



PUTUSAN

Nomor 40/Pdt.G/2019/PN MII

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

BUDI SANTOSO, Warga Negara Indonesia, Tempat/Tgl Lahir, Wonorejo Timur, 03 November 1981, Umur 38 tahun, Agama Islam, Pekerjaan Wiraswasta, Bertempat Tinggal Dusun Sidotepung, Desa Wanorejo Kec. Mangkutana, kabupaten Luwu Timur;

Dalam hal ini Penggugat memberikan kuasa kepada :
Ronal Efendi, S.H., M.H., C.PL, dan Sarmawati, S.H. adalah Advokat / Pemberi Bantuan Hukum dari **KANTOR HUKUM LAW FIRM REI & ASSOCIATES**, Berkantor di Jl. Soekarno Hatta No. 23 Cengkareng, Jakarta Barat dan Untuk Sementara Berdomisili di Jl. Trans Sulawesi, Desa Lestari, Kec. Tomoni Kabupaten Luwu Timur Telp: 0473 2320971. Berdasarkan surat Kuasa Khusus tanggal 1 September 2019 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Malili pada tanggal 2 Oktober 2019 Reg. No. 162/SK/Pdt/2019/PN MII. Selanjutnya disebut sebagai **PENGUGAT**;

Lawan:

- 1. PT. Permodalan Nasional Madani** Beralamat di Gedung Arthaloka Lantai 1,2,6,7,8,10,15, Jl. Jend. Sudirman, Kav.2, RT.10/RW.11, Karet Tengsin, Jakarta Pusat, Kota Jakarta Pusat Cq. PT Permodalan Madani Nasional Cabang Palopo Beralamat di Jl. Jendral Sudirman No.108 Kota Palopo Cq PT Permodalan Madani Nasional Unit Mangkutana Beralamat di Jl. Trans Sulawesi Mangkutana, Desa Mulyasri, Kec. Tomoni, Kab. Luwu Timur; Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT I**;
- 2. Kepala Kantor Kekayaan Negara dan Lelang Palopo Sulawesi Selatan** yang Beralamat di Jl. Andi Kambo No.55, Salekoe, Wara Timur, Kota Palopo, Propinsi Sulawesi Selatan; Selanjutnya Disebut **TERGUGAT II**;

Halaman 1 Putusan Perdata Gugatan Nomor 40/Pdt.G/2019/PN MII



3. Bambang Irawan, Umur 40 Tahun, Agama Islam, Pekerjaan Wiraswasta, Beralamat di Jl Trans Sulawesi, Desa Mandiri, Kec. Tomoni, Kab. Luwu Timur; Selanjutnya disebut **TERGUGAT III**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARANYA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 4 September 2019 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Malili dalam register perkara Nomor 40/Pdt.G/2019/PN Mll, pada tanggal 4 September 2019, sebagaimana telah diperbaiki oleh Penggugat tertanggal 9 September 2019 mengemukakan alasan gugatannya sebagai berikut :

1. Bahwa Hubungan Hukum Antara Penggugat dan Tergugat I Adalah melakukan perikatan perjanjian kredit Modal Kerja, dengan agunan sertifikat Hak No. 00295 dengan luas tanah 398 M yang terletak di Desa Wonorejo Timur Kecamatan Mangkutana Kabupaten Luwu Timur Provinsi Sulawesi Selatan atas nama Penggugat;
2. Bahwa Sertifikat tersebut merupakan harta sah dan berharga milik Pengugat;
3. Bahwa Hubungan Hukum Antara Penggugat dan Tergugat Adalah adanya Perjanjian Kredit dengan Plafon **Rp. 150.000.000,- Pada Tgl 27 Mei 2016** dengan tenor 3 Tahun / 36 Bulan (27/05/2016 – 27/05/2019). Sebagaimana Tertuang dalam **PK No. 038/ULM-MKTN/PK-SUP/VI/2016 Tanggal 27-05-2016**;
4. Bahwa Hubungan Hukum Tersebut Pula terjadi perikatan Addendum Perjanjian Kredit nomor: **052/ULM-MKTN/PK-TMR/VIII/2017 pada tanggal 23 Agustus 2017** pinjaman kredit konsumen sebesar **Rp. 160.000.00,-(Seratus Enam Puluh Juta Rupiah)** dan angsuran perbulan sebesar **Rp. 6.652.450,-(Enam Juta Enam Ratus Lima Puluh Juta Rupiah)** dengan jangka waktu kredit selama 36 bulan terhitung mulai tanggal 23 Agustus 2017 dan berakhir sampai dengan tanggal 23 Agustus 2010;
5. Bahwa Penggugat dengan Fasilitas Kredit berjalan 1 Tahun dengan sisa **Outstanding Rp.102.055.215,-** dan mengajukan penambahan (Top UP) pada Tanggal 23 dengan **fresh Money sejumlah Rp. 57.944.785,-** sehingga Total Plafon Kredit menjadi **Rp. 160.000.000,-** dengan tenor kredit selama tgl

Halaman 2 Putusan Perdata Gugatan Nomor 40/Pdt.G/2019/PN Mll



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

23/08/2017 – 23/08/2020. Tertuang dalam Addendum PK No. 052/ULM-MKTN/PK-TMR/VIII/2017 Tanggal 23-08-2017;

6. Bahwa pada tanggal 23 Agustus 2017 Pengugat melakukan Perbuatan Hukum dengan menandatangani akad Perjanjian Kredit dengan Tergugat I, yang mana Perjanjian Kredit tersebut dibuat dan dipersiapkan oleh Tergugat I sebelum adanya suatu perjanjian itu terjadi, **(dalam bentuk Klasula Baku)** yang mana **Klasula Baku** tersebut memuat atau terdiri dari pasal 1 sampai dengan pasal 10 beserta Kuasa Khusus yang diuraikan dengan sedemikian rupa dan hanya memuat tentang kewajiban dan sanksi apabila Penggugat melakukan kelalaian dalam membayar angsuran, sedangkan hak-hak konsumen tidak pernah dituangkan dalam Klausula Baku tersebut, misalkan Hak untuk mendapatkan pembinaan dan pendidikan konsumen dan hak untuk kepastian hukum atas perjanjian kredit yang ditanda tangani hal tersebut telah bertentangan dengan **Pasal 18 Undang-Undang Perlindungan Konsumen**;

7. Bahwa Pada Tanggal 24 Maret 2018 Tergugat I memberikan Surat Peringatan Ke-1 Kepada Penggugat dengan **N0: 075/PNM/ULM-MKTN/SP1/III/2018**. Dalam surat tersebut tercantum Outstanding **Rp. 141.752.000,-** Dengan Total Tunggakan **(Bunga, Pokok, Denda) Rp. 6.685.715;**

8. Bahwa **Pada Tanggal 16 Juli 2018** Pihak Tergugat Memberikan Surat Penyampaian Pengosongan dan Pelelangan Agunan dari Tergugat I kepada Penggugat dengan Nomor Surat: **189/Palopo-MKTN/VII/2018**. Dalam surat tersebut tercantum **Outstanding Rp. 138.453.850**, Total Tunggakan **(Bunga, Pokok, denda) Rp. 21.353.899,-** dan meminta melunasi seluruh tunggakan paling lambat **20 Juli 2018;**

9. Bahwa Pihak Tergugat I Tidak Pernah Melakukan Upaya Penyelamatan Untuk menyelesaikan kredit bermasalah atau Non-Performing Loan (NPL) Sebagaimana Surat Edaran Bank Indonesia No. **26/4/BPPP tanggal 29 Mei Tahun 1993** Yaitu: Penjadwalan kembali **(rescheduling)**, Persyaratan kembali **(reconditioning)**, Penataan kembali **(restructuring)**, Serta No. **26/4/BPPP tanggal 29 Mei Tahun 1993** dan Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor : **31/147/KEP/DIR tanggal 12 November 1998** serta Tidak Memperhatikan **SE Bank Indonesia Nomor: 09/PJ.42/1999**, yang menggolongkan kredit, yaitu; "Lancar", "Perhatian Khusus", "Kurang Lancar", "Diragukan", dan "Macet".

Halaman 3 Putusan Perdata Gugatan Nomor 40/Pdt.G/2019/PN Mli

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)



10. Bahwa Oleh Karena Pihak Tergugat I Tidak Pernah melakukan Upaya Penyelamatan Untuk menyelesaikan kredit bermasalah Sehingga telah menggambarkan Bahwa kredit macet timbul disebabkan oleh “ **penyimpangan dalam pelaksanaan prosedur perkreditan, itikad kurang baik dari Pihak Tergugat I, Serta lemahnya sistem administrasi dan pengawasan kredit serta lemahnya sistem informasi kredit macet** “ yang dilakukan Oleh Tergugat I.

11. Bahwa Penggugat masih mempunyai itikad baik untuk melakukan pembayaran dan melunasi Seluruh Tunggakan Penggugat kepada pihak tergugat I dibuktikan dengan cara peggugat Melakukan Pembayaran Pada Tanggal **21/07/2018** dengan cara melakukan Transfer Pembayaran ke Rekening Tergugat I dengan No Rekening : **037601001004303** sejumlah Rp. **10.000.000**, serta pada Tanggal **06/09/2018** Penggugat melakukan Transfer Pembayaran ke Rekening Pinjaman Tergugat I dengan No Rekening : **037601001004303** sejumlah Rp. **30.000.000**;

12. Bahwa Penggugat Merasa Kecwa dan dihilangkan haknya sebagai konsumen oleh karna Tergugat I Oleh karena Tergugat I tidak Mau Mengakomodir Pembayaran Penggugat sebagaimana Yang tercantung Pada Gugatan Ini dan Pihak Tergugat I Mengembalikan Uang Tersebut kepada Penggugat dengan Alasan Sistem yang Tidak bisa terdebit serta Pihak Tergugat I Tidak Pernah melakukan Proses Penyelamatan Kredit Sebagaimana Dalam Edaran Bank Indonesia No. **26/4/BPPP tanggal 29 Mei Tahun 1993 dan Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor : 31/147/KEP/DIR tanggal 12 November 1998** serta Tidak Memperhatikan SE Bank Indonesia Nomor: **09/PJ.42/1999**, yang menggolongkan kredit, yaitu; "Lancar", "Perhatian Khusus", "Kurang Lancar", "Diragukan", dan "Macet" serta kredit macet ini timbul disebabkan oleh penyimpangan dalam pelaksanaan prosedur perkreditan, itikad kurang baik Pihak Tergugat I hal tersebutlah telah menggambarkan bahwa Pihak Tergugat I Telah mempunyai niat untuk melakukan eksekusi/Menguasai atas barang milik penggugat sehingga perbuatan Tergugat I merupakan **perbuatan yang melawan Hukum**;

13. Bahwa Pengugat Kaget dengan terbitnya Lembaran pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan **No: S-160-PNM-PLP/VIII/2018** yang tercantum bahwa akan melelang SHM No. 00295 atas nama Budi Santoso pada hari Rabu, Tanggal 26 September 2018 yang bertempat di KPKNL Palopo Jl. Andi Kambo No. 55 Palopo, dengan Limit Lelang **Rp. 171.000.000** dan Uang Jaminan sebesar Rp. **34.200.000** sedangkan Penggugat tidak pernah dilibatkan dalam



proses Lelang tersebut dan pada akhirnya Penggugat mendapatkan surat - Surat Pemberitahuan Hasil Lelang yang diberikan Oleh Tergugat kepada Penggugat dengan Nomor **surat S-209/PNM-PLP/X/2018 (surat tsb tidak ber tanggall)**. Dalam surat tsb tercantum bahwa karena Penggugat telah melakukan Wanprestasi sehingga telah dilakukan lelang pada tgl 26-09-2018 dan telah terjual senilai Rp. 172.000.000,- sebagaimana tertuang dalam Kutipan Risalang Lelang KPKNL Palopo Nomor 200/74/2018 tanggal 15 Oktober 2018. Dalam surat tsb tercantum bahwa setelah dilakukan pelunasan pinjaman Debitur dan pelunasan biaya penjualan serta kewajiban lainnya, terdapat sisa hasil penjualan yang dapat dikembalikan kepada Debitur sebesar Rp. 43.505.000,- yang akan diberikan setelah Debitur melakukan pengosongan terhadap obyek tersebut secara sukarela;

14. Bahwa adanya Surat Perjanjian Tersebut Penggugat Tidak pernah diperhadapkan dengan Notaris untuk melakukan Penandatanagan Surat Perjanjian sebagaimana dalam Pasal 1 angka 7 UU No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, Akta Notaris adalah akta otentik yang dibuat oleh atau di hadapan Notaris, menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam undang-undang Untuk itu perjanjian yang dilaksanakan oleh Penggugat dan Tergugat I Cacat Hukum karna Tidak sesuai dengan Presedural;

15. Bahwa Tergugat II melakukan Proses Lelang yang tidak sesuai dengan procedural yang dimana "**Nilai Limit**" atau patokan harga lelang yang terendah yang ditentukan oleh Tergugat I selaku penjual dan diserahkan kepada Tergugat II selaku Pejabat Lelang untuk ditawarkan kepada masyarakat adalah sebesar Rp171.000.000,00; serta pelaksanaan lelang hanya diikuti oleh 1 (satu) orang peserta yaitu Tergugat III;

16. Bahwa sebab harga lelang baik "**nilai limit**" yang ditentukan Tergugat maupun "harga jual" yang ditawarkan dan diterima Tergugat II serta Tergugat III terlalu rendah atau tidak wajar jika dibandingkan dengan harga "nilai pasar" atas barang jaminan tersebut;

17. Bahwa perbuatan-perbuatan yang telah dilakukan oleh Tergugat I, yaitu: Tergugat I, sebagai penjual kuasa undang-undang atau kreditur bank, tidak melakukan kewajibannya mengoptimalkan nilai limit berdasarkan pendekatan penilaian nilai pasar yang dapat dipertanggungjawabkan, sehingga akibatnya harga jual lelang yang ditawarkan oleh Tergugat II Sangatlah rendah Merupakan Perbuatan Tergugat II Adalah Perbuatan Yang Melawan Hukum



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

18. Bahwa Tergugat II, sebagai pejabat lelang, tidak melakukan kewajibannya mengoptimalkan penawaran dan harga jual lelang, sehingga melanggar hak Penggugat sebagai pemilik barang jaminan;
19. Bahwa Tergugat II dalam melaksanakan Pengumuman Lelang Tidak Sesuai dengan Petunjuk Tehnis Lelang sebagaimana dalam Bagian Kesembilan Terkat Pengumuman Pada Pasal 53 dan Pasal 54 PMK Nomor 27/PMK.06/2016 Merupakan Perbuatan Tergugat II Adalah Perbuatan Yang Melawan Hukum
20. Bahwa selanjutnya Tergugat II memohon kepada Tergugat III untuk Melakukan Proses balik nama atas sertifikat Hak Milik No. 00295 dengan luasan tanah 398 M² yang terletak di Desa Wonorejo Timur Kecamatan Mangkutana Kabupaten Luwu Timur Propinsi Sulawesi Selatan;
21. Bahwa Atas Perbuatan Tergugat II Yang Melakukan Proses Lelang Tidak Sesuai Presedural maka Perbuatan Tergugat II adalah cacat hukum atau batal atau tidak mempunyai kekuatan hukum;
22. Bahwa Tergugat III, sebagai peminat/peserta lelang, tidak melakukan kewajibannya melihat dan memeriksa objek lelang apakah masih ditempati/diusahain orang lain sebelum mengikuti lelang, sehingga tidak memenuhi iktikad atau niat baik sebagai calon pembeli lelang;
23. Bahwa Tergugat III telah memenuhi penawaran harga yang terendah yakni Rp171.000.000,00 sehingga terhadap objek lelang telah terjual dan oleh Tergugat II dan Tergugat III ditunjuk/ditetapkan sebagai pembeli/pemegang lelang;
24. Bahwa sebelum mengikuti pelelangan Tergugat III mengetahui bahwa barang jaminan yang menjadi objek lelang masih dan sedang ditempati dan dijadikan tempat usaha serta masih dikuasai oleh Penggugat;
25. Bahwa Oleh Karena Tergugat III Mengetahui Bahwa Proses Lelang Yang dilakukan Oleh Tergugat I dan Tergugat II Cacat Presedur Yang Hanya Melibatkan Satu orang yaitu Tergugat III Maka Perbuatan Tersebut Merupakan Perbuatan Yang melawan Hukum
26. Bahwa Atas Perbuatan Para Tergugat dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum (**onrechtmatige daad**) dalam pengertian luas sesuai dengan **Arrest Hoge Raad 1919**, karena pelaksanaan lelang dilakukan dengan harga yang terlalu rendah, serta kesalahan/kelalaian sehubungan dengan pelaksanaan lelang dan akibat dari lelang meliputi perbuatan pelelangan, harga tidak wajar, pengosongan. sehingga bertentangan dengan kepatutan dan melanggar hak pemilik barang agunan (Penggugat) serta bertentangan dengan

Halaman 6 Putusan Perdata Gugatan Nomor 40/Pdt.G/2019/PN MII

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)



kewajiban hukum si penjual Para Tergugat untuk mengoptimalkan harga jual lelang, yang akhirnya bertentangan dengan kepatutan dalam masyarakat yang mengakibatkan pelaksanaan lelang secara yuridis cacat hukum atau batal demi hukum atau tidak mempunyai kekuatan hukum serta Telah Melakukan Perbuatan Melawan Hukum (**onrechtmatige daad**);

27. Bahwa Pada hari Kamis tanggal 05 September 2019 Rumah beserta Tanah dengan Luas 398 M2 milik Penggugat dilakukan eksekusi atas kredit macet yang dimana atas kejadian tersebut penggugat saat ini tidak memiliki tempat yang layak untuk hidup lagi sehingga mengalami kerugian materiil maupun Non Materiil;

28. Bahwa berdasarkan uraian tersebut maka atas apa yang telah dilakukan oleh Tergugat tersebut sangat dirasakan kerugiannya oleh Penggugat, yaitu berupa kerugian Materiil dan Kerugian Moril, dan apabila diperhitungkan kerugian yang diderita adalah sebagai berikut:

28.1. Kerugian Materiil:

Merupakan kerugian nyata yang diderita oleh Penggugat atas penguasaan tanah secara melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, terkait kerugian atas manfaat yang kemungkinan akan diterima oleh Penggugat di kemudian hari atau kerugian dari kehilangan keuntungan yang mungkin diterima oleh Penggugat di kemudian hari. Apabila diperhitungkan untuk mengenai penguasaan tanah yang dilakukan oleh Tergugat Dapat difisir

Dengan Nilai Harga Tanah Kelas A Rp.350.000/Meter dikali 840 M2 : Rp.294.000.000 Ditambah dengan Harga Bangunan Rp.250.000.000 dengan Total : sekitar **Rp. 554. 000.000 (Lima Ratus Lima Puluh Empat Juta Rupiah)**

28.2. Kerugian Moril/Inmateriil

Berupa keresahan didalam keluarga dan tekanan bathin yang mengakibatkan Kerugian Moril Sehingga Tidak dapat diperhitungkan tapi mengacu atas asas Keadian Dan kepastian Hukum maka Penggugat menafsirkan sekitar sebesar **Rp. 1.000.000.000.00,- (Satu Milyard Rupiah)**. Jadi apabila dijumlahkan kerugian yang ditanggung oleh Penggugat adalah sebesar **Rp. 1.554.000.000.00,- (Satu Milyard Lima Ratus Lima Puluh Empat Juta Rupiah)** yang harus dibayarkan oleh Tergugat sekaligus dan tunai seketika setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap (**Inkracht Van Gewisjde**);



29. Bahwa agar Gugatan ini tidak illusoir, kabur dan tidak bernilai serta demi menghindari usaha Tergugat I untuk Melepaskan tanggung jawabnya atas perbuatan Melawan hokum yang dilakukan oleh tergugat I yang telah mengakibatkan kerugian Materil Maupun Imateril kepada diri Penggugat, maka Penggugat mohon agar dapat diletakan Sita Jaminan **(Conservatoir Beslag)** Atas Barang Milik/Aset dari **PT.Permodalan Nasional Madani (TERGUGAT I) YANG TERLETAK DI Jl.Trans Sulawesi Mangkutana Desa Mulyasri Kec.Tomoni Kab.Luwu Timur ATAU ASET PT.Permodalan Nasional Madani (TERGUGAT I) YANG TERLETAK di**

30. Bahwa Berdasarkan ketentuan dalam pasal 1365 KUHPerdara disebutkan bahwa: **"tiap perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang bersalah menimbulkan kerugian, mengganti kerugian tersebut."**

31. Bahwa untuk menjamin pelaksanaan putusan tersebut maka Tergugat harus dibebani uang paksa **(dwangsom) sebesar Rp. 100.000,- (Seratus Ribu Rupiah)** untuk setiap hari keterlambatan, bilamana lalai untuk menjalankan putusan;

32. Bahwa oleh karena itu Penggugat meminta kepada Majelis Hakim agar tetap menjaga kepentingan hukum dan hak-hak Penggugat dari perbuatan-perbuatan Tergugat dan Para Tergugat untuk melakukan eksekusi, membalik nama dan atau mengalihkan tanpa hak serta guna menghindari kerugian lagi yang bakal menimpa Penggugat kelak, kiranya berkenan untuk membuat putusan provisional;

33. Bahwa dikarenakan Para Tergugat telah jelas dan nyata melakukan Perbuatan Melawan Hukum, maka patut menurut hukum agar Tergugat di hukum membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

34. Bahwa Gugatan Penggugat didukung oleh bukti-bukti hokum dan atau saksi-Saksi yang otentik dan untuk menjamin dilaksanakan putusan ini mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Malili untuk tidak dapat dibantah kebenarannya oleh Para Tergugat maka mohon putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum banding, kasasi, peninjauan kembali dan Upaya Hukum Lainnya **(Uitvoerbaarbijvoorad)**.

Berdasarkan hal-hal yang dikemukakan di atas, dengan ini dimohonkan kepada Ketua Pengadilan Negeri Malili untuk menetapkan suatu hari persidangan



dengan memanggil pihak-pihak, selanjutnya member putusan yang amarnya sebagai berikut:

DALAM PROVISI

1. Menyatakan bahwa kepemilikan atas tanah dan bangunan yang ada di atasnya milik Penggugat, yang terletak sertifikat Hak No. 00295 dengan laus tanah 398 M yang terletak di Desa Wonorejo Timur Kecamatan Mangkutana Kabupaten Luwu Timur Provinsi Sulawesi Selatan berada dalam keadaan "status quo" oleh karenanya Tergugat maupun Tegugat III tidak diperbolehkan untuk melakukan perbuatan hukum apapun sampai perkara Gugatan aquo telah mempunyai kekuatan hukum tetap;
2. Menyatakan dan mewajibkan pemegang sertifikat Hak No. 00295 dengan laus tanah 398 M yang terletak di Desa Wonorejo Timur Kecamatan Mangkutana Kabupaten Luwu Timur Provinsi Sulawesi Selatan yang akan atau telah dibalik nama menjadi atas nama Tergugat III dititipkan atau dikonsinyasikan dalam penguasaan Pengadilan Negeri Malili sampai perkara Gugatan aquo memperoleh kekuatan hokum tetap;

DALAM POKOK PERKARA

PRIMER

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. menguatkan Putusan Provisi dalam perkara ini;
3. Menyatakan perbuatan Para Tergugat, adalah merupakan perbuatan melawan hokum (**Onrechtmatigedaad**);
4. Menyatakan pelaksanaan lelang atas barang jaminan milik Penggugat berupa sertifikat Hak No. 00295 dengan laus tanah 398 M yang terletak di Desa Wonorejo Timur Kecamatan Mangkutana Kabupaten Luwu Timur Provinsi Sulawesi Selatan berikut 1 (satu) unit bangunan rumah yang terdapat di atasnya, yang dilakukan oleh Tergugat I dengan perantaraan Tergugat II pada tanggal 26 September bertempat di PT. Kantor Pelayananan kekayaan Negara dan Lelang Palopo, dengan harga lelang yang terlalu rendah **Rp. 171.000.000,00** adalah cacat hukum atau batal atau tidak mempunyai kekuatan hukum;
5. Menyatakan barang jaminan objek lelang tanah berikut bangunan yang ada di atasnya yang telah tereksekusi terletak di Desa Wonorejo Timur Kecamatan Mangkutana Kabupaten Luwu Timur Provinsi Sulawesi Selatan berikut 1 (satu) unit bangunan rumah adalah sah masih milik Penggugat;



6. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (**Conservatoir Beslag**) Atas Barang Milik/Aset dari **PT. Permodalan Nasional Madani yANG TERLETAK DI (tERGUGAT I) Jl.Trans Sulawesi Mangkutana Desa Mulyasri Kec.Tomoni Kab. Luwu Timur ATAU ASET PT. Permodalan Nasional Madani YANG TERLETAK di (tERGUGAT i) Jl.Jendral Sudirman No.108 Kota Palopo**;
7. Menghukum Tergugat I untuk membayar kerugian Materiil maupun Imateril kepada Penggugat sebesar **Rp. 1.554.000.000,00,- (Satu Milyard Lima Ratus Lima Puluh Empat Juta)**, yang harus dibayarkan oleh Tergugat I sekaligus dan tunai serta seketika setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap (**Inkracht Van Gewisjde**);
8. Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (**dwangsom**) sebesar **Rp. 100.000,- (Seratus Ribu Rupiah)** untuk setiap hari keterlambatan, bilamana lalai untuk menjalankan putusan ini;
9. Menghukum Para Tergugat untuk tunduk dan patuh pada putusan ini;
10. Menyatakan bahwa putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum perlawanan, banding, kasasi ataupun upaya hukum lainnya dari Para Tergugat (**Uitvoerbaar Bij Vorraad**);
11. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

SUBSIDER

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (**ex aequo et bono**);

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditetapkan yaitu tanggal 18 September 2019, telah datang dan menghadap dipersidangan, untuk Penggugat datang menghadap Kuasanya yaitu **RONAL EFENDI, S.H., M.H., C.PL.** Sedangkan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III tidak datang menghadap di persidangan dan tidak pula mengirimkan wakilnya yang sah untuk itu ataupun memberikan jawaban tertulis tentang ketidakhadirannya, sehingga Majelis Hakim tidak dapat melanjutkan pemeriksaan dan menunda persidangan pada tanggal 25 September 2019, dan untuk itu diperintahkan untuk memanggil kembali secara resmi pihak para Tergugat tersebut;

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditentukan selanjutnya yaitu pada tanggal 25 September 2019, telah datang dan menghadap di persidangan, untuk Penggugat datang menghadap Kuasanya yaitu **RONAL EFENDI, S.H., M.H., C.PL.** Sedangkan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III tidak datang menghadap di



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

persidangan dan tidak pula mengirimkan wakilnya yang sah untuk itu ataupun memberikan jawaban tertulis tentang ketidakhadirannya, sehingga Majelis Hakim tidak dapat melanjutkan pemeriksaan dan menunda persidangan pada tanggal 2 Oktober 2019, dan untuk itu diperintahkan untuk memanggil kembali secara resmi pihak para Tergugat tersebut;

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditentukan selanjutnya yaitu pada tanggal 2 Oktober 2019, telah datang dan menghadap di persidangan, untuk Penggugat datang menghadap Kuasanya yaitu **RONAL EFENDI, S.H., M.H., C.PL.** Sedangkan Tergugat I datang menghadap kuasanya yaitu **NURAINUN**. Dalam hal ini Tergugat I memberikan Kuasa Kepada: **ALPHASIDDHA YULIANTANA; RIZKI SEPRIANDI; RICO MANGIRING PURBA; ALFINA YUNI SUSANTI; GITA FAUZIAH; ADEE FAUZIAH; NURAINUN; M. AMRI; dan UMAR**; Berdasarkan Surat Kuasa Khusus, tanggal 16 September 2019 dan telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Malili pada tanggal 2 Oktober 2019 Reg. No. 161/SK/Pdt/2019/PN MII, sedangkan Tergugat II datang menghadap kuasanya yaitu **DENDI YUDHA DATRIA, S.T.** Dalam hal ini Tergugat II memberikan Kuasa Kepada: **YA'KUB, S.H., M.H; TONI AGUS WIJAYA, S.H.; BAHTIAR HARI MURTI, S.E.; DENDI YUDHA SATRIA, S.T.; AHMAD TAUFIQ; dan MUHAMMAD MUKTI ABADI, A.Md.**; Berdasarkan Surat Kuasa Khusus, tanggal 16 September 2019 dan telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Malili pada tanggal 2 Oktober 2019 Reg. No. 163/SK/Pdt/2019/PN MII dan untuk Tergugat III datang dan menghadap sendiri di persidangan;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 154 RBg dan PERATURAN MAHKAMAH AGUNG RI. Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dan berdasarkan kesepakatan pihak Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat I, Kuasa Tergugat II dan Tergugat III telah menunjuk Hakim Pengadilan Negeri Malili yaitu **MAHYUDIN, S.H.** sebagai Mediator, dimana kemudian Mediator telah berusaha dan memberikan kesempatan waktu kepada para pihak yang berperkara untuk melakukan perdamaian, akan tetapi berdasarkan Laporan Mediator, tanggal 2 Oktober 2019 upaya Perdamaian tersebut tidak berhasil (surat pernyataan kegagalan hasil proses mediasi terlampir dalam berkas perkara);

Menimbang, bahwa karena upaya perdamaian tidak berhasil kemudian pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan Penggugat dimana Kuasa Penggugat mengajukan perbaikan surat gugatan dimana Perbaikan Surat Gugatan tersebut tidak merubah substansi gugatan secara keseluruhan, diajukan sebelum Para Tergugat mengajukan Jawaban dan Para Tergugat dapat



menerima perubahan serta tidak merasa dirugikan, sehingga menurut Majelis Hakim perubahan gugatan tersebut dapat diterima;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan penggugat tersebut pihak Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III menyatakan akan mengajukan jawaban dan Majelis Hakim pula menyampaikan kepada para Tergugat tersebut agar hadir disidang berikutnya serta menyiapkan jawaban, maka kembali Majelis Hakim mengingatkan kepada pihak para Tergugat agar hadir dipersidangan berikutnya dan Majelis Hakim tidak akan memanggil lagi sebab penyampaian ini adalah panggilan resmi dan atas hal tersebut Kuasa Tergugat I, Kuasa Tergugat II dan Tergugat III menyatakan mengerti;

Menimbang, bahwa sebagaimana penundaan sidang berikutnya yakni pada Rabu tanggal 16 Oktober 2019 dengan agenda pengajuan Jawaban dari Para Tergugat ternyata Penggugat hadir dan Tergugat II dan Tergugat III juga hadir sedangkan Tergugat I tidak hadir, maka atas hal tersebut Majelis Hakim menegaskan bahwa karena setelah diberikan waktu kepada Tergugat, tetapi tidak hadir maka supaya persidangan ini tidak berlarut-larut hanya untuk menunggu Jawaban Tergugat I maka sidang tetap dilanjutkan, dengan pengajuan jawaban dari Tergugat II dan Tergugat III;

Kuasa Tergugat II memberikan Jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

1. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak seluruh dalil Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya.

2. Eksepsi *Non Persona Standi In Judicio*

2.1. Bahwa gugatan Gugatan khususnya yang ditujukan terhadap Tergugat II harus dinyatakan tidak dapat diterima, sebab penyebutan *person* Tergugat II di dalam gugatan Penggugat kurang tepat dan keliru, karena tidak mengkaitkan dengan Pemerintah Republik Indonesia cq. Kementerian Keuangan cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara cq. Kantor Wilayah DJKN Sulawesi Selatan, Tenggara dan Barat yang merupakan Instansi atasan dari Tergugat II.

2.2. Bahwa Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Palopo bukan merupakan badan hukum yang berdiri sendiri, melainkan badan yang merupakan bagian dari badan hukum yang disebut Negara di mana salah satu Instansi atasan dari Tergugat II adalah Pemerintah Republik Indonesia cq. Kementerian Keuangan cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara cq. Kantor Wilayah DJKN Sulawesi Selatan, Tenggara dan Barat.



2.3. Bahwa terhadap hal-hal yang dikemukakan oleh Tergugat II di atas, sudah sangat jelas bahwa gugatan Penggugat yang ditujukan kepada Kantor Kekayaan Negara dan Lelang Palopo tanpa mengkaitkan instansi atasannya adalah keliru dan kurang tepat, dan secara fakta Tergugat II tidak berkualitas untuk dapat dituntut di muka Peradilan Umum jika tidak dikaitkan dengan badan hukum induknya/Instansi atasannya tersebut, maka hal ini berakibat gugatan kurang sempurna dan harus dinyatakan tidak dapat diterima seluruhnya (**Niet Ontvankelijk Verklaard**). Hal ini sesuai dengan **RV Pasal 6** dan **Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1424K/Sip/1975 tanggal 8 Juni 1976 tentang gugatan yang harus ditujukan kepada pemerintah pusat.**

3. Eksepsi Gugatan Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*)

3.1. Bahwa dalam gugatan Penggugat angka 14 intinya menyatakan "Surat Perjanjian tidak dibuat oleh atau di hadapan Notaris".

3.2. Bahwa gugatan Penggugat terkait dengan pelaksanaan lelang eksekusi Pasal 6 UUHT, seharusnya Penggugat juga mengikutsertakan Josefina Kandaure Kadenganan, SH., M.Kn., selaku Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang melegalisasi Perjanjian Kredit Nomor: 038/ULM-MKTN/PK-SUP/V/2016 tanggal 27 Mei 2016 serta melegalisasi Addendum Perjanjian Kredit Nomor: 052/ULM-MKTN/PK-TMR/VIII/2017 tanggal 23 Agustus 2017 dan membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 26/2017 tanggal 01 Februari 2017 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 294/2017 tanggal 16 Oktober 2017 atas objek jaminan milik Penggugat.

3.3. Bagaimana mungkin Penggugat tidak mengikutsertakan Notaris dan PPAT Josefina Kandaure Kadenganan, SH., M.Kn., sebagai pihak dalam perkara *a quo*, yang secara jelas bahwa pihak tersebut mengetahui dengan jelas hal yang berkenaan dengan Perjanjian Kredit dan pembebanan Hak Tanggungan yang terjadi antara Penggugat dan Tergugat I.

3.4. Menurut Pendapat ahli hukum perdata M. Yahya Harahap dalam bukunya Hukum Acara Perdata hal 117 alinea ke II menjelaskan sebagai berikut:

"untuk menghindari terjadinya kekurangan pihak dalam gugatan, lebih baik menarik pihak ketiga yang bersangkutan sebagai pihak dari pada menjadikannya sebagai saksi. Dengan jalan menariknya sebagai



tergugat, memberi jaminan kepada Penggugat bahwa gugatannya tidak mengandung cacat *plurium litis consortium*"

3.5. Bahwa oleh karena Josefina Kandaure Kadenganan, SH., M.Kn., tidak ditarik atau diikutsertakan sebagai pihak dalam perkara *a quo* maka menjadikan proses pemeriksaan gugatan *a quo* menjadi tidak sempurna sehingga sudah sepatutnya gugatan *a quo* oleh Majelis Hakim dinyatakan tidak dapat diterima seluruhnya (**Niet Onvankelijk Verklaard**). Hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 621K/Sip/1975 tanggal 25 Mei 1977 tentang Orang yang ditarik sebagai Tergugat tidak lengkap.

4. Eksepsi Gugatan Kabur (*Obscuur Libel*)

4.1. Bahwa dalam perkara *a quo*, Penggugat telah mengajukan gugatan kepada Kepala Kantor Kekayaan Negara dan Lelang Palopo sebagai Tergugat II;

4.2. Bahwa dalam gugatan Penggugat tanggal 09 September 2019 angka 2 menyebutkan "Kepala Kantor Kekayaan Negara dan Lelang Palopo Sulawesi Selatan yang Beralamat di Jl Andi Kambo No.55...";

4.3. Bahwa dalam gugatan Penggugat tanggal 09 September 2019 angka 13 menyebutkan "Bahwa...di KPKNL Palopo..."

4.4. Bahwa dalam gugatan Penggugat tanggal 09 September 2019 angka 15 menyebutkan "...Tergugat II selaku pejabat lelang..."

4.5. Bahwa dalam petitum Penggugat tanggal 09 September 2019 angka 4 menyebutkan "Menyatakan ... bertempat di PT. Kantor Pelayananan kekayaan Negara dan Lelang Palopo, dengan harga lelang..."

4.6. Bahwa oleh karena dalam gugatan Penggugat terdapat inkonsistensi/tidak sinkron dalam penyebutan Tergugat II menjadikan gugatan Penggugat menjadi kabur. Hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 565/K/SIP/1973 tanggal 21 Agustus 1974, menyatakan "jika gugatan tidak jelas, maka gugatan tidak dapat diterima".

Berdasarkan Eksepsi-Eksepsi tersebut di atas, maka sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* menyatakan gugatan *a quo* tidak dapat diterima (**niet onvankelijk verklaard**).

DALAM PROVISI:

Bahwa dalil tuntutan provisionil dalam gugatan Penggugat **harus ditolak atau**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dikesampingkan, karena berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung No.4 Tahun 2001 tanggal 20 Agustus 2001 tentang Permasalahan Putusan serta merta (*Uitvoerbaar Bij Vooraad*) dan Provisionil dengan tegas menyatakan bahwa setiap kali akan melaksanakan putusan serta merta (*Uitvoerbaar Bij Vooraad*) harus disertai penetapan, sebagaimana diatur dalam butir 7 SEMA No.3 Tahun 2000 yang menyebutkan adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai/objek eksekusi, sehingga tidak menimbulkan kerugian kepada pihak lain apabila ternyata dikemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan pengadilan Tingkat Pertama. Oleh karena itu pelaksanaan tuntutan provisional serta merta tanpa disertai jaminan yang sama nilainya dengan objek sengketa tidak boleh dilaksanakan.

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa hal-hal yang telah dikemukakan dalam eksepsi dan provisi tersebut di atas mohon dapat dianggap sebagai satu kesatuan dengan pokok perkara ini dan dengan tegas Tergugat II menolak seluruh dalil Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas telah diakui kebenarannya.
2. Bahwa dalam Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dengan tegas dinyatakan bahwa apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan Pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaannya sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya atas hasil penjualan tersebut, hal ini juga sejalan dengan Pasal 1178 Ayat 2 KUH Perdata. Dengan demikian PT.Permodalan Nasional Madani (Persero) Cabang Palopo selaku kreditur *in casu* Tergugat I mempunyai kewenangan melakukan eksekusi dengan menjual lelang objek jaminan. Olehnya jelas dalam permasalahan *a quo* Tergugat II melaksanakan lelang atas permohonan Tergugat I.
3. Bahwa sebelum Tergugat II menyanggah dalil-dalil Penggugat, maka Tergugat II memandang perlu untuk terlebih dahulu memberikan ilustrasi singkat atas proses pelaksanaan lelang eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang telah dilaksanakan sehingga dapat memberikan gambaran yang jelas dan terang benderang bagi Majelis Hakim dalam rangka memeriksa dan memutus perkara *a quo*, sebagai berikut:
 - a. Bahwa terdapat permohonan lelang eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan sesuai surat dari PT.Permodalan Nasional Madani (Persero) Cabang Palopo *in casu* Tergugat I Nomor : S-136/PNM-PLP/VIII/2018 tanggal

Halaman 15 Putusan Perdata Gugatan Nomor 40/Pdt.G/2019/PN MII



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13 Agustus 2018 perihal Permohonan Lelang Hak Tanggungan Melalui *E-Auction* dan Permohonan SKPT;

b. Pasal 6 huruf e Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Lelang Eksekusi terdiri dari Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT);

c. Permohonan Lelang dari PT.Permodalan Nasional Madani (Persero) Cabang Palopo juga dilampiri dengan:

1) Fotocopy Perjanjian Kredit Nomor: 038/ULM-MKTN/PK-SUP/V/2016 tanggal 27 Mei 2016;

2) Fotocopy Addendum Perjanjian Kredit Nomor: 052/ULM-MKTN/PK-TMR/VIII/2017 tanggal 23 Agustus 2017;

3) Fotocopy Sertipikat Hak Milik Nomor: 00295/Wonorejo Timur atas nama Budi Santoso;

4) Fotocopy Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 26/2017 tanggal 01 Februari 2017 yang dibuat oleh PPAT Josefina Kandaure Kadenganan, SH., M.Kn;

5) Fotocopy Sertifikat Hak Tanggungan yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Luwu Timur Peringkat I (Pertama) Nomor: 00099/2017 tanggal 14 Februari 2017;

6) Fotocopy Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 294/2017 tanggal 16 Oktober 2017 yang dibuat oleh PPAT Josefina Kandaure Kadenganan, SH., M.Kn;

7) Fotocopy Sertifikat Hak Tanggungan yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Luwu Timur Peringkat II (Kedua) Nomor: 00774/2017 tanggal 30 Oktober 2017;

8) Fotocopy Surat Peringatan dari Kreditur kepada Debitur:

a) Surat Peringatan Pertama Nomor: 075/PNM/ULM-MKTN/SPI/III/2018 tanggal 24 Maret 2018;

b) Surat Peringatan Kedua Nomor: 076/PNM/ULM-MKTN/SPII/IV/2018 tanggal 01 April 2018; dan

c) Surat Peringatan Ketiga Nomor: 077/PNM/ULM-MKTN/SPIII/IV/2018 tanggal 07 April 2018;

Halaman 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 40/Pdt.G/2019/PN MII



9) Surat Keterangan Jumlah hutang debitur dari Pemimpin Cabang PT.Permodalan Nasional Madani (Persero) Cabang Palopo.

d. Dalam pelaksanaan lelang tersebut juga telah dilengkapi dengan terbitnya Surat Keterangan Pendaftaran tanah (SKPT) Nomor: 17/2018 tanggal 20 September 2018 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Luwu Timur yang menerangkan bahwa sebidang tanah berikut bangunan di atasnya sesuai Sertipikat Hak Milik Nomor: 00295/Wonorejo Timur atas nama Budi Santoso, yang terletak Kelurahan/Desa Wonorejo Timur, Kecamatan Mangkutana, Kota Malili, Kabupaten Luwu Timur telah dibebani Hak Tanggungan I (Pertama) Nomor 00099/2017 tanggal 14 Februari 2017 dan Hak Tanggungan yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Luwu Timur Peringkat II (Kedua) Nomor: 00774/2017 tanggal 30 Oktober 2017 pada PT.Permodalan Nasional Madani (Persero);

e. Bahwa oleh karena permohonan lelang diajukan oleh PT.Permodalan Nasional Madani (Persero) Cabang Palopo Tergugat I telah disertai dengan surat dan dokumen yang diperlukan sehingga telah memenuhi syarat untuk dilaksanakan lelang, maka berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 tanggal 22 Februari 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, dalam Pasal 13 dengan tegas menyatakan bahwa **"Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi Legalitas Formal Subyek dan Objek Lelang"**.

f. Sebelum pelaksanaan lelang juga telah terbit Surat Pemberitahuan Lelang dari Pimpinan Cabang PT.Permodalan Nasional Madani (Persero) Cabang Palopo kepada Bapak/Ibu Budi Santoso Nomor: S-165/PNM-PLP/VIII/2018 tanggal 28 Agustus 2018 perihal Pemberitahuan Rencana Lelang KPKNL Palopo;

g. Bahwa pelaksanaan lelang tersebut juga telah diumumkan sebanyak 2 kali. Pengumuman Lelang melalui Selebaran tanggal 28 Agustus 2018 dan Pengumuman Lelang melalui Surat Kabar Harian Tribun Timur tanggal 12 September 2018;

h. Bahwa dalam pelaksanaan lelang sesuai Risalah Lelang Nomor 200/74/2018 tanggal 26 September 2018 telah dimenangkan oleh Sdr. Bambang Irawan *in casu* Tergugat III;



4. Bahwa pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat II adalah sah menurut hukum dan tidak bertentangan dengan ketentuan yang berlaku, maka berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 tanggal 22 Februari 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dalam Pasal 4 dengan tegas menyatakan bahwa **"Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku tidak dapat dibatalkan"**, dan Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Peradilan Umum halaman 100 yang berbunyi **Suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan**. Dengan demikian lelang yang dilaksanakan Tergugat II tidak dapat dibatalkan karena telah sah secara hukum.

5. Bahwa terhadap lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku serta dimenangkan oleh pembeli lelang yang beritikad baik, maka lelang tersebut tidak dapat dibatalkan dan kepada pembeli lelang yang beritikad baik tersebut wajib diberikan perlindungan hukum. Terdapat beberapa Yurisprudensi yang membenarkan pembeli yang beritikad baik harus dilindungi berdasarkan rasa kepastian hukum sekaligus keadilan bagi pembeli lelang dimana hal ini tercermin dalam **Yurisprudensi Mahkamah Agung RI antara lain :**

a) Putusan Mahkamah Agung RI No. 251 K/SIP/1958 tanggal 26 Desember 1958:

"Pembeli yang telah bertindak dengan itikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap syah."

b) Putusan Mahkamah Agung RI No. 52 K/SIP/1975 tanggal 23 September 1975:

"Pembeli yang beritikad baik harus dilindungi".

c) Putusan Mahkamah Agung RI No. 1237 K/SIP/1973 tanggal 15 April 1976:

"Pembeli dengan itikad baik harus mendapat perlindungan hukum".

d) Putusan Mahkamah Agung RI No. 821 K/SIP/1974 tanggal 28 April 1976:

"Pembeli dengan itikad baik harus dilindungi".

e) Putusan Mahkamah Agung RI No. 1230 K/SIP/1980 tanggal 29 Maret 1982:

"Pembeli yang beritikad baik harus mendapat perlindungan hukum".



f) Putusan Mahkamah Agung RI No. 3201 K/Pdt/1991 tanggal 30 Januari 1996:

"Pembeli yang beritikad baik harus dilindungi".

6. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil Penggugat dalam posita gugatan angka 15, 16, 17, 18, 21, dan 25 yang intinya menyatakan "Proses lelang yang tidak sesuai dengan prosedur karena nilai limit yang terlalu rendah dan pelaksanaan lelang hanya diikuti oleh 1 (satu) orang peserta saja" **adalah alasan yang sangat mengada-ada dan terlalu dipaksakan serta tidak berdasar hukum**, dengan memperhatikan hal-hal sebagai berikut:

- a. Bahwa pelaksanaan lelang atas objek jaminan milik Penggugat telah diajukan permohonannya oleh Tergugat I dengan dilengkapi seluruh persyaratan, untuk itu Tergugat II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi Legalitas Formal Subyek dan Objek Lelang (Vide Pasal 13 PMK Nomor 27/PMK.06/2016).
- b. Bahwa sesuai Pasal 43 ayat 2 PMK Nomor 27/PMK.06/2016 Penetapan Nilai Limit menjadi tanggungjawab Penjual (dalam hal ini Tergugat I), sehingga Tergugat II tidak berhak untuk melakukan intervensi kepada Tergugat I terkait penentuan nilai limit.
- c. Bahwa Pejabat Lelang mengesahkan penawar tertinggi yang telah mencapai atau melampaui nilai limit sebagai pembeli, dalam pelaksanaan lelang yang menggunakan nilai limit (Vide Pasal 74 ayat (1) PMK Nomor 27/PMK.06/2016).
- d. Bahwa pelaksanaan lelang terbuka untuk umum dan seluruh warga negara Indonesia diperbolehkan untuk mengikutinya dimana sesuai Pasal 3 ayat 1, Lelang dilaksanakan walaupun hanya diikuti oleh 1 (satu) orang Peserta Lelang.
- e. Pelaksanaan lelang dilakukan tanpa kehadiran Peserta Lelang melalui internet cara tertutup (*closed bidding*) pada www.lelangdjkn.kemenkeu.go.id sehingga terkait harga penawaran lelang tidak ada satupun orang yang mengetahui selain Peserta Lelang itu sendiri kecuali setelah melewati batas waktu penetapan pemenang lelang, maka Pejabat Lelang baru mengetahui harga laku objek lelang.

Berdasarkan huruf a sampai d di atas, maka **dalil Penggugat telah terbukti mengada-ada dan terlalu dipaksakan, karena tidak sesuai dengan fakta dan**



ketentuan hukum yang sebenarnya sehingga patut untuk ditolak/dikesampingkan oleh Majelis Hakim

7. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil Penggugat dalam posita gugatan angka 18 yang intinya menyatakan "Tergugat II dalam melaksanakan Pengumuman Lelang tidak sesuai dengan Petunjuk Teknis Lelang..." **adalah alasan yang sangat mengada-ada dan terlalu dipaksakan serta tidak berdasar hukum**, dengan memperhatikan hal-hal sebagai berikut:

- a. Dalam pelaksanaan lelang ini telah dilakukan 2 (dua) kali pengumuman yakni di dahului dengan pengumuman lelang pertama melalui selebaran sebagaimana Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan No. S-160/PNM-PLP/VIII/2018 tanggal 28 Agustus 2018; dan
- b. Pengumuman kedua melalui surat kabar harian Tribun Timur tanggal 12 September 2018.

Berdasarkan hal tersebut di atas, maka **dalil Penggugat telah terbukti mengada-ada dan terlalu dipaksakan, karena tidak sesuai dengan fakta dan ketentuan hukum yang sebenarnya sehingga patut untuk ditolak/dikesampingkan oleh Majelis Hakim**

8. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil Penggugat dalam posita gugatan angka 20 yang intinya menyatakan "Tergugat II memohon kepada Tergugat III untuk melakukan proses balik nama..." **adalah alasan yang sangat mengada-ada dan terlalu dipaksakan serta tidak berdasar hukum**. Hal ini dikarenakan kewenangan balik nama merupakan hak seorang pembeli, karena setelah orang dinyatakan sebagai pembeli dan telah melunasi seluruh kewajibannya maka oleh Tergugat II akan diberikan Kuitansi Pelunasan Lelang dan Kutipan Risalah Lelang sebagai akta jual beli untuk kepentingan balik nama. (Vide Pasal 94 ayat (2) huruf a PMK Nomor 27/PMK.06/2016). Untuk itu, **dalil Penggugat telah terbukti mengada-ada dan terlalu dipaksakan, karena tidak sesuai dengan fakta dan ketentuan hukum yang sebenarnya sehingga patut untuk ditolak/dikesampingkan oleh Majelis Hakim**.

9. Bahwa Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, sudah sangat jelas pelaksanaan lelang yang telah dilaksanakan oleh Tergugat II telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan tidak ada satupun tindakan Tergugat II yang merupakan suatu tindakan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat. Untuk itu sepatutnya dalil-dalil Penggugat ditolak oleh Majelis hakim yang memeriksa perkara *a quo*.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Maka berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* kiranya memutus dengan amar sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

- Menerima Eksepsi Tergugat II.
- Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

DALAM PROVISI :

- Menolak Tuntutan Provisi Penggugat

DALAM POKOK PERKARA :

- Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*).
- Menyatakan Risalah Lelang Nomor 200/74/2018 tanggal 26 September 2018 dan semua surat-surat yang berkaitan dengan lelang adalah sah dan berkekuatan hukum.
- Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul.

Atau: Apabila Majelis Hakim yang mulia berpendapat lain, mohon putusan seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

Tergugat III memberikan Jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa Tergugat III dengan tegas menolak seluruh dalil Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya.
2. Bahwa Tergugat III mengetahui pengumuman lelang Sebidang tanah dan bangunan luas 398 m², SHM 00295, terletak di Desa Wonorejo, Kec.Mangkutana, Luwu Timur yang akan dilaksanakan pada Rabu, 26 September 2018 dengan nilai limit Rp171.000.000,- dan cara penawaran *closed bidding* melalui website www.lelangdijkn.kemenkeu.go.id.
3. Bahwa setelah melihat pengumuman lelang, Tergugat III melakukan pendaftaran akun lelang secara online dikarenakan Tergugat III belum memiliki akun lelang sehingga perlu mendaftar melalui aplikasi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

www.lelangdjk.kemenkeu.go.id dan diverifikasi kebenaran datanya oleh Tergugat

II. Tergugat III mengikuti lelang dengan cara memilih objek lelang yang akan diikuti yaitu lelang Sebidang tanah dan bangunan luas 398 m², SHM 00295, terletak di Desa Wonorejo, Kec.Mangkutana, Luwu Timur dan mendapatkan Kode Lelang DCHBSI serta Kode Penawaran Lelang P-KLV02ACV.

4. Bahwa setelah memilih objek lelang yang akan diikuti, Tergugat III diminta untuk melakukan penyetoran uang jaminan lelang sebesar Rp34.200.000,- ke Rekening BRI VA (Virtual Account) atas nama KPKNL Palopo selambat-lambatnya satu hari sebelum pelaksanaan lelang dan Tergugat III menyetorkan uang jaminan lelang melalui ATM Bank BRI Pembayaran BRIVA sebesar Rp34.200.000,- ke Rekening Tergugat II pada tanggal 18 September 2018.

5. Bahwa Tergugat III mendapatkan konfirmasi bahwa uang jaminan lelang sudah diverifikasi Tergugat II, maka Tergugat III sudah dapat untuk mengikuti penawaran lelang tersebut pada tanggal 26 September 2018.

6. Bahwa Tergugat III diminta untuk melunasi sisa pembayaran lelang paling lambat 3 Oktober 2018 jam 23:59 WIB. Apabila pelunasan dilakukan melewati batas waktu yang ditentukan (wanprestasi), maka uang jaminan akan disetorkan ke Kas Negara (hangus) serta akan dikenai sanksi masuk daftar hitam peserta lelang. Tergugat III kemudian melakukan pelunasan lelang ke rekening Tergugat II dengan menyetorkan uang melalui Bank BRI sebesar Rp141.240.000,- disertai bukti setor.

7. Bahwa Tergugat III mengikuti pelaksanaan lelang secara closed bidding pada tanggal 25 September 2018 hingga batas akhir penawaran pukul 10.00 WITA dengan mengajukan penawaran sebesar Rp172.000.000,- dan akhirnya mendapatkan e-mail bahwa Tergugat III ditetapkan sebagai pemenang lelang dengan Kode Lelang DCHBSI.

8. Bahwa Tergugat III melakukan pengambilan kuitansi pelunasan lelang kepada Tergugat II sebagai syarat untuk pengurusan BPHTB (Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan). Tergugat III melakukan pengurusan BPHTB ke Badan Pengelolaan Keuangan Daerah Kab. Luwu Timur disertai bukti SSPD (Surat Setoran Pajak Daerah) BPHTB sebesar Rp5.600.000,-

9. Bahwa setelah pengurusan BPHTB selesai, Tergugat III pada tanggal 15 Oktober 2018 meminta kepada Tergugat II Kutipan Risalah Lelang nomor 200/74/2018 tanggal 26 September 2018 dengan Pejabat Lelang Nikolaus Meka untuk keperluan balik nama Sertifikat (SHM).

Halaman 22 Putusan Perdata Gugatan Nomor 40/Pdt.G/2019/PN MII

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)



10. Bahwa pada tanggal 3 Desember 2018 Tergugat III mendatangi Kantor Pertanahan Kabupaten Luwu Timur untuk membalik nama sertifikat (SHM) nomor 00295 dari atas nama Budi Santoso menjadi atas nama Bambang Irawan dengan nomor berkas permohonan 27721/2018 dengan disertai tanda terima dokumen.

11. Bahwa dengan telah dibalik nama SHM nomor 00295 menjadi atas nama Bambang Irawan, maka Tergugat III sudah berhak atas objek lelang yang dimenangkan, sehingga Tergugat III mengajukan eksekusi ke Pengadilan Negeri Malili dengan terlebih dahulu menyurati Tergugat II perihal Permohonan Grosse Risalah Lelang pada tanggal 04 Maret 2019 sebagai syarat pendukung dalam pengajuan eksekusi.

12. Bahwa Tergugat III memberikan kuasa kepada Saudari Nurainun, SH., untuk melakukan pengambilan Groose Risalah Lelang nomor 200/74/2018 tanggal 26 September 2018 ke Tergugat III untuk Keperluan Pengajuan eksekusi di Pengadilan Negeri Malili Kab. Luwu Timur pada tanggal 21 Maret 2019.

13. Bahwa Tergugat III mendapatkan surat dari Pengadilan Negeri Malili dengan nomor W22-U25/664/HK.02/VIII/2019 tanggal 30 Agustus 2019 perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Eksekusi Pengosongan Hasil Lelang. Surat tersebut pada intinya memberitahukan kepada Tergugat III berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Malili nomor 8/Pdt.Eks/2019/PN.MII tanggal 29 Agustus 2019 agar Tergugat III selaku Pemohon datang dan menghadiri pelaksanaan eksekusi yang dilaksanakan pada Kamis, 05 September 2019 pukul 10.00 WITA bertempat di Desa/Kelurahan Wonorejo Timur, Kecamatan Mangkutana, Kabupaten Luwu Timur.

14. Bahwa berdasarkan angka 2 s.d 13 di atas terbukti bahwa Tergugat III tidak melakukan tindakan perbuatan melawan hukum sebagaimana dalil Penggugat dalam gugatannya angka 20, 22 dan 25. Dengan demikian dalil gugatan Penggugat terbukti tidak benar dan harus ditolak.

Maka berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Tergugat III mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* kiranya memutus dengan amar sebagai berikut:

DALAM POKOK PERKARA:

- Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*).



- Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul.

Atau: Apabila Majelis Hakim yang mulia berpendapat lain, mohon putusan seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

Menimbang, bahwa atas jawaban Kuasa Tergugat II dan Tergugat III, Penggugat/Kuasa Penggugat menyatakan akan mengajukan Replik secara tertulis pada sidang berikutnya yakni tanggal persidangan tanggal 23 Oktober 2019;

Menimbang, bahwa pada persidangan tanggal 23 Oktober 2019 sebagaimana penundaan sidang yang lalu dengan Agenda Pengajuan Replik oleh Kuasa Penggugat, para pihak hadir semuanya dan sebelum sidang dilanjutkan dengan acara pengajuan Replik oleh Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat I memohon agar jawabannya dapat diterima dikarenakan pada persidangan sebelumnya tidak dapat hadir guna menyerahkan jawaban dan atas hal tersebut Kuasa Penggugat menyatakan keberatan;

Menimbang, bahwa atas keberatan tersebut dan guna menyelesaikan perdebatan antara Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat I maka Majelis Hakim membijaksanai Kuasa Tergugat I agar nanti di dalam Dupliknya untuk kembali mengisi hal-hal yang termuat dalam jawaban sehingga dipandang Duplik tersebut merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari jawaban dan atas penyampaian Majelis Hakim tersebut, kuasa Tergugat I menyatakan sepakat;

Menimbang, bahwa dikarenakan agendanya adalah pengajuan Replik maka atas hal tersebut Majelis Hakim mempersilahkan Kuasa Penggugat untuk mengajukan Repliknya secara tertulis kepada Majelis Hakim, yang kemudian ditanggapi dengan Duplik oleh Kuasa Tergugat I, Kuasa Tergugat II dan Tergugat III secara tertulis, yang diserahkan pada persidangan tanggal 6 November 2019;

Menimbang, bahwa Kuasa Penggugat untuk menguatkan dalil gugatannya telah mengajukan surat-surat bukti dipersidangan, yaitu antara lain:

1. Fotokopi sesuai dengan Aslinya, Perjanjian Kredit Nomor : 038/ULM-MKTN/PK-SUP/V/2016, yang dibuat dan ditandatangani pada hari Jumat, tanggal 27/05/2016 antara PT. Permodalan Nasional Madani (Persero) disebut "PNM" dengan Budi Santoso disebut "Debitur". Diberi tanda P - 1;
2. Fotokopi sesuai dengan Aslinya, Addendum Perjanjian Kredit Nomor : 052/ULM-MKTN/PK-TMR/VIII/2017, tanggal 23 Agustus 2017, antara PT. Permodalan Nasional Madani (Persero) disebut "PNM" dengan Budi Santoso disebut "Debitur" Diberi tanda P - 2;



3. Fotokopi sesuai dengan Aslinya, Surat Keterangan Harga Tanah Nomor : 593/653/DWT-KM, tanggal 24 Juni 2019, yang ditandatangani oleh ANWAR sebagai Kepala Desa Wonorejo Timur. Diberi tanda P - 3;
4. Fotokopi sesuai dengan Aslinya, Surat Pernyataan yang dibuat oleh EMI SUKARDI yang dibuat pada hari Rabu, tanggal 11 September 2019 dan diketahui oleh MAHMUD sebagai Plt. Kepala Desa Wonorejo Timur, Kecamatan Mangkutana, Kabupaten Luwu Timur . Diberi tanda P - 4;
5. Fotokopi sesuai dengan Aslinya, Surat Pernyataan yang dibuat oleh SUMIANTO SASTRODADI yang dibuat pada hari Rabu, tanggal 11 September 2019 dan diketahui oleh MAHMUD sebagai Plt. Kepala Desa Wonorejo Timur, Kecamatan Mangkutana, Kabupaten Luwu Timur . Diberi tanda P - 5;
6. Fotokopi sesuai dengan Aslinya, Tanda Bukti Penyetoran BRI (Bank Rakyat Indonesia) Validasi Nomor 4997 4997 1101 33 06/09/2018 07:45 01; CASH IDR 30.000.000.00 Dr; 0376-01-001004-30-3 PERMODALAN NASIONAL IDR 30.000.000,00 Cr BUDI SANTOSO. Diberi tanda P - 6;
7. Fotokopi sesuai dengan hasil Cetak Rekening Koran BRI (Bank Rakyat Indonesia) Tanggal Laporan 29/03/19; Periode Transaksi 21/0718 - 21/0718. Diberi tanda P - 7;
8. Fotokopi sesuai dengan Aslinya, Surat dari Pengadilan Negeri Malili Nomor W22-U25/605/HK.02/VIII/2019 tanggal 30 Agustus 2019, Perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Eksekusi Pengosongan Lelang yang ditujukan kepada Sdr. Budi Santoso di Dusun Sidotepung Rt./Rw. 001/004, Desa Wonorejo, Kecamatan Mangkutana, Kabupaten Luwu Timur. Diberi tanda P - 8;
9. Fotokopi sesuai dengan Fotokopi yang telah di legalisir, Klasifikasi dan Besarnya NJOP Permukaan Bumi Berupa Tanah Tahun 2016 dari Badan Pengelolaan Keuangan Daerah Kabupaten Luwu Timur. Diberi tanda P - 9;
10. Fotokopi sesuai dengan Aslinya, Peraturan Kepala Desa Wonorejo Timur Nomor 3 Tahun 2017 Tentang Estimasi Standar Nilai Harga Tanah Permukiman Desa Wonorejo Timur Kecamatan Mangkutana Kabupaten Luwu Timur tanggal 8 Maret 2017. Diberi tanda P - 10;

Menimbang, bahwa bukti surat berupa Fotokopi bukti surat-surat tersebut telah diberi meterai secukupnya dan telah dicocokkan sesuai dengan salinan/turunan surat aslinya yang ternyata telah sesuai sehingga dapat dijadikan alat bukti yang sah menurut hukum;



Menimbang, bahwa selain mengajukan alat-alat bukti surat tersebut, Kuasa Penggugat juga mengajukan saksi-saksi yang memberikan keterangan di bawah sumpah yang pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut:

1. Saksi ANWAR.

- Bahwa saksi dihadirkan sehubungan dengan adanya masalah rumah milik Penggugat yang telah dilakukan eksekusi pengosongan oleh Pengadilan Negeri Malili;
- Bahwa saksi mengetahui Penggugat mempunyai hutang dengan pihak Tergugat I karena penggugat yang menceritakan kepada saksi;
- Bahwa yang saksi ketahui Pengugat melakukan pinjaman dengan pihak Tergugat I dengan jaminan tanah dan rumah milik Penggugat yang terletak di Jalan Poros Trans Sulawesi Desa Wonorejo Timur, Kecamatan Mangkutana, Kabupaten Luwu Timur dengan batas-batas yaitu :
 - Sebelah Utara berbatasan dengan tanah dan rumah Pak Imunandar/perwakilan Bus Borlindo;
 - Selah Selatan berbatasan dengan tanah dan rumah Ibu Siti Riah;
 - Selah Timur berbatasan dengan tanah dan rumah milik Mariadi;
 - Selah Barat berbatasan dengan Jalan Trans Sulawesi;
- Bahwa saksi sebagai Kepala Desa Wonorejo Timur, baru mengetahui adanya rumah milik Penggugat telah dilelang oleh pihak Tergugat I dan akan dilakukan eksekusi setelah menerima surat pemberitahuan akan dilakukan eksekusi oleh Pengadilan Negeri Malili;
- Bahwa saksi mengetahui lokasi tanah milik penggugat tersebut dari segi letaknya dapat bernilai ekonomis karena terdapat dipinggir jalan dan rumah tersebut selama ini dijadikan tempat usaha dengan membuka warung makan;
- Bahwa saksi sebelumnya tidak mengetahui terjadi proses lelang yang dilakukan oleh pihak Tergugat I;
- Bahwa yang saksi ketahui Penggugat melakukan pinjaman sejumlah uang dengan pihak Tergugat I pada tahun 2017;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak mengetahui berapa jumlah uang pinjaman Penggugat pada Tergugat I dan saksi juga tidak mengetahui berapa jangka waktu peminjaman yang dilakukan Penggugat;
- Bahwa saksi mengetahui, pinjaman Penggugat macet pada saat saudara yaitu Kakak Penggugat datang kerumah saksi untuk meminta tolong kepada saksi untuk dipinjamkan uang untuk membantu Penggugat, namun pada saat itu saksi tidak memiliki uang;
- Bahwa luas tanah milik Pengugat yang dijaminkan kepada tergugat I seluas kurang lebih 398 m² (tiga ratus Sembilan puluh delapan meter persegi) dan ada sertifikatnya atas nama Penggugat;
- Bahwa sepengetahuan saksi besaran harga sesuai dengan NJOP (Nilai Jual Objek Pajak) untuk lokasi tanah yang dijadikan jaminan tersebut yaitu senilai Rp12.000,00 (dua belas ribu ribu rupiah) permeter sampai dengan Rp13.000,00 (tiga belas ribu ribu rupiah) permeter;
- Bahwa kebiasaan pada masyarakat sekitar untuk jual beli tanah tidak menggunakan harga yang ada dalam NJOP, sebelumnya pernah terjadi penjualan tanah yang lokasinya berdekatan dengan lokasi tanah milik penggugat yang dijadikan jaminan dan lokasi tanahnya juga berada dipinggir jalan di lelang dengan harga Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah);
- Bahwa saksi menerangkan selama ini setiap ada masalah tanah pihak pemerintah desa selalu dilibatkan dalam setiap prosesnya begitupun jika ada salah seorang dari warga hendak melakukan peminjaman, pihak pemerintah desa bersama dengan petugas survey dari lembaga pembiayaan untuk melihat lokasi tanah yang akan dijadikan jaminan;
- Bahwa saksi menjabat sebagai kepala desa Wonorejo Timur sejak tahun 2013 sampai dengan bulan Juni tahun 2019, kemudian saksi kembali terpilih menjadi kepala desa pada pemilihan yang dilaksanakan tanggal 21 November 2019;
- Bahwa di Desa Wonorejo Timur, terdapat peta desa yang berfungsi untuk mengetahui jenis kelas-kelas tanah dan tentunya untuk mengetahui wilayah desa itu sendiri;
- Bahwa untuk lokasi tanah milik Penggugat yang dijadikan jaminan didalam peta yang ada dikantor desa masuk kedalam kelas A;

Halaman 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 40/Pdt.G/2019/PN MII

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 untuk nilai harga untuk kelas A berada sekitar harga Rp300.000,00 (tiga ratus ribu rupiah) sampai dengan Rp350.000,00 (tiga ratus lima puluh ribu rupiah) permeter perseginya;
- Bahwa dari nilai harga tersebut maka warga dalam melakukan jual beli biasanya harga tersebut dapat saja naik atau turun tergantung proses penawaran pada saat jual beli terjadi atau keadaan warga pada saat melakukan penjualan;
- Bahwa sepengetahuan saksi jika ada warga yang akan melakukan jual beli tanah biasa menggunakan harga jual tersebut, pernah dilakukan oleh warga lain sebelumnya yang saksi sebut dengan nilai perbandingan harga;
- Bahwa untuk pemerintah desa sendiri ada peraturan desa yang didalamnya terdapat harga satuan desa yang dijadikan pedoman dalam penjualan tanah dan setiap tahunnya dilakukan musyawarah untuk dilakukan perubahan;
- Bahwa untuk di desa Wonorejo Timur selama saksi menjabat sebagai kepala desa sudah ada sekitar 4 (empat) kali adanya lelang yang dilakukan oleh lembaga keuangan atau pembiayaan;
- Bahwa saksi tidak mengetahui sisa berapa jumlah hutang Penggugat dengan Tergugat I sehingga dilakukan lelang;
- Bahwa untuk lelang yang dilakukan oleh Tergugat I terhadap tanah dan bangunan rumah yang ada diatasnya milik Penggugat yang dijadikan jaminan saksi tidak mengetahuia kapan dilakukan lelang;

Menimbang, bahwa terhadap seluruh keterangan Saksi-saksi tersebut, Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat I dan Kuasa Tergugat II serta Tergugat III menyatakan akan menanggapinya dalam kesimpulan;

2. Saksi SAYUDI.

- Bahwa saksi mengetahui tanah milik penggugat yang dijadikan jaminan terletak di Jalan Poros Trans Sulawesi Desa Wonorejo Timur, Kecamatan Mangkutana, Kabupaten Luwu Timur dengan batas-batas yaitu :
 - Sebelah Utara berbatasan dengan tanah dan rumah Pak Imunandar/perwakilan Bus Borlindo;
 - Selah Selatan berbatasan dengan tanah dan rumah Ibu Siti Riah;
 - Selah Timur berbatasan dengan tanah dan rumah milik Mariadi;

Halaman 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 40/Pdt.G/2019/PN MII

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)



- Selah Barat berbatasan dengan Jalan Trans Sulawesi;
- Bahwa saksi mengetahui lokasi tanah milik penggugat yang dijadikan jaminan posisinya berada dekat dengan pusat pemerintahan yaitu kantor kecamatan Mangkutana, kantor Pos, tempat ibadah dan juga SD (sekolah dasar) serta dekat dengan tempat perbelanjaan yaitu Alfamart dan Indomaret;
- Bahwa saksi tidak mengetahui berapa jumlah hutang Penggugat dengan Tergugat I, sehingga tanah dan bangunan rumah yang ada diatasnya dijadikan jaminan dan saksi juga tidak mengetahui berapa jumlah angsuran yang harus dibayar setiap bulannya;
- Bahwa sepengetahuan saksi dari hutang Penggugat tersebut pada Tergugat I masih tersisa sekitar Rp40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah);
- Bahwa dari pinjaman Penggugat dengan pihak Tergugat I saksi juga tidak mengetahui kapan setiap bulannya harus dibayar dan untuk sisa pinjaman penggugat tersebut saksi juga tidak mengetahui kapan jatuh tempo waktunya untuk dilunasi oleh penggugat;
- Bahwa saksi hanya mengetahui Penggugat memiliki pinjaman dengan pihak Tergugat I setelah adanya tunggakan dimana Penggugat telah melakukan penyetoran untuk pembayaran, namun uang yang disetor tersebut kembali/tidak dapat diterima oleh pihak Bank;
- Bahwa saksi ceritakan oleh Penggugat uang yang di setorkan untuk melakukan pembayaran atas tunggakan pinjaman Penggugat dan diterima oleh pihak Bank, namun tanpa sepengetahuan Penggugat ternyata uang tersebut dikembalikan;
- Bahwa saksi melihat sendiri proses eksekusi yang dilakukan oleh Pengadilan Negeri Malili dan saat itu saksi kaget setelah mengetahui adanya eksekusi tersebut;
- Bahwa saksi diceritakan oleh Penggugat mengenai pinjaman Penggugat pada Tergugat I sebelum dilakukan eksekusi oleh Pengadilan Negeri Malili;
- Bahwa sepengetahuan saksi harga tanah di wilayah tanah milik Penggugat yang dijadikan jaminan oleh Penggugat, berada disekitar harga Rp300.000,00 (tiga ratus ribu rupiah) sampai dengan Rp350.000,00 (tiga ratus lima puluh ribu rupiah) permeter perseginya, dimana saksi



mengetahuinya karena saksi pernah menjadi saksi dalam jual beli yang dilakukan oleh salah seorang warga;

- Bahwa untuk luas tanah milik Penggugat yang dijadikan jaminan, luasnya sekitar 390 m² (tiga ratus sembilan puluh meter persegi);

Menimbang, bahwa terhadap seluruh keterangan Saksi-saksi tersebut, Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat I dan Kuasa Tergugat II serta Tergugat III menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

3. Saksi MUSRIONO.

- Bahwa saksi adalah anggota BPD (badan permusyawaratan desa) di Desa Wonorejo Timur dengan Jabatan sebagai Wakil Ketua sejak Januari 2019 sampai dengan sekarang;
- Bahwa saksi tidak mengetahui adanya kegiatan lelang yang dilakukan oleh Tergugat I terhadap tanah milik Penggugat yang dijadikan jaminan;
- Bahwa saksi hanya mengetahui adanya eksekusi yang dilakukan oleh Pengadilan Negeri Malili, dimana sebelumnya ada surat pemberitahuan yang ditujukan kepada kepala desa;
- Bahwa saksi mengetahui ada Peraturan Kepala Desa dimana didalamnya terdapat pembegaian kelas terhadap tanah-tanah yang ada dalam wilayah desa dan untuk tanah milik penggugat yang dijadikan jaminan dalam peraturan kepala desa masuk dalam kelas A;
- Bahwa untuk nilai harga untuk kelas A berada sekitar harga Rp300.000,00 (tiga ratus ribu rupiah) sampai dengan Rp350.000,00 (tiga ratus lima puluh ribu rupiah) permeter perseginya;

Menimbang, bahwa terhadap seluruh keterangan Saksi-saksi tersebut, Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat I dan Kuasa Tergugat II serta Tergugat III menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

4. Saksi HADI SUSANTO.

- Bahwa saksi dihadirkan sebagai saksi dalam perkara ini sehubungan dengan adanya masalah tanah milik Penggugat;
- Bahwa sepengetahuan saksi adanya masalah antara Penggugat dengan Tergugat I karena Penggugat menjaminkan tanah untuk melakukan pinjaman pada Tergugat I;



- Bahwa yang saksi ketahui Tergugat I adalah suatu perusahaan pembiayaan yang dapat memberikan pinjaman dengan jaminan tertentu;
- Bahwa sepengetahuan saksi pinjaman Penggugat pada Tergugat I menunggak meskipun Penggugat telah berusaha membayar tunggaknya hingga akhirnya dilelang oleh Tergugat I dan dilakukan eksekusi pengosongan oleh Pengadilan Negeri Malili;
- Bahwa saksi tidak mengetahui berapa sisa yang harus dibayar oleh Penggugat dari tunggakan pinjaman penggugat, karena sepengetahuan saksi Penggugat telah menyetorkan untuk pembayaran tunggaknya;
- Bahwa tanah yang dijadikan jaminan terdapat bangunan rumah diatasnya yang dijadikan usaha oleh Penggugat dengan membuka warung makan;
- Bahwa sekarang ini rumah yang telah di lelang oleh Tergugat I telah dilakukan eksekusi pengosongan dan pemenang lelang adalah tergugat III;
- Bahwa Penggugat bersama dengan keluarganya sekarang ini tinggal dirumah saudaranya;
- Bahwa tanah milik penggugat yang dijadikan jaminan terletak di Jalan Poros Trans Sulawesi Desa Wonorejo Timur, Kecamatan Mangkutana, Kabupaten Luwu Timur dengan batas-batas yaitu :
Sebelah Utara berbatasan dengan tanah dan rumah Pak Imunandar/perwakilan Bus Borlindo;
Selah Selatan berbatasan dengan tanah dan rumah Ibu Siti Riah;
Selah Timur berbatasan dengan tanah dan rumah milik Mariadi;
Selah Barat berbatasan dengan Jalan Trans Sulawesi;
- Bahwa dari informasi yang saksi ketahui, rumah milik penggugat yang ada diatasnya dilelang dengan Harga Rp172.000.000,00 (seratus tujuh puluh dua juta rupiah);
- Bahwa menurut saksi harga Rp172.000.000,00 (seratus tujuh puluh dua juta rupiah) tersebut tidak wajar, karena saksi sendiri juga memiliki tanah dan tidak ada bangunan diatasnya dengan luas 12 x 60 m² saksi menyewakannya ke Alfa Mart dengan harga Rp350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah) selama 10 (sepuluh) tahun;



- Bahwa saksi juga mengetahui adanya lokasi tanah yang tidak jauh dari lokasi tanah dan rumah yang ada di atasnya milik Penggugat dengan kondisi yang sama yaitu ada tanah dan rumah yang ada di atasnya dijual dengan harga Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah);
- Bahwa saksi tidak mengetahui kapan terjadinya lelang atas tanah milik penggugat yang dijadikan jaminan ke Tergugat I;

Menimbang, bahwa terhadap seluruh keterangan Saksi-saksi tersebut, Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat I dan Kuasa Tergugat II serta Tergugat III menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

5. Saksi SUMARDI MAHASENG.

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat karena sudah lama berteman;
- Bahwa mengenai perkara yang sekarang ini antara Penggugat dengan para Tergugat, saksi mengetahuinya setelah terjadinya lelang dan dilakukan eksekusi oleh Pengadilan Negeri Malili;
- Bahwa sekarang ini lokasi tanah dan bangunan rumah yang ada di atasnya yang dijadikan jaminan untuk pinjaman, sekarang ini dikuasai oleh Tergugat III yang diperoleh dari pembelian lelang;
- Bahwa awalnya saksi mengetahui adanya sangkutan pinjaman dengan pihak Tergugat I karena Penggugat mendatangi saksi untuk meminta dipinjamkan uang dengan jumlah Rp20.000.000,00 (dua puluh juta) namun saksi tidak meminjamkannya karena saksi pada saat itu tidak memiliki uang;
- Bahwa pada saat penggugat datang kepada saksi untuk meminjam uang, pada saat itu Penggugat menceritakan maksudnya meminjam uang untuk membayar tunggakan pinjamannya di Tergugat I, dan saat itu Penggugat juga tidak menceritakan dengan jelas mengenai pinjamannya;

Menimbang, bahwa terhadap seluruh keterangan Saksi-saksi tersebut, Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat I dan Kuasa Tergugat II serta Tergugat III menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

6. Saksi HENGRIAWAN.

- Bahwa saksi mengenal penggugat karena sudah lama berteman;
- Bahwa yang saksi ketahui dalam perkara ini, sehubungan dengan telah terjadinya lelang rumah milik Penggugat yang dijadikan sebagai jaminan pinjaman ke Tergugat I;



- Bahwa terhadap pinjaman pengugat tersebut, saksi tidak mengetahui berapa jumlahnya dan saksi juga tidak kapan jatuh tempo pembayarannya;
- Bahwa saksi dapat mengetahui adanya pinjaman Pengugat tersebut hanya kebetulan saja karena pada saat itu dibulan September 2018 saksi membantu Penggugat untuk fotokopi surat-surat disitulah saksi mengetahuinya;
- Bahwa sepengetahuan saksi dahulunya pada waktu Penggugat menempati rumahnya, Penggugat menempatnya sebagai rumah tinggal dan juga dijadikan tempat usaha yaitu menjual perlengkapan olah raga dan juga dijadikan warung makan;

Menimbang, bahwa terhadap seluruh keterangan Saksi-saksi tersebut, Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat I dan Kuasa Tergugat II serta Tergugat III menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa Kuasa Tergugat I untuk menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan surat-surat bukti dipersidangan, yang antara lain :

1. Fotokopi sesuai dengan Aslinya, Perjanjian Kredit Nomor : 038/ULM-MKTN/PK-SUP/V/2016, yang dibuat dan ditandatangani pada hari Jumat, tanggal 27/05/2016 antara PT. Permodalan Nasional Madani (Persero) disebut "PNM" dengan Budi Santoso disebut "Debitur". Diberi tanda T.I - 1;
2. Fotokopi sesuai dengan Aslinya, Addendum Perjanjian Kredit Nomor : 052/ULM-MKTN/PK-TMR/VIII/2017, tanggal 23 Agustus 2017, antara PT. Permodalan Nasional Madani (Persero) disebut "PNM" dengan Budi Santoso disebut "Debitur" Diberi tanda T.I - 2;
3. Fotokopi sesuai dengan Aslinya, Lampiran 3 Perjanjian Kredit, tentang Tata cara Pembayaran dan Konfirmasi Pembayaran ke Payment Center PT. Permodalan Nasional Madani (Persero). Diberi tanda T.I - 3;
4. Fotokopi sesuai dengan Aslinya, Laporan Hasil Penilaian Tanah dan Bangunan (Khusus UlaMM) No. Transaksi 057/ULM-MKTN/LPJ/III/18, Tgl. Pemeriksaan 13 Agustus 2018. Diberi tanda T.I - 4;
5. Fotokopi dari Fotokopi, Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Tahun 2017. NOP : 73.24.170.024.003-0245.0, Nama dan alamat wajib pajak SURATNO, Dsn Sido Tepung, Wonorejo Timur, Luwu Timur. Diberi tanda T.I - 5;



6. Fotokopi sesuai dengan Aslinya, Sertipikat Hak Milik No. 00295, Desa/Kel. Wonorejo Timur, Tanggal Penerbitan 24 Nopember 2016. Diberi tanda T.I - 6;
7. Fotokopi dari Fotokopi, Sertipikat Hak Tanggungan Nomor : 00099/2017 Penerbitan Sertipikat tanggal 14-02-2017. Diberi tanda T.I - 7;
8. Fotokopi dari Fotokopi, Sertipikat Hak Tanggungan Nomor : 000774/2017 Penerbitan Sertipikat tanggal 30-10-2017. Diberi tanda T.I - 8;
9. Fotokopi dari Fotokopi, Surat dari PT. PNM Persero UlaMM Mangkutana Nomor : 075/PNM/ILM-MKTN/SPI/III/2018, tanggal 24 Maret 2018 yang ditujukan kepada BUDI SANTOSO, Perihal Surat Peringatan I. Diberi tanda T.I - 9;
10. Fotokopi dari Fotokopi, Surat dari PT. PNM Persero UlaMM Mangkutana Nomor : 076/PNM/ILM-MKTN/SPII/IV/2018, tanggal 1 April 2018 yang ditujukan kepada BUDI SANTOSO, Perihal Surat Peringatan II. Diberi tanda T.I - 10;
11. Fotokopi dari Fotokopi, Surat dari PT. PNM Persero UlaMM Mangkutana Nomor : 077/PNM/ILM-MKTN/SPIII/IV/2018, tanggal 7 April 2018 yang ditujukan kepada BUDI SANTOSO, Perihal Surat Peringatan III. Diberi tanda T.I - 11;
12. Fotokopi dari Fotokopi, Surat dari PT. PNM Persero Kantor Cabang Palopo No. : S-165/PNM-PLP/VIII/2018, tanggal 28 Agustus 2018, Perihal Pemberitahuan Rencana Lelang KPKNL Palopo, yang ditujukan kepada BUDI SANTOSO. Diberi tanda T.I - 12;
13. Fotokopi sesuai dengan Aslinya, Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan No. S-160/PNM-PLP/VIII/2018 tanggal 28 Agustus 2018. Diberi tanda T.I - 13;
14. Fotokopi sesuai dengan Aslinya, Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan No. S-168/PNM-PLP/IX/2018 tanggal 12 September 2018. (melalui Surat Kabar Harian Tribun Timur). Diberi tanda T.I - 14;
15. Fotokopi sesuai dengan Aslinya, Salinan Risalah lelang Nomor : 200/74/2018, tanggal 26 September 2018. Diberi tanda T.I - 15;
16. Fotokopi sesuai dengan Aslinya, Surat dari PT. PNM Persero Kantor Cabang Makassar No. : S-209/PNM-PLP/X/2018, Perihal Pemberitahuan Hasil Lelang, yang ditujukan kepada BUDI SANTOSO. Diberi tanda T.I - 16;
17. Fotokopi dari cetak Aplikasi *Cash Management System* BRI (CMS BRI) tanggal 04/12/2018 - 15:10:01, Diberi tanda T.I - 17;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa bukti surat berupa Fotokopi bukti surat-surat tersebut telah diberi meterai secukupnya dan telah dicocokkan sesuai dengan salinan/turunan surat aslinya yang ternyata telah sesuai sehingga dapat dijadikan alat bukti yang sah menurut hukum;

Menimbang, bahwa Kuasa Tergugat II untuk menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan surat-surat bukti dipersidangan, yang antara lain:

1. Fotokopi dari Fotokopi, Perjanjian Kredit Nomor : 038/ULM-MKTN/PK-SUPN/2016, yang dibuat dan ditandatangani pada hari Jumat, tanggal 27/05/2016 antara PT. Permodalan Nasional Madani (Persero) disebut "PNM" dengan Budi Santoso disebut "Debitur". Diberi tanda T.II - 1;
2. Fotokopi dari Fotokopi, Addendum Perjanjian Kredit Nomor : 052/ULM-MKTN/PK-TMR/VIII/2017, tanggal 23 Agustus 2017, antara PT. Permodalan Nasional Madani (Persero) disebut "PNM" dengan Budi Santoso disebut "Debitur" Diberi tanda T.II - 2;
3. Fotokopi dari Fotokopi, Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 26/2017, tanggal 1 Februari 2017. Diberi tanda T.II - 3;
4. Fotokopi dari Fotokopi, Sertipikat Hak Tanggungan Nomor : 00099/2017 Penerbitan Sertipikat tanggal 14-02-2017. Diberi tanda T.II - 4;
5. Fotokopi dari Fotokopi, Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 294/2017, tanggal 16 Oktober 2017. Diberi tanda T.II - 5;
6. Fotokopi dari Fotokopi, Sertipikat Hak Tanggungan Nomor : 000774/2017 Penerbitan Sertipikat tanggal 30-10-2017. Diberi tanda T.II - 6;
7. Fotokopi sesuai dengan Aslinya, Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor : 17/2018, tanggal 20 September 2019. Diberi tanda T.II - 7;
8. Fotokopi dari Fotokopi, Surat dari PT. PNM Persero UlaMM Mangkutana Nomor : 075/PNM/ILM-MKTN/SPI/III/2018, tanggal 24 Maret 2018 yang ditujukan kepada BUDI SANTOSO, Perihal Surat Peringatan I. Diberi tanda T.II - 8;
9. Fotokopi dari Fotokopi, Surat dari PT. PNM Persero UlaMM Mangkutana Nomor : 076/PNM/ILM-MKTN/SPII/IV/2018, tanggal 1 April 2018 yang ditujukan kepada BUDI SANTOSO, Perihal Surat Peringatan II. Diberi tanda T.II - 9;
10. Fotokopi dari Fotokopi, Surat dari PT. PNM Persero UlaMM Mangkutana Nomor : 077/PNM/ILM-MKTN/SPIII/IV/2018, tanggal 7 April 2018 yang ditujukan kepada BUDI SANTOSO, Perihal Surat Peringatan III. Diberi tanda T.II - 10;

Halaman 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 40/Pdt.G/2019/PN MII



11. Fotokopi sesuai dengan Aslinya, Surat dari PT. Permodalan Nasional Madani (Persero) Cabang Palopo, Nomor : S-136/PNM-PLP/VIII/2018 tanggal 13 Agustus 2018 hal Permohonan Lelang Hak Tanggungan Melalui E-Auction dan Permohonan SKPT. Diberi tanda T.II - 11;
12. Fotokopi sesuai dengan Aslinya, Surat dari Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Palopo Nomor S-941/WKN.15/KNL.04/2018, tanggal 24 Agustus 2018 hal Penetapan Hari/Tanggal Pelaksanaan Lelang. Diberi tanda T.II - 12;
13. Fotokopi sesuai dengan Aslinya, Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan No. S-160/PNM-PLP/VIII/2018 tanggal 28 Agustus 2018. Diberi tanda T.II - 13;
14. Fotokopi sesuai dengan Aslinya, Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan No. S-168/PNM-PLP/IX/2018 tanggal 12 September 2018. (melalui Surat Kabar Harian Tribun Timur). Diberi tanda T.II - 14;
15. Fotokopi dari Fotokopi, Surat dari PT. PNM Persero Kantor Cabang Palopo No. : S-165/PNM-PLP/VIII/2018, tanggal 28 Agustus 2018, Perihal Pemberitahuan Rencana Lelang KPKNL Palopo, yang ditujukan kepada BUDI SANTOSO. Diberi tanda T.II - 15;
16. Fotokopi sesuai dengan Aslinya, Salinan Risalah lelang Nomor : 200/74/2018, tanggal 26 September 2018. Diberi tanda T.II - 16;
17. Fotokopi dari Fotokopi, Sertipikat Hak Milik No. 00295, Desa/Kel. Wonorejo Timur, Tanggal Penerbitan 24 Nopember 2016. Diberi tanda T.II - 17;
18. Fotokopi sesuai dengan Aslinya, Laporan Hasil Penilaian Tanah dan Bangunan (Khusus UlaMM) No. Transaksi 057/ULM-MKTN/LPJ/VIII/18, Tgl. Pemeriksaan 13 Agustus 2018. Diberi tanda T.II - 18;
19. Fotokopi sesuai dengan Aslinya, Surat Pernyataan Pemimpin Cabang Palopo PT. Permodalan Nasional Madani (Persero) Nomor : S-144/PNM-PLP/VIII/2018 tanggal 13 Agustus 2018. Diberi tanda T.II - 19;
20. Fotokopi sesuai dengan Aslinya, Surat Keterangan Pemimpin Cabang Palopo PT. Permodalan Nasional Madani (Persero) Nomor : S-149/PNM-PLP/VIII/2018 tanggal 13 Agustus 2018. Diberi tanda T.II - 20;

Menimbang, bahwa bukti surat berupa Fotokopi bukti surat-surat tersebut telah diberi meterai secukupnya dan telah dicocokkan sesuai dengan salinan/turunan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

surat aslinya yang ternyata telah sesuai sehingga dapat dijadikan alat bukti yang sah menurut hukum;

Menimbang, bahwa Tergugat III untuk menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan surat-surat bukti dipersidangan, yang antara lain:

1. Fotokopi sesuai dengan Aslinya, Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan No. S-160/PNM-PLP/VIII/2018 tanggal 28 Agustus 2018. Diberi tanda T.III - 1;
2. Fotokopi sesuai dengan Aslinya, Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan No. S-168/PNM-PLP/IX/2018 tanggal 12 September 2018. (melalui Surat Kabar Harian Tribun Timur). Diberi tanda T.III - 2;
3. Fotokopi dari cetak Screenshot, Verifikasi Penawaran Lelang melalui akun *gmail* dari lelang@kemenkeu.go.id. dan mendapatkan Kode Lelang DCHBSI serta Kode Pelawaran Lelang P-KLV02ACV. Diberi tanda T.III - 3;
4. Fotokopi dari Fotokopi, Petunjuk Pembayaran Uang Jaminan sejumlah Rp.34.000.000 ke Rekening BRI VA (Virtual Account) atas nama KPKNL Palopo. Diberi tanda T.III - 4;
5. Fotokopi dari Fotokopi, Bukti Transfer Pembayaran Uang Jaminan melalui AYM BRI sejumlah Rp. 34.200.000,- ke Rekening BRI VA (Virtual Account) atas nama KPKNL Palopo. Diberi tanda T.III - 5;
6. Fotokopi dari Fotokopi, hasil cetak pesan WhatsApp tentang Informasi pemenang lelang dan pelunasan sisa pembayaran lelang. Diberi tanda T.III - 6;
7. Fotokopi sesuai dengan Aslinya, Tanda Bukti Penyetoran pelunasan sisa pembayaran lelang melalui Bank BRI tanggal 03 Oktober 2018 sejumlah Rp. 141.240.000,-. Diberi tanda T.III - 7;
8. Fotokopi sesuai dengan Aslinya, Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD). Diberi tanda T.III - 8;
9. Fotokopi dari Fotokopi, Kutipan Risalah Lelang No. 200/74/2018, tanggal 26-09-2018. Diberi tanda T.III - 9;
10. Fotokopi sesuai dengan Aslinya, Sertipikat Hak Milik No. 00295, Desa/Kel. Wonorejo Timur, Tanggal Penerbitan 24 Nopember 2016. Diberi tanda T.III - 10;
11. Fotokopi sesuai dengan Aslinya, Salinan Risalah Lelang Nomor : 200/74/2018, tanggal 26 September 2018. Diberi tanda T.III - 11;

Halaman 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 40/Pdt.G/2019/PN MII

Disclaimer

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



12. Fotokopi sesuai dengan Aslinya, Berita Acara Pelaksanaan Eksekusi Pengosongan Nomor 8/Pdt.Eks/2019/PN MII, Diberi tanda T.III - 12;

Menimbang, bahwa dipersidangan Kuasa Tergugat I, dan Kuasa Tergugat II, serta Tergugat III tidak mengajukan saksi-saksi;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 180 Rbg, Pasal 211 RV dan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 7 tahun 2001 tentang Pemeriksaan Setempat, maka Majelis Hakim bersama dengan Para Pihak telah melakukan pemeriksaan setempat (*descente / plaatselijke opnemng en onderzoek*) pada hari Rabu, tanggal 11 November 2019, dimana jenis, letak, luas dan batas-batas tanah objek sengketa yaitu:

obyek sengketa adalah berupa tanah dan bangunan rumah semi permanen Yang terletak di **Desa Wonorejo Timur, Kecamatan Mangkutana, Kabupaten Luwu Timur;**

Batas-batasnya yaitu:

Utara berbatasan dengan : Tanah dan Ruma Pak ISMUNANDAR yang digunakan sebagai perwakilan Bus Borlindo;

Selatan berbatasan dengan : Tanah dan Rumah Ibu SITI RIAH;

Timur berbatasan dengan : Tanah dan Rumah Pak MARIADI;

Barat berbatasan dengan : Jalan Poros Trans Sulawesi;

Dan diatas tanah obyek sengketa terdapat, yaitu : Bangunan Rumah Semi Permanen;

Luasnya adalah : sekitar 398 M² (tiga ratus sembilan puluh delapan meter persegi);

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

Menimbang, bahwa setelah acara pembuktian selesai, selanjutnya Kuasa Penggugat telah mengajukan Kesimpulan secara tertulis pada tanggal 4 Desember 2019 yang pada pokoknya bertetap pada Surat Gugatannya, sedangkan Kuasa Tergugat mengajukan kesimpulan secara tertulis pada tanggal 4 Desember 2019, selanjutnya Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat menyatakan pada pokoknya sudah tidak mengajukan sesuatu hal lagi dalam persidangan ini dan mohon agar Majelis Hakim untuk menjatuhkan putusannya;

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



TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

Menimbang, bahwa maksud dari Gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut di atas;

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa di persidangan Kuasa Tergugat I, dan Kuasa Tergugat II telah mengajukan eksepsi-eksepsi yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

1. Eksepsi Gugatan Penggugat Kabur (*obscur libel*);

- Penggugat telah mencampur adukan gugatan perbuatan melawan hukum dengan wanprestasi dan mengajukan terkait dengan keberatan eksekusi dalam bentuk gugatan;
- Dalam gugatan Penggugat terdapat inkonsistensi/tidak sinkron dalam penyebutan Tergugat II;

2. Eksepsi *non persona standi in judicio*, karena Penggugat tidak mengkaitkan dengan Pemerintah Republik Indonesia cq Kementerian Keuangan cq Direktorat Jenderal Kekayaan Negara cq Kantor Wilayah DJKN Sulawesi Selatan Tenggara dan Barat yang merupakan instansi atasan dari Tergugat II;

3. Eksepsi gugatan kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*), karena tidak mengikutsertakan Josefina Kandaure Kadenganan, SH., M.Kn., selaku Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang melegalisasi Perjanjian Kredit Nomor: 038/ULM-MKTN/PK-SUPV/2016 tanggal 27 Mei 2016 serta melegalisasi Addendum Perjanjian Kredit Nomor: 052/ULM-MKTN/PK-TMR/VIII/2017 tanggal 23 Agustus 2017 dan membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 26/2017 tanggal 01 Februari 2017 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 294/2017 tanggal 16 Oktober 2017 atas objek jaminan milik Penggugat.

Menimbang, bahwa oleh karena dalam jawaban Tergugat I dan tergugat II telah diajukan eksepsi (tangkisan) yang bukan mengenai kompetensi *absolute atau relative* dari Kewenangan Pengadilan Negeri Malili untuk memeriksa dan memutus perkara *aquo*, maka terhadap eksepsi tersebut haruslah diperiksa dan diputus bersama-sama dengan pokok perkara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 162 Rbg Jo Pasal 114 *Reglement op de Rechtevordering (RV)*;

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi ke-1 tentang "gugatan penggugat Kabur (*obscur libel*)" karena Penggugat telah mencampur adukan gugatan perbuatan melawan hukum dengan wanprestasi dan mengajukan terkait dengan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

keberatan eksekusi dalam bentuk gugatan;" Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa majelis hakim berpendapat tidak semua penggabungan antara wanprestasi dan perbuatan melawan hukum mengakibatkan gugatan menjadi kabur sebagaimana dalam putusan MA No.2686 K/Pdt/1985 tanggal 29 Januari 1987 yang mana dalam putusan tersebut dikatakan bahwa meskipun dalil gugatan yang dikemukakan dalam gugatan adalah PMH sedangkan peristiwa hukum yang melatarbelakangi adalah wanprestasi namun gugatan tidak obscur libel;

Menimbang, bahwa Yahya Harahap, S.H. dalam bukunya hukum acara perdata hal 455-456 juga berpendapat penggabungan wanprestasi dan PMH dimungkinkan dalam satu gugatan asalkan dengan tegas pemisahan keduanya. Seiring dengan pendapat Yahya Harahap tersebut, Putusan Mahkamah Agung Nomor 886 K/Pdt/2007 menyatakan bahwa sungguhpun dalam gugatan terdapat posita wanprestasi dan perbuatan melawan hukum akan tetapi dengan tegas diuraikan secara terpisah maka gugatan demikian yang berupa kumulasi objektif dapat dibenarkan;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim menelaah posita dan petitum gugatan penggugat majelis hakim berpendapat, tidak ada pencampur adukan/penggabungan antara wanprestasi dengan PMH dalam gugatan Penggugat, adapun yang ada adalah gugatan PMH dari penggugat dilatarbelakangi oleh suatu peristiwa hukum perjanjian kredit antara Penggugat dengan tergugat I, dimana dalam posita gugatannya, penggugat mendalilkan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh tergugat I yaitu dengan sengaja membuat perjanjian yang memuat klausula baku yang merugikan penggugat selaku konsumen (posita gugatan nomor 3), dan juga pula tergugat I, tergugat II dan tergugat III melakukan PMH dalam proses pelaksanaan penjualan lelang terhadap hak tanggungan (posita gugatan nomor 26);

Menimbang, bahwa terhadap bentuk gugatan yang dituangkan oleh penggugat dalam gugatannya berbentuk gugatan dan bukan perlawanan, maka majelis hakim berpendapat pengajuan gugatan dalam bentuk gugatan dan bukan perlawanan atas lelang hak tanggungan dalam perkara *a-quo* sudah tepat karena proses lelang tersebut sudah selesai dilakukan oleh tergugat I dan tergugat II dan juga sudah selesai dilakukan eksekusi pengosongan oleh Pengadilan Negeri Malili. Keberatan terhadap pevelangan yang diajukan dalam bentuk perlawanan diajukan ketika pevelangan belum dilakukan;



Menimbang, bahwa mengenai eksepsi ke-1 tentang “gugatan penggugat Kabur (*obscuur libel*)” karena dalam gugatan Penggugat terdapat inkonsistensi/tidak sinkron dalam penyebutan Tergugat II, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa penyebutan terhadap Tergugat II yang berbeda-beda yang dilakukan oleh penggugat dalam posita gugatannya dengan sebutan “Kepala Kantor Kekayaan Negara dan Lelang Palopo Sulawesi Selatan yang Beralamat di Jl Andi Kambo No.55...”, kemudian dengan sebutan “KPKNL Palopo...” dan juga dengan sebutan “pejabat lelang...”, menurut Majelis Hakim tidak membuat subjek gugatan menjadi kabur karena pada substansinya sebutan-sebutan itu mengarah atau ditujukan kepada subjek hukum yang sama yaitu Kepala Kantor Kekayaan Negara dan Lelang selaku Tergugat II;

Menimbang, bahwa berdasarkan semua uraian pertimbangan tersebut diatas, maka eksepsi ke satu yang diajukan oleh Tergugat I dan Tergugat II tidak beralasan menurut hukum dan harus dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi ke-2 tentang “*non persona standi in judicio*”, karena Penggugat tidak mengkaitkan dengan Pemerintah Republik Indonesia cq Kementerian Keuangan cq Direktorat Jenderal Kekayaan Negara cq Kantor Wilayah DJKN Sulawesi Selatan Tenggara dan Barat yang merupakan instansi atasan dari tergugat II, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa makna dari asas legitima persona standi in judicio adalah siapapun yang merasa memiliki suatu hak dan ingin mempertahankannya maka ia berhak bertindak selaku pihak baik sebagai penggugat maupun tergugat;

Menimbang, bahwa meskipun dalam gugatan penggugat tidak mencantumkan Pemerintah Republik Indonesia cq Kementerian Keuangan cq Direktorat Jenderal Kekayaan Negara cq Kantor Wilayah DJKN Sulawesi Selatan Tenggara dan Barat yang merupakan instansi atasan dari Tergugat II, namun Majelis Hakim memaknai pada substansi gugatan tersebut tetap ditujukan kepada Pemerintah Republik Indonesia cq Kementerian Keuangan cq Direktorat Jenderal Kekayaan Negara cq Kantor Wilayah DJKN Sulawesi Selatan Tenggara dan Barat karena Tergugat II selaku Kepala Kantor Kekayaan Negara dan Lelang dalam melakukan pelelangan tidaklah bertindak selaku pribadi namun karena jabatannya, oleh karena itu Tergugat II dalam bertindak melakukan pelelangan tentunya atas nama Pemerintah Republik Indonesia yang diberikan wewenang oleh peraturan perundang-undangan untuk melakukan pelelangan dan secara umum sudah patut diketahui instansi atasan



dari tergugat I secara hierarkis adalah Kementerian Keuangan RI cq Direktorat Jenderal Kekayaan Negara RI cq Kantor Wilayah DJKN Sulawesi Selatan Tenggara dan Barat;

Menimbang, bahwa berdasarkan semua uraian pertimbangan tersebut diatas, maka eksepsi ke dua yang diajukan oleh Tergugat II tidak beralasan menurut hukum dan harus dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi ke-3 tentang "gugatan penggugat kurang pihak *"Plurium Litis Consortium"* Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa susunan dan sistematika pihak-pihak yang digugat oleh Penggugat, sebagaimana tercantum dalam surat gugatan Penggugat menurut Majelis Hakim telah terang dan jelas, dan memenuhi syarat formil surat gugatan;

Menimbang, bahwa untuk mendudukan dan menentukan siapa dan dari pihak mana yang dijadikan atau ditarik menjadi pihak dalam perkara adalah sepenuhnya hak dari Penggugat, kepada siapa mereka merasa dirugikan hak-hak keperdataannya (*vide; Yurisprudensi Mahkamah Agung RI, tanggal 11 April 1997 Nomor : 3909 K/Pdt.G/1994*);

Menimbang, bahwa berdasarkan semua uraian pertimbangan tersebut diatas, maka eksepsi ke tiga yang diajukan oleh Tergugat II tidak beralasan menurut hukum dan harus dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan semua uraian tersebut diatas, eksepsi-eksepsi dari Tergugat I dan Tergugat II dinyatakan ditolak seluruhnya ;

Dalam Provisi

Menimbang, bahwa maksud tuntutan provisi penggugat adalah sebagaimana diuraikan penggugat dalam surat gugatannya;

Menimbang, bahwa untuk menyingkat uraian dalam putusan ini maka segala sesuatu yang telah dipertimbangkan dalam eksepsi sepanjang relevan maka secara mutatis mutandis dianggap telah turut dipertimbangkan dan dianggap satu kesatuan yang bulat dan utuh dalam pertimbangan tuntutan provisi ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 180 ayat (1) HIR, dan pasal 53 Rv, yang dimaksud dengan putusan provisi adalah putusan yang berisikan agar hakim menjatuhkan putusan yang sifatnya segera dan mendesak dilakukan terhadap salah satu pihak dan bersifat sementara di samping adanya tuntutan pokok dalam surat gugatan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Prof. Sodikno Mertokusumo, SH, menyatakan “ putusan provisionil adalah putusan yang menjawab tuntutan provisionil, yaitu permintaan pihak yang bersangkutan agar sementara diadakan pendahuluan guna kepentingan salah satu pihak sebelum putusan akhir dijatuhkan (Sudikno Mertokusumo, Hukum Acara Perdata Indonesia, Penerbit Liberty Yogyakarta, 1998, hal. 194).

Menimbang, bahwa Pasal 53 RV menyatakan “jika ada tuntutan sebagian (provisional) dan perkara tersebut siap diputus dalam tuntutan pokoknya serta sebagiannya maka terhadap itu hakim menjatuhkan satu putusan.

Menimbang, bahwa tidak ada aturan baku dalam hukum acara perdata Indonesia yang mengatur mengenai proses pemeriksaan tuntutan provisionil. Oleh karena itu dalam praktik peradilan dikenal beberapa bentuk pemeriksaan dan kapan tuntutan provisionil itu dijatuhkan.

Menimbang, bahwa Dr. Lilik Mulyadi, SH, MH, menyatakan “ada tiga bentuk proses formulasi pemeriksaan. Pertama, apabila hakim melihat esensi surat gugatan provisionil bersifat sangat segera dan mendesak maka hakim sebelum memeriksa pokok perkara dapat menjatuhkan “Putusan Sela” terlebih dahulu setelah melalui tahap jawaban (Pasal 141 Rv), kemudian replik dan duplik (Pasal 142 Rv). Kedua, apabila hakim berpandangan bahwa mengenai tuntutan provisionil tersebut tidak bersifat sangat segera dan mendesak atau dianggap baru dapat diputus bersama-sama pemeriksaan pokok perkaranya (bodem geschill), maka hakim tetap menjatuhkan “Putusan Sela” akan tetapi dengan ammar menanggguhkan tuntutan provisi dan dipertimbangkan bersama pertimbangan putusan akhir. Kalau kita padankan ketentuan ini nampak identik pada ketentuan Pasal 156 ayat (2) KUHAP. Ketiga, bahwa tuntutan provisionil tidak diputus dengan “Putusan Sela” akan tetapi dipertimbangkan dalam “Putusan Akhir” secara selintas bersama-sama dengan pertimbangan pokok perkara. Terhadap formulasi ketiga ini biasanya dalam amar putusan dipertimbangkan sebagai “Dalam Provisi”, kemudian “Dalam Konvensi”, dan “Dalam Rekonvensi”;

Menimbang, bahwa sehubungan dengan tuntutan provisi yang dimohonkan oleh penggugat, sebagaimana tercantum dalam gugatan penggugat, Majelis Hakim pada hari **Rabu, tanggal 13 November 2019** telah menjatuhkan Putusan Sela oleh karenanya Majelis Hakim tetap mempertahankan pertimbangan dan amarnya yang menolak Provisi tersebut, sehingga terhadap tuntutan provisi ini haruslah dinyatakan ditolak;

DALAM POKOK PERKARA

Halaman 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 40/Pdt.G/2019/PN MII



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati Dalil Gugatan Penggugat/Replik dan Dalil Jawaban/Duplik dari Tergugat II juga Tergugat III sedangkan Tergugat I hanya mengajukan Duplik namun pada pokoknya di dalamnya berisikan pula jawaban, maka diperoleh dalil konstantir yang menjadi pokok persengketaan antara Penggugat dengan Para Tergugat adalah mengenai Perjanjian Kredit Nomor: 038/ULM-MKTN/PK-TMR/V/2016 Jo. Akta Addendum Perjanjian Kredit Nomor: 052/ULM-MKTN/PK-TMR/VIII/2017, dan juga terkait dengan pelelangan yang telah dilakukan oleh Tergugat I dan tergugat II;

Menimbang, bahwa selanjutnya jika dicermati antara dalil gugatan dari Penggugat dan dalil duplik dari Tergugat I ternyata yang menjadi pokok permasalahan selanjutnya tentang adanya perbedaan pandangan mengenai perihal terdapatnya Klausula Baku dalam Akta Addendum Perjanjian Kredit Nomor : 052/ULM-MKTN/PK-TMR/VIII/2017. Sehingga atas hal tersebut Penggugat memohon agar Pelaksanaan Lelang yang dilakukan oleh Tergugat II yang dimenangkan oleh Tergugat III dinyatakan cacat hukum atau batal demi hukum atau tidak mempunyai kekuatan hukum;

Menimbang, bahwa dari uraian di atas dapatlah ditarik rumusan masalah antara Penggugat dan Para Tergugat yang harus mendapatkan penyelesaian terlebih dahulu yaitu:

1. Apakah Perbuatan Hukum berupa perjanjian kredit antara Penggugat dan Tergugat I sebagaimana Akta Perjanjian Kredit Nomor: 038/ULM-MKTN/PK-TMR/V/2016 telah sesuai dengan hukum?
2. Apakah Perbuatan Hukum berupa perjanjian kredit antara Penggugat dan Tergugat I khususnya Akta Addendum Perjanjian Kredit Nomor: 052/ULM-MKTN/PK-TMR/VIII/2017 telah sesuai dengan hukum?
3. Apakah Pelaksanaan Lelang yang dilakukan oleh Tergugat II yang dimenangkan oleh Tergugat III bertentangan dengan hukum sehingga menurut hukum harus dinyatakan cacat hukum atau batal demi hukum atau tidak mempunyai kekuatan hukum?

Menimbang, bahwa guna menyelesaikan permasalahan pada angka 1 sampai dengan angka 3 di atas, maka Majelis Hakim akan menyelesaikan rumusan masalah di atas secara berurutan dan setelah selesai barulah Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah gugatan dapat dikabulkan atau sebaliknya;

Tentang Rumusan Masalah I



Apakah perjanjian kredit antara Penggugat dan Tergugat I sebagaimana Akta Perjanjian Kredit Nomor: 038/ULM-MKTN/PK-TMR/VI/2016 telah sesuai dengan hukum?

Menimbang, bahwa setelah dicermati dari dalil gugatan penggugat dan dalil duplik yang memuat jawaban dari Tergugat I dan bukti P-1, T.I-1 dan T.II-1 pada pokoknya diperoleh persesuaian dan tidak adanya keberatan atas lahirnya **Akta Perjanjian Kredit Nomor: 038/ULM-MKTN/PK-TMR/VI/2016**, selain itu selama pembuktian di persidangan Kuasa Penggugat tidak pernah menghadirkan satu saksi pun yang menerangkan adanya hal yang bertentangan dengan hokum khususnya berkaitan dengan perjanjian tersebut. Olehnya terhadap hal tersebut patut dan beralasan, Majelis Hakim menyatakan bahwa **Akta Perjanjian Kredit Nomor: 038/ULM-MKTN/PK-TMR/VI/2016 adalah Sah menurut Hukum;**

Tentang Rumusan Masalah II

Apakah perjanjian kredit antara Penggugat dan Tergugat I khususnya Akta Addendum Perjanjian Kredit Nomor: 052/ULM-MKTN/PK-TMR/VIII/2017 telah sesuai dengan hukum?

Menimbang, bahwa adapun yang dimaksud dengan apakah perjanjian kredit khususnya adendum di atas telah sesuai dengan hukum adalah tidak mengandung cacat kehendak dan tidak terdapat Klausula Baku yang dilarang oleh peraturan perundang-undangan;

Menimbang, bahwa sebelum membahas lebih jauh tentang suatu perjanjian yang dikatakan telah sesuai dengan hukum yang tidak mengandung cacat kehendak dan tidak terdapat Klausula Baku, maka menurut Majelis Hakim guna sempurna dan paripurnanya pertimbangan hukum dalam putusan ini, maka terlebih dahulu Majelis Hakim akan menguraikan Sejarah dan Definisi dari Lembaga Hukum Perjanjian dalam perspektif makna asli (*Original Intent*) dan bukan hanya sekedar definisi dalam perspektif maksud asli (*Legal Will*) atau sering pula disebut dengan maksud dari para pembuat undang-undang dalam perspektif politik hukum sebagaimana dalam Pasal 1320 KUHPerdata sebagaimana yang selama ini dipahami;

Menimbang, bahwa dalam bahasa aslinya, redaksi pasal di atas sebenarnya berbunyi: **Untuk adanya perjanjian diperlukan 4 syarat dan bukan untuk sahnya perjanjian diperlukan 4 syarat**", namun dalam perkembangannya terjadi perubahan makna yang pada hakikatnya hal ini sebenarnya keliru. Sebab kata "sepakat" adalah merupakan salah satu syarat sebagaimana yang dimaksud di atas. Dan meskipun dalam perjalananya redaksionalnya kata sepakat di sini jelas dan terang dipandang



sebagai atau merupakan sesuatu yang esensi (**esensialia**) untuk sahnya perjanjian namun sekali lagi kata sepakat bukanlah syarat untuk sahnya perjanjian. Dengan kata lain keberadaan kata sepakat yang merupakan syarat untuk sahnya perjanjian masih bergantung pada pengertian sepakat baik dalam arti material maupun arti materiil;

Menimbang, bahwa jika kata sepakat dipandang sebagai syarat untuk sahnya perjanjian, tentu pandangan ini terlalu terburu-buru dikarenakan jika memang demikian, lalu apa maksud dari pembuat undang-undang sendiri (*behind philosophy*) menguraikan syarat untuk sahnya kata sepakat pada pasal berikutnya. Bahwa berangkat dari pandangan tersebut Majelis Hakim memandang perlu memperbaiki kekeliruan selama ini tentang makna asli dari perjanjian. Sehingga guna mencapai pada makna asli dari maksud para pembuat undang-undang maka diperlukan suatu penafsiran yang komprehensif dan holistik atas kata sepakat tersebut;

Menimbang, bahwa dalam kesempatan yang sama meski para pembuat undang-undang lupa untuk memberikan perumusan, apa itu yang disebut sebagai sepakat. Tetapi jika merujuk pada pasal berikutnya maka dapatlah disimpulkan bahwa para pembuat undang-undang dalam hal kata sepakat berupaya menegaskan keabsahan kata sepakat dalam pasal selanjutnya;

Menimbang, bahwa sebagaimana diuraikan di atas, dikarenakan undang-undang sendiri tidak memberikan perumusan apa itu “sepakat”, padahal sepakat itu penting sekali untuk menentukan sahnya perjanjian (keabsahan), maka guna komprehensifnya termin khususnya mengenai kata sepakat tersebut untuk itu Majelis Hakim akan mencoba untuk mencari tahu apa itu sepakat dari ketentuan-ketentuan lain dalam B.W. dan dari pendapat doktrin serta dari keputusan-keputusan pengadilan terdahulu;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati ternyata B.W. mengatur rumusan “perjanjian” yang didasarkan atas sepakat dan adapun kata sepakat ternyata banyak terdapat di dalam pasal. Dan setelah Majelis Hakim mencermati satu per satu dari ketentuan-ketentuan yang ada tersebut yang kemudian dikaitkan dengan doktrin-doktrin dan yurisprudensi yang selanjutnya dikonstruksikan dan ditafsirkan melalui metode silogisme, hermeneutik dan semiotika maka akhirnya Majelis Hakim menemukan rumusan kata sepakat yang paling logis dan paling mendekati makna sesungguhnya dalam perspektif teoritis yakni Pasal 1321 B.W.;

Menimbang, bahwa dalam Pasal 1321 B.W. mengatakan: **Tiada sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan, atau diperoleh dengan paksaan atau penipuan.** Olehnya dari bunyi pasal di atas dapat disimpulkan



bahwa **sepakat yang sah** adalah sepakat yang diberikan tanpa ada unsur kesesatan, paksaan dan penipuan. Kemudian sebagai konsekuensi logis yuridisnya adalah apabila kelahiran kata sepakat yang dibidani (didasarkan) atas adanya kesesatan, paksaan dan penipuan maka hal ini disebut sebagai **sepakat yang mengandung cacat dalam kehendak atau sering pula disebut sebagai sepakat yang tidak sah**;

Menimbang, bahwa demi sempurna dan paripurnanya pandangan Majelis Hakim tentang kekeliruan pemahaman selama ini perihal Pasal 1320 B.W. khususnya apakah kelahiran 4 syarat dalam pasal tersebut bertujuan **untuk adanya perjanjian atau untuk sahnya perjanjian**, maka meskipun Majelis Hakim telah menguraikan di atas namun Majelis Hakim tetap akan mencari dan menemukan pengertian kata sepakat secara hakiki baik dalam **sifat material** maupun dalam **sifat materiil**;

Menimbang, bahwa jika merujuk pada **pandang** para ahli tentang perjanjian maka diperoleh persesuaian dari uraian di atas. Adapun pendapat para ahli menerangkan bahwa sejarah Lembaga Perjanjian adalah merupakan terjemahan dari Bahasa Belanda **Overeenkomst**. Yang dimana kata tersebut berasal dari kata kerja **Overeenkomen** yang artinya setuju atau sepakat. Selanjutnya Lembaga Perjanjian pertama kali diatur dalam Pasal 1313 KUHPerdara yang menyebutkan: **bahwa suatu perbuatan dengan mana satu pihak atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih**;

Menimbang, bahwa dari bunyi pasal di atas jika dicermati frase tersebut adalah merupakan formulasi perjanjian yang mana frase mengikatkan diri dapat dimaknai sebagai kesanggupan untuk bersama-sama menyatukan (ikat) janji-janji yang berisikan hak dan kewajiban dari masing-masing para pihak (ikat) yang menutup perjanjian. Dan agar kesepakatan (ikat) para pihak dipandang sebagai perbuatan hukum yang membawa akibat hukum yang dikehendaki maka harus memenuhi syarat-syarat yang telah ditentukan secara limitatif dalam Pasal 1320 KUHPerdara, yaitu:

1. Perjanjian didasarkan pada kesepakatan (*consensus*);
2. Perjanjian harus dibuat oleh orang yang cakap untuk membuat perjanjian;
3. Obyek perjanjian harus jelas atau tertentu; dan
4. Perjanjian itu memiliki sebab (*causa*) yang halal.

Menimbang, bahwa dari syarat tersebut di atas pun dikualifikasikan menjadi 2 yakni Syarat Subjektif dan Syarat Objektif. Adapun syarat subjektif terdiri dari ayat 1 dan ayat 2 sedangkan Syarat Objektif terdiri dari ayat 3 dan ayat 4. Dan dari ke 2 kualifikasi tersebut masing-masing mempunyai konsekuensi hukum yang berbeda



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tatkala tidak terpenuhi. Adapun kosekuensi hukumnya adalah apabila salah satu sayarat subjektif tidak terpenuhi maka mengakibatkan adalah perjanjian dapat dibatalkan (*Vernietigbaar*) dan tidak dipenuhinya syarat obyektif mengakibatkan perjanjian batal demi hukum (*Nietig*);

Menimbang, bahwa jika merujuk dan mencermati dari uraian di atas maka dapat ditarik landasan filosofi di balik uraian tersebut yakni meski syarat subjektif dan syarat objektif telah terpenuhi bahkan lagi berlimpah, ternyata syarat tersebut masih saja bersifat limitatif (sub mempunyai sub). Sebab masing-masing syarat tadi tidak sekedar hanya untuk dipenuhi dalam arti materiil melainkan syarat tadi juga harus terpenuhi dalam arti material;

Menimbang, bahwa berbicara tentang arti material dan materiil pada dasarnya tidak dapat dipahami hanya sekedar pada pemenuhan atau kesediaan memenuhi rumusan melainkan lebih dari pada itu yakni apakah kesediaan memenuhi rumusan perjanjian yang merupakan syarat perjanjian itu secara material benar-benar lahir dari sesuatu yang tidak bertentangan dengan hukum;

Menimbang, bahwa sebagaimana dalam Pasal 1320 KUHPerdara ternyata terkandung **Asas Konsensualisme** yang sangat kuat dan mutlak, yaitu **dalam kelahiran suatu perjanjian haruslah dibidani kata sepakat (*Toestemming*) yang dimana kata sepakat itu sendiri harus pula dimaknai secara filsafati/ideal dalam kandungan material dan materiil**;

Menimbang, bahwa tentu menjadi pertanyaan mengapa demikian adanya, sebab jika kata sepakat hanya diartikan secara materiil saja maka hal ini berarti cukup dengan hanya menyebutkan kata sepakat baik secara lisan maupun tertulis maka terpenuhilah apa yang dimaksud dalam Pasal 1320 KUHPerdara. Namun jika kita memandang bahwa sebenarnya tidak demikian keberlakuan kata sepakat sebagaimana dimaksudkan dalam Pasal 1320 KUPerdara maka dengan demikian ternyata keberlakuan suatu perjanjian harus pula mengadung makna filsafati/ideal dalam hal material;

Menimbang, bahwa jika tidak memerlukan makna dalam arti material maka dapat disimpulkan bahwa apabila sudah terjadi kata sepakat, maka secara hukum perjanjian tersebut telah sah sebagaimana yang selama ini kita pahami dan diajarkan. Bahwa pandangan ini memang ada benarnya sebab para ahli menyandarkan pandangannya pada Buku III KUHPerdara tentang Perikatan yang menganut **Asas Kebebasan** dalam membuat perjanjian (***Beginsel Der Contractsvrijheid***);

Halaman 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 40/Pdt.G/2019/PN MII



Menimbang, bahwa selain itu dikarenakan adanya pandangan bahwa setiap kata sepakat (**Consensus**) dalam kebebasan berkontrak akan menimbulkan perjanjian yang mempunyai kekuatan mengikat bagi para pihak yang menutup perjanjian sebagaimana Asas dalam Hukum Perdata dan Hukum Internasional yakni **Asas Pacta Sunt Servanda** namun yang disayangkan seringkali pelaku perjanjian melupakan asas lainnya bahkan cenderung mendewakan asas ini, padahal masih ada asas lainnya yang merupakan batu uji pertama dan utama sebelum memberlakukan **Asas Pacta Sunt Servanda** ini;

Menimbang, bahwa dalam Hukum Perdata dan Hukum Internasional **Asas Pacta Sunt Servanda** tercantum dalam Pasal 26 Konvensi Wina tentang Hukum Perjanjian. Kemudian selain itu adapula asas lainnya dimana sebelum memberlakukan **Asas Pacta Sunt Servanda** ini dipersyaratkan terlebih dahulu menguji apakah perjanjian yang lahir tersebut benar-benar dibidani dengan kata sepakat yang benar-benar mengandung kebenaran baik secara material maupun secara materiil;

Menimbang, bahwa adapun kata sepakat yang benar-benar mengandung kebenaran baik secara material maupun secara materiil itu baru dapat dinyatakan sesuai dengan hukum apabila tidak bertentangan dengan **Asas Ius Cogens/Jus Cogens** dan **Asas Clausula Rebus Sic Stantibus**. Adapun **Asas Ius Cogens/Jus Cogens** adalah norma yang tidak dapat dilanggar keadaan apapun sedangkan **Asas Clausula Rebus Sic Stantibus** adalah asas hukum yang menyatakan bahwa suatu perjanjian tidak dapat lagi berlaku akibat perubahan keadaan yang mendasar;

Menimbang, bahwa selain itu **Asas Clausula Rebus Sic Stantibus** dalam keberlakuannya juga memandang bahwa apabila dalam penerapan perjanjian tersebut terdapat perubahan keadaan yang bertentangan dengan ekspektasi atau harapan para pihak, sehingga salah satu pihak tidak dapat melaksanakan maksud dari perjanjian tersebut. Adanya situasi seperti ini menurut asas ini seyogyanya haruslah diterapkan dengan jalan mengakhiri perjanjian atau sekurang-kurangnya perjanjian tersebut dapat disesuaikan nantinya apabila situasi berubah kembali normal (menunda pelaksana prestasi);

Menimbang, bahwa dalam kesempatan yang sama **Clausula Rebus Sic Stantibus** adalah suatu perubahan keadaan yang diterapkan jika ketentuan-ketentuan dan syarat-syarat dalam kontrak berubah bukan dikarenakan ketidakmungkinan dalam hal pelaksanaan kontrak tersebut namun dikarenakan kesulitan yang sangat ekstrim bagi salah satu pihak untuk memenuhi kontrak yang dimaksud;



Menimbang, bahwa berdasarkan asas di atas akhirnya secara ekstensif diterapkan pula dalam perjanjian nasional. Bahkan di Belanda hal ini disebut sebagai Perjanjian yang lahir karena cacat kehendak (*Wilsgebreken*) disebabkan oleh penyalahgunaan keadaan sehingga atasnya menjadi alasan untuk dapat membatalkan perjanjian dan sebagai pembatasan terhadap asas kebebasan berkontrak;

Menimbang, bahwa pada dasarnya dalam kebebasan berkontrak memang sering menimbulkan ketidak-adilan dikarenakan membutuhkan posisi tawar (*Bargaining Position*) yang berimbang dari para pihak yang menutup perjanjian. Namun sayangnya seringkali ditemukan dalam kontrak ada posisi tawar yang tidak berimbang yang pada akhirnya menyebabkan pihak dengan posisi tawar yang lebih tinggi mendiktekan kemauannya kepada pihak lawan janjinya yang berada di posisi yang lebih rendah;

Menimbang, bahwa selanjutnya dari ketentuan-ketentuan yang mengatur masalah “cacat dalam kehendak”, ini bisa disimpulkan lebih lanjut bahwa “sepakat” itu berkaitan erat dengan masalah “*kehendak*” dan “*pernyataan kehendak*”. Kemudian berbicara tentang “kehendak” itu adanya di dalam hati atau benak seseorang, yang orang lain tidak bisa tahu dan hukum pada dasarnya tidak mengatur apa ada dalam hati seseorang;

Menimbang, bahwa selanjutnya sebagaimana diuraikan di atas dimana kehadiran dari **Asas Clausula Rebus Sic Stantibus** akhirnya menjadi hukum baru yang mengatur dan memberikan akibat hukum pada kehendak seseorang, kalau kehendak itu harus dinyatakan keluar/diucapkan secara jelas dan lugas. Adapun kehendak itu bisa dinyatakan dengan **tegak dan lugas** seperti ucapan setuju, sepakat, baik, juga bisa diberikan melalui suatu tulisan yang kemudian diikuti dengan membubuhkan tanda tangan sebagai bentuk dari persetujuan (*Acc atau Accoord*). Atau dapat pula **disimpulkan dari perbuatan atau sikap seseorang** misalnya dalam peristiwa atau keadaan tertentu, sikap “tinggal diam, pasrah, menurut (menuruti)” juga bisa diartikan sebagai pernyataan setuju atau sepakat;

Menimbang, bahwa jika merujuk pada uraian pertimbangan di atas yang disandarkan pada Penafsiran **Original Intent** yang dikaitkan dengan Teori Psikologi maka diperoleh persesuaian yakni dalam **Teori Psikologi perihal kehendak dipandang sama dalam hal membuat keputusan (decision making)**. Membuat keputusan (*decision making*) menyebutkan “bahwa membuat suatu keputusan adalah kewajiban setiap pribadi, karena saat kita tidak membuat keputusan, sebenarnya kita juga telah membuat keputusan yaitu keputusan untuk pasrah/menurut terhadap



keadaan. Sehingga apapun pilihannya sebagai pribadi yang dewasa tetap harus membuat keputusan;

Menimbang, bahwa dalam pada itu dalam Teori Psikologi juga menjelaskan bahwa adanya latar belakang yang mendorong seseorang untuk **membuat keputusan (decision making)** sebagai pribadi yang dewasa adalah dikarenakan sebelum mengambil keputusan tentu telah menghitung sisi untung dan sisi ruginya. Adapun sisi untung menurut Majelis Hakim dikaitkan dengan pengertian perjanjian secara *extensif* adalah mengacu pada keputusan/kehendak yang diambil tadi itu sudah didasarkan pada kesediaan menanggung segala resiko yang akan dipikul;

Menimbang, bahwa kemudian sebagaimana diuraikan di atas yakni adapun yang dimaksud dengan perjanjian yang **sepakat yang mengandung cacat dalam kehendak atau disebut juga sebagai sepakat yang tidak sah** pada dasarnya adalah turunan secara ekstensif dari Ajaran tentang ***Asas Ius Cogens/Jus Cogens*** dan ***Asas Clausula Rebus Sic Stantibus***;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan **perjanjian yang sepakat yang mengandung cacat dalam kehendak atau disebut juga sebagai sepakat yang tidak sah** adalah perjanjian yang mengandung cacat dalam kehendak atau perjanjian-perjanjian **yang pada waktu lahirnya** mengandung cacat dalam kehendak dalam arti psikologis dan ekonomis. Hal mana dalam Pasal 1322-Pasal 1328 KUHPerdara mengatur tentang perjanjian yang telah ditutup atas dasar adanya cacat dalam kehendak juga termasuk ke dalam kelompok perjanjian yang mengandung “cacat dalam kehendak”;

Menimbang, bahwa awalnya doktrin-doktrin perjanjian hanya memasukan cacat dalam kehendak yakni yang mengandung unsur 1. “Ancaman/Paksaan (*Bedreiging/Dwang*), 2. Kekeliruan/Kesestatan/Kekhilafan (*Dwaling*), 3. Penipuan (*Bedrog*). Namun sebagaimana diuraikan di atas dimana semenjak diterimanya Doktrin/Ajaran tentang ***Asas Ius Cogens/Jus Cogens*** dan ***Asas Clausula Rebus Sic Stantibus*** pada akhirnya **penyalahgunaan keadaan (*Misbruik Van Omstandigheden*)** juga dimasukkan ke dalamnya perjanjian yang timbul atas dasar cacat dalam kehendak;

Menimbang, bahwa dalam perkembangannya, cacat kehendak juga dapat terjadi dalam hal adanya penyalahgunaan keadaan (***Misbruik Van Omstandigheden/Undue Influence***). Di Negeri Belanda, menurut Pasal 3 : 44 NBW (sejak Januari 1992) perjanjian dapat dibatalkan apabila satu pihak dalam melakukan perjanjian tersebut berada dalam keadaan darurat atau terpaksa atau dalam keadaan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

di mana pihak lawannya mempunyai keadaan psikologis yang lebih kuat dan menyalahgunakan keadaan tersebut dalam membuat perjanjian (Herlien Boediono, 2008 : 17). Dimulai dari Bovag Arrest III, HR 26 Februari 1960, NJ. 1965,373, maka hukum perjanjian di Negeri Belanda telah menerima penyalahgunaan keadaan sebagai alasan pembatalan perjanjian. Pembatalan atas alasan itu dapat dilakukan baik untuk seluruhnya ataupun sebagian. Dalam buku ketiga Pasal 44 ayat (1) Nieuw Burgerlijk Wetboek (BW Baru) Belanda disebutkan empat syarat untuk adanya penyalahgunaan keadaan, yaitu:

1. Keadaan-keadaan istimewa (***Bijzondere Onstandigheden***), seperti keadaan darurat, ketergantungan, ceroboh, jiwa yang kurang waras dan tidak berpengalaman.
2. Suatu hal yang nyata (***Kenbaarheid***), diisyaratkan bahwa salah satu pihak mengetahui atau semestinya mengetahui bahwa pihak lain dalam keadaan istimewa tergerak (hatinya) untuk menutup suatu akta perjanjian.
3. Penyalahgunaan (***Misbruik***), salah satu pihak telah melaksanakan perjanjian itu walaupun dia mengetahui seharusnya tidak melakukannya.
4. Hubungan kausal (***Causaal Verband***), adalah penting bahwa tanpa penyalahgunaan keadaan itu maka perjanjian tidak ditutup.

Menimbang, bahwa selain itu adanya pandangan tentang penyalahgunaan keadaan dalam Hukum Perjanjian pada dasarnya bukan merupakan hal yang baru. Dalam Hukum Perjanjian menegaskan bahwa adanya keadaan penyalahgunaan tidak dapat dibenarkan oleh hukum, akan tetapi untuk mengkonstruksikannya definisi penyalahgunaan keadaan sebagaimana yang berlaku dahulu dan kini sangat berbeda;

Menimbang, bahwa hal mana dikarenakan sifat hukum yang selalu menerima adanya perkembangan masyarakat sebagaimana dimaksud oleh Thomas Kuhn dalam Teori *The Structure of Scientific Revolution* atau yang sering disebut Teori Paradigma dan selain itu perkembangan dalam mengkonstruksikannya definisi penyalahgunaan keadaan juga sangat dipengaruhi adanya politik bahasa sehingga melahirkan dan termasuk hukum yang baru;

Menimbang, bahwa jika merujuk pada sejarah dimana dahulu dalam mendefinisikan penyalahgunaan keadaan dikonstruksikan sebagai bertentangan dengan ketertiban umum atau tata karma yang baik (***Geode Zeden***) sehingga berkaitan dengan cacat causa dari perjanjian. Sedangkan saat ini untuk menilai dan mengkonstruksikan adanya penyalahgunaan keadaan adalah dengan jalan



mencermati corak dari perjanjian tersebut apakah perjanjian yang lahir dalam kondisi psikologis ataupun ekonomis yang tidak berimbang tersebut dapat menyebabkan salah satu pihak terpaksa menutup perjanjian dengan prestasi yang tidak berimbang;

Menimbang, bahwa sebagai konsekuensi logis yuridis dari adanya keadaan seperti ini maka hal ini oleh hukum dikualifikasikan sebagai unsur kecacatan bahkan kadang pula membawa konsekuensi cacat causa yang dapat mengakibatkan perjanjian batal demi hukum (**Nietig**). Namun dikarenakan hal itu dipandang tidak adil dikarenakan sering kali dijumpai hanya ada sebagian atau hal-hal tertentu saja dari perjanjian yang dianggap tidak adil oleh pihak yang dirugikan. Bahkan saat ini perjanjian juga menjadi dapat dimintakan pembatalan oleh kedua belah pihak termasuk pihak yang menyalahgunakan keadaan apabila dianggap perjanjian tersebut ternyata merugikannya;

Menimbang, bahwa dalam perjalanannya penyalahgunaan keadaan berkaitan dengan syarat subyektif perjanjian juga diartikan apabila salah satu pihak menyalahgunakan keadaan yang berakibat pihak lawan janjinya tidak dapat menyatakan kehendaknya secara bebas. Van Dunne membedakan penyalahgunaan menjadi 2 (dua), yaitu karena keunggulan ekonomis dan keunggulan kejiwaan sebagai berikut:

1. Persyaratan-persyaratan untuk penyalahgunaan keunggulan ekonomis:
 - satu pihak harus mempunyai keunggulan ekonomis terhadap yang lain;
 - pihak lain terpaksa mengadakan perjanjian;
2. Persyaratan untuk adanya penyalahgunaan keunggulan kejiwaan:
 - salah satu pihak menyalahgunakan ketergantungan relatif, seperti hubungan kepercayaan istimewa antara orang tua dan anak, suami, isteri, dokter pasien, pendeta jemaat;
 - salah satu pihak menyalahgunakan keadaan jiwa yang istimewa dari pihak lawan, seperti adanya gangguan jiwa, tidak berpengalaman, gegabah, kurang pengetahuan, kondisi badan yang tidak baik, dan sebagainya;

Menimbang, bahwa kemudian dari posisi tawar yang tidak berimbang pula dapat menjadikan salah satu pihak dalam keadaan terpaksa saat menutup perjanjian. Hal ini sesuai pula dengan pendapat J. Satrio (2001 : 317-318) yang mengemukakan beberapa faktor yang dapat dianggap sebagai ciri penyalahgunaan keadaan yaitu:



1. Adanya keadaan ekonomis yang menekan, kesulitan keuangan yang mendesak;
2. Adanya hubungan atasan-bawahan, keunggulan ekonomis pada salah satu pihak, hubungan majikan-buruh, orang tua/wali-anak belum dewasa;
3. Adanya keadaan lain yang tidak menguntungkan, seperti pasien yang membutuhkan pertolongan dokter ahli;
4. Perjanjian tersebut mengandung hubungan yang timpang dalam kewajiban timbal-balik antara para pihak (prestasi yang tak seimbang), seperti pembebasan majikan dari menanggung resiko dan menggesernya menjadi tanggungan buruh;
5. Kerugian yang sangat besar bagi salah satu pihak.

Menimbang, bahwa dari uraian di atas ternyata dapat disimpulkan bahwa penilaian ada tidaknya penyalahgunaan keadaan harus dilakukan secara hati-hati dan tetap berpijak pada nilai objektif dan nilai rasionalitas pada saat ditutupnya perjanjian dan formulasi prestasi maupun kontra prestasi pada perjanjian itu sendiri. Hal mana dikarenakan hingga saat ini belum terdapat peraturan perundang-undangan yang secara limitatif menyebutkan kriteria penyalahgunaan keadaan namun corak tersebut dapat dilihat dengan menggunakan pendekatan hukum dengan jalan merujuk pada ketentuan sebagaimana di atur dalam Pasal 18 Undang-undang RI nomor. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen;

Menimbang, bahwa sejalan dengan pertimbangan hukum di atas maka patut dan beralasan hukum Majelis Hakim dalam menentukan ada tidaknya penyalahgunaan keadaan dengan jalan mengidentifikasi aspek-aspek yang merupakan indikator yang dapat menjadi patokan sebagai berikut:

1. Apakah Aspek Formulasi Perjanjian, Prestasi dan Kontra Prestasi yang dibebankan kepada para pihak tidak berimbang secara mencolok dan bahkan tidak patut? dan
2. Apakah aspek proses ditutupnya perjanjian, hal itu terjadi dikarenakan adanya pihak yang menyalahgunakan keadaan sebagai akibat memiliki posisi tawar yang lebih tinggi, baik berupa kelebihan secara ekonomi ataupun psikologis?

Menimbang, bahwa selain pengujian indikator di atas, Majelis Hakim dalam mengidentifikasi ada tidaknya cacat kehendak akan menilai apakah ada unsur kerugian dan apabila hal mana ditemukan oleh Majelis Hakim maka patut dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

beralasan hukum Majelis Hakim menyimpulkan adanya penyalahgunaan keadaan sehingga sebagai konsekuensi logis yuridisnya adalah seyogyanya perjanjian tersebut dipandang menurut hukum tidak mungkin lahir;

Menimbang, bahwa demi bulat dan utuhnya keyakinan Majelis Hakim perihal adanya kerugian maka sangat beralasan apabila Majelis Hakim menyandarkan sebagaimana pendapat para ahli bahwa dalam menyimpulkan adanya frase merugikan dapat diartikan sebagai perjanjian yang dipaksakan (**Opgedrongen**). Sehingga dengan demikian kerugian (**Nadeligheid**) sama dengan terpaksa (**Onvrijwilligheid**). Hal ini pula sesuai dengan pendapat Para Parlemen Belanda yang menegaskan: kerugian adalah kerugian dalam bentuk apapun dan kerugian tidak harus ada dalam perbuatan hukum dalam arti ketidak-samaan antara prestasi-prestasi atau klausula yang berat sebelah (**Exoneratie** atau **Onereuze Clausules**), tetapi dapat pula bersifat subyektif dan idiil;

Menimbang, bahwa kemudian adapun yang masuk dalam kategori **Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik Van Omstandigheden)** adalah 1. Keadaan Darurat (**Noodtoestand**), 2. Ketergantungan (**Afhankelijkheid**), 3. Gegabah atau Sembrono (**Lichtzinnigheid**), 4. Keadaan Kejiwaan Yang Tidak Normal (**Abnormale Geestestoestand**) dan 5. Kurang Pengalaman (**Onervarenheid**). Selanjutnya pada perjanjian yang mengandung cacat dalam kehendak, kehendak yang diberikan dalam perjanjian itu **bukan didasarkan atas kehendak (sepakat) yang murni**, sepakat di sana diberikan karena ia keliru, tertekan, tertipu atau di bawah pengaruh orang lain yang menyalahgunakan keadaan yang ada;

Menimbang, bahwa jika merujuk pada uraian di atas maka suatu perjanjian tidak dapat disebut sepakat jika ia memberikan kesepakatannya dalam keadaan sebagaimana diuraikan di atas. Adapun kesepakatan atau sepakat yang seperti ini dalam pergaulan sehari-hari disebut dengan **Blunder** atau kalau dalam bahasa Jawa disebut **Keblinger**. Olehnya walaupun adanya kesepakatan yang diberikan, namun pada dasarnya hal ini bukan didasarkan atas kehendak yang sebenar-benarnya;

Menimbang, bahwa dari uraian pertimbangan yang ada di atas tentang Pasal 1321-Pasal 1328 KUHPerdara semakin dapat disimpulkan: bahwa “sepakat” yang diberikan atas dasar adanya “Ancaman/Paksaan (**Bedreiging/Dwang**)”, Kekeliruan/Kesesatan/Kekhilafan (**Dwaling**), Penipuan (**Bedrog**), dan Penyalahgunaan Keadaan (**Misbruik Van Omstandigheden**) bukanlah “sepakat” sebagai yang dimaksud dalam Pasal 1320 sub 1 B.W., karena sepakat yang telah diberikan sebagai akibat adanya Ancaman/Paksaan (**Bedreiging/Dwang**), Kekeliruan/Kesesatan/Kekhilafan (**Dwaling**), Penipuan (**Bedrog**), dan Penyalahgunaan Keadaan (**Misbruik Van Omstandigheden**)



adalah bukan merupakan sepakat yang sah sebagaimana yang dimaksudkan dalam Pasal 1321 B.W. di atas dan **karenanya bisa dituntut pembatalannya**;

Menimbang, bahwa sebenarnya memiliki keunggulan (mengambil keuntungan) secara psikologis dan ekonomis dari keadaan orang lain tidak menyebabkan isi dan tujuan perjanjian itu menjadi terlarang dan juga hukanlah sesuatu yang terlarang, **tetapi yang dilarang adalah apabila keunggulan secara psikologis dan ekonomis tersebut disalahgunakan sehingga keunggulan-keunggulan tersebut mengakibatkan salah satu pihak menjadi tidak bebas menyatakan kehendaknya dalam suatu perjanjian/kontrak. Sebab penyalahgunaan keunggulan-keunggulan tersebut tentu pada akhirnya akan mencerminkan adanya aspek formulasi perjanjian yang tidak berimbang serta memberatkan salah satu pihak (*Ondredelijke Contracts Voorwaarden* atau *Fair Contract Terms*) yang pada akhirnya akan bertentangan dengan aspek moralitas.**

Menimbang, bahwa dalam KUHPerdara tidak menganut ***Prinsip Justum Pretium*** yaitu prinsip yang mengharuskan agar dalam perjanjian timbal balik dipenuhi syarat keseimbangan prestasi dan kontra prestasi. Berpijak dari prinsip tersebut maka sangat terburu-buru jika melihat hanya pada apakah adanya prestasi dan kontra prestasi yang tidak berimbang, sebab hal ini terkesan subjektif dan tidak cukup membuktikan adanya penyalahgunaan keadaan;

Menimbang, bahwa oleh karena itu sebagaimana diuraikan di atas dimana penyalahgunaan keadaan itu dapat dilihat hanya dalam beberapa kategori ataupun indikator tetapi harus dibuktikan lebih jauh apakah munculnya keadaan itu didahului oleh adanya penyalahgunaan keadaan dan harus dibuktikan bahwa ketidakseimbangan prestasi yang menyolok tersebut terjadi karena adanya tekanan keadaan, yang oleh salah satu pihak disalahgunakan. Adapun tekanan keadaan dan ketidakseimbangan yang dimaksud dipandang terpenuhi apabila hal tersebut diikuti dengan adanya penyalahgunaan dari keadaan ekonomis atau psikologis pihak yang mempunyai posisi tawar lebih rendah;

Menimbang, bahwa adapun pendapat di atas sebagaimana pendapat Tetap Mahkamah Agung RI dimana menegaskan bahwa suatu perjanjian yang mengandung unsur penyalahgunaan keadaan haruslah dilihat dari 3 aspek yakni aspek posisi para pihak pada fase pra-kontraktual, aspek formulasi perjanjian serta mempertimbangkan aspek moralitas;



Menimbang, bahwa adapun yang dimaksud dengan mempertimbangkan aspek moralitas disini adalah mempertimbangkan keunggulan psikologis serta ekonomis para pihak. Sebab adakalanya orang dengan sengaja dan sukarela menandatangani perjanjian dengan prestasi antara ia dan pihak lawan janjinya tidak seimbang, hal mana dikarenakan ia hanya terdesak hendak mengambil untung (keunggulan) sesegera mungkin guna memulihkan keadaan psikologis dan ekonomisnya, meski sebenarnya keuntungan tadi lebih besar dari beban yang akan dipikulnya;

Menimbang, bahwa selain itu Majelis Hakim sangat memahami bahwa kebebasan berkontrak mengandung makna kebebasan bagi setiap orang untuk membuat perjanjian asalkan dikehendaki oleh para pihak dan causanya tidak terlarang. Dalam suatu perjanjian seyogyanya para pihak mempunyai posisi yang berimbang sebab dengan begitu akan melahirkan prestasi dan kontra prestasi yang berimbang pula. Akan tetapi sering dijumpai apabila tanpa batasan terhadap kebebasan berkontrak, pada akhirnya kalusula yang tanpa batasan tadi dapat menjadi suatu tindakan/perbuatan berupa pengekangan terhadap kebebasan pihak lain yang mempunyai posisi tawar rendah dalam menutup perjanjian;

Menimbang, bahwa adapun pendapat Majelis Hakim di atas sesuai pula dengan Doktrin tentang pembatasan terhadap kebebasan berkontrak yang dimana saat ini yang lahir dan dipengaruhi oleh berbagai perkembangan dalam hukum perjanjian. Selanjutnya dengan berkembangnya ajaran itikad baik saat menutup perjanjian dan makin berpengaruhnya ajaran penyalahgunaan keadaan sebagai alasan pembatalan perjanjian turut membatasi kebebasan berkontrak. Olehnya melihat adanya kelahiran dari perkembangan dari Hukum Perjanjian pada akhirnya Indonesia pun dalam peraturan perundang-undangan di bidang ekonomi juga turut membatasi kebebasan berkontrak;

Menimbang, bahwa adapun perkembangan dalam Hukum Perjanjian tersebut dapat dilihat pada Pasal 18 Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen yang melarang pelaku usaha membuat atau mencantumkan **klausula baku** tertentu dan penyimpangan atas larangan ini oleh undang-undang diganjar dengan ancaman kebatalan perjanjian dan hal ini di luar dari adanya "Ancaman atau Paksaan (*Bedreiging/Dwang*), Kekeliruan atau Kesesatan atau Kekhilafan (*Dwaling*), Penipuan (*Bedrog*) dan Penyalahgunaan Keadaan (*Misbruik Van Omstandigheden*);

Menimbang, bahwa Pasal 18 Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen yang melarang pelaku usaha membuat atau mencantumkan



klausula baku juga sesuai dengan pandangan Majelis Hakim sebagaimana dalam Teori Nulliteiten yang menyatakan: bahwa suatu keadaan dimana suatu tindakan/perbuatan hukum tidak menimbulkan atau mendapatkan akibat hukum dikarenakan sedari awal mengandung ketidak-absahan;

Menimbang, bahwa jika merujuk pada seluruh uraian di atas maka jika hal ini dikaitkan dengan bukti adendum maka jelaslah terlihat bahwa Tergugat I pada fase pra-kontraktual telah memanfaatkan/meyalahgunakan keadaan psikologis dan ekonomis Penggugat sehingga menyebabkan kehendak Penggugat tidak diberikan dalam keadaan bebas kepada orang lain (dalam hal menyepakati perjanjian);

Menimbang, bahwa dalam perjanjian kredit yang memuat klausula baku posisi bank selalu lebih kuat dalam hubungan antara bank sebagai kreditur dan nasabah sebagai debitur. Hal tersebut karena pada saat perjanjian, calon debitur sangat membutuhkan bantuan kredit dari bank, sehingga pada umumnya calon debitur tidak banyak menuntut karena mereka khawatir pemberian kredit tersebut akan dibatalkan oleh bank. Hal ini menyebabkan posisi tawar (*bargaining positions*) bank menjadi sangat kuat. Kedudukan para pihak yang tidak seimbang itulah yang dimanfaatkan oleh pihak bank untuk membuat klausula yang memberatkan debitur. Pihak debitur akan dibebani dengan sejumlah kewajiban yang merupakan hak-hak bank yang mesti dipenuhinya, dengan lebih banyak membuat perjanjian dalam bentuk baku yang di dalamnya memuat klausula eksonerasi (*exoneratie clause, exemption clause*);

Menimbang, bahwa Rijken sebagaimana dikutip oleh Mariam Darus Badruzaman, mengatakan bahwa klausula eksonerasi adalah klausula yang dicantumkan di dalam suatu perjanjian dengan mana satu pihak menghindarkan diri untuk memenuhi kewajibannya dengan membayar ganti rugi seluruh atau terbatas yang terjadi karena ingkar janji atau perbuatan melawan hukum. Klausula Eksonerasi atau *exoneration* (Bahasa Inggris) diartikan “membebaskan seseorang atau badan usaha dari suatu tuntutan atau tanggung jawab.” Pembatasan tanggung jawab tersebut berupa pembuatan klausula-klausula pada perjanjian kredit. Klausula eksonerasi ini terjadi atas kehendak satu pihak yang dituangkan dalam perjanjian secara individual atau secara massal, yang telah dipersiapkan terlebih dahulu dan diperbanyak dalam bentuk format baku atau formulir-formulir yang disediakan oleh bank;

Menimbang, bahwa Penerapan klausula baku telah diatur dengan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (selanjutnya disebut UUPK). Pada Pasal 1 angka 10 disebutkan: Klausula baku adalah setiap aturan atau



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ketentuan dan syarat-syarat yang telah dipersiapkan dan ditetapkan terlebih dahulu secara sepihak oleh pelaku usaha yang dituangkan dalam suatu dokumen dan/atau perjanjian yang mengikat dan wajib dipenuhi oleh konsumen. Larangan pencantuman klausula eksonerasi dalam perjanjian baku dapat ditemui dalam Pasal 18 UUPK. Klausula baku mengandung syarat-syarat baku sekaligus merupakan aturan bagi para pihak yang terikat di dalamnya dan telah dipersiapkan terlebih dahulu untuk dipergunakan oleh salah satu pihak tanpa negosiasi dengan pihak yang lain;

Menimbang, bahwa tujuan larangan pencantuman klausula baku sesuai Pasal 18 UUPK untuk menempatkan kedudukan konsumen setara dengan pelaku usaha berdasarkan prinsip kebebasan berkontrak. Pada sektor perbankan, Otoritas Jasa Keuangan (OJK) menerbitkan POJK Nomor 1/POJK.07/2013 tentang Perlindungan Konsumen Sektor Jasa Keuangan. OJK melarang bank untuk memberlakukan perjanjian baku yang memberatkan nasabah dan bank wajib memenuhi keseimbangan, keadilan dan kewajaran dalam pembuatan perjanjian dengan konsumen. Untuk melaksanakan POJK tersebut, OJK telah menerbitkan Surat Edaran kepada seluruh Direksi/Pengurus Pelaku Jasa Keuangan guna mengatur ketentuan mengenai petunjuk pelaksanaan untuk menyesuaikan klausula dalam Perjanjian Baku sebagaimana diatur dalam Pasal 21 dan Pasal 22 POJK Nomor 1/POJK.07/2013 tentang Perlindungan Konsumen Sektor Jasa Keuangan;

Menimbang, bahwa adapun yang dimaksud oleh Majelis Hakim di atas dapat dilihat ketika Majelis Hakim mencermati satu persatu klausula yang termuat baik dalam Surat Perjanjian Kredit dan Addendum Perjanjian Kredit namun terkhusus Addendum Perjanjian Kredit ini Majelis Hakim menemukan adanya hal yang bertentangan dengan nilai-nilai sebagaimana dalam Prinsip *Mala In Se* antara lain sebagai berikut:

1. Klausula pada Pasal 2 tentang Bunga dan biaya-biaya lainnya;
 - Pada Ayat 2 menyatakan bahwa perubahan tingkat suku bunga (yang akan ditinjau setiap tahun atau sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh PNM sebagaimana Ayat 1) akan diberitahukan oleh PNM kepada debitur **tanpa harus mendapat persetujuan terlebih dahulu dari debitur**. Bahwa meskipun klausula di atas dapat dibaca secara jelas dan dapat dimengerti namun jika dicermati dengan menggunakan metode hukum kritis maka jelas tersirat secara semiotika dan hermeneutika bahwa adanya kesewenang-wenangan atau dengan kata lain frase pada klausula tersebut secara nyata hanya menjelaskan peristiwa imajiner sehingga menimbulkan multitafsir dan pertanyaan yang pada akhirnya

Halaman 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 40/Pdt.G/2019/PN MII

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)



semua pertanyaan yang timbul tetap pula bersifat imajiner dan mengandung kekaburan yang dimana sebenarnya frase ini adalah frase yang sulit dimengerti secara holistic. Besaran tingkat suku bunga merupakan bagian dari kesepakatan yang dibuat, sehingga apabila akan melakukan perubahan harus dimintakan persetujuan kedua belah pihak. Selain alasan tersebut, pasal mengenai tingkat suku bunga pada perjanjian kredit disebutkan bahwa bank dan debitur telah sepakat untuk membayar bunga tertentu sampai kredit dinyatakan lunas. Berarti pemberlakuan klausula mengenai tingkat suku bunga ini tidak sejalan dengan Pasal 22 ayat (3) huruf f Peraturan OJK Nomor 1/POJK.07/2013 tentang Perlindungan Konsumen Sektor Jasa Keuangan, yang mengatur bahwa perjanjian baku sebagaimana dimaksud pada ayat (2) yang digunakan pelaku usaha jasa keuangan dilarang menyatakan bahwa konsumen tunduk pada peraturan baru, tambahan lanjutan, dan/atau perubahan yang dibuat secara sepihak oleh pelaku usaha jasa keuangan dalam masa konsumen memanfaatkan produk dan/atau layanan yang dibelinya.

- Pada Ayat 9 yang menyatakan bahwa dalam hal terjadi perbedaan pada sistem pencatatan pembayaran yang dilakukan oleh PNM maupun Debitur maka Para Pihak sepakat untuk memilih sistem pencatatan yang terdapat pada PNM. Bahwa jika mencermati klausula di atas maka jelas hal ini bersifat imajiner sebab tidak memberikan ruang pada Debitur untuk mempertahankan haknya atas pembayaran yang telah dilakukan, bahkan meskipun Debitur memiliki bukti pembayaran yang senyatanya dikeluarkan oleh PNM sendiri tetap saja berdasarkan klausula ini menyatakan bahwa sistem pencatatan dari PNM lah yang akan dipakai dan dipandang sah;

2. Klausula pada Pasal 3 tentang Agunan

- Pada Ayat 3 huruf b dan huruf c juga bersifat imajiner bahkan bersifat klise sebab jika benar klausula ini dilaksanakan maka seharusnya sejak awal Tergugat I sudah dapat menilai apakah usaha yang dijalankan oleh Penggugat sedang mengalami keadaan yang ekstrim.

3. Klausula pada Pasal 6 tentang Wanprestasi (Cedera Janji)

- Pada Ayat 2 khususnya pada frase tidak berlakunya Pasal 1266 KUHPerdara, khususnya yang mengatur keharusan untuk mengajukan



permohonan pembatalan perjanjian melalui Pengadilan Negeri. Bahwa frase dalam klausula tersebut telah melanggar norma dikarenakan norma tersebut menurut hukum disebut sebagai Konstitusional Bersyarat yang dimana keberlakuannya tidak dapat ditawar-tawar. Selain itu yang perlu dipahami bahwa problem dalam penerapan hukum dalam hukum perjanjian bukanlah sekedar problem penerapan norma tetapi lebih dari pada itu yakni penerapan hukum dalam perjanjian juga merupakan problem konstitusionalitas norma. Sebab dalam norma itu terdapat hak warga negara yang oleh konstitusi wajib dilindungi. Bahwa klausula di atas merupakan klausula yang mengatur mengenai bentuk-bentuk peristiwa yang secara sepihak dikategorikan oleh bank sebagai kelalaian. Kelalaian tersebut merupakan alasan bagi bank untuk membatalkan perjanjian kredit. Pembatalan yang dilakukan bank tersebut merupakan pembatalan sepihak. Pasal 1266 KUHPdata menentukan 3 (tiga) syarat untuk memutuskan perjanjian, adanya persetujuan timbal balik, adanya kelalaian (wanprestasi dan putusan hakim), tetapi keputusan bahwa debitur telah melakukan kelalaian tidak berada di tangan pihak bank, melainkan hakimlah yang harus memutuskan apakah ingkar janji daripada debitur cukup berat atau tidak untuk membatalkan perjanjian. Klausula dalam pasal 6 ayat (2) tersebut dipandang oleh Majelis hakim merupakan sebuah klausula yang mengandung pembatalan perjanjian secara sepihak, dan pembatalan perjanjian sepihak ini dipandang oleh Majelis Hakim sebagai perbuatan yang melawan hukum sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 4/Yur/Pdt/2018 yang memuat kaidah hukum **“pemutusan perjanjian secara sepihak termasuk dalam perbuatan melawan hukum” (e-book Yurisprudensi Mahkamah Agung Tahun 2018)**. Sejalan dengan pertimbangan Majelis Hakim, putusan Mahkamah Konstitusi yang membatalkan Pasal 15 ayat (3) Undang-Undang fiducia juga menyatakan cidera janji tersebut bertentangan dengan Undang-Undang Dasar Tahun 1945 dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat sepanjang tidak dimaknai bahwa “adanya cidera janji tidak ditentukan secara sepihak oleh kreditur melainkan atas dasar kesepakatan antara kreditur dengan debitur atau atas dasar upaya hukum yang menentukan telah terjadinya cidera janji”. Meskipun putusan MK ini terkait dengan undang-undang fiducia namun kaedah hukum bahwa cidera janji tidak ditentukan secara sepihak oleh



kreditur cukup relevan untuk digunakan sebagai batu uji atas klausula baku Pasal 6 ayat (2) adendum perjanjian kredit tersebut;

4. Klausula pada Pasal 7 tentang Pernyataan

- Pada Ayat 5 dalam hal tidak akan melakukan tuntutan hukum kepada PNM baik secara Perdata maupun Pidana sehubungan pelaksanaan hak-hak PNM sebagaimana diatur dalam perjanjian..dst. Bahwa frase ini pada pokoknya adalah merupakan bentuk pelepasan hak hukum sebagai warga negara. Selain itu frase pelepasan hak hukum ini pada dasarnya merupakan Asas Hukum Umum yakni *Asas Volenti Non Fit Injuria* dan adapun keberlakuan asas ini oleh Tergugat I diterapkan dalam klausula secara *letterlijke* padahal Asas ini senyatanya hanya dapat diberlakukan terhadap kondisi yang ekstrim atau berpotensi ekstrim semisalnya prosedur medis dalam tindakan operasi sehingga yang awalnya suatu pelanggaran menjadi suatu kebolehan untuk melakukan namun hal ini sebatas untuk mencegah bukan sebaliknya semisal dari tindakan operasi tersebut ternyata ada indikasi *human error* ataupun malpraktek maka hal ini tetap dapat dituntut baik pidana maupun perdata. *Asas Volenti Non Fit Injuria* ini juga sering disebut dengan prinsip mengasumsikan resiko secara sukarela yang dimana hal ini jelas bertentangan dengan hukum khususnya mengenai cacat kehendak;

Menimbang, bahwa jika merujuk pada uraian pertimbangan di atas tentang klausula yang ada maka dapatlah disimpulkan bahwa klausula seperti ini adalah cacat kehendak dimana dengan keadaan yang disalahgunakan tersebut membuat Tergugat I lebih mudah mengambil keuntungan atas perjanjian yang ada (akan ditawarkan khususnya addendum). Olehnya berdasarkan uraian pertimbangan hukum di atas Majelis Hakim memperoleh keyakinan yang bulat dan utuh perihal Adendum tersebut, **dengan demikian maka patut dan beralasan menyatakan demi hukum bahwa Adendum Perjanjian Kredit sebagaimana dimaksud antara Penggugat dan Tergugat adalah Suatu Perjanjian Yang Terlarang;**

Menimbang, bahwa selain itu mengenai adanya Klausula Baku dalam Addendum Perjanjian Kredit sebagaimana diuraikan di atas ternyata Majelis Hakim pula menemukan fakta hukum lain yakni bahwa sebagaimana keterangan saksi-saksi yang dihadirkan oleh Kuasa Penggugat yang pada pokoknya menerangkan bahwa benar Penggugat telah mengajukan pinjaman terhadap Tergugat I namun dalam perjalannya Usaha Penggugat mengalami keadaan ekstrim perihal keuangan namun Penggugat tetap berupaya melaksanakan prestasinya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa adapun keterangan saksi-saksi sesuai pula dengan bukti P-7, P-6 dan T-17, yang dimana pada tanggal 21 Juli 2018 melakukan pembayaran angsuran sejumlah Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) dan tanggal 6 September 2018 melakukan pembayaran angsuran sejumlah Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah) namun ternyata pembayaran tersebut oleh Tergugat I ditolak dengan alasan sistem tidak dapat mendebet sehingga atas hal tersebut Tergugat I mengembalikan lagi pembayaran angsuran tersebut kepada Penggugat sejumlah Rp40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah) pada tanggal 4 Desember 2018;

Menimbang, bahwa jika mencermati fakta hukum di atas nampak terlihat adanya ketidak-konsistenan/inkonsisten pendapat dari Tergugat I perihal penolakan pembayaran dari Penggugat sejumlah Rp.40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah). Selanjutnya jika Majelis Hakim mencermati peristiwa di atas maka nampak ada fakta hukum yang disembunyikan oleh Tergugat I sehingga akhirnya melahirkan inkonsisten perihal pendapatnya;

Menimbang, bahwa adapun hal tersebut Majelis Hakim temukan dari adanya urutan peristiwa lahirnya bukti berdasarkan penanggalan tersebut antara lain sebagai berikut: bukti P-6, P-7 dengan bukti T.I-9, T.I-10, T.I-11, T.I-4, T.II-11, T.II-18, T.II-19, T.II-20, T.II-12, T.I-12, T.I-13, T.II-13 T.I-14, T.II-14, T.I-15, T.II-15, T.I-16, T.II-16 dan T.I-17. Dan jika hal ini diuraikan berdasarkan Metode Silogisme dalam Teori Logika Hukum dan Metode Kritis dalam Teori Hukum Kritis dimana menyatakan bahwa apabila $A=B$, dan $B=C$ maka $C=A$, olehnya atas hal tersebut diperoleh fakta dan analisis hukum sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat melakukan Pembayaran Angsuran kepada Tergugat I sebagaimana bukti P-7, P-6 dan T.I-17, yang dimana pada tanggal 21 Juli 2018 melakukan pembayaran angsuran sejumlah Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) dan tanggal 6 September 2018 melakukan pembayaran angsuran sejumlah Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah);
- Bahwa adapun Pembayaran yang dilakukan oleh Penggugat dikarenakan adanya **Surat Peringatan III tanggal 7 April 2018**. Yang mana setelah Majelis Hakim memeriksa ternyata bukti T.I-11 tersebut memenuhi **syarat kepatutan dan kepatutan dalam hal penyampaian persuratan**. Adapun pendapat Majelis Hakim perihal syarat Kepantasan dan Kepatutan dengan merujuk pada tata cara penyampaian surat yang dilakukan oleh Mahkamah Agung Republik Indonesia Cq. Pengadilan;



- Dimana apabila surat tersebut hendak disampaikan dan tidak bertemu langsung dengan orang bersangkutan (Penggugat) maka diberikan keterangan bahwa pada saat menyampaikan surat peringatan tersebut yang bersangkutan tidak berada di tempat, sehingga surat tersebut diserahkan kepada anggota keluarga yang ada di rumah tersebut atau setidaknya dititipkan kepada Kantor Kelurahan/Desa dimana Penggugat tinggal sehingga dapat dipandang sah menurut hukum dan selanjutnya menghubungi penggugat guna menyampaikan bahwa surat peringatan tersebut telah dititipkan kepada anggota keluarga. Tetapi pada kenyataannya Penggugat hanya mendapatkan sekali surat peringatan dari Tergugat I. Hal mana setelah Majelis Hakim memeriksa dan meneliti ternyata benar pada lampiran Bukti T.I.-11 ada bukti ekspedisi atau bukti penerimaan surat peringatan ke III tersebut yang dimana dalam lampiran tersebut ditandatangani oleh RUKAYAH yang merupakan Kakak dari Penggugat;

- Selanjutnya dikarenakan saksi-saksi yang dihadirkan oleh Penggugat mempunyai kedudukan sebagai Kepala Desa dan lainnya adalah tetangga pada pokoknya menerangkan bahwa saksi tidak pernah dititipkan surat sebagaimana dimaksud oleh Tergugat I.

- Selanjutnya di persidangan Majelis Hakim pula menanyakan kepada Kuasa Tergugat I apakah terhadap surat peringatan I dan II (bukti T.I-9 dan bukti T.I-10) juga mempunyai bukti penerimaan dan atas hal tersebut Kuasa Tergugat I menyatakan tidak ada dan hanya Bukti T.I-11 yang mempunyai bukti penerimaan. Olehnya dikarenakan bukti T.I-9 dan bukti T.I-10 tersebut tidak mempunyai bukti penerimaan sebagaimana bukti T.I.-11 sebagai syarat kepastian dan kepatutan sehingga dapat dipandang sah menurut hukum maka patut dan beralasan hukum terhadap bukti T.I-9 dan T.I-10 **haruslah dikesampingkan**;

- Kemudian sebagai konsekuensi logis yuridisnya adalah Majelis Hakim hanya memandang bahwa hanya 1 saja Surat Peringatan dari Tergugat I yang Sah dan dikarenakan hanya 1 saja surat yang sah maka dengan demikian Surat Peringatan III tersebut menurut Majelis Hakim sebenarnya adalah merupakan Surat Peringatan I;

- Hal mana pendapat Majelis Hakim semakin kuat dan utuh dimana jika mencermati tanggal **Surat Peringatan II yakni tanggal 1 April 2018 yang ternyata jarak waktunya dengan Surat Peringatan III tanggal 7 April 2018**



adalah kurang dari seminggu sebagaimana lazimnya Surat Peringatan yang memenuhi syarat kepastan dan kepututan;

- Kemudian jika mencermati Surat Peringatan I yakni tanggal 24 Maret 2018 yang dimana jarak waktu antara Surat Peringatan I dan Surat Peringatan II justru hingga 15 hari (2 Minggu 1 Hari). Dan setelah Majelis Hakim mencocokkan ketiga Surat Peringatan tersebut semakin menimbulkan keyakinan bagi Majelis Hakim sebab ternyata:

1. Surat Panggilan I yakni tanggal 24 Maret 2018 **jatuh pada hari Sabtu**;
2. Surat Panggilan II yakni tanggal 1 April 2018 **jatuh pada hari Minggu**;
3. Surat Peringatan III yakni tanggal 7 April 2018 **jatuh pada hari Sabtu**.

- Olehnya setelah mencermati dari uraian di atas dimana Surat Peringatan I dan Surat Peringatan II diterbitkan dengan cara yang tidak sah maka besar keyakinan Majelis Hakim bahwa surat tersebut adalah Surat yang dibuat-buat guna melengkapi persyaratan bahwa Tergugat I telah memperingati Penggugat sebanyak 3 kali, sebab sangat tidak masuk akal bahkan menggelikan dimana Surat dibuat dan diserahkan pada Hari Minggu yang merupakan Hari Libur.

- Semakin tidak masuk akal dan menjadi pertanyaan bagi Majelis Hakim apa iya hari minggu juga digunakan sebagai hari kerja bagi Tergugat I yang dimana PNM adalah merupakan lembaga yang profesional dan **bukankah hal ini melanggar norma agama bahkan undang-undang tenaga kerja perihal hari kerja** sebab bagi Umat Kristen Hari Minggu adalah merupakan Hari yang hanya digunakan untuk melakukan ibadah dan bagi umat lainnya sebagai hari libur;

- Bahwa terhadap bukti surat berupa T.I-4, T.II-11, T.II-18, T.II-19, T.II-20, ternyata kesemuanya dikeluarkan pada tanggal 13 Agustus 2018. Padahal jika dicermati lebih jauh perihal surat tersebut masing-masing berbeda yang secara fungsi dan tata administrasi persuratan adalah harus ada yang terlebih dahulu terbit sehingga dasar terbit surat yang satu menjadi dasar terbitnya surat-surat lainnya (bak tongkat estafet) dan **yang paling menarik bahwa ternyata Saudara ZULFIKAR ARSYAD selaku Pemimpin Cabang PT. Permodalan Nasional Madani Cabang Palopo di hari yang sama yakni hari Senin bisa berada di 2 tempat sekaligus yakni Mangkutana Kabupaten Luwu Timur dan Kota Palopo hanya untuk sekedar menandatangani surat.**

- Dan jikalau pun adanya pandangan bahwa kedudukan **Saudara ZULFIKAR ARSYAD** selaku Pemimpin Cabang PT. Permodalan Nasional Madani Cabang Palopo dalam penandatanganan surat bukti T.I-4 dan T.II-18 hanyalah sebatas



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengetahui saja, malah justru semakin menjadi tanda tanya bagaimana sebenarnya tata kelola dan tata laksana persuratan di Kantor Tergugat I bukankah dalam persuratan mempunyai teknisitas administrasi yang dimana bak tingkat estafet dan jika kembali lagi adanya pandangan dari Tergugat I bahwa hal ini sudah melalui tahapan koordinasi maka semakin membuat **keraguan yang meyakinkan bagi Majelis Hakim** bahwa hal ini diperoleh dengan cara yang terlarang dan sebagaimana dalam Teori Hukum Pembuktian disebutkan bahwa Teori Hukum Pembuktian yang pada pokoknya menyebutkan: **bahwa meski bukti itu tidak terkontaminasi ilegal namun jika terdapat alasan teknis dalam hal pemeriksaan yang tidak akurat baik secara Validitas maupun Reliabilitas maka bukti tadi pun menjadi bukti yang tertolak karena tidak dapat dipastikan secara ilmiah;**

- Bahwa terhadap T.II-12, T.I-12, T.I-13, T.II-13 T.I-14, T.II-14, T.I-15, T.II-15, T.I-16, dan T.II-16 adalah merupakan perihal Tahapan Pelaksanaan Lelang, Tahapan Pemenang dan hingga Risalah Lelang merupakan bukti surat yang sebelumnya diajukan berdasarkan bukti sebagaimana diuraikan di atas;

- Bahwa terhadap bukti dan T.I-17 tanggal 4 Desember 2018 adalah merupakan tindakan pengembalian dana milik Penggugat atas pembayaran angsuran (bukti P-6, P-7 dan T.I-17), yang oleh Tergugat I telah ditolak dengan alasan sitem tidak dapat mendebet pembayaran angsuran tersebut sehingga dana tersebut dikembalikan kepada Penggugat pada tanggal 4 Desember 2018;

Menimbang, bahwa jika merujuk dari seluruh rangkaian peristiwa di atas berdasarkan urutan bukti khususnya urutan penanggalan maka dapat ditarik kesimpulan (konklusi) yang komprehensif dan holistik sebagai berikut:

- Bahwa sebenarnya alasan penolakan Tergugat I atas pembayaran angsuran yang dilakukan oleh Penggugat sejumlah Rp40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah) pada tanggal 21 Juli 2018 dan tanggal 6 September 2018 adalah tidak masuk akal;

- Bahwa jika mengikuti apa yang berada di balik pikiran Tergugat I yang sebenarnya terjadi adalah Tergugat I tidak mau lagi menerima pembayaran angsuran sejumlah Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) dikarenakan Tergugat I saat itu sedang mengurus kelengkapan berkas Permohonan Pengajuan Eksekusi Lelang Hak Tanggungan kepada Tergugat II;

- Bahwa semakin tidak masuk akal nya dan tidak benar (sesat sebagaimana Teori Logika Hukum) alasan yang dibuat oleh Tergugat I dikarenakan Seluruh



Kelengkapan Permohonan Eksekusi Lelang Hak Tanggungan baru diterbitkan pada tanggal 13 Agustus 2018 padahal Penggugat membayar angsuran sebagaimana P-7 pada tanggal 21 Juli 2018;

- Sehingga jika semakin dicermati yang sebenarnya terjadi adalah Tergugat I saat itu secara diam-diam sedang dalam proses melengkapi berkas Permohonan Pengajuan Eksekusi Lelang Hak Tanggungan kepada Tergugat II. Sehingga atas hal tersebut Tergugat I mendiamkan atau tidak merespon pembayaran angsuran sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) (vide bukti P-7) dan setelah kelengkapan surat telah diajukan kepada Tergugat II pada tanggal 13 Agustus 2018 yang kemudian Penggugat sebagaimana bukti P-6 tanggal 6 September 2018 melakukan pembayaran barulah Tergugat I menyampaikan kepada Penggugat bahwa pembayaran angsuran tersebut tidak dapat diterima oleh sistem sehingga tidak bisa didebet;

- Hal mana terbukti dengan adanya bukti T.I-4, T.II-11, T.II-18, T.II-19, T.II-20, yang mana ternyata kesemuanya dikeluarkan pada tanggal 13 Agustus 2018 beberapa minggu setelah Penggugat membayarkan angsuran sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) (vide bukti P-7)

- Dan adapun hal itu Tergugat I sampaikan karena setelah mengajukan kelengkapan surat sebagaimana dimaksud pada tanggal 13 Agustus 2018 kepada Tergugat II, tak lama kemudian tepatnya tanggal 24 Agustus 2018 Tergugat II menyurati Tergugat I perihal rencana lelang;

- Bahwa kemudian atas adanya surat dari Tergugat II maka Tergugat I meneruskan pemberitahuan rencana lelang yakni tanggal 26 September 2018 tersebut kepada Penggugat dan dikarenakan hal tersebut Penggugat pada tanggal 6 September 2018 (vide bukti P-6) berupaya melakukan pembayaran sejumlah Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah) dan dikarenakan telah mendapatkan jadwal rencana lelang dari Tergugat II maka sangat beralasan hukum Tergugat I menyampaikan bahwa pembayan angsuran P-7 dan P-6 telah ditolak sistem;

Menimbang, bahwa jika merujuk pada uraian kesimpulan di atas maka jelas dan terang Tergugat I **melakukan tindakan yang mengandung cacat kehendak dan tindakan yang mengandung klausula baku baik secara Material maupun secara Materiil** sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 18 Undang-undang RI Nomor. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen jo Peraturan Otoritas Jasa



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Keuangan (POJK) Nomor 1/POJK.07/2013 tentang Perlindungan Konsumen Sektor Jasa Keuangan dimana secara tegas melarang mencantumkan Klausula Baku;

Menimbang, bahwa adapun kesimpulan Majelis Hakim tentang adanya tindakan yang mengandung Klausula Baku sebagaimana Pasal 18 Ayat 1 Huruf C Undang-undang RI Nomor. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen dibuktikan dengan adanya bukti P-7, P-6 dan T-17 dimana dalam Pasal tersebut disebutkan bahwa Pelaku usaha dalam menawarkan barang dan/atau jasa yang ditujukan untuk diperdagangkan dilarang membuat atau mencantumkan klausula baku pada setiap dokumen dan/atau perjanjian apabila menyatakan bahwa bahwa pelaku usaha berhak menolak penyerahan kembali uang yang dibayarkan atas barang dan/atau yang dibeli oleh konsumen;

Menimbang, bahwa adapun pendapat Majelis Hakim tersebut didasarkan pada Kedudukan Hukum (*Legal Standing*) dari Tergugat I selaku PT. Permodalan Nasional Madani yang secara hukum bertindak sebagai **Pelaku Usaha khususnya Penyedia Jasa Keuangan**. Selain itu meski secara *letterlijke* klausula baku tersebut terkesan imajiner namun Tindakan Tergugat I yang mengembalikan dana dari Penggugat yang dimana pembayaran sebagaimana bukti P-7 yakni tanggal 21 Juli 2018 sejumlah Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) lebih dahulu terjadi ketimbang Pengajuan Permohonan Eksekusi Lelang Hak Tanggungan yang dilakukan pada tanggal 13 Agustus 2018;

Menimbang, bahwa adapun kesimpulan Majelis Hakim menjadi suatu keyakinan yang utuh dan penuh dikarenakan hal ini sebagaimana diuraikan di atas **bahwa problem penerapan hukum tidaklah sebatas problem penerapan norma melainkan lebih dari pada itu yakni problem konstiusionalitas norma**. Selain itu pendapat Majelis Hakim tersebut juga sebagaimana *Prinsip Mala In Se*. Yang dimana *Mala In Se* adalah **prinsip hukum yang mengacu kepada suatu perbuatan yang dianggap sebagai sesuatu yang jahat bukan karena diatur demikian atau dilarang oleh Undang-Undang, melainkan karena pada dasarnya bertentangan dengan kewajiban, moral dan prinsip umum masyarakat beradab atau dengan kata lain Mala In Se adalah Sifat Perbuatan itu sendiri memang sudah terlarang (melanggar nilai)**;

Menimbang, bahwa dalam kesempatan yang sama pula pendapat Majelis Hakim pun sesuai dengan pendapat para ahli yang mana tak henti-hentinya mengingatkan bahwa dalam penerapan hukum harus selalu melandaskan pada 4 makna hukum salah satu diantaranya adalah makna filsafati/ideal sebab jika tidak demikian maka hukum yang diterapkan bukanlah hukum yang sesungguhnya

Halaman 68 Putusan Perdata Gugatan Nomor 40/Pdt.G/2019/PN MII



melainkan hukum peradilan dan diakhir pesannya para ahli menitipkan adagium bahwa hukum yang tidak mengandung nilai keadilan secara material maupun materiil adalah hukum yang tidak dapat dihukumi/ dipedomani;

Menimbang, bahwa adanya pendapat para ahli di atas dikarenakan adanya pandangan bahwa norma/kaidah selalu tertinggal dan tidak mampu mengakomodir perkembangan hukum, olehnya agar hukum dapat dihukumi maka kembalilah pada asas dan nilai sebab Asas adalah Meta-Kaidah yang terdapat di belakang norma yang dimana mempunyai wujud lebih abstrak dari norma begitupun dengan nilai;

Menimbang, bahwa dalam pada itu pendapat Majelis Hakim pun disandarkan pada kedudukan dari ilmu Hukum yang termasuk dalam Ilmu Praktis Normologis yang dimana mempunyai sifat Normatif Preskriptif. Sehingga dengan demikian Ilmu Praktis Normologis memungkinkan adanya penyimpangan dan adapun yang dimaksudkan dengan “memungkinkan adanya penyimpangan” adalah apabila terjadi kekosongan hukum maka kembali kepada Asas sebagai Meta-Kaidah dan Nilai sebagai Nilai adalah merupakan sumber hukum materiil yang dimana di dalamnya terkandung Nilai Agama, Nilai Kesusilaan, Akal Budi dan Nilai Sosial. sebab Asas dan Nilai adalah merupakan instrumen hukum tertinggi dalam mengisi kekosongan hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh uraian pertimbangan diatas maka dapatlah terjawab **Perihal Rumusan II**, olehnya patut dan beralasan Majelis Hakim menyatakan menurut hukum bahwa perbuatan hukum berupa perjanjian kredit antara Penggugat dan Tergugat I khususnya Akta Addendum Perjanjian Kredit Nomor: 052/ULM-MKTN/PK-TMR/VII/2017 tidak sesuai dengan hukum dikarenakan **perbuatan hukum dalam hal perjanjian tersebut mengandung cacat kehendak dan perbuatan pengembalian pembayaran tersebut termasuk dalam Klausula Baku yang dilarang dalam Pasal 18 Undang-undang RI Nomor. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen jo Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (POJK) Nomor 1/POJK.07/2013 tentang Perlindungan Konsumen Sektor Jasa Keuangan;**

Tentang Rumusan III

Apakah Pelaksanaan Lelang yang dilakukan oleh Tergugat II yang dimenangkan oleh Tergugat III bertentangan dengan hukum sehingga menurut hukum harus dinyatakan cacat hukum atau batal demi hukum atau tidak mempunyai kekuatan hukum?

Menimbang, bahwa adapun terhadap Penetapan Hasil Lelang yang dilakukan oleh Tergugat II yang dimana pemenang lelangnya adalah Tergugat III, dikarenakan **Tindakan Tergugat II hanyalah bersifat pasif yakni hanyalah sebatas**



menerima Permohonan Pengajuan Eksekusi Lelang Hak Tanggungan dari Tergugat I dan meskipun segala surat yang menjadi persyaratan Pelaksanaan Eksekusi Lelang diperoleh dengan cara yang tidak benar sehingga menurut hukum harus dinyatakan sebagai **bukti yang tertolak karena tidak dapat dipastikan secara ilmiah**. Namun dikarenakan kedudukan hukum Tergugat II hanyalah bersifat pasif dan lagi pula terhadap Tergugat III tidak ditemukan adanya perbuatan yang tidak beritikad baik maka sesuai prinsip hukum yang menyatakan bahwa Pembeli yang beritikad baik harus dilindungi oleh hukum dan sebagai konsekuensi hukumnya proses lelang yang dilakukan oleh Tergugat II tetap dipandang sah menurut hukum;

Menimbang, bahwa oleh karena perbuatan Tergugat II dan Tergugat III dipandang sah menurut hukum maka terhadap bukti selain dan selebihnya dari Tergugat I dan Tergugat II dinyatakan **Sah Menurut Hukum**. Sedangkan terhadap bukti dari Tergugat III dikarenakan dinyatakan sebagai pembeli yang sah maka konsekuensi logis yuridisnya adalah seluruh bukti dari Tergugat III dinyatakan **Sah Menurut Hukum** dan terhadap bukti selain dan selebihnya dari Penggugat dikarenakan berkorelasi langsung dengan bukti Tergugat I maka haruslah dinyatakan **Sah Menurut Hukum**;

Menimbang, bahwa selanjutnya demi menghormati dan menghargai keadaan-keadaan yang berkaitan dengan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Malili Nomor. 8/Pdt.Eks/2019/PN.MLI sebagaimana Berita Acara Pelaksanaan Eksekusi Pengosongan yang bersifat Pelaksanaan Perintah Ketua Pengadilan Negeri Malili, maka dikarenakan Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Sah Menurut Hukum, dan Tergugat III dinyatakan sebagai Pembeli Yang Beritikad Baik olehnya sebagai konsekuensi logis yuridisnya Pelaksanaan Eksekusi Pengosongan berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Malili Nomor. 8/Pdt.Eks/2019/PN.MLI menurut Majelis Hakim patut dan beralasan dinyatakan Sah Menurut Hukum;

Menimbang, bahwa adapun seluruh pendapat Majelis Hakim sesuai dengan Putusan Peninjauan Kembali (PK) Mahkamah Agung R.I. Nomor 34 PK/Pdt/1984 tanggal 2 Oktober 1984, olehnya Majelis Hakim secara ekstensif mengambil kandungan *Original Intent* dari yang termuat dalam putusan PK Mahkamah Agung RI di atas. Olehnya Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut: bahwa dikarenakan kenyataannya perbuatan tersebut yang berupa pengeluaran surat-surat keputusan, walaupun keputusan-keputusan tersebut sebelumnya mengandung unsur-unsur yang melawan hukum, namun keputusan-keputusan tersebut dikeluarkan masih dalam batas-batas kewenangannya, hanya saja keputusan-keputusan tersebut telah



didasarkan kepada fakta-fakta yang menyebabkan pejabat-pejabat tersebut berada dalam kekhilafan mengenai fakta maupun hukumnya pada saat dikeluarkannya keputusan-keputusan tersebut, karenanya rumusan yang dapat dikabulkan dalam keputusan ini hanyalah **menyatakan bahwa perbuatan Tergugat I tersebut mengandung usur yang melawan hukum oleh karenanya harus dinyatakan tidak berkekuatan hukum**”;

Menimbang, bahwa oleh karena perbuatan Tergugat I dinyatakan **mengandung usur yang melawan hukum oleh karenanya harus dinyatakan tidak berkekuatan hukum** maka demi menjunjung tinggi nilai keadilan maka atas seluruh tindakan Tergugat I yang melelang Hak Tanggungan milik Penggugat berupa tanah dan bangunan rumah sebagaimana sertifikat Hak No. 00295 dengan luas tanah 398 M yang terletak di Desa Wonorejo Timur Kecamatan Mangkutana Kabupaten Luwu Timur Provinsi Sulawesi Selatan menurut Majelis Hakim patut dan beralasan hukum menyatakan Tergugat I untuk membayar ganti rugi;

Menimbang, bahwa dalam posita dan petitum gugatan Penggugat nomor 7, telah dimintakan sejumlah uang ganti kerugian secara materiil maupun immateriil dan terhadap tuntutan ganti rugi tersebut, Majelis Hakim akan mempertimbangkannya seperti tersebut di bawah ini :

A. Kerugian Materiil,

Menimbang, bahwa dalam posita dan petitumnya, Penggugat telah meminta tuntutan ganti kerugian materiil terkait kerugian atas manfaat yang kemungkinan akan diterima oleh Penggugat di kemudian hari atau kerugian dari kehilangan keuntungan yang mungkin diterima oleh Penggugat di kemudian hari. Apabila diperhitungkan untuk mengenai penguasaan tanah yang dilakukan oleh Tergugat Dapat ditafsir dengan Nilai Harga Tanah Kelas A Rp.350.000,00 (tiga ratus lima puluh ribu rupiah) permeter persegi dikali 840 M² = Rp294.000.000,00 (dua ratus sembilan puluh empat juta rupiah) ditambah dengan Harga Bangunan Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) dengan total sekitar **Rp554.000.000,00 (Lima Ratus Lima Puluh Empat Juta Rupiah)**;

Menimbang, bahwa tentang penggantian kerugian akibat adanya PMH Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 610 K/SIP/1968, tanggal 23 Mei 1970 menentukan “pada umumnya penderita yang menuntut ganti rugi harus dapat membuktikan besarnya kerugian, akan tetapi karena kesulitan pembuktian tersebut, hakim dapat menentukan besarnya kerugian menurut rasa keadilan dan hal ini tidak melanggar pasal 178 (3) HIR;



Menimbang, bahwa adapun ganti rugi yang akan dibayarkan oleh Tergugat I kepada Penggugat menurut Majelis Hakim haruslah sesuai dengan nilai kepastian dan nilai ekonomis dimana berdasarkan keterangan saksi-saksi yang juga merupakan Kepala Desa yang menerangkan bahwa setiap masyarakat yang melakukan penjualan tanah wajib melaporkan kepada Kepala Desa dan berkaitan dengan harga tanah tersebut berdasarkan Peraturan Kepala Desa Wonorejo Timur Nomor 3 Tahun 2017 dan nilai pasar yang berlaku serta terakhir kali melakukan penjualan tanah di dekat Objek Hak Tanggungan dinilai dengan harga Rp350.000.000 (tiga ratus lima puluh ribu) meter persegi (vide P-9 dan P-10), sedangkan terhadap bangunan tersebut jika melihat kondisi bangunan yang semi permanen berdasarkan nilai jual pasar yang berlaku di masyarakat ditaksir senilai Rp175.000.000,00 (seratus tujuh puluh lima juta rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan estimasi harga tanah dan bangunan terhadap tanah objek sengketa yang seluas 840 M2 maka jika dikalikan dengan harga tanah didapatkan nilai nominal $Rp350.000,00 \times 840 M2 = Rp294.000.000,00$ (dua ratus sembilan puluh empat juta rupiah), dan jika ditambah dengan nilai bangunan Rp175.000.000,00 (seratus tujuh puluh lima juta rupiah) maka didapatkan hasil Rp469.000.000,00 (empat ratus enam puluh sembilan juta rupiah);

Menimbang, bahwa dalam penjualan lelang atas tanah dan bangunan terhadap objek sengketa, terjual sejumlah Rp172.000.000,00 (seratus tujuh puluh dua juta rupiah);

Menimbang, bahwa dengan mendasarkan pada perhitungan-perhitungan diatas maka jumlah kerugian materiil yang layak bagi penggugat adalah sejumlah selisih dari Rp469.000.000,00 (empat ratus enam puluh sembilan juta rupiah) dikurangi Rp172.000.000,00 (seratus tujuh puluh dua juta rupiah) = Rp297.000.000,00 (dua ratus sembilan puluh tujuh juta rupiah);

B. Kerugian immateriil

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan kerugian immaterial adalah kerugian karena adanya pelanggaran terhadap integritas pribadi (missal: luka-luka atau cacat, kematian, dan penghinaan).

Menimbang, bahwa kerugian akibat PMH ukurannya dikelompokkan menjadi kerugian materiil dan kerugian immaterial. Kerugian materiil merupakan kerugian yang senyatanya diderita dan dapat dihitung jumlahnya berdasarkan nominal uang sehingga ketika tuntutan materiil dikabulkan dalam putusan hakim maka penilaian



dilakukan secara objektif. Misalnya biaya pengobatan dan perbaikan kendaraan atas kecelakaan lalu lintas dan lain sebagainya. Immaterial menurut terminology hukum diartikan “tidak bisa dibuktikan” sehingga kerugian immaterial merupakan kerugian yang diderita akibat perbuatan melawan hukum yang tidak dapat dibuktikan, dipulihkan kembali dan atau menyebabkan terjadinya kehilangan kesenangan hidup sementara, ketakutan, sakit, dan terkejut sehingga tidak dapat dihitung berdasarkan uang;

Menimbang, bahwa cakupan kerugian immaterial menurut Mahkamah Agung RI dalam Putusan perkara Peninjauan Kembali No. 650/PK/Pdt/1994 “Berdasarkan Pasal 1370, 1371, 1372 KUHPerdara, ganti kerugian immateril hanya dapat diberikan dalam hal-hal tertentu saja seperti perkara Kematian, luka berat dan penghinaan”;

Menimbang, bahwa tuntutan perdata tentang hal penghinaan adalah bertujuan mendapat penggantian kerugian serta pemulihan kehormatan dan nama baik (Pasal 1372 KUHPerdara).

Menimbang, bahwa termasuk dalam kategori penghinaan adalah menista, menista dengan tulisan, fitnah, penghinaan ringan, dan pengaduan yang bersifat memfitnah (*Rachmat Setiawan, SH, Tinjauan Elementer Perbuatan Melanggar Hukum, Hal. 49*);

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat, Majelis hakim tidak melihat adanya suatu bentuk penghinaan maupun luka berat serta kematian yang diderita penggugat, sehingga dengan demikian tidak cukup pertimbangan bagi Majelis hakim untuk mengabulkan tuntutan ganti rugi berdasarkan kerugian immaterial sebagaimana diminta dalam petitum nomor 7 gugatan penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan penggugat dalam petitum nomor 4 dan 5 tentang pelelangan yang telah dilakukan oleh tergugat I dan tergugat II dimana tergugat III sebagai pemenang lelang adalah cacat hukum sehingga tanah dan bangunan yang menjadi objek sengketa masih sah sebagai milik penggugat, maka Majelis Hakim berpendapat, karena dalam pertimbangan sebelumnya telah dipertimbangkan bahwa tergugat III adalah pembeli lelang yang beretikad baik dan proses lelang serta yang eksekusi pemgsonian yang telah dilakukan oleh Pengadilan Negeri Malili telah adalah secara hukum, maka sangat tidaklah adil dan tidak berdasar hukum jika proses lelang tersebut dinyatakan batal demi hukum sertan tanah dan bangunan yang menjadi objek sengketa dinyatakan masih sah sebagai milik penggugat, oleh karena itu terhadap petitum gugatan nomor 4 dan 5 haruslah di tolak;



Menimbang, bahwa terhadap tuntutan sita jaminan (*conservatoir beslag*) sebagaimana dalam petitum nomor 6, maka Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa selama dalam proses pemeriksaan persidangan berlangsung Majelis Hakim tidak menemukan adanya indikasi atau sangkaan yang kuat bahwa tergugat akan mengalihkan aset-asetnya guna menghindari pelaksanaan putusan pengadilan, dengan demikian Majelis Hakim memandang belum ada urgensinya untuk diletakkan seta jaminan atas asset-aset milik tergugat I, dengan demikian terhadap tuntutan penggugat dalam petitum nomor 6 tersebut haruslah di tolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum nomor 8 tentang tuntutan agar menghukum para Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat setiap keterlambatan terhadap isi putusan yang telah berkekuatan hukum tetap hingga dilaksanakannya isi putusan oleh para Tergugat, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan dalam Pasal 606 RV, *dwangsom* atau uang paksa tidak dapat dikenakan pada hukuman yang bersifat pembayaran sejumlah uang;

Menimbang, bahwa tuntutan uang paksa (*dwangsom*) pada dasarnya berkaitan dengan pelaksanaan putusan yang menghukum Tergugat untuk melakukan suatu prestasi berupa melakukan suatu perbuatan, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 225 *HIR/259 Rbg*, sebab pada dasarnya seseorang tidak dapat di paksa untuk melakukan suatu prestasi berupa melaksanakan suatu perbuatan, sehingga untuk menjamin pihak yang dimenangkan agar tidak dirugikan dapat dinilai dengan uang paksa;

Menimbang, bahwa dari gugatan Penggugat tersebut tidak terdapat tuntutan yang menghukum Tergugat untuk melakukan suatu prestasi berupa melaksanakan suatu perbuatan sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 225 *HIR/259 Rbg*, sehingga terhadap tuntutan pembayaran uang paksa ini Majelis Hakim menyatakan haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim juga berpendapat tuntutan uang paksa (*dwangsom*) dari Penggugat sebagaimana tercantum dalam petitum nomor 8 (sepuluh) terkait erat dengan Petitum nomor 7 berupa pembayaran ganti kerugian yang telah dikabulkan oleh Majelis Hakim, sehingga dengan mendasarkan pada ketentuan Pasal 606 RV tersebut maka petitum nomor 8 haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai petitum nomor 10 agar putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun adanya verzet, banding, kasasi serta



upaya hukum lainnya (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*), Majelis Hakim berpendapat bahwa, karena tidak ada hal-hal yang bersifat eksepsional dan mendesak serta tidak memenuhi syarat-syarat sebagaimana diatur dalam Pasal 191 ayat (1) Rbg dan SEMA No. 3 tahun 2000 tanggal 21 juli 2000 tentang putusan serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) dan provisionil, maka terhadap petitum nomor 10 tersebut haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum nomor 9 yang meminta supaya para tergugat tunduk dan patuh pada putusan, Majelis Hakim berpendapat petitum tersebut terlalu berlebihan dan meskipun tidak ada amar supaya para tergugat tunduk dan patuh terhadap putusan maka demi hukum dan keadilan, pihak yang dinyatakan kalah mestilah tunduk dan patuh terhadap putusan pengadilan dan jika putusan ini nantinya telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap dan pihak yang dikalahkan tidak mau tunduk dan patuh terhadap putusan ini maka pengadilan melalui lembaga eksekusinya diberikan kewenangan oleh hukum supaya pihak yang dikalahkan memenuhi putusan pengadilan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum nomor 11 yang meminta menghukum para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar keseluruhan biaya dalam perkara ini, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa menurut pertimbangan Majelis Hakim, oleh karena Penggugat mampu membuktikan dalil-dalil gugatannya, dan Tergugat I dinyatakan sebagai pihak yang kalah dan berdasarkan Pasal 192 RBg, Tergugat I sebagai pihak yang dikalahkan harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang jumlahnya akan disebutkan dalam amar putusan ini, dengan demikian cukup alasan mengabulkan petitum gugatan Penggugat pada nomor 11 tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan Penggugat hanya dapat dikabulkan sebagian, sedang yang selebihnya dinyatakan ditolak, hal ini sekaligus menjawab petitum gugatan Penggugat nomor 1;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah dengan kesungguhan untuk mendapatkan kebulatan pendapat seperti yang tertuang dalam putusan ini;

Memperhatikan Musyawarah Majelis Hakim;

Memperhatikan, Hukum Acara Perdata yang berlaku di daerah luar pulau Jawa dan Madura atau RBg (*Rechtsreglement voor de Buitengewesten*) dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI

Halaman 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 40/Pdt.G/2019/PN MII



DALAM EKSEPSI

- Menolak Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II untuk seluruhnya;

DALAM PROVISI

- Menolak Tuntutan Provisi Penggugat untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan bahwa Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menghukum Tergugat I untuk membayar kerugian materiil kepada Penggugat sejumlah **Rp297.000.000,00 (dua ratus sembilan puluh tujuh juta rupiah)** yang harus dibayarkan oleh Tergugat I sekaligus dan tunai serta seketika setelah putusan ini mempunyai kekuatan hokum tetap;
4. Menolak Gugatan Penggugat selain dan selebihnya;
5. Menghukum Tergugat I untuk membayar biaya perkara yang hingga saat ini dihitung sejumlah Rp2.240.000,00 (dua juta dua ratus empat puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Malili, pada hari : **Rabu, Tanggal 8 Januari 2020** oleh kami : **ARI PRABAWA, S.H., M.H.** yang ditunjuk oleh Ketua Pengadilan Negeri Malili sebagai Hakim Ketua Majelis, **ANDI MUHAMMAD ISHAK, S.H., dan RENO HANGGARA, S.H.** masing-masing sebagai Hakim Anggota, Putusan mana diucapkan pada hari **Rabu, Tanggal 15 Januari 2020**, dimuka persidangan yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis didampingi oleh Hakim-hakim Anggota tersebut, dengan dibantu oleh **ABDULLAH, A.Md.** selaku Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Malili serta dihadiri pula oleh Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat I tanpa kehadiran Kuasa Tergugat II dan Tergugat III.

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Ttd.

Ttd.

ANDI MUHAMMAD ISHAK, S.H.

ARI PRABAWA, S.H., M.H.



Ttd.

RENO HANGGARA, S.H.

Panitera Pengganti,

Ttd.

ABDULLAH, A.Md.

Perincian biaya:

1. Pendaftaran Gugatan	: Rp	30.000,00
2. Panggilan Penggugat	: Rp	-
3.....P	: Rp	744.000,00
anggilan Tergugat		
4.....P	: Rp	1.260.000,00
S (Pemeriksaan Setempat)		
5.....P	: Rp	10.000,00
NBP Surat Kuasa E-Court		
6.....R	: Rp	10.000,00
edaksi		
7.....M	: Rp	6.000,00
aterai		
8.....S	: Rp	80.000,00
umpah		
9. Pemberkas ATK	: Rp	100.000,00
Jumlah	: Rp	2.240.000,00
(dua juta dua ratus empat puluh ribu rupiah)		

Untuk Salinan Resmi Sesuai dengan Aslinya

**PENGADILAN NEGERI MALILI
PANITERA**

ARMAN, S.H.

Nip. 19720530 199303 1 001