



DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

memeriksa perkara perdata pada tingkat kasasi telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara antara:

1. **Ir. H. M. AMRAN AMIRULLAH, M.M.**, bertempat tinggal di Jalan Harimau Nomor 78 Makassar, RT 001 RW 003, Kelurahan Maricaya Selatan, Kecamatan Mamajang, Kota Makassar;
2. **Hj. JANNATI**, bertempat tinggal di Jalan Baji Pa'mai Nomor 5, RT 001 RW 001, Kelurahan Tamparang Keke, Kecamatan Mamajang, Kota Makassar;

Dalam hal ini keduanya memberi kuasa kepada Arsyid Zakaria, S.H., M.H., dan kawan-kawan, Para Advokat/Penasihat & Konsultan Hukum pada Kantor Advokat/Penasihat & Konsultan Hukum "Misi Keadilan" beralamat di Jalan Bakung Indah Blok A Nomor 2, Komplek Pondok Asri Baru, Kelurahan Sudiang, Kecamatan Biringkanaya, Kota Makassar, Provinsi Sulawesi Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 9 Mei 2016;

Para Pemohon Kasasi;

L a w a n:

1. **H. KALLANG**, bertempat tinggal di Jalan Sabutung Nomor 174 Makassar;
2. **PT BANK MEGA, Tbk Pusat Jakarta di Jakarta cq. PT BANK MEGA Regional Makassar**, berkedudukan di Jalan Ahmad Yani Makassar, diwakili oleh Madi Darmadi Lazuardi dan Erni, masing-masing selaku Direktur, dalam hal ini memberi kuasa kepada John Eric Pontoh, S.H., dan kawan-kawan, Para Karyawan PT Bank Mega Tbk, beralamat di Menara Bank Mega Lantai 15, Jalan Kapten Tendean Kavling 12-14 A, Jakarta Selatan, berdasarkan

Halaman 1 dari 8 hal. Put. Nomor 727 K/Pdt/2019



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id **KEPALA KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA**

dan **LELANG (KPKLN) Makassar**, berkedudukan di Gedung Keuangan Negara Jalan Urip Sumoharjo KM 5, Makassar, diwakili oleh Hady Purnomo selaku Direktur Hukum dan Hubungan Masyarakat Kementerian Keuangan R.I., dalam hal ini memberi kuasa kepada Chairiah, S.H., M.H., dan kawan-kawan, masing-masing Kepala KPKNL, Kepala Seksi Hukum dan Informasi, dan Para Pelaksana pada Seksi Hukum dan Informasi KPKNL Makassar, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 27 Juli 2016;

Para Termohon Kasasi;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan surat-surat yang bersangkutan, Penggugat dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan Negeri Makassar untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan lelang yang telah dilakukan oleh Para Tergugat terhadap objek sengketa adalah cacat hukum;
3. Menyatakan lelangan yang telah dilakukan oleh Para Tergugat terhadap objek sengketa adalah batal demi hukum;
4. Menyatakan objek sengketa berupa 1 (satu) petak ruko berlantai 2 (dua) terletak di Jalan Sabutung Nomor 172 Kelurahan Gusung, Kecamatan Ujung Tanah Koota Makassar milik Hj. Jannati berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 32/Gusung tanggal 6-2-1980, Surat Ukur/Gambar Situasi Nomor 1608, tanggal 14-11-1979 seluas 79 m² dengan batas-batas:

Sebelah Utara : Jalan Sabutung;

Sebelah Timur : Rumah H. Kallang (Tergugat I);

Sebelah Selatan : Rumah H. Muhammad;

Sebelah Barat : Toko Sumber Rejeki;

Adalah milik Para Penggugat;

Halaman 2 dari 8 hal. Put. Nomor 727 K/Pdt/2019



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- kepada siapa saja yang mendapat hak dari padanya untuk menyerahkan objek sengketa kepada Penggugat dalam keadaan kosong sempurna tanpa syarat dan beban apapun bila perlu dengan bantuan alat kekuasaan negara dari pihak kepolisian;
- Menyatakan perbuatan Tergugat II menjual secara lelang objek sengketa kepada Tergugat I melalui perantara Tergugat III adalah perbuatan melawan hukum yang sangat merugikan para Penggugat;
- Menyatakan segala macam surat yang terbit atas nama Para Tergugat atas obyek sengketa adalah tidak mengikat;
- Menghukum kepada Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III (Para Tergugat) secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) perhari setiap mereka lalai mentaati isi putusan ini;
- Menghukum kepada Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III (Para Tergugat) untuk membayar semua biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Dan atau bilamana Ketua/Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat II mengajukan eksepsi yang pada pokoknya:

- Bahwa gugatan Penggugat mengandung cacat *exception dominii* (objek gugatan bukan milik Para Penggugat);
- Bahwa gugatan Para Penggugat kurang pihak (*plurium litis consortium*);
- Bahwa gugatan para pihak kabur dan tidak jelas (*obcuur libel*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat III mengajukan eksepsi yang pada pokoknya:

- Eksepsi *Persona Standi in Judicio*;
- Eksepsi mohon dikeluarkan sebagai pihak;

Bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut ditolak oleh Pengadilan Negeri Makassar dengan Putusan Nomor 187/Pdt.G/2016/PN Mks., tanggal 2 Agustus 2017, yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat II dan Tergugat III;

Halaman 3 dari 8 hal. Put. Nomor 727 K/Pdt/2019

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

Menolak gugatan Para Penggugat seluruhnya;

2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp1.551.000,00 (satu juta lima ratus lima puluh satu ribu rupiah);

Kemudian putusan tersebut diajukan banding dan dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Makassar dengan Putusan Nomor 405/PDT/2017/PT MKS., tanggal 17 Januari 2018;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi pada tanggal 26 Februari 2018 kemudian terhadapnya oleh Para Pemohon Kasasi dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 9 Mei 2016 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 12 Maret 2018 sebagaimana ternyata dari Surat Permohonan Kasasi Nomor 187/Srt.Pdt.G/2016/PN Mks., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Makassar, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 26 Maret 2018;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa berdasarkan memori kasasi yang diterima tanggal 26 Maret 2018 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Putusan ini, Pemohon Kasasi meminta agar:

- Mengabulkan permohonan Kasasi Para Pemohon Kasasi Ir. H.M. Amran Aminullah, M.M., dan Hj. Jannati tersebut;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Makassar tanggal 17 Januari 2018 Nomor 405/PDT/2017/PT MKS., dan Putusan Pengadilan Negeri Makassar tanggal 2 Agustus 2017 Nomor 187/Pdt.G/2016/PN Mks;

Dan Mengadili Sendiri

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Para Tergugat/Para Terbanding/Para Termohon Kasasi untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

Halaman 4 dari 8 hal. Put. Nomor 727 K/Pdt/2019



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Menyatakan Para Pihak sebagai Para Penggugat yang benar;

- Menyatakan tenggang waktu Perjanjian Kredit antara Para Penggugat dengan Tergugat II belum jatuh tempo;
- Menyatakan sita eksekusi yang diletakkan Tergugat III atas objek sengketa (barang milik Para Penggugat) harus diangkat dan dinyatakan tidak berharga karena belum tiba waktunya untuk dilelang;
- Menyatakan jual beli lelang Tergugat II kepada Tergugat I dengan perantaraan Tergugat III atas barang-barang jaminan utang adalah batal demi hukum (*nietig van rechtswege*);
- Menghukum Tergugat I atau siapa saja menguasai barang/surat tersita untuk segera dan seketika diserahkan kembali kepada Para Penggugat/ Para Tersita sebagai pemilik sah dalam keadaan utuh dan sempurna;
- Menghukum Tergugat II dan Tergugat III untuk segera dan seketika membantu, memperkarsai dan memfasilitasi Tergugat I dalam proses pelaksanaan penyerahan objek tersita dari Tergugat I kepada Para Penggugat;
- Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan meskipun Para Tergugat menyatakan *verzet*;
- Menghukum Para Termohon Kasasi, semula Para Terbanding/Para Tergugat untuk secara tanggung renteng membayar semua biaya perkara yang timbul, baik dalam tingkat pertama dan tingkat banding maupun dalam tingkat kasasi;

Dan atau:

- Jika seandainya Yang Terhormat Ketua/Majelis Hakim Agung yang mengadili perkara ini berpendapat lain, maka Para Pemohon Kasasi memohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Termohon Kasasi II dan III telah mengajukan kontra memori kasasi masing-masing tanggal 10 April 2018 yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi;

Menimbang, bahwa atas alasan-alasan kasasi tersebut Mahkamah Agung berpendapat sebagai berikut:

Bahwa alasan-alasan kasasi dari Para Pemohon Kasasi tidak dapat dibenarkan karena berisi hal-hal yang telah dipertimbangkan secara

Halaman 5 dari 8 hal. Put. Nomor 727 K/Pdt/2019

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 Mahkamah Agung secara tepat dan benar beralasan untuk dikesampingkan;

Bahwa lagi pula setelah membaca dan meneliti pertimbangan *Judex Facti* dihubungkan dengan keberatan Para Pemohon Kasasi dalam memori kasasi dan jawaban Para Termohon Kasasi dalam kontra memori kasasi, putusan *Judex Facti* tidak salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

1. Bahwa pokok perkara dalam gugatan *a quo* adalah mengenai keabsahan lelang atas objek hak tanggungan berupa sebidang tanah dan bangunan terdaftar dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 32 atas nama Pemohon Kasasi/Penggugat II seluas 79 m², lelang mana menurut Para Pemohon Kasasi dilakukan secara melawan hukum sehingga tidak sah;
2. Bahwa *Judex Facti* pada pokoknya berpendapat bahwa lelang atas objek hak tanggungan dalam perkara ini dilakukan sesuai dengan ketentuan lelang sehingga sah dan mengikat sehingga gugatan Para Pemohon Kasasi beralasan untuk ditolak;
3. Bahwa terhadap pendapat *Judex Facti* tersebut Para Pemohon Kasasi tidak sependapat dan berpendapat pada pokoknya bahwa lelang atas objek hak tanggungan dalam perkara ini dilakukan secara melawan hukum karena antara jangka waktu pelunasan hutang Para Pemohon Kasasi dengan Termohon Kasasi II belum jatuh tempo dan objek hak tanggungan terjual dengan harga rendah sehingga merugikan Para Pemohon Kasasi;
4. Bahwa Mahkamah Agung berpendapat bahwa putusan *Judex Facti* sudah tepat dan benar karena Para Pemohon Kasasi tidak membayar angsuran bulanan sesuai perjanjian kredit yang ditandatangani sehingga ingkar janji meskipun jangka waktu pelunasan hutangnya kepada Termohon Kasasi II belum jatuh tempo;
5. Bahwa oleh karena itu berdasarkan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, Termohon Kasasi II sebagai pemegang hak tanggungan tingkat pertama berhak menjual objek hak tanggungan guna pemenuhan kewajiban Para

Halaman 6 dari 8 hal. Put. Nomor 727 K/Pdt/2019



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Putusan Kasasi pada Memohon Kasasi
putusan.mahkamahagung.go.id
Bahwa ada bukti sah dan kuat menunjukkan bahwa lelang atas objek hak tanggungan dalam perkara ini dilakukan secara melawan hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata bahwa putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Makassar dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi Ir. H.M. AMRAN AMIRULLAH, M.M., dan kawan tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi ditolak dan Para Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka Para Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

Memperhatikan Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana yang telah diubah dan ditambah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

M E N G A D I L I :

1. Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: **Ir. H.M. AMRAN AMIRULLAH, M.M., dan Hj. JANNATI**, tersebut;
2. Menghukum Para Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Rabu, tanggal 10 April 2019 oleh Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M., Ph.D., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H., dan Dr. H. Panji Widagdo, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan oleh Didik Trisulistya, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ketua Majelis,

Halaman 7 dari 8 hal. Put. Nomor 727 K/Pdt/2019



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,
ttd./Didik Trisulistya, S.H., M.H.

Biaya-biaya Kasasi:

1. M e t e r a i.....	Rp 6.000,00
2. R e d a k s i.....	Rp 10.000,00
3. Administrasi kasasi.....	<u>Rp484.000,00</u>
Jumlah	Rp500.000,00

Untuk Salinan
Mahkamah Agung RI.
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata

Dr. PRIM HARYADI, S.H., M.H.
NIP. 19630325 198803 1 001

Halaman 8 dari 8 hal. Put. Nomor 727 K/Pdt/2019