolak oleh JUDEX FACTI/ Pengadilan Tingkat Pertama dan JUDEX FACTI/ Pengadilan Tingkat Pertama, oleh sebab itu sesuai aturan kaidah-kaidah hukum, tidak dibenarkan menjatuhkan putusan terhadap suatu perkara tanpa di landasi alat bukti yang kuat dan jelas, serta dari surat-surat bukti tersebut haruslah disertakan kesaksian para saksi-saksi yang mengetahui kebenaran itu, oleh karena itu Para Pembanding / Para Penggugat memohon kepada Pengadilan Tinggi Makassar melalui Ketua Majelis Pengadilan Tingkat banding mempunyai kewenangan untuk memeriksa kembali fakta-fakta dan penerapan hukumnya yang di Putusan Judex facti / Pengadilan Tingkat Pertama, dalam Pokok Perkara dan Petitem.

11. Bahwa sesuai Penjelasan di atas secara keseluruhan oleh karena Para Terbanding / Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, maka berdasarkan bunyi Pasal 1365 KUHPdata tersebut, Perbuatan Melawan Hukum mengandung 4 (empat) unsur yaitu:

1. Unsur perbuatan melanggar Hukum.
2. Unsur adanya kerugian
3. Unsur kesalahan.
4. Ada hubungan klausul antara perbuatan dengan kerugian.

Bahwa berdasarkan penjelasan di atas Para Pembanding / Para Penggugat dapat membuktikan tentang dalil-dalil Gugatan Konvensi dan Rekonvensi yang diajukan dan dituangkan dalam memori banding ini, oleh karena itu unsur pokok Perbuatan Melawan Hukum sudah terpenuhi, maka dalam Petitem Para Pembanding / Para Penggugat pada angka 1, angka 3, angka 9, angka 10, angka 11, angka 12, angka 13, angka 14, angka 15, angka 16, angka 17, angka 18, haruslah diterima atau dikabulkan, malah sebaliknya Putusan Judex facti / Pengadilan Tingkat Pertama, menolak dan mengabulkan Permintaan Para Terbanding / Para Tergugat, Oleh karena itu Para Pembanding / Para Penggugat Memohon kepada Peradilan tingkat banding, khususnya Pengadilan Tinggi Makassar mempunyai kewenangan untuk memeriksa kembali fakta-fakta dan penerapan hukumnya yang di Putusan Judex facti / Pengadilan Tingkat Pertama.

Berdasarkan seluruh uraian tersebut diatas, maka Pembanding mohon kepada Ketua Pengadilan Tinggi Makassar melalui Majelis Hakim Tinggi yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memutuskan;

1. Menerima Permohonan Banding Para Pembanding/Para Penggugat tersebut diatas.

Hal. 50 dari 64 Hal. Put No. 320/PDT/2019/PT MKS.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Memperbaiki Putusan Pengadilan Negeri Parepare Nomor: 01/Pdt.G/2019/ PN Pre. tertanggal 18 Juni 2019 menjadi sebagai berikut:

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Gugatan dalam Rekonvensi seluruhnya Para Terbanding / Para Tergugat.
2. Mengabulkan Gugatan Para Pembanding / Para Penggugat untuk seluruhnya;
3. Menyatakan Para Terbanding/ Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum.
4. Menyatakan perjanjian kredit nomor: 041/KRD/8460/II tertanggal 08 September 2011 dengan segala macam bentuk perubahannya dengan Hak Tanggungan yang dijaminan kepada Terbanding I/Tergugat I yang dibuat oleh Terbanding III/ Tergugat III batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat dengan segala konsekuensi hukumnya.
5. Menyatakan Para Terbanding/ Para Tergugat bersalah karena dalam kesadarannya telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan segala konsekuensi hukumnya.
6. Menghukum Terbanding/Tergugat I untuk memulihkan nama baik Para Pembanding / Para Penggugat di Bank Indonesia.
7. Menyatakan tidak sah dan batal demi hukum perbuatan Terbanding III/Tergugat III melalui Terbanding V/ Tergugat V melakukan balik nama Sertifikat Pembanding / Penggugat yang dijadikan jaminan hak tanggungan kepada Terbanding I dan II / Tergugat I dan II.
8. Menyatakan/membatalkan pelelangan yang dilakukan oleh Terbanding IV/ Tergugat IV terhadap agunan yang telah dijaminan Penggugat kepada Terbanding I/ Tergugat I.
9. Menyatakan lelang paksa terhadap agunan Pembanding / Penggugat yakni SHGB No.381, SHM No.00592, SHM No. 1134 yang dilakukan secara tidak wajar oleh Terbanding IV / Tergugat IV merupakan batal demi hukum.
10. Menyatakan Terbanding IV / Tergugat IV dengan kekuasaan yang dimilikinya telah melabrak dan melanggar aturan dan rambu-rambu yang dibuatnya sendiri yakni PMK 27/PMK.06/2016 atas perubahan PMK No. 106/PMK.06/2013, Pasal 78 ayat 1 dan 2 yang telah memenangkan Tergugat I yakni PT. BCA, Tbk selaku Penjual sekaligus sebagai Pembeli. Atau dalam ungkapan yang lain "Jeruk makan jeruk". Lembaga Negara ini selalu menganggap tindakan tersebut sah dan legal sesuai dengan Pasal 78 ayat 1 dan 2, PMK 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Padahal PMK tersebut belum berlaku

Hal. 51 dari 64 Hal. Put No. 320/PDT/2019/PT MKS.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pada saat Pelelangan berlangsung dan dalam Pasal 100 PMK 27/PMK.06/2016 menyebutkan bahwa: "Peraturan Menteri ini mulai berlaku 3 (tiga) bulan sejak tanggal diundangkan". Sedangkan tanggal diundangkan PMK ini adalah 22 Februari 2016, berarti PMK ini efektif berlaku nanti pada 22 Mei 2016. Sementara asset Penggugat yang telah terjual jauh dari masa berlakunya PMK27/PMK.06/2016, yang berimplikasi kerugian pada pihak Penggugat.

11. Menyatakan sesuai penjelasan pada Point 65 (enam puluh lima) di atas maka Terbanding I / Tergugat I, melalui, (Sdr. H.M. Fardhan U. Mattalitti, ST. dan Sdri. Anggraeni Tedjokusumo selaku Kuasa dari PT. Bank Central Asia Tbk. Cq.PT. BCA. KCU Parepare) dan (Sdr Syafrudin) adalah pihak yang "ditunjuk" sebagai "PEMENANG", oleh (Sdr. H.M. Fardhan U. Mattalitti, ST. selaku Kuasa dari PT. Bank Central Asia Tbk. Cq. PT. BCA. KCU Parepare) berdasarkan pernyataan tertulis dari PT. BCA, Tbk, tanggal 28 Agustus 2015, serta di bantu oleh Terbanding IV / Tergugat IV untuk melakukan Penjualan Aset Milik Penggugat secara hukum *TIDAK SAH* dan *BATAL DEMI HUKUM* dikarenakan melakukan tindakan *PERBUATAN MELAWAN HUKUM*. Karena Undang-Undang/atau Peraturan Menteri Keuangan (PMK) tentang Petunjuk Pelaksanaan lelang belum berlaku yang menyebutkan Bank (Kreditur) bisa melakukan Penjualan dan bisa Pula melakukan pembelian.
12. Menghukum Para Terbanding / Para Tergugat menanggung segala resiko atas perbuatannya.
13. Menghukum Terbanding / Tergugat I untuk membayar/ganti kerugian materiil yang dialami oleh Pembanding / Penggugat sebesar Rp.1.690.000.000,- (satu miliar enam ratus sembilan puluh juta rupiah).
14. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan terhadap aset milik Pembanding / Penggugat yakni SHGB No.381, SHM No.00592, SHM No.1 134.
15. Menghukum Terbanding I / Tergugat I membayar/ganti kerugian moril yang dialami oleh Penggugat sebesar Rp.15.000.000.000; (Lima belas Milyar Rupiah) secara tanggung renteng.
16. Menghukum Terbanding I / Tergugat I untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.100.000.000,00 (seratus juta rupiah) untuk setiap hari kelalaian dalam melaksanakan putusan yang mempunyai kekuatan hukum tetap;
17. Menghukum dan membebankan kepada Para Terbanding / Para Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam gugatan ini.
18. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada bantahan, banding, kasasi dan upaya hukum lain (*uitvoerbaar bij voorraad*).

Hal. 52 dari 64 Hal. Put No. 320/PDT/2019/PT MKS.

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

Atau

Apabila Ketua Pengadilan Tinggi Makassar melalui Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Makassar yang memeriksa, mengadili, memberikan pertimbangan hukum dan memberikan putusan atas perkara ini berpendapat lain, berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku, Mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex aquo et bono) berdasarkan nilai-nilai keadilan, kelayakan dan kepatutan yang berlaku dalam masyarakat.

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Terbanding I semula Tergugat I mengajukan kontra memori banding tertanggal 06 Agustus 2019, pada pokoknya mengemukakan alasan kontra memori banding sebagai berikut:

Amar putusan Pengadilan Negeri Parepare No. 1/Pdt.G/2019/PN.Pre, pada tanggal 18 Juni 2019 :

1. Bahwa Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Parepare yang telah memeriksa dan mengadili perkara perdata No. 1/Pdt.G/2019/PN Pre., pada tanggal 18 Juni 2019 (selanjutnya disebut "Putusan PN Pare-Pare") telah memutuskan sebagai berikut:

MENGADILI

DALAM EKSSEPSI

1. Menolak Eksepsi Tergugat I dan Tergugat IV untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 2.562.000,00 (dua juta lima ratus enam puluh dua ribu rupiah);

TANGGAPAN TERBANDING I

ATAS PUTUSAN PENGADILAN NEGERI PARE-PARE NO. 1/PDT.G/2019/PN.PRE

TANGGAL 18 JUNI 2019

2. Bahwa sudah benar dan tepat serta telah memenuhi asas keadilan hukum dalam pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Parepare sebagaimana dalam Putusan PN Pare-Pare yang menyatakan bahwa Gugatan Para Penggugat haruslah ditolak untuk seluruhnya dengan alasan lelang yang diajukan oleh TERBANDING I (dahulu Tergugat I) kepada TERBANDING IV (dahulu Tergugat IV) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan dan TERBANDING I (dahulu Tergugat I) serta TERBANDING IV (dahulu Tergugat IV) tidak melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana tercantum dalam Putusan PN Pare-Pare halaman 96 sampai 97 alinea 1 yang menyatakan sebagai berikut :

Hal. 53 dari 64 Hal. Put No. 320/PDT/2019/PT MKS.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas maka Majelis Hakim berpendapat proses lelang yang dilakukan oleh Tergugat IV, atas permintaan Tergugat I dan Tergugat I sebagai Pembeli Lelang sudah sesuai dengan hukum. Dengan demikian Majelis Hakim berpendapat bahwa para Penggugat tidak dapat membuktikan dalil gugatannya sedangkan Tergugat I dan Tergugat IV telah dapat membuktikan dalil bantahannya. Dengan demikian Petitum angka 5, angka 6, angka 7, angka 8 haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena Para Penggugat mendalilkan perbuatan para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum maka akan dipertimbangkan mengenai perbuatan melawan hukum.

Bahwa memperhatikan bunyi Pasal 1365 KUHPPerdata tersebut, perbuatan melawan hukum mengandung 4 (empat) unsur, yaitu:

- (1) unsur perbuatan melanggar hukum;
- (2) unsur adanya kerugian;
- (3) unsur kesalahan
- (4) ada hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian;

Menimbang, bahwa oleh karena perjanjian kredit yang dilakukan oleh para Penggugat dengan Tergugat I telah dinyatakan sah menurut hukum sebagaimana Majelis Hakim pertimbangan diatas oleh karenanya perjanjian tersebut berlaku sebagai undang-undang bagi para Penggugat dan Tergugat I, dalam artian perjanjian tersebut mempunyai kekuatan mengikat dan memaksa serta memberikan kepastian hukum bagi para Penggugat dan Tergugat I sebagaimana ketentuan Pasal 1338 KUHPPerdata berbunyi "Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selai dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu. Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik";

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas oleh karena Para Penggugat tidak dapat membuktikan tentang dalil-dalil gugatannya sedangkan Tergugat I dan Tergugat IV telah mampu membuktikan dalil bantahannya maka Majelis Hakim berpendapat bahwa Tergugat I dan Tergugat IV tidak melakukan perbuatan melawan hukum, sehingga oleh karena unsur pokok perbuatan melawan hukum tidak terpenuhi, maka dalam Petitum angka 1, angka 3, angka 9, angka 10, angka 11, angka 12, angka 13, angka 14, angka 15, angka 16, angka 17, angka 18, haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena Para Penggugat tidak dapat membuktikan dalil pokok gugatannya, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa seluruh petitum

Hal. 54 dari 64 Hal. Put No. 320/PDT/2019/PT MKS.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Gugatan Para Penggugat tidak perlu dipertimbangkan lagi dan haruslah dinyatakan ditolak untuk seluruhnya.”

3. Bahwa TERBANDING I sependapat dengan pertimbangan hukum Majelis PN Pare-Pare tersebut di atas karena pertimbangan tersebut sudah benar dan tepat, dimana menurut Majelis PN Pare-Pare bahwa TERBANDING I (dahulu Tergugat I) dan TERBANDING IV (dahulu Tergugat IV) melaksanakan lelang sesuai dengan ketentuan serta tidak terbukti melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana Gugatan Para Penggugat (PARA PEMBANDING) oleh karenanya sudah benar dan sesuai hukum Putusan PN Pare-Pare yang memutus Menolak Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya.
4. Mengingat Putusan PN Pare-Pare telah didasarkan pada pertimbangan hukum yang kuat, maka Putusan PN Pare-Pare tersebut patut dipertahankan atau dikuatkan sebagai upaya untuk mewujudkan keadilan, kebenaran, dan kepastian hukum bagi PARA TERBANDING, khususnya TERBANDING I.
5. Bahwa TERBANDING I (dahulu Tergugat I) menolak seluruh dalil-dalil PARA PEMBANDING (dahulu Para Penggugat) dalam Memori Banding, kecuali yang diakui secara tegas oleh TERBANDING I (dahulu Tergugat I).
6. Bahwa dalil/alasan Memori Banding PARA PEMBANDING halaman 2 angka 1 sampai halaman 7 angka 17 yang intinya menambahkan amar Putusan PN Pare-Pare dengan kalimat “Dalam Rekonvensi ...” merupakan dalil yang tidak jelas, membingungkan dan mengada-ada karena faktanya amar Putusan PN Pare-Pare hanya memuat terkait dengan Eksepsi dan Pokok Perkara.

Maka dalil/alasan Memori Banding PARA PEMBANDING tersebut harus dikesampingkan karena PARA PEMBANDING telah salah dalam mengutip amar Putusan PN Pare-Pare dan merupakan dalil yang tidak jelas, membingungkan dan mengada-ada.

7. Bahwa TERBANDING I menolak secara tegas dalil/alasan Memori Banding PARA PEMBANDING halaman 8 dan halaman 11 angka 8 yang intinya menyatakan bahwa dalam persidangan baik dalam jawaban, replik, duplik, maupun kesimpulan seluruh pihak yang bersengketa haruslah lengkap sesuai dengan Yurisprudensi MARI No. 365K/PDT/1984 tanggal 10 Juni 1985 karena Yurisprudensi yang digunakan oleh PARA PEMBANDING tidak relevan dengan dalil/alasan yang diajukan oleh PARA PEMBANDING.

Adapun Putusan MARI No. 365K/PDT/1984 tanggal 10 Juni 1985 berbunyi sbb :

“Dengan adanya pernyataan dari kontraktor, bahwa segala akibat dan resiko pembangunan proyek pertokoan dan perkantoran tersebut menjadi tanggung jawab kontraktor, kontraktor tersebut harus ikut digugat.”

Hal. 55 dari 64 Hal. Put No. 320/PDT/2019/PT MKS.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Putusan MARI No. 365K/PDT/1984 tanggal 10 Juni 1985 mengatur terkait pihak yang diikut sertakan dalam gugatan haruslah lengkap bukan kehadiran para pihak dalam proses persidangan. Ketidakhadiran dari TERBANDING II (dahulu Tergugat II), TERBANDING III (dahulu Tergugat III), dan TERBANDING V (dahulu Tergugat V) dalam persidangan gugatan aquo tidak serta merta menjadikan gugatan tidak dapat diperiksa atau mempengaruhi jawaban atau pembelaan yang disampaikan oleh TERBANDING I (dahulu Tergugat I) dan TERBANDING IV (dahulu Tergugat IV). Namun ketidakhadiran tersebut hanya menghilangkan hak dari TERBANDING II (dahulu TERGUGAT II), TERBANDING III (dahulu Tergugat III), dan TERBANDING V (dahulu Tergugat V) untuk melakukan pembelaan di persidangan sebagaimana Pasal 127 HIR.

Pasal 127 HIR

“Jika seorang tergugat atau lebih tidak menghadap dan tidak menyuruh orang lain menghadap sebagai wakilnya, maka pemeriksaan perkara akan ditangguhkan sampai pada hari persidangan lain, yang tidak lama sesudah hari itu penangguhan itu diberitahukan dalam persidangan kepada pihak yang hadir, dan bagi mereka pemberitahuan itu sama dengan panggilan; sedang si tergugat yang tidak datang, atas perintah ketua, harus dipanggil sekali lagi untuk menghadap pada persidangan yang lain. Pada hari itulah perkara itu diperiksa, dan kemudian diputuskan bagi sekalian pihak dengan satu keputusan, yang terhadapnya tak boleh diadakan perlawanan keputusan tanpa kehadiran (Rv.81)”

Bahwa sebagaimana pendapat pakar hukum M. Yahya Harahap dalam bukunya yang berjudul “Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan”, terbitan Sinar Grafika, halaman 76, disebutkan bahwa:

“... Dalam kasus yang demikian:

- hakim berhak dan berwenang melanjutkan pemeriksaan tanpa hadirnya mereka,
- pemeriksaan dilakukan antara penggugat dengan pihak tergugat yang hadir saja tanpa jawaban dan pembelaan dari pihak yang tidak hadir, dan
- pemeriksaan tetap dianggap dan dinyatakan bersifat contradictoir atau op tegenspraak, oleh karena itu putusan yang dijatuhkan bukan verstek, tapi putusan contradictoir, sehingga upaya hukum yang dapat diajukan adalah banding, bukan verzet.”

Dengan demikian dalil PARA PEMBANDING yang menyebutkan bahwa PARA TERBANDING (dahulu Para Tergugat) harus hadir dalam persidangan terbukti merupakan dalil yang tidak benar sehingga patut untuk dikesampingkan.

Hal. 56 dari 64 Hal. Put No. 320/PDT/2019/PT MKS.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Bahwa TERBANDING I menolak secara tegas dalil/alasan Memori Banding PARA PEMBANDING Halaman 16 angka 10 yang intinya menyatakan bahwa alat bukti yang ditunjukkan oleh TERBANDING I (dahulu Tergugat I) dan TERBANDING IV (dahulu Tergugat IV) berupa akta autentik tidak mempunyai kekuatan pembuktian karena tidak diakui keberadaan, isi dan keasliannya oleh si pembuat di bawah sumpah di depan persidangan.

Pasal 1870 KUHPerdata menyebutkan bahwa:

“Suatu akta autentik memberikan di antara para pihak beserta ahli waris-ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak dari mereka, suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat di dalamnya.”

Oleh karenanya akta autentik merupakan alat bukti yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna dan harus dianggap sah dan benar sampai dapat dibuktikan sebaliknya. Dalam gugatan aquo PARA PEMBANDING tidak dapat menunjukkan bukti yang dapat membuktikan bahwa akta autentik tersebut tidak benar, sesuai dengan pertimbangan Majelis Hakim Putusan PN Pare-Pare halaman 81 alinea 4 yang menyatakan:

“Menimbang, bahwa terhadap dalil Para Penggugat tersebut berdasarkan bukti P-1, P-2, P-3, P-4, P-5, P-6, P-7, P-8, P-9, P-10, P-11, P-12, P-13 yang telah Majelis Hakim pertimbangkan diatas dan agar tidak menjadi penulisan berulang maka telah menjadi dasar pertimbangan dalam pertimbangan ini dan Majelis Hakim menilai bahwa bukti surat-surat tersebut tidak dapat membuktikan dalil-dalilnya tersebut...”

Sebagaimana pendapat pakar hukum M. Yahya Harahap dalam bukunya yang berjudul “Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan”, terbitan Sinar Grafika, halaman 583-584, disebutkan bahwa

“1) Bila terpenuhinya syarat formil dan materil maka :

- a) pada dirinya langsung mencukupi batas minimal pembuktian tanpa bantuan alat bukti lain,
- b) langsung sah sebagai alat bukti AO,
- c) pada dirinya langsung melekat nilai kekuatan pembuktian:
 - sempurna (volledig), dan
 - mengikat (bindende).
- d) Hakim wajib dan terikat:
 - menanggapi AO tersebut benar dan sempurna;
 - harus menganggap apa yang didalilkan atau dikemukakan cukup terbukti;

Hal. 57 dari 64 Hal. Put No. 320/PDT/2019/PT MKS.

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

- Hakim terikat atas kebenaran yang dibuktikan akta tersebut, sehingga harus dijadikan dasar pertimbangan mengambil putusan penyelesaian sengketa.”

Dengan demikian dalil PARA PEMBANDING yang menyebutkan bahwa akta autentik tidak mempunyai kekuatan pembuktian karena tidak diakui keberadaan, isi dan keasliannya oleh si pembuat di bawah sumpah di depan persidangan merupakan dalil yang tidak berdasar dan patut untuk dikesampingkan.

9. Bahwa TERBANDING I menolak secara tegas dalil/alasan Memori Banding PARA PEMBANDING selain yang disebutkan diatas karena dalil-dalil tersebut merupakan pengulangan kembali atas dalil-dalil materi pokok perkara dalam Gugatan dan Replik , yang faktanya tidak dipertimbangkan oleh Majelis PN Pare-Pare karena PARA PEMBANDING tidak dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya sehingga gugatan PARA PEMBANDING ditolak untuk seluruhnya.

Namun demikian, mencermati dalil-dalil Memori Banding PARA PEMBANDING yang membahas materi pokok perkara tersebut, maka terbukti bahwa sampai diajukannya banding aquo PARA PEMBANDING tetap tidak dapat membantah / mematahkan dalil-dalil Jawaban dan bukti-bukti surat yang diajukan oleh TERBANDING I dalam persidangan tingkat pertama.

Adapun dalam Memori Banding tersebut PARA PEMBANDING hanya mengulang-ulang kembali dalil-dalil dalam surat gugatan tanpa disertai dasar hukum yang kuat serta bukti-bukti pendukung yang memadai.

Berdasarkan hal tersebut, maka dapat disimpulkan bahwa:

- Memori Banding yang diajukan PARA PEMBANDING tidak menguraikan dasar-dasar hukum atas keberatannya terhadap Putusan PN Pare-Pare secara benar dan relevan,
- PARA PEMBANDING hanya mengulang kembali dalil-dalil pokok perkara yang telah disampaikan dalam Gugatan dan Replik, yang faktanya dalil-dalil tersebut tidak dapat dibuktikan oleh PARA PEMBANDING dan Majelis PN Pare-Pare telah menyatakan gugatan aquo ditolak untuk seluruhnya,

Dengan demikian membuktikan bahwa Memori Banding yang diajukan PARA PEMBANDING tidak layak atau tidak patut untuk dipertimbangkan dan sangat beralasan untuk dikesampingkan oleh Majelis Hakim Yang Terhormat.

Bahwa berdasarkan uraian yang telah disampaikan oleh TERBANDING I di atas, maka TERBANDING I mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Makassar yang Terhormat agar berkenan mempertimbangkan dalil-dalil dalam Kontra Memori Banding ini dan untuk selanjutnya memutuskan sebagai berikut:

Hal. 58 dari 64 Hal. Put No. 320/PDT/2019/PT MKS.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menolak permohonan banding dari PARA PEMBANDING (dahulu Para Penggugat) untuk seluruhnya;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Pare-pare No. 1/PDT.G/2019/PN.PRE. tanggal 18 Juni 2019;
3. Menghukum PARA PEMBANDING (dahulu Para Penggugat) untuk membayar biaya perkara aquo;

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Makassar berpendapat lain, maka mohon diberikan putusan yang seadil-adilnya (Ex aquo et bono).

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Terbanding IV semula Tergugat IV mengajukan kontra memori banding tertanggal 15 Juli 2019, pada pokoknya mengemukakan alasan kontra memori banding sebagai berikut :

1. Bahwa terhadap perkara *a aquo* telah diputus pada tanggal 18 Juni 2019 dan Terbanding IV / Tergugat IV secara resmi menerima *relas* pemberitahuan dan penyerahan memori banding pada tanggal 4 Juli 2019 melalui Jurusita Pengadilan Negeri Parepare, sehingga kontra memori yang diajukan masih dalam tenggat waktu yang ditentukan oleh undang-undang;
2. Bahwa amar putusan Pengadilan Negeri Parepare Nomor 1/Pdt.G/2019/PN.Pre tanggal 18 Juni 2019 adalah sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

- Menolak Eksepsi Tergugat I dan Tergugat IV untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan para Penggugat untuk seluruhnya;
 - Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp.2.562.000,00 (dua juta lima ratus enam puluh dua ribu rupiah)
3. Bahwa Terbanding IV / Tergugat IV sangat sependapat dengan putusan majelis hakim Pengadilan Negeri Parepare dalam register perkara nomor 1/Pdt.G/2018/PN.Pre, baik mengenai pertimbangan-pertimbangan hukumnya maupun amar putusannya, sehingga demi penegakan hukum dan menjunjung tinggi nilai keadilan, Terbanding IV / Tergugat IV mohon dengan hormat kepada majelis hakim Pengadilan Tinggi yang memeriksa perkara *a aquo* menolak permohonan banding dari Pembanding / Penggugat dan menerima serta menguatkan putusan Pengadilan Negeri Parepare Nomor 1/Pdt.G/2018/PN.Pre tanggal 18 Juni 2019;
 4. Bahwa Terbanding IV/Tergugat IV tetap berpegang pada dalil-dalil semula saat pemeriksaan perkara dan dengan tegas menyatakan menolak seluruh dalil

Hal. 59 dari 64 Hal. Put No. 320/PDT/2019/PT MKS.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pembanding / Penggugat dalam Memori Bandingnya, kecuali terhadap apa yang diakui tegas kebenarannya.

5. Bahwa keberatan-keberatan Pembanding / Penggugat yang termuat dalam Memori Bandingnya sangat tidak beralasan menurut hukum, karena majelis hakim tingkat pertama dalam memeriksa dan mengadili perkara *a quo* telah cermat, teliti, seksama dan menurut hukum memberikan pertimbangan hukum sebagaimana mestinya, serta keberatan-keberatan yang disampaikan hanya merupakan pengulangan dari dalil yang telah dipertimbangkan dengan tepat oleh *Judex Factie* tingkat pertama.
6. Bahwa Terbanding IV / Tergugat IV sependapat dengan pertimbangan hukum dalam putusan yang menyatakan gugatan yang diajukan oleh pihak Penggugat / Pembanding tidak dapat dibuktikan dalam proses persidangan sehingga gugatan ditolak oleh Majelis Hakim;
7. Bahwa penyertaan Rekonvensi dalam kontra memori adalah suatu yang menyalahi dan tidak sesuai dengan format dan fungsi rekonvensi itu sendiri. Mengenai Rekonvensi, M. Yahya Harahap, S.H. (2004) dalam bukunya Hukum Acara Perdata menyebutkan pengertian Rekonvensi "*Pasal 132 a ayat (1) HIR, hanya memberi pengertian singkat. Maknanya menurut pasal itu:*
 - *Rekonvensi adalah gugatan yang diajukan tergugat sebagai gugatan balasan terhadap gugatan yang diajukan penggugat kepadanya;*
 - *Gugatan rekonvensi itu, diajukan kepada Pengadilan Negeri, pada saat berlangsung proses pemeriksaan gugatan yang diajukan oleh Penggugat.**Demikian pengertian gugatan rekonvensi yang diatur dalam Pasal 132 a ayat (1) HIR. Maknanya hampir sama dengan yang dirumuskan dalam Pasal 244 Rv, yang menyatakan, gugatan rekonvensi adalah gugatan balik yang diajukan tergugat terhadap Penggugat dalam suatu proses perkara yang sedang berjalan".*
8. Bahwa alasan Pembanding/Penggugat mengajukan banding dengan alasan majelis hakim tidak memberikan pertimbangan hukum dalam pokok perkara pada halaman 7 memori banding merupakan suatu alasan yang mengada-ada dan tidak masuk akal. Mengingat dalam Memori banding, Pembanding/Penggugat telah mengutip secara langsung pertimbangan hukum majelis hakim dalam Putusan Pengadilan Negeri Parepare Nomor 1/Pdt.G/2019/PN.Pre dimana Majelis Hakim telah memeriksa, meneliti dan memberikan pertimbangan hukum atas setiap dalil dan bukti yang diajukan baik Pembanding/Penggugat maupun para Terbanding/Tergugat dalam persidangan dan pada amar putusannya memutuskan bahwa Pembanding/Penggugat tidak dapat membuktikan dalilnya, sehingga adalah tidak benar alasan Pembanding/Penggugat tersebut;

Hal. 60 dari 64 Hal. Put No. 320/PDT/2019/PT MKS.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Bahwa alasan Pembanding/Penggugat yang menyatakan persidangan yang telah berjalan tanpa dihadiri oleh pihak Terbanding II/Tergugat II, Terbanding III/Tergugat III, dan Terbanding V/Tergugat V dianggap merugikan pihak Pembanding/Penggugat dengan berdasarkan pada Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 365 K/PDT/1994 pada halaman 8 Memori Banding adalah sesuatu yang keliru dan menyesatkan. Hal ini membuktikan Pembanding/Penggugat hanya asal dalam membaca suatu peraturan dan menafsirkan dengan pemahamannya sendiri tanpa memahami secara mendalam peraturan yang dijadikan dasar dalam memori bandingnya sehingga terbukti bahwa alasan-alasan Pembanding/Penggugat dalam memori banding tidak berdasarkan hukum dan harus ditolak;
10. Bahwa dalil Pembanding/Penggugat pada halaman 17 dan 18 Memori Banding yang mempersoalkan keaslian dan kekuatan pembuktian Akta de command (pernyataan) yang dibuat oleh Terbanding I/Tergugat I dihadapan Notaris adalah sesuatu yang keliru dan memperlihatkan bahwa Pembanding/Penggugat bukan pembanding/penggugat yang memiliki kompetensi dibidangnya karena hanya asal dalam mengambil dan mengutip peraturan dan melakukan penafsiran sesuka hatinya.
11. Bahwa dalam Pasal 70 ayat (1) dan (2) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menyebutkan
Angka (1) "sepanjang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan dibidang pertanahan, bank sebagai kreditor dapat membeli agunannya melalui lelang, dengan ketentuan menyampaikan surat pernyataan dalam bentuk Akta Notaris, bahwa pembelian tersebut dilakukan untuk pihak lain yang akan ditunjuk kemudian dalam jangka waktu 1 (satu) tahun terhitung mulai tanggal pelaksanaan lelang"
Angka (2) "dalam hal jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) telah terlampaui, bank ditetapkan sebagai pembeli"
Dalam hal ini jelas yang dimaksud surat pernyataan yang disyaratkan bagi kreditor agar dapat mengikuti lelang dan membeli agunannya sendiri adalah dalam bentuk Akta Notaris, sehingga dalil Pembanding yang masih menganggap Akta Pernyataan dalam perkara *a quo* termasuk akta notaris atau sekedar surat pernyataan perlu dikesampingkan.
12. Mengenai dalil Pembanding/Penggugat yang meragukan keaslian Akta Pernyataan yang dibuat dihadapan notaris hanyalah pernyataan yang tidak berdasar dan harus dikesampingkan. Pembanding/Penggugat pada saat pembuktian di Pengadilan tingkat pertama telah diberikan kesempatan untuk melihat dan memeriksa akta tersebut dihadapan majelis hakim, sehingga apabila Pembanding/Penggugat

Hal. 61 dari 64 Hal. Put No. 320/PDT/2019/PT MKS.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

merasa Akta Pernyataan tidak sesuai dan diragukan keasliannya dapat mengajukan bukti tambahan yang dapat membuktikan bahwa akta tersebut tidak asli. Mengenai keaslian Akta autentik, M. Yahya Harahap, S.H. (2004) dalam bukunya Hukum Acara Perdata menyebutkan bahwa "Suatu Akta Autentik (AO) yang diperlihatkan harus dianggap dan diperlakukan sebagai AO, kecuali dapat dibuktikan sebaliknya bahwa akta itu bukan AO. Selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya pada akta tersebut melekat kekuatan bukti luar. Maksudnya, harus diterima kebenarannya sebagai AO. Sebaliknya jika dapat dibuktikan kepalsuannya, hilang atau gugur kekuatan bukti luar dimaksud, sehingga tidak boleh diterima dan dinilai sebagai AO. Sesuai dengan prinsip kekuatan pembuktian luar, hakim dan para pihak yang berperkara wajib menganggap akta AO itu sebagai AO, sampai pihak lawan dapat membuktikan bahwa akta yang diajukan bukan AO.

13. Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, sudah terbukti bahwa dalil-dalil dan keberatan-keberatan Pembanding / Penggugat sama sekali tidak berdasar hukum, dan terkesan diajukan demi itikad buruk Pembanding / Penggugat terhadap Terbanding IV / Tergugat IV, maka pertimbangan-pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Parepare yang mengadili perkara *a quo* dalam putusan perkara Nomor. 1/Pdt.G/2019/PN.Pre tanggal 18 Juni 2019 sudah benar dan berdasar hukum, sehingga sudah selayaknya putusan tersebut dikuatkan.

Maka berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Terbanding IV mohon dengan hormat agar Pengadilan Tinggi Makassar memberikan putusan yang amarnya menyatakan :

1. Menerima Kontra Memori Banding Tergugat IV / semula Tergugat IV ;
2. Menolak permohonan banding dari Pemohon Banding semula Penggugat;
3. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Parepare No. 1/Pdt.G/2019/PN.Pre tanggal 18 Juni 2019;
4. Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara.

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding telah membaca dan meneliti memori banding dari para Pembanding semula para Penggugat, dan berpendapat bahwa isi memori banding tersebut tidak terdapat hal-hal baru yang dapat membatalkan putusan Pengadilan Negeri Parepare Nomor 1/Pdt.G/2019/PN pre tanggal 18 Juni 2019, semuanya telah dipertimbangkan dengan tepat dan benar oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam putusannya tersebut, oleh karena itu keberatan banding dalam memori banding tersebut tidak perlu lagi dipertimbangkan dalam Peradilan Tingkat Banding;

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Terbanding I semula Tergugat I dan Kuasa Hukum Terbanding IV semula Tergugat IV masing-masing telah mengajukan kontra

Hal. 62 dari 64 Hal. Put No. 320/PDT/2019/PT MKS.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memori banding terhadap memori banding dari para Pembanding semula para Penggugat tersebut, yang pada pokoknya sependapat dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama, dan kontra memori banding tersebut telah diberitahukan secara sah dan seksama oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Parepare kepada para Pembanding semula para Penggugat pada tanggal 15 Juli 2019, kontra memori banding dari Terbanding IV semula Tergugat IV dan tanggal 7 Agustus 2019, kontra memori banding dari Terbanding I semula Tergugat I sebagaimana ternyata dalam Relas Pemberitahuan dan Penyerahan Kontra Memori Banding kepada para Pembanding semula para Penggugat Nomor 1/Pdt.G/2019/PN Pre;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi mempelajari, meneliti dan mencermati berkas perkara yang terdiri dari berita acara persidangan Pengadilan Tingkat Pertama, surat-surat bukti dan surat-surat lain yang berhubungan dengan perkara ini, serta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Parepare Nomor 1/Pdt.G/2019/PN Pre tanggal 18 Juni 2019, maka Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama dalam putusannya tersebut telah tepat dan benar menguraikan semua keadaan-keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar dalam putusannya sehingga Pengadilan Tinggi dapat menyetujui pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut, dan dianggap telah tercantum pula dalam pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi sendiri dalam memeriksa dan mengadili perkara ini di Tingkat Banding;

Menimbang, bahwa sesuai Risalah Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara (inzage) masing-masing Nomor 1/Pdt.G/2019/PN pre bahwa telah memberitahukan kepada para Pembanding semula para Penggugat masing-masing pada tanggal 28 Juni 2019 oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Parepare, dan kepada para Terbanding semula para Tergugat masing-masing pada tanggal 28 Juni 2019 oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Parepare, untuk membaca dan mempelajari berkas perkara Nomor 1/Pdt.G/2019/PN Pre di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Parepare dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari terhitung sejak hari berikutnya setelah pemberitahuan, sebelum berkas perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi Makassar untuk pemeriksaan di tingkat banding;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding dari para Pembanding semula para Penggugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut cara serta persyaratan yang ditentukan oleh Undang-Undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Hal. 63 dari 64 Hal. Put No. 320/PDT/2019/PT MKS.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi Makassar setelah memeriksa dan meneliti secara cermat dan seksama berkas perkara beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Parepare Nomor 1/Pdt.G/2019/ PN Pre tanggal 18 Juni 2019, Pengadilan Tinggi dapat menyetujui dan membenarkan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama, oleh karena pertimbangan-pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar dalam putusannya dan dianggap telah tercantum pula dalam putusan ditingkat banding dan oleh karena itu, maka pertimbangan-pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut diambil alih dan dijadikan dasar di dalam pertimbangan-pertimbangan putusan Pengadilan Tinggi sendiri;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka putusan Pengadilan Negeri Parepare Nomor 1/Pdt.G/2019/ PN Pre. tanggal 18 Juni 2019 dapat dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena para Pembanding semula para Penggugat tetap berada di pihak yang kalah, baik dalam peradilan tingkat pertama maupun dalam peradilan tingkat banding, maka para pembanding semula para Penggugat dihukum untuk membayar seluruh biaya perkara untuk kedua tingkat peradilan tersebut;

Mengingat Pasal 149 RBg, dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Menerima permohonan banding dari para Pembanding semula para Penggugat;
2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Parepare, Nomor 1/Pdt.G/2019/ PN Pre. tanggal 18 Juni 2019 yang dimohonkan banding tersebut;
3. Menghukum para Pembanding semula para Penggugat untuk membayar biaya perkara untuk kedua tingkat pengadilan, dan untuk tingkat banding sebesar Rp150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Makassar pada hari Kamis tanggal 3 Oktober 2019 oleh kami: DWI TOMO, SH.,M.HUM., selaku Hakim Ketua Majelis, H. BUDI SUSILO, SH.,MH., dan NANI INDRAMATI,SH., M.,HUM., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana dibacakan pada hari Kamis tanggal 10 Oktober 2019 dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri kedua Hakim anggota serta dibantu oleh DAKRIS, SH. Panitera Pengganti Pengadilan Tinggi tersebut tanpa hadirnya para pihak yang berperkara;

Hakim Ketua,

Ttd.

Hal. 64 dari 64 Hal. Put No. 320/PDT/2019/PT MKS.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DWI TOMO, SH.,M.HUM.,

Hakim-Hakim Anggota I,

Ttd.

H. BUDI SUSILO, SH., MH.,
SH.,M.HUM.,

Hakim-Hakim Anggota II,

Ttd.

NANI INDRAWATI,

Panitera Pengganti

Ttd.

DAKRIS, SH.,

Perincian Biaya :

1. LegesRp. 10.000,-
2. Meterai Rp. 6.000,-
3. Pemberkasan Rp. 134.000,-
- Jumlah Rp. 150.000,-(seratus lima puluh ribu rupiah).

Untuk Salinan Resmi

Panitera

DARNO, MH.,MH.

NIP. 1958 0817 1980 12 002

Hal. 65 dari 64 Hal. Put No. 320/PDT/2019/PT MKS.

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)