



PUTUSAN

Nomor : 18/Pdt.Bth/2020/PN Plp

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Palopo yang mengadili perkara-perkara perdata gugatan pada tingkat pertama telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

Ketut Ayu Ratni Salim, bertempat tinggal di Jalan Pangeran Diponegoro Lorong 131 No 3 Rt/rw 001/001 Kelurahan Bontoala Parang Kecamatan Bontoala Kota Makassar Propinsi Sulawesi Selatan , sebagai **Pelawan**;

Dalam hal ini Pelawan diwakili oleh kuasanya bernama Gunawan Syarifuddin S.H., Inaz Syawal Cahya Permadi Nasution, S.H., M.H, Mario Sodikim, S.H., Muhammad Syafril, S.H., kesemuanya Para Advokat yang berkantor hukum di Gunawan Syarifuddin & Partners berkedudukan di Jalan Metro Tanjung Bunga, Mall GTC, GN 01-021, 1st Floor, Kota Makassar, Provinsi Sulawesi Selatan 90134 dan The Honey Lady Tower, 2 Floor, Central Business District Pluit, Jl. Pluit Selatan Raya No.1, Penjaringan, Jakarta Utara, DKI Jakarta 14440, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 1 Juni 2020, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Palopo dibawah register Nomor 51/SK/2020/PN.Plp pada tanggal 9 Juni 2020;

Lawan

PT Bank Danamon Indonesia, Tbk cq. PT Bank Danamon Indonesia Tbk, Cabang Palopo, tempat kedudukan Ruko Terminal Blok E No 1 - 2 Jl. Rambutan Kota Palopo Sulawesi Selatan, sebagai **Terlawan I**;

Dalam hal ini Terlawan I diwakili oleh kuasanya bernama Arjuna Rasjid S.H., M.Kn., H. ABD Rsjid, S.H., kesemuanya Para Advokat yang berkantor hukum di kantor Advokat /Konsultan Hukum "Arjuna Rasjid Law Office" yang beralamat di Jalan Racing Centre perumahan Bumi Tirta Nusantara Gardenia Blok I No.12 Panakkukang Kota Makassar, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 29 Juni 2020, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Palopo dibawah register Nomor 62/SK/2020/PN.Plp pada tanggal 13 Juli 2020;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kementrian Keuangan RI cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara cq. Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Sul Sel Tenggara Dan Barat cq. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Palopo, tempat kedudukan Jalan Andi Kambo No 55 Kota Palopo, sebagai **Terlawan II;**

Dalam hal ini Terlawan II diwakili oleh kuasanya bernama Yakub, S.H., M.H., Cahyo Windu Wibowo, S.H., Toni Agus Wijaya, S.H., Bahtiar Hari Murti, S.H., Arifudin, S.H., Dendi Yudha Satria, S.T., Bayu Aji Mitayani, A.Md.Pnl, , berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 16 Juni 2020, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Palopo dibawah register Nomor 61/SK/2020/PN.Plp pada tanggal 7 Juli 2020;

Notaris Dan Ppat Suarsi Nawir, S.H.,Mkn, bertempat tinggal di Jl. Andi Kambo Kota Palopo, sebagai **Turut Terlawan I;**

Badan Pertanahan Nasional Bpn Kota Palopo, tempat kedudukan Jalan Jenderal Sudirman No 152 Tompotikka Wara Kota Palopo, sebagai **Turut Terlawan II;**

Dalam hal ini Turut Terlawan II diwakili oleh kuasanya bernama Muhammad Said Bakir, S.H., Rerie Dwi Nugrahenie, S.H. , berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 24 Juni 2020, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Palopo dibawah register Nomor 60/SK/2020/PN.Plp pada tanggal 24 Juni 2020;

Pengadilan Negeri tersebut ;

Telah membaca surat gugatan bantahan Pelawan dan surat jawaban Para Terlawan;

Telah membaca dan mempelajari surat-surat yang berhubungan dengan perkara tersebut ;

Telah membaca dan mempelajari surat-surat bukti yang diajukan oleh Pelawan dan Para Terlawan;

Telah mendengar dan memperhatikan keterangan saksi-saksi dan alat bukti lainnya yang diajukan oleh Pelawan dan Para Terlawan ;



TENTANG DUDUKNYA PERKARA :

Menimbang, bahwa Pelawan telah mengajukan Surat Gugatan bantahannya tertanggal 5 Juni 2020, yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Palopo pada tanggal 9 Juni 2020 di bawah Register Perkara Nomor: 18/Pdt.Bth/2020/PN Plp, dimana Pelawan mengajukan gugatan kepada Terlawan dengan mengemukakan alasan-alasan sebagai berikut :

A. POSITA

Adapun kronologis dan latar belakang yang melandasi pengajuan Gugatan Perlawanan Pihak Ketiga (Derden Verzet) ini adalah :

1. Bahwa selama masa perkawinan antara Pelawan dan Ferdy Oktoberyanto Thong Siong Wan membeli Objek Hak Tanggungan Tanah dan Bangunan yang terletak di Kelurahan Lagaligo, Kecamatan Wara, Kota Palopo, Sulawesi Selatan, Sertifikat Hak Milik No. 0366/Lagaligo Luas Tanah 155 M2, Surat Ukur Tanggal 14 Juli 2016 Nomor 01116/Lagaligo/2016 Atas Nama Atri ;
2. Bahwa kemudian Ferdy Oktoberyanto Thong Siong Wan dan Terlawan 2 mengikatkan diri dalam tahapan Perjanjian tanpa konfirmasi Pelawan sebagai pemilikan Harta Bersama tersebut sebagai berikut
 - 1) Surat Perjanjian Kredit No. 06 tanggal 03 Agustus 2016 ;
 - 2) Surat Perjanjian Kredit No. 89 tanggal 21 Juni 2017;Dengan agunan milik Pelawan sebagai berikut :
 - 1) Sertifikat Hak Milik No. 0366/Lagaligo Luas Tanah 155 M2, Surat Ukur Tanggal 14 Juli 2016 Nomor 01116/Lagaligo/2016 di Kelurahan Lagaligo, Kecamatan Wara, Kota Palopo, Sulawesi Selatan, Atas Nama Ktut Ayu Ratni Salim
3. Bahwa kemudian Para Terlawan melakukan lelang secara sepihak tanpa pemberitahuan resmi serta pengumuman koran ;
4. Bahwa adapun dalam pelaksanaan pengikatan perjanjian serta prosedur pelaksanaan lelang tersebut yang pada dasarnya telah salah prosedur, adapun dasar kami mengajukan Gugatan Perlawanan Pihak Ketiga (Derden Verzet) ini karena adanya beberapa prosedur yang dilanggar Para Terlawan, antara lain adalah :

I. PERJANJIAN CACAT / BATAL DEMI HUKUM

- 1) Bahwa Perjanjian diatas dapat dibatalkan didasarkan atas Kitab Undang Undang Hukum Perdata (BW/Burgerlijk Weetboek) yaitu



Syarat sah yang subyektif berdasarkan pasal 1320 KUH Perdata, disebutkan syarat subyektif karena berkenaan dengan subyek perjanjian. Konsekuensi apabila tidak terpenuhinya salah satu dari syarat subyektif ini adalah bahwa kontrak tersebut dapat “dapat dibatalkan” atau “dimintakan batal” oleh salah satu pihak yang berkepentingan ;

- 2) Bahwa dalam dalam Surat Perjanjian Kredit No. 06 tanggal 03 Agustus 2016 dan Surat Perjanjian Kredit No. 89 tanggal 21 Juni 2017 Pihak Pelawan bukanlah Pihak yang mengikatkan diri dalam Perjanjian tersebut sehingga secara Prosedur Perjanjian tersebut haruslah Batal Demi Hukum berdasarkan azas “*Pacta Sunkservanda*” ;
- 3) Bahwa dalam Perjanjian tersebut Terlawan 1 tidak menerbitkan Akta Hak Tanggungan ;
- 4) Bahwa tanggal persetujuan Notaris dalam menerbitkan Hak Tanggungan telah lewat waktu sehingga secara prosedural Hak Tanggungan tersebut haruslah di Batalkan atau Batal Demi Hukum ;
- 5) Bahwa Pihak Penjamin dalam Perjanjian tersebut secara hukum tidak sah berdasarkan Undang Undang Hak Tanggungan untuk dijadikan Jaminan Kredit dalam Jaminan Hak Tanggungan ;
- 6) Bahwa adapun jikaalau Debitur/Ferdy Oktoberyanto Thong Siong Wan melakukan Perbuatan *Wanprestasi* maka haruslah dinyatakan dalam prosedur Putusan Pengadilan Negeri Palopo berdasarkan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Konstitusi Republik Indonesia Nomor 18/PUU-XVII/2019 terkait adanya Jaminan Fidusia Ferdy Oktoberyanto Thong Siong Wan tersebut ;
- 7) Bahwa, berdasarkan Pasal 195 ayat (6) HIR, Pihak Ketiga (Pelawan) berhak mengajukan gugatan :

” Jika pelaksanaan keputusan itu dilawan, juga perlawanan itu dilakukan oleh orang lain yang mengakui barang yang disita itu sebagai miliknya, maka hal itu serta segala perselisihan tentang upaya paksa yang diperintahkan itu, diajukan kepada dan diputuskan oleh Pengadilan negeri yang dalam daerah hukumnya harus dilaksanakannya keputusan itu”

dan berdasarkan pasal 378 Staatblaad 1847 jo. 1849 No.63 tentang Reglement Acara Perdata menyatakan bahwa :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

".... Pihak-pihak ketiga berhak melakukan perlawanan terhadap suatu keputusan yang merugikan hak-hak mereka";

II. TIDAK MELALUI TAHAPAN RESCHEDULE / RESTRUKTURISASI

Bahwa selama proses kredit macet, Ferdy Oktoberyanto Thong Siong Wan tidak pernah menerima penawaran Reschedule/Restrukturisasi yang diajukan oleh Terlawan 1 ;

III. PROSEDUR LELANG TIDAK SESUAI PERATURAN MENTERI KEUANGAN

- 1) Bahwa karena alasan *Wanprestasi* Terlawan 1 mengadakan lelang yaitu yang dilakukan secara *Volunteer* namun terkait gugatan kami *Wanprestasi* atau Cidera janji Ferdy Oktoberyanto Thong Siong Wan tidak dapat membuktikannya hingga saat ini adapun hingga saat ini belum ada sama sekali Gugatan *Wanprestasi* / Cidera janji yang diajukan oleh Terlawan 1 di Pengadilan Negeri Republik Indonesia, akan tetapi aset tersebut dilelang lebih dahulu tanpa adanya putusan yang berkekuatan hukum yang tetap ;
- 2) Bahwa Para Terlawan tidak mengindahkan Gugatan Pelawan mengajukan Gugatan di Pengadilan Negeri dan Gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara padahal seharusnya tidak dapat dilaksanakan lelang karena masih dalam *Status Quo* ;
- 3) Bahwa akan tetapi pada akhirnya Para Terlawan melaksanakan lelang tersebut, padahal seharusnya dengan adanya Gugatan tersebut diatas sepatutnya diadakan Penundaan untuk pelaksanaan Lelang tersebut ;
- 4) Bahwa Ferdy Oktoberyanto Thong Siong Wan mengajukan restrukturisasi/reschedule, namun pengajuan restrukturisasi/reschedule Pelawan telah beberapa kali ditolak oleh Terlawan 1 ;
- 5) Bahwa Ferdy Oktoberyanto Thong Siong Wan tidak dikenakan pengurangan dari asuransi dengan adanya penjualan Nilai Hak Tanggungan yang dilelang padahal dalam Surat Perjanjian Kredit No. 06 tanggal 03 Agustus 2016 dan Surat Perjanjian Kredit No. 89 tanggal 21 Juni 2017 dijelaskan dalam Pasal 10 tentang Asuransi bahwa :

"Barang agunan yang insurable , harus diasuransikan masing-masing sebesar nilai pasar, wajarnya, pada perusahaan asuransi



rekanan bank dengan Banker's caluse untuk dan atas nama Bank, biaya premi asuransi menjadi beban debitur dan jangka waktu pertanggungan disesuaikan dengan jangka waktu

- 6) Bahwa sehingga telah jelas point tersebut diatas telah diperjanjikan agar jaminan hak tanggungan yang akan dilelang tersebut dahulu di asuransikan walaupun kemudian adalah Ferdy Oktoberyanto Thong Siong Wan lancar membayar Premi asuransinya ;
- 7) Bahwa Para Terlawan melakukan upaya eksekusi lelang dilakukan secara tertutup, periodik dan Voluunteer ;
- 8) Bahwa adapun Para Terlawan melakukan upaya eksekusi lelang secara tertutup, periodik dan Voluunteer dan tidak memberitahukan kepada Pelawan dan Ferdy Oktoberyanto Thong Siong Wan serta tidak mengumumkannya di Media Massa ;
- 9) Bahwa menurut PMK No. 106/PMK.06/2013 Tentang Perubahan Atas PMK No. 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, lelang dibatalkan jika ada gugatan dari pihak lain selain debitur/tereksekusi, suami atau istri debitur/tereksekusi yang terkait kepemilikan ;
- 10) Bahwa Adapun dalam Pasal 14 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 Tahun 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang ("Permenkeu 27/2016") dikatakan bahwa:
"Dalam hal terdapat gugatan sebelum pelaksanaan lelang terhadap objek Hak Tanggungan dari pihak lain selain debitur/tereksekusi, suami atau istri debitur/tereksekusi yang terkait kepemilikan, Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT tidak dapat dilaksanakan."
- 11) Bahwa dalam Pasal 17 ayat (1),(2) dan (3) PMK 27/2016 mengatur :
 - a. Penjual bertanggung jawab terhadap :
 - a) Keabsahan kepemilikan barang
 - b) Keabsahan dokumen persyaratan lelang
 - c) Penyerahan barang bergerak dan/atau barang tidak bergerak
 - d) Penyerahan dokumen kepemilikan kepada Pembeli; dan
 - e) Penata Nilai Limit



- b. Penjual bertanggung jawab terhadap gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana yang timbul akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan di bidang lelang oleh Penjual
- c. Penjual bertanggung jawab atas tuntutan ganti rugi terhadap kerugian yang timbul dalam ahl tidak memenuhi tanggung jawab sebagaimana dimaksud pada ayat (1)

12) Bahwa belum memenuhi syarat formil untuk di Lelang oleh Para Terlawan karena dalam prosedur lelang tersebut telah cacat hukum melaksanakan lelang sepihak karena tanpa memberitahukan kepada Pelawan sesuai Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 Tahun 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang ("Permenkeu 27/2016") sehingga secara kemanusiaan Pelawan kehilangan rasa keadilan dan kemanusiaan, serta hak hak nya sebagai pemilik Hak Tanggungan tersebut dicabut paksa;

13) Bahwa seharusnya pada saat pelelangan dilakukan oleh Para Terlawan sebelum membeli sepatutnya telah mengetahui bahwa rumah dan tanah yang akan dilelang tersebut sedang ada yang menghuni atau sedang ada yang menguasai, yaitu Pelawan beserta keluarganya dan lebih jauh didalam rumah tersebut masih terdapat banyak barang-barang dagangan milik Pelawan, sehingga tidak harus dilanjutkan dengan proses pelelangan. Dengan demikian dapat disimpulkan pelelangan yang dilakukan oleh Para Terlawan dilakukan secara sepihak tanpa konfirmasi ke Pelawan selaku pemegang fisik lokasi Obyek Lelang ;

14) Bahwa Pembeli dari Terlawan 1 melalui Terlawan 3 pada pelaksanaan lelang tersebut atau tetap membiarkan terjadinya pelaksanaan lelang dengan tidak meminta ijin kepada Pelawan sebagai pihak yang memiliki, menguasai dan menghuni Obyek Lelang tersebut sehingga dapat disimpulkan Pembeli dapat dikategorikan sebagai Pembeli yang tidak beritikad baik sesuai Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1816 K/Pdt/1989, tertanggal 22 Oktober 1992 yang menyatakan :

"Bahwa pembeli yang tidak secara cermat meneliti hak-hak serta status penjual tanah, dapat diartikan ceroboh sehingga pembeli tersebut dapat dinilai sebagai pembeli tanah yang beritikad buruk"



(bad faith) dan tidak pantas untuk mendapat perlindungan hukum dalam transaksi jual beli- tanah” ;

- 15) Bahwa oleh karenanya Para Terlawan seharusnya mengetahui atau dianggap patut mengetahui bahwa Pelawan tidaklah tunduk pada putusan tersebut, oleh karena itu seharusnya Para Terlawan menanggukuhkan lelang tersebut diatas atau setidaknya-tidaknya memberitahukan kepada Pelawan tentang Obyek Lelang yang sedang dihuni nya sebelum di lelang karena Obyek Lelang dikuasai dan dimiliki oleh Pelawan;
- 16) Bahwa, berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung RI No.05 Tahun 1975, tertanggal 1 Desember 1975, huruf (g) yang menyatakan “.... Agar benda-benda yang disita tidak diserahkan kepada pihak pemohon, karena hal itu menimbulkan kesan seolah-olah sudah pasti perkara akan dimenangkan oleh pemohon dan putusannya nanti seolah-olah uitvoerbaar bijvoorad..”
- 17) Bahwa pada pelelangan tersebut diatas Para Terlawan seharusnya memanggil atau memberi kesempatan kepada Pelawan, untuk didengar keterangannya atau setidaknya-tidaknya memberitahukan kepada Pelawan mengenai akan dilaksanakannya pelelangan tersebut di media umum koran ataupun radio, sehingga Pelawan sebagai pemilik dan menguasai fisik Obyek Lelang dapat membela diri terhadap rencana dilaksanakannya pelelangan dan perubahan SHM tersebut atau memohon kepada Para Terlawan untuk menanggukuhkan pelaksanaan pelelangan tersebut;
- 18) Bahwa, Pelawan sangat keberatan atas terjadi pelelangan Obyek Lelang, sebagaimana termuat dalam Risalah Lelang yang dibuat / dilakukan oleh Para Terlawan, dalam rangka melaksanakan lelang, dimana Pelawan tidak berkedudukan sebagai Pihak dalam pelaksanaan lelang tersebut karena tidak diberitahukan atau diinfokan melalui media massa maupun sehingga melanggar Peraturan Menteri Keuangan mengenai Standart Prosedur Lelang;
- 19) Bahwa, berdasarkan *Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 9 Desember 1975 No. 437 K/Sip/1973 dan tanggal 1 Agustus 1983 No. 1072 K/Sip/1972,*



“..... putusan yang kurang pihak (Plurium Litis Consortium) yang seharusnya ditarik sebagai Pihak, jelas telah melanggar dan merugikan hak Pelawan sebagai orang yang secara nyata (Feitelijk) telah menguasai dan atau menghaki atas tanah dan bangunan”;

20) Bahwa dengan demikian pihak Pengadilan harus melindungi hak-hak siapapun dan harus dipanggil oleh pihak Pengadilan untuk didengar keterangannya dalam sidang, karena secara factual, feitelijk, Pemilik/penghuni ini nyata-nyata menguasai obyek aquo, sehingga Pelawan, berhak untuk didengar keterangannya dalam perkara gugatan tersebut, atau dengan kata lain menjadi Pihak-Pihak;

21) Bahwa, dengan demikian Para Terlawan telah secara sengaja tidak memberitahukan situasi dan kondisi yang sebenar-benarnya kepada Pembeli atau menyembunyikan fakta bahwa obyek a quo berpenghuni dan ada yang menguasai serta dalam beberapa hal masih dalam sengketa di pengadilan bahkan tidak mendapat upaya restrukturisasi / reschedule ;

22) Bahwa Pembeli sebagai Peserta Lelang seharusnya dan sepatutnya meneliti terlebih dahulu obyek lelang sebelum mengikuti lelang tersebut, yaitu apakah obyek masih dalam penguasaan pihak lain atau tidak, sehingga perbuatan Terlawan 1 dan Terlawan 3, dengan tetap mengikuti lelang jelas merupakan perbuatan melawan hukum, demikian juga Terlawan 1 bersama-sama tetap melaksanakan lelang, karena perbuatan tersebut nyata-nyata telah melanggar hak subyektif orang lain atau melanggar kewajiban hukumnya sendiri atau melanggar kaidah tata susila atau bertentangan dengan azas-azas kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian yang harus diperhatikan dalam pergaulan bermasyarakat dalam memperhatikan kepentingan diri sendiri dan harta orang lain;

23) Bahwa, oleh karena perbuatan Para Terlawan, dan mengingat pelelangan tersebut, dimana Pelawan bukanlah “pihak yang berperkara” dan karena pelaksanaan pelelangan itu “tidak diberitahukan” Kepada Pelawan, sebagai pihak yang diketahui atau dianggap patut diketahui sebagai yang memiliki atau menguasai atau menghuni Obyek Lelang, sehingga kesempatan



membela diri terhadap rencana tersebut tidak dapat digunakan oleh Pelawan, maka sangatlah beralasan bagi Pelawan untuk memohon kepada Pengadilan untuk memutuskan serta menyatakan bahwa Keputusan Lelang KPKNL, sebagai KEPUTUSAN YANG KURANG PIHAK-PIHAK (*Plurium Litis Consortium*) dan oleh karenanya batal demi hukum atau tidak mempunyai kekuatan hukum (*buiten effect stellen*) ;

24) Bahwa kemudian secara faktual Pelawan secara terus-menerus selama dibeli sampai dengan Gugatan ini diajukan ke Pengadilan Negeri Palopo, Pelawan masih menguasai fisik atas tanah dan bangunan Objek lelang;

25) Bahwa pada praktik perbankan, prinsipnya nilai harta yang dijadikan jaminan harus lebih besar daripada jumlah utang yang diberikan, yang dikenal dengan istilah *Loan to Value Ratio = Nilai Harta Jaminan Harus Lebih Besar daripada Utang*. Untuk Kredit Properti, rasio ini diatur dalam Peraturan Bank Indonesia Nomor 18/16/PBI/2016 tentang Rasio Loan to Value untuk Kredit Properti, Rasio Financing to Value untuk Pembiayaan Properti, dan Uang Muka untuk Kredit atau Pembiayaan Kendaraan Bermotor. Untuk kredit dengan jaminan berupa Hak Tanggungan pada umumnya, nilai Hak Tanggungan minimal besarnya 125% dari nilai pinjaman. Nilai Hak Tanggungan ini yang harusnya tercantum pada Akte Pemberian Hak Tanggungan;

26) Bahwa tetapi kenyataannya antara Para Terlawan melakukan pelelangan dibawah harga dan nilai agunan lebih besar dari nilai pencairan kredit tidak sesuai dalam taksiran auditor external ;

27) Bahwa Dalam Pasal 45 huruf b PMK 27/2016 tersebut diatur bahwa hanya Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah ("UU Hak Tanggungan") (Lelang Eksekusi hak tanggungan akibat cidera janji debitur) dengan Nilai Limit lebih besar dari Rp 1 miliar yang harus ditetapkan oleh Penilai independen, sedangkan nilai limit lelang di bawah nilai tersebut dapat ditetapkan oleh penaksir internal bank;

28) Bahwa jika penetapan harga lelang dilakukan oleh Tim Penaksir dari internal bank sendiri maka pada praktiknya bank juga



mengikuti prosedur penetapan nilai yang serupa. Dari nilai Hak Tanggungan, harga pasar, dan Nilai Likuidasi, pertama-tama untuk Nilai Limit dipilih harga yang tertinggi. Jika tidak laku, maka nilai limit akan diturunkan sampai menyentuh Nilai Likuidasi;

29) Bahwa adapun dalam transaksi penjualan lelang diatas patutnya dapat dibatalkan karena Para Terlawan melakukan jual beli di bawah harga yang ditetapkan pemerintah atau dibawah NJOP (Nilai Jual Objek Pajak) sesuai yang tertuang dalam PBB (Pajak Bumi Bangunan) obyek lelang tersebut sesuai yang diatur dalam PMK 103/PMK.06/2013 dan Pasal 35 ayat (2) Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 93/PMK.06/2010, sehingga sebagai akibat dari Perbuatan Melawan Hukum Para Terlawan yang melelang terlalu rendah/dibawah harga pasaran berimplikasi pada:

- a) Kelebihan/sisa nilai jual Obyek Lelang tidak dapat dinikmati oleh debitur;
- b) Utang Debitur masih tersisa atau nilai penjualan tidak menutupi seluruh utang;
- c) Barang kembali kepada sisi semula/dalam kepemilikan si Pelawan/debitor, maka otomatis hak pembeli lelang atas objek lelang akan berakhir;
- d) Bank kreditor tidak berhak atas pemenuhan perjanjian kredit atau kewajiban-kewajiban tereksekusi lelang atas barang objek lelang, barang kembali ke dalam status barang jaminan. Terjadi penundaan untuk memperoleh pemenuhan perjanjian kredit dari pihak debitor;
- e) Terhadap pembeli lelang, implikasinya berupa hak pembeli lelang tidak dilindungi oleh hukum yaitu berupa hak-hak yang melekat atas hak atas objek lelang yang dibelinya tidak dapat dinikmati.

30) Bahwa pelelangan diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27 /PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang ("PMK 27/2016") mensyaratkan adanya Nilai Limit dalam setiap pelaksanaan lelang. Nilai limit adalah harga minimal barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh Penjual. Penetapan Nilai Limit menjadi tanggung jawab Penjual yang ditetapkan berdasarkan penilaian oleh Penilai atau penaksiran oleh Penaksir. Penilai



merupakan pihak yang melakukan penilaian secara independen berdasarkan kompetensi yang dimilikinya, sedangkan Penaksir adalah pihak internal dari instansi Penjual yang melakukan penaksiran berdasarkan metode yang dapat dipertanggungjawabkan oleh Penjual, termasuk kurator untuk benda seni dan benda antik atau kuno;

- 31) Bahwa tumpang tindih ketentuan di Undang Undang Hak Tanggungan dan Peraturan Menteri Keuangan tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang terakhir diperbarui dengan No. 93/PMK.06/2010 sehingga dalam Peraturan Menteri Keuangan itulah yang menyebabkan Terlawan 1 dan Terlawan 3 melakukan lelang tanpa melalui Pengadilan Negeri sehingga lelang tersebut seharusnya dapat dibatalkan karena tanpa melalui prosedural oleh Pengadilan Negeri setempat;
- 32) Bahwa seharusnya Terlawan 1 yang adalah lembaga Keuangan resmi dan tunduk dalam Peraturan Bank Indonesia maupun dalam pengawasan Otoritas Jasa Keuangan wilayah Sulampapua seharusnya mengikuti surat edaran bank Indonesia No. 26/4/BPPP tanggal 19 Mei 1993 yakni: *Rescheduling, Reconditioning, Restructuring*;
- 33) Bahwa objek agunan telah salah objek yang dibuat Terlawan 1 dalam perjanjian tersebut, maka perlu adanya pembatalan Hak Tanggungan karena Salah Objek, karena sangat ironis salah satu lembaga Keuangan terbesar di Indonesia salah prosedur tentang hal sekecil itu;
- 34) Bahwa bahkan secara teknis Para Terlawan melakukan pelelangan tanpa surat kuasa menjual penjamin maupun dari Pelawan selaku Pemilik Agunan;
- 35) Bahwa Perjanjian Kredit tersebut bertentangan dengan aturan perundang-undangan bahwa yang mempunyai kredit adalah pribadi yang mempunyai nama objek hak tanggungan ;
- 36) Bahwa seharusnya Pelawan masih memiliki hak dan rasa keadilan sehingga seharusnya :
 - a) Pelawan mendapat pemutihan apabila Debitur Wanprestasi dikarenakan adanya asuransi mengcover Perjanjian tersebut ;
 - b) Atau setidaknya tidaknya nilai kredit yang dalam jumlah besar tersebut haruslah ada asuransi yang mengcover tetapi pada



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kenyataannya tidak, sehingga Terlawan 1 sekali lagi telah melakukan kesalahan yang sangat besar karena melanggar ketentuan aturan perbankan yang diatur sesuai Peraturan Menteri Keuangan RI, peraturan Bank Indonesia dan Otoritas Jasa Keuangan;

37) Bahwa sebagai pihak dalam perkara perdata tersebut, secara yuridis tetap berhak mengajukan Perlawanan sesuai dengan Yurisprudensi MARI Nomor 510 K/Pdt/2000 tanggal 27 Februari 2001 yang menyatakan bahwa :

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

38) Bahwa perlu diketahui Obyek Sengketa yang dipersoalkan oleh Para Terlawan yakni Harta Pribadi Pelawan adalah Hak Pelawan berdasarkan Pasal 830 sampai dengan Pasal 1130 KUH Perdata;

39) Bahwa ketentuan hukum Penggugatan tidak dapat dilakukan terhadap harta milik pihak ketiga sebagaimana ketentuan Pasal 195 ayat (6) HIR jo. Pasal 207 HIR jo. Pasal 208 HIR. Berdasarkan Hukum II Mahkamah Agung pada halaman 145, disebutkan bahwa :

"Perlawanan pihak ketiga terhadap sita jaminan maupun sita eksekusi dapat diajukan berdasarkan ketentuan Pasal 195 ayat (6) HIR jo. Pasal 206 ayat (6) RBg";

40) Bahwa berdasarkan interpretasi Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 476 K/Sip/1974, tanggal 14 November 1974 :

"Sita jaminan tidak dapat dilakukan terhadap barang milik pihak ketiga"

Oleh karena itu, dengan alasan ini saja Pelawan mohon untuk diangkatnya sita jaminan terhadap barang milik pelawan;

41) Bahwa oleh karena gugatan perlawanan pihak ketiga (*derden verzet*) ini diajukan dengan alat bukti yang otentik, maka Pelawan selain mohon dinyatakan sebagai Pelawan yang baik dan benar (*alleged opposant*) dan untuk menghindari timbulnya kerugian lebih lanjut bagi Pelawan, maka terlebih dahulu dimohonkan agar Pengadilan Negeri Palopo dapat mengambil putusan hukum yang dapat dijalankan secara serta merta (*Uit voerbaar bij vooraad*)



walaupun para Terlawan melakukan upaya hukum banding, verzet atau kasasi ;

42) Bahwa menurut hukum mengenai sengketa perdata antara Terlawan 1 dengan Ferdy Oktoberyanto Thong Siong Wan sebagai Debitur diatas merupakan persoalan mereka sendiri dan tidak boleh membawa akibat kerugian kepada Pelawan selaku pihak ketiga;

43) Bahwa pelawan sebagai pemilik sah atas Objek Lelang tersebut tidak pernah di hibah kan dan sangat dirugikan sekali untuk diletakan sita eksekusi lelang terhadapnya;

44) Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, sangat beralasan apabila Gugatan *Derden Verzet* dapat diterima dan membatalkan Penetapan Eksekusi Lelang Hak Tanggungan ;

45) Bahwa mohon kiranya Majelis Hakim dapat objektif menentukan kasus ini demi kepentingan Pribadi Pelawan yang telah dari awal sudah terdzolimi/tertindas karena tidak mengetahui apa apa, dan sekarang dapat angkat bicara demi mempertahankan hak-haknya;

46) Bahwa menurut BW (*Burgerlijk Weetboek*) Kitab Undang Undang KUHPerdata Pasal 1320 mengatakan bahwa syarat sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat, yaitu:

- a) Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya.
- b) Kecakapan untuk membuat suatu perikatan.
- c) Suatu hal tertentu.
- d) Suatu sebab yang halal.

Berdasarkan ketentuan mengenai syarat sahnya suatu perjanjian tersebut, tidak ada satupun syarat dalam Pasal 1320 KUH Perdata yang mengharuskan Pihak ketiga ikut menjadi korban dalam Perjanjian dalam kedua belah Pihak. Dengan kata lain, suatu Perjanjian mengikat secara hukum bagi para pihak yang membuatnya, *pacta sun servanda* (Sesuai Pasal 1338 KUH Perdata);

47) Bahwa sita eksekusi berdasarkan lelang itu pun adalah tuntutan yang tidak mempunyai dasar hukum dan merugikan Pelawan ;

48) Berdasarkan point point diatas maka kami mohon kepada Majelis Hakim yang bijaksana untuk menolak seluruh Permohonan Para Terlawan karena tidak memiliki dasar hukum yang kuat dan mengdzalimi Harta Bersama Pelawan, sehingga sangat bermoral



jika Majelis Hakim Membatalkan Penetapan Eksekusi Lelang Hak Tanggungan ;

49) Bahwa dengan alasan Ferdy Oktoberyanto Thong Siong Wan menunggak dan atau cidera janji atas 'Surat Perjanjian Kredit No. 06 tanggal 03 Agustus 2016 dan Surat Perjanjian Kredit No. 89 tanggal 21 Juni 2017 tersebut sehingga dikawatirkan Terlawan 1 mengupayakan lelang secepatnya terhadap Sertifikat Hak Milik (SHM) "Tanah dan bangunan milik Pelawan", sebagai pihak yang diketahui atau dianggap patut diketahui sebagai yang memiliki atau menguasai atau menghuni Obyek Hak tanggungan dan atau objek lelang, sehingga kesempatan membela diri terhadap rencana lelang tersebut dikhawatirkan tidak diindahkan oleh Para Terlawan, sehingga untuk menghindari timbulnya kerugian lebih lanjut bagi Pelawan mengingat Para Terlawan akan melakukan upaya lelang "Tanah dan Bangunan Pelawan" tersebut diatas, maka sangatlah beralasan bagi Pelawan untuk memohon agar Ketua Majelis Hakim Pengadilan Negeri Palopo untuk memutuskan serta menyatakan bahwa "Surat Perjanjian Kredit No. 06 tanggal 03 Agustus 2016 dan Surat Perjanjian Kredit No. 89 tanggal 21 Juni 2017" karena batal demi hukum atau tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum (*buiten effect stellen*) karena Pelawan bukanlah pihak yang melakukan perjanjian (mengingat azas *Pacta Sunkservanda*) dan karena pelaksanaan perjanjian tersebut "tidak sah dan dapat dibatalakan karena bukan "suatu sebab yang halal" dan telah lewat waktu (Daluarsa) serta memerintahkan Terlawan tidak dapat melakukan transaksi atas "Tanah dan Bangunan milik Pelawan "tersebut dan memerintahkan kepada Turut Terlawan 1 memblokir Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 00366 "Tanah dan Bangunan milik Pelawan", dan menyatakan objek agunan rumah Pelawan dalam "Statusquo" sampai dengan putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap ;

50) Bahwa perlu diketahui secara Peraturan Tata Usaha Negara Sertifikat Hak Milik No. 00366 atas nama. Ktut Ayu Ratni Salim (Berbeda jika sudah balik nama) seharusnya dapat dibatalkan karena dalam SHM tersebut mengenai jalur garis jalan raya (kepentingan Public) serta didalam rumah terdapat kuburan



keluarga yang menurut adat Gorontalo keluarga Pelawan mengubur keluarga yang meninggal didalam rumah sehingga SHM tersebut haruslah dibatalkan secara hukum;

51) Bahwa hingga sekarang pemberitahuan mengenai informasi lelang maupun risalah lelang tidak pernah diterima oleh Pelawan sebagai Nasabah ;

IV. UNSUR PERBANKAN MERUGIKAN KEPENTINGAN MASYARAKAT

1) Bahwa lelang dimaksud dipandang sebagai kerugian bagi PELAWAN yang jika dinilai dengan uang, maka nilai ganti rugi tersebut berdasarkan atas Ketentuan sebagaimana diatur dalam Pasal 49 ayat (1) sub c Undang-Undang RI Nomor 10 Tahun 1988 tentang perubahan atas Undang Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan adalah sebesar : Rp.200.000.000.000., (Dua Ratus Milyar Rupiah);

2) Bahwa jelas merupakan bentuk penyimpangan dan/atau pelanggaran terhadap maksud ketentuan penjelasan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1988 tentang perubahan atas Undang-Undang RI Nomor 7 tahun 1992 tentang perbankan, yang antara lain menekankan prinsip kehati-hatian yang harus dipegang teguh serta Peningkatan profesionalisme para pelaku di bidang perbankan dan penyelenggaraan kegiatan perbankan yang sehat dan bertanggung jawab sekaligus mencegah terjadinya praktek yang merugikan kepentingan masyarakat;

3) Bahwa penyimpangan dan/atau pelanggaran oleh Terlawan 1 terhadap maksud ketentuan penjelasan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1988 tentang perubahan atas Undang-Undang RI Nomor 7 tahun 1992 tentang perbankan sebagaimana dimaksud di atas, adalah jelas merupakan "Perbuatan Melawan Hukum";

4) Bahwa sesuai dalam Pasal 49 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1988 tentang perubahan atas Undang-Undang RI Nomor 7 tahun 1992 tentang Perbankan :

a) Anggota dewan komisaris, direksi atau pegawai bank yang dengan sengaja :

i. membuat atau menyebabkan adanya pencatatan palsu dalam pembukuan atau dalam laporan, maupun dalam dokumen atau laporan kegiatan usaha, laporan transaksi atau rekening suatu bank;



ii. menghilangkan atau tidak memasukkan atau menyebabkan tidak dilakukannya pencatatan dalam pembukuan atau dalam laporan, maupun dalam dokumen atau laporan kegiatan usaha, laporan transaksi atau rekening suatu bank;

iii. mengubah, mengaburkan, menyembunyikan, menghapus, atau menghilangkan adanya suatu pencatatan dalam pembukuan: atau dalam laporan, maupun dalam dokumen atau laporan kegiatan usaha, laporan transaksi atau rekening suatu bank, atau dengan sengaja mengubah, mengaburkan, menghilangkan, menyembunyikan atau merusak catatan pembukuan tersebut, diancam dengan pidana penjara paling lama 15 (lima belas) tahun dan denda paling banyak Rp.10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah).

b) Anggota dewan komisaris, direksi atau pegawai bank yang dengan sengaja :

i. meminta atau menerima, mengizinkan atau menyetujui untuk menerima suatu imbalan, komisi, uang tambahan, pelayanan, uang atau barang berharga, untuk keuntungan pribadinya atau untuk keuntungan keluarganya, dalam rangka mendapatkan atau berusaha mendapatkan bagi orang lain dalam memperoleh uang muka, bank garansi, atau fasilitas kredit dari bank, atau dalam rangka pembelian atau pendiskontoan oleh bank atas surat-surat wesel, surat promes, cek, dan kertas dagang atau bukti kewajiban lainnya, ataupun dalam rangka memberikan persetujuan bagi orang lain untuk melaksanakan penarikan dana yang melebihi batas kreditnya pada bank;

ii. tidak melaksanakan langkah-langkah yang diperlukan untuk memastikan ketaatan bank terhadap ketentuan dalam Undang-undang ini dan ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya yang berlaku bagi bank, diancam dengan pidana penjara paling lama 6 (enam) tahun dan denda paling banyak Rp. 6.000.000.000, (enam milyar rupiah)

- 5) Bahwa berdasarkan Pasal 49 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang perubahan atas Undang-Undang RI Nomor 7 tahun 1992 tentang Perbankan diatas maka dalam hal tersebut termasuk kejahatan sehingga hal tersebut telah jelas adalah Perbuatan Melawan Hukum dan sangat merugikan kepentingan



Masyarakat sesuai Pasal 51 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang perubahan atas Undang-Undang RI Nomor 7 tahun 1992 tentang Perbankan :

a) *Tindak pidana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 46, Pasal 47, Pasal 48 ayat (1), Pasal 49, dan Pasal 50 adalah kejahatan.*

b) *Tindak pidana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 48 ayat (2) adalah pelanggaran.*

6) Bahwa sehingga sesuai Pasal 52 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang perubahan atas Undang-Undang RI Nomor 7 tahun 1992 tentang Perbankan Pemerintah dapat mencabut izin usaha bank yang bersangkutan, sebagai berikut,

"Dengan tidak mengurangi ketentuan pidana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 47, Pasal 48, dan Pasal 49, Bank Indonesia dapat menetapkan sanksi administratif kepada bank yang tidak memenuhi kewajibannya sebagaimana ditentukan dalam Undang-undang ini atau menyampaikan pertimbangan kepada Menteri untuk mencabut izin usaha bank yang bersangkutan."

7) Bahwa penyimpangan dan/atau pelanggaran terhadap maksud ketentuan penjelasan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang perubahan atas Undang-Undang RI Nomor 7 tahun 1992 tentang perbankan, yang antara lain menekankan prinsip kehati-hatian yang harus dipegang teguh serta Peningkatan profesionalisme para pelaku di bidang perbankan dan penyelenggaraan kegiatan perbankan yang sehat dan bertanggung jawab sekaligus mencegah terjadinya praktek yang merugikan kepentingan masyarakat;

8) Bahwa penyimpangan dan/atau pelanggaran oleh Para Terlawan 1 terhadap maksud ketentuan penjelasan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang perubahan atas Undang-Undang RI Nomor 7 tahun 1992 tentang perbankan sebagaimana dimaksud di atas, adalah jelas merupakan "Perbuatan Melawan Hukum";

V. UNSUR PERBUATAN MELAWAN HUKUM

52) Bahwa berdasarkan alasan-alasan di atas Para Terlawan melakukan Perbuatan Melawan Hukum dan berdasarkan ketentuan dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum



Perdata atau Burgerlijk Wetboek (BW) dalam Buku III disebutkan bahwa:

"tiap perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang bersalah menimbulkan kerugian, mengganti kerugian tersebut."

53) Berdasarkan rumusan pasal tersebut, suatu perbuatan dikatakan melawan hukum apabila memenuhi empat unsur yaitu :

- a) Perbuatan itu harus melawan hukum (*onrechtmatig*);
- b) Perbuatan itu harus menimbulkan kerugian;
- c) Perbuatan itu harus dilakukan dengan kesalahan;
- d) Antara perbuatan dan kerugian yang timbul harus ada hubungan kausal.

54) Bahwa, mencium gelagat Para dikawatirkan mengupayakan balik nama Sertifikat Hak Milik (SHM) milik Pelawan, Pelawan memblokir SHM miliknya dikantor BPN Palopo atau untuk tidak melakukan penerbitan atau memblokir SHM Obyek Lelang tersebut sebagaimana diatur pada pasal : 37, 38, 39, 40 dan pasal 41 Peraturan Pemerintah (PP) No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sampai dengan putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap ;

55) Bahwa, oleh karenanya Pelawan memohon agar Majelis Hakim, berkenan untuk memeriksa kembali seluruh berkas-berkas yang ada berkaitan dengan Keputusan Lelang KPKNL dan mohon Pengadilan Negeri Palopo memutuskan : Menyatakan Batal atau tidak mempunyai kekuatan Hukum (*biten effect stellen*) surat-surat yang menyangkut Obyek Lelang Risalah Lelang ;

56) Bahwa, untuk menghindari timbulnya kerugian lebih lanjut bagi Pelawan, maka terlebih dahulu dimohonkan agar Pengadilan Negeri Palopo dapat mengambil putusan hukum yang dapat dijalankan secara serta merta (*Uit voerbaar bij vooraad*) walau ada Banding, Verzet atau Kasasi ;

B. PETITUM

Maka berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas Pelawan, mohon agar Majelis Hakim Pengadilan Negeri Palopo, sebagai Hakim-hakim yang baik (*Als geode rechter betaamt*) dapat memeriksa dan mengadili perkara ini serta memutuskan, sebagai berikut :

PRIMAIR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menyatakan perlawanan pelawan sebagai pihak ketiga adalah tepat dan beralasan;
2. Menyatakan pelawan adalah pelawan yang jujur;
3. Menyatakan sah dan bernilai Sertifikat Hak Milik No. 0366/Lagaligo Luas Tanah 155 M2, Surat Ukur Tanggal 14 Juli 2016 Nomor 01116/Lagaligo/2016 di Kelurahan Lagaligo, Kecamatan Wara, Kota Palopo, Sulawesi Selatan, Atas Nama Ktut Ayu Ratni Salim;
4. Menyatakan Pelawan adalah pemilik sah dari Objek Lelang / Hak Tanggungan diatas sesuai dengan berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 0366/Lagaligo Luas Tanah 155 M2, Surat Ukur Tanggal 14 Juli 2016 Nomor 01116/Lagaligo/2016 di Kelurahan Lagaligo, Kecamatan Wara, Kota Palopo, Sulawesi Selatan, Atas Nama Ktut Ayu Ratni Salim;
5. Memerintahkan untuk mengangkat kembali sita eksekusi Lelang terhadap Hak Tanggungan sebuah Tanah dan bangunan beralamat di Kelurahan Lagaligo, Kecamatan Wara, Kota Palopo, Sulawesi Selatan, Sertifikat Hak Milik No. 0366/Lagaligo Luas Tanah 155 M2, Surat Ukur Tanggal 14 Juli 2016 Nomor 01116/Lagaligo/2016, Atas Nama Ktut Ayu Ratni Salim;
6. Menyatakan tidak sah dan tidak bernilai :
 - 1) Surat Perjanjian Kredit No. 06 tanggal 03 Agustus 2016 ;
 - 2) Surat Perjanjian Kredit No. 89 tanggal 21 Juni 2017;
7. Menyatakan tidak sah dan tidak berharga secara hukum sita eksekusi yang diletakkan oleh Pengadilan Negeri Palopo terhadap Objek Lelang/Hak Tanggungan sebuah Tanah dan bangunan terletak di Kelurahan Lagaligo, Kecamatan Wara, Kota Palopo, Sulawesi Selatan, Sertifikat Hak Milik No. 0366/Lagaligo Luas Tanah 155 M2, Surat Ukur Tanggal 14 Juli 2016 Nomor 01116/Lagaligo/2016, Atas Nama Ktut Ayu Ratni Salim;
8. Menyatakan penetapan eksekusi Penetapan Eksekusi Risalah Lelang terhadap Objek /Lelang Hak Tanggungan yang terletak di Kelurahan Lagaligo, Kecamatan Wara, Kota Palopo, Sulawesi Selatan, Sertifikat Hak Milik No. 0366/Lagaligo Luas Tanah 155 M2, Surat Ukur Tanggal 14 Juli 2016 Nomor 01116/Lagaligo/2016, Atas Nama Ktut Ayu Ratni Salim tidak sah dan tidak berdasar hukum ;
9. Menyatakan tidak sah, tidak berharga, Batal Demi Hukum dan atau tidak mempunyai kekuatan hukum proses sita Jaminan Agunan Tanah dan banguna Milik Pelawan di Terlawan 1 dengan Nomor Sertifikat Hak Milik No. 0366/Lagaligo Luas Tanah 155 M2, Surat Ukur Tanggal 14 Juli 2016

Halaman 20 dari 60 Putusan Perdata No. 18/Pdt.Bth/2020/PN PIP

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

Nomor 01116/Lagaligo/2016 di Kelurahan Lagaligo, Kecamatan Wara, Kota Palopo, Sulawesi Selatan, Atas Nama Ktut Ayu Ratni Salim;

10. Menyatakan tidak sah, tidak berharga, Batal Demi Hukum dan atau tidak mempunyai kekuatan hukum proses Hak Tanggungan Tanah dan Bangunan Milik Pelawan oleh TERLAWAN 2 dan TERLAWAN 3 dengan Nomor Sertifikat Hak Milik No. 0366/Lagaligo Luas Tanah 155 M2, Surat Ukur Tanggal 14 Juli 2016 Nomor 01116/Lagaligo/2016 di Kelurahan Lagaligo, Kecamatan Wara, Kota Palopo, Sulawesi Selatan, Atas Nama Ktut Ayu Ratni Salim;
11. Memerintahkan Para Terlawan untuk mengembalikan Nomor Sertifikat Hak Milik No. 0366/Lagaligo Luas Tanah 155 M2, Surat Ukur Tanggal 14 Juli 2016 Nomor 01116/Lagaligo/2016 di Kelurahan Lagaligo, Kecamatan Wara, Kota Palopo, Sulawesi Selatan, Atas Nama Ktut Ayu Ratni Salim, Tanah dan Bangunan Milik Pelawan kepada Pelawan dan membatalkan lelang yang tidak sah terhadap Tanah dan Bagunan milik Pelawan tersebut;
12. Menyatakan batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum (*buiten effect stellen*) Risalah Lelang ;
13. Menyatakan Pembeli Tanah dan Bangunan Sertifikat Hak Milik No. 0366/Lagaligo Luas Tanah 155 M2, Surat Ukur Tanggal 14 Juli 2016 Nomor 01116/Lagaligo/2016 di Kelurahan Lagaligo, Kecamatan Wara, Kota Palopo, Sulawesi Selatan, Atas Nama Ktut Ayu Ratni Salim, adalah Pembeli yang tidak beritikad baik ;
14. Menetapkan Sita Jaminan atas Tanah dan Bangunan Sertifikat Hak Milik No. 0366/Lagaligo Luas Tanah 155 M2, Surat Ukur Tanggal 14 Juli 2016 Nomor 01116/Lagaligo/2016 di Kelurahan Lagaligo, Kecamatan Wara, Kota Palopo, Sulawesi Selatan, Atas Nama Ktut Ayu Ratni Salim;
15. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang dilakukan Pengadilan Negeri Palopo ;
Dalam Pengosongan dan atau Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) :
 - 1) Mengabulkan Permohonan Pengosongan dan sita jaminan yang diajukan Pelawan atas Tanah dan Bangunan Sertifikat Hak Milik No. 0366/Lagaligo Luas Tanah 155 M2, Surat Ukur Tanggal 14 Juli 2016 Nomor 01116/Lagaligo/2016 di Kelurahan Lagaligo, Kecamatan Wara, Kota Palopo, Sulawesi Selatan, Atas Nama Ktut Ayu Ratni Salim;
 - 2) Mengabulkan Permohonan Pengosongan dan sita jaminan yang diajukan Pelawan atas kantor Terlawan 1 yang terletak di Kota Pare-

Halaman 21 dari 60 Putusan Perdata No. 18/Pdt.Bth/2020/PN PIP



Pare, Kampung Baru Labempa Nomor 78, RT 002, RW 001, Desa Kelurahan Lompoe, Kecamatan Bacukiki, Kota Pare-Pare

- 3) Memerintahkan kepada Terlawan 1 untuk mengosongkan kantor yang terletak di Berkedudukan di bertempat tinggal di Kota Pare-Pare, Kampung Baru Labempa Nomor 78, RT 002, RW 001, Desa Kelurahan Lompoe, Kecamatan Bacukiki, Kota Pare-Pare sampai ada putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap.
- 4) Memerintahkan kepada Para Terlawan untuk mengosongkan Tanah dan Bangunan Sertifikat Hak Milik No. 0366/Lagaligo Luas Tanah 155 M2, Surat Ukur Tanggal 14 Juli 2016 Nomor 01116/Lagaligo/2016 di Kelurahan Lagaligo, Kecamatan Wara, Kota Palopo, Sulawesi Selatan, Atas Nama Ktut Ayu Ratni Salim sampai ada putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap.
- 5) Menetapkan sita jaminan atas kantor Terlawan 1 yang terletak di Kota Pare-Pare, Kampung Baru Labempa Nomor 78, RT 002, RW 001, Desa Kelurahan Lompoe, Kecamatan Bacukiki, Kota Pare-Pare sebelum adanya putusan yang berkekuatan hukum yang tetap;
- 6) Menetapkan sita jaminan atas Tanah dan Bangunan Sertifikat Hak Milik No. 0366/Lagaligo Luas Tanah 155 M2, Surat Ukur Tanggal 14 Juli 2016 Nomor 01116/Lagaligo/2016 di Kelurahan Lagaligo, Kecamatan Wara, Kota Palopo, Sulawesi Selatan, Atas Nama Ktut Ayu Ratni Salim;
16. Memerintahkan kepada Para Terlawan untuk menyerahkan (sita jaminan) Sertifikat Hak Milik No. 0366/Lagaligo Luas Tanah 155 M2, Surat Ukur Tanggal 14 Juli 2016 Nomor 01116/Lagaligo/2016 di Kelurahan Lagaligo, Kecamatan Wara, Kota Palopo, Sulawesi Selatan, Atas Nama Ktut Ayu Ratni Salim tersebut diatas kepada Pengadilan Negeri Palopo sampai ada putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap ;
17. Memerintahkan kepada Para Terlawan untuk menghentikan proses peralihan hak atas Tanah dan Bangunan tersebut dari Terlawan 1 dan Terlawan 2 kepada Terlawan 3 serta membatalkan segala bentuk peralihan Hak serta Hak Tanggungan atas rumah tersebut yang timbul sebelum atau setelah adanya gugatan ini ;
18. Memerintahkan kepada Turut Terlawan 1 untuk memblokir Sertifikat Hak Milik No. 0366/Lagaligo Luas Tanah 155 M2, Surat Ukur Tanggal 14 Juli 2016 Nomor 01116/Lagaligo/2016 di Kelurahan Lagaligo, Kecamatan Wara, Kota Palopo, Sulawesi Selatan, Atas Nama Ktut Ayu Ratni Salim



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut diatas sampai ada putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap ;

19. Memerintahkan Turut Terlawan 1 untuk meneruskan pembatalan Perjanjian Kredit tersebut antara Terlawan 1 dan Ferdy Oktoberyanto Thong Siong Wan ;
20. Memerintahkan Turut Terlawan 2 untuk meng roya Sertifikat Hak Milik atas Tanah dan Bangunan milik Pelawan dan mengembalikannya kepada Pelawan ;
21. Menghukum Para Terlawan untuk perhari keterlambatan penyerahan hak kepada Pelawan sebesar Rp. 1.000.000 (satu juta rupiah) /hari terhitung sejak perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang pasti ;
22. Memerintahkan kepada Juru Sita Pengadilan Negeri Palopo untuk melakukan eksekusi seperti Angka 8 - 18 diatas ;
23. Memerintahkan kepada Panitera Pengadilan atau Pejabat Pengadilan untuk mengirimkan satu helai salinan putusan dalam perkara ini yang telah berkekuatan hukum tetap kepada Pemerintah yang berwenang ;
24. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu untuk dimohonkan agar Pengadilan Negeri Palopo dapat mengambil putusan hukum yang dapat dijalankan secara serta merta (*Uit voerbaar bij vooraad*) meskipun ada upaya hukum Banding, Verzet, Kasasi dan atau Perlawanan untuk menghindari timbulnya kerugian lebih lanjut bagi Pelawan ;
25. Menghukum terlawan penyita dan terlawan tersita secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara ini ;

Atau

SUBSIDAIR

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Palopo yang memeriksa Perkara *A Quo* ini atau berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*)

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditentukan, telah datang dan menghadap di persidangan, untuk Pelawan datang kuasanya tersebut dan Para Terlawan datang kuasanya sedangkan Turut Terlawan I dan Turut Terlawan II tidak hadir atau mengirimkan wakilnya di persidangan walaupun telah dipanggil secara sah dan patut;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selanjutnya Ketua Majelis Hakim berdasarkan Pasal 154 Rbg dan Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan serta berdasarkan kesepakatan para pihak yaitu Pelawan dan Terlawan, maka Majelis Hakim berdasarkan Penetapan tertanggal 8 Juli 2020, Nomor: 18/Pdt.Bth/2020/PN Plp telah menunjuk Hakim Pengadilan Negeri Palopo yaitu Arif Winarso, S.H., sebagai Mediator dan telah berusaha dan memberikan kesempatan waktu kepada kedua belah pihak yang berperkara untuk melakukan perdamaian, akan tetapi upaya tersebut tidak berhasil (surat pernyataan kegagalan hasil proses mediasi terlampir dalam berkas perkara ini);

Menimbang, bahwa karena upaya perdamaian tidak berhasil kemudian pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan bantahan Pelawan dimana Pelawan menyatakan tetap pada surat gugatannya;

Menimbang, bahwa atas gugatan bantahan Pelawan tersebut, Terlawan I telah mengajukan jawabannya secara tertulis/elektronik yang mana isi jawaban tersebut pada pokoknya menerangkan hal-hal sebagai berikut :

A. DALAM EKSEPSI

1. *Exceptio dilatoria*

Yahya Harahap dalam bukunya *Hukum AcaraPerdata: Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan* (hal. 467) menjelaskan bahwa *Exceptio dilatoria* yaitu eksepsi yang dilakukan oleh Tergugat dalam hal gugatan penggugat belum dapat diterima untuk diperiksa sengketa di pengadilan, karena masih prematur, dalam arti gugatan yang diajukan masih terlampau dini.

Hal ini dapat terlihat dari petitum Gugatan Penggugat 5, 7, 8, 9, 12 yang pada pokoknya agar kiranya dilakukan pengangkatan sita Eksekusi Lelang, Menyatakan Tidak sah dan berharga Sita Eksekusi yang dilakukan oleh Pengadilan Negeri Palopo, Menyatakan Penetapan Sita Eksekusi Risalah Lelang, Menyatakan batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum (*buiten effect stellen*) Risalah lelang terhadap Hak Tanggungan sebuah Tanah dan bangunan beralamat di Kelurahan Laga ligo, Kecamatan Wara, Kota Palopo, Sulawesi selatan, Sertifikat Hak Milik nomor. 0366/Lagaligo, luas tanah 155 M2, Surat ukur Tanggal 14 juli 2016 Nomor. 01116/Lagaligo /2016, atas nama Ktut Ayu Ratni Salim.

Halaman 24 dari 60 Putusan Perdata No. 18/Pdt.Bth/2020/PN Plp



Padahal hal-hal sebagaimana tersebut diatas belum pernah dan tidak pernah dilakukan oleh TERLAWAN I maupun Pengadilan Negeri Palopo.

Maka Berdasar dan beralasan hukum apabila GUGATAN PELAWAN TIDAK DAPAT DITERIMA (*niet ontvankelijke verklaard*)

2. Eksepsi Obscuur Libel

Eksepsi Obscuur Libel, yaitu eksepsi yang diajukan oleh Tergugat dalam hal gugatan Penggugat tidak terang atau isinya tidak jelas, contohnya tidak jelas dasar hukumnya, tidak jelas obyek sengketa, petitum tidak rinci dijabarkan dan permasalahan antara posita wanprestasi atau perbuatan melawan hukum.

Bahwa PELAWAN dalam Gugatannya mendalilkan persona *standi in judicio* dalam mengajukan gugatan ini dengan dalil PERLAWANAN PIHAK KETIGA.

Derden Verzet adalah upaya hukum yang dilakukan oleh pihak yang semula bukan pihak berperkara, tetapi karena merasa berkepentingan atas objek yang dipersengketakan dimana objek tersebut akan disita atau dijual atau dilelang, maka ia berusaha mempertahankan objek tersebut dengan alasan itu miliknya.

M. Yahya Harahap dalam bukunya yang berjudul Hukum Acara Perdata menjelaskan bahwa *derden verzet* (Perlawanan Pihak Ketiga) merupakan upaya hukum atas penyitaan milik pihak ketiga (hal. 299).

Yahya Harahap menjelaskan, dalam praktik, tergugat sering mengajukan keberatan atas penyitaan yang diletakkan terhadap harta kekayaannya dengan dalih, barang yang disita adalah milik pihak ketiga. Dalil dan keberatan itu kebanyakan tidak dihiraukan pengadilan atas alasan, sekiranya barang itu benar milik pihak ketiga, dia dapat mengajukan keberatan melalui upaya derden verzet. Ternyata, meskipun sita telah diletakkan di atasnya, tidak ada muncul perlawanan dari pihak ketiga, oleh karena itu cukup alasan untuk menduga, harta tersebut milik tergugat bukan milik pihak ketiga.

Bagaimana halnya jika barang yang disita benar-benar milik pihak ketiga? Mengenai hal ini, Yahya Harahap menjelaskan bahwa pihak ketiga yang bersangkutan yang bersangkutan dapat mengajukan perlawanan dalam bentuk derden verzet atau perlawanan pihak



ketiga terhadap *Conservatoir Beslag* yang sering disingkat CB (sita jaminan). Demikian penegasan Putusan MA No. 3089 K/Pdt/1991 yang menjelaskan, sita jaminan (CB) yang diletakkan di atas milik pihak ketiga memberi hak kepada pemiliknya untuk mengajukan derden verzet (ibid, hal. 299-300).

Menurut Yahya Harahap, derden verzet atas sita jaminan (CB) dapat diajukan pemilik selama perkara yang dilawan belum mempunyai putusan yang berkekuatan hukum tetap. Apabila perkara yang dilawan sudah memperoleh putusan yang berkekuatan hukum tetap, upaya hukum yang dapat dilakukan pihak ketiga atas penyitaan itu, bukan derden verzet, tetapi gugatan perdata biasa. Demikian dikemukakan dalam Putusan MA No. 996 K/Pdt/1989, bahwa derden verzet yang diajukan atas CB yang diletakkan PN dalam suatu perkara perdata, dapat dibenarkan selama putusan perkara yang dilawan (perkara pokok) belum mempunyai kekuatan hukum tetap serta CB tersebut belum diangkat (hal. 300).

Selain itu, dalam pertimbangan Putusan Mahkamah Agung No. 185/Pdt.Plw/2010/PN.Slmn. Mahkamah Agung (MA) mengatakan bahwa berdasarkan Pasal 378 Rv dan Pasal 379 Rv, untuk dapat dikabulkannya perlawanan pihak ketiga diperlukan terpenuhinya 2 (dua) unsur, yaitu:

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

Apakah pihak Pelawan (pihak ketiga yang dirugikan atas sita jaminan) dapat menarik pihak lain menjadi terlawan maupun turut terlawan pada hal diketahui terlawan/turut terlawan dimaksud bukan pihak dalam sengketa awal? Mengenai hal ini, kita dapat menyimak penjelasan Yahya Harahap yang berpendapat bahwa dalam penyelesaian suatu perkara, tidak boleh menimbulkan kerugian kepada pihak ketiga yang tidak ikut menjadi pihak dalam perkara. Prinsip kontrak partai (party contract) yang digariskan Pasal 1340 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ("KUHPerdata") yang menegaskan perjanjian hanya mengikat kepada para pihak yang membuatnya, berlaku juga dalam proses penyelesaian perkara, hanya mengikat pihak-pihak yang berperkara saja (ibid, hal. 299).

Dari pernyataan ini sebenarnya kita dapat menyimpulkan bahwa tidak dimungkinkan apabila pelawan (pihak ketiga) yang memiliki



keberatan bahwa harta kekayaan miliknya dijadikan sita jaminan oleh terlawan (awalnya tergugat), dapat menarik pihak lain menjadi terlawan maupun turut terlawan yang bukan pihak dalam sengketa awal. Pelawan dalam *derden verzet* (pihak ketiga) sebenarnya pun merupakan pihak yang tidak ada pada sengketa awal antara penggugat dan tergugat. Namun, yurisprudensi sebagai salah satu dasar hukum di Indonesia (melalui Putusan MA No. 3089 K/Pdt/1991) yang kami jelaskan tadi, memberikan hak kepada pihak ketiga untuk mengajukan *derden verzet* agar dirinya dinyatakan sebagai pemilik objek yang terkena sita jaminan (CB).

Namun, jika pelawan (pihak ketiga) menarik pihak lain, menurut kami tidak akan ada relasinya, baik terhadap perkara pokok maupun sita jaminan yang diupayakan dalam *derden verzet*. Kalaupun muncul pihak baru yang dianggap membawa kerugian bagi pelawan (pihak ketiga) yang mengajukan *derden verzet*, maka melihat dari prinsip penyelesaian perkara yang pada dasarnya hanya menyangkut pihak-pihak di dalamnya (Pasal 1340 KUHPerdara), upaya hukum yang dapat dilakukan pelawan (pihak ketiga) terhadap pihak baru yang muncul itu bukanlah *derden verzet*, tetapi berbentuk gugatan perkara biasa.

Masih berkaitan dengan upaya hukum *derden verzet*, kita juga dapat merujuk pada kasus tanah Meruya yang terdapat dalam artikel Soal Perlawanan Meruya, Buku Pedoman MA Bisa Diabaikan. Di dalam artikel ini diceritakan bahwa pelawan *derden verzet* adalah sebagian warga yang berdasarkan alas hak selain hak milik atas tanah. Terlawan dalam eksepsinya mengatakan bahwa *derden verzet* hanya dapat diajukan bila barang yang disita itu merupakan miliknya, dalam hal ini hanya pemegang hak milik. Ketentuan ini dapat dilihat dari Pasal 195 (6) Herzien Indlandsch Reglement ("HIR") yang berbunyi:

"Jika hal menjalankan putusan itu dibantah, dan juga jika yang membantahnya itu orang lain, oleh karena barang yang disita itu diakuinya sebagai miliknya, maka hal itu serta segala perselisihan tentang upaya paksa yang diperintahkan itu, dihadapkan kepada pengadilan negeri, yang dalam daerah hukumnya terjadi hal menjalankan putusan itu, serta diputuskan juga oleh pengadilan itu."



Dalam artikel tersebut diceritakan bahwa yang melakukan perlawanan adalah warga yang tanahnya tidak semua bersertipikat hak milik. Dari 685 warga, ada setidaknya 277 pihak, yang tanahnya antara lain beralaskan Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Perjanjian Sewa Beli, Akta Jual beli, dan Girik C. Lebih lanjut dalam Buku II Mahkamah Agung soal Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan (1998), yang juga dikutip pihak Terlawan untuk memperkuat dalil mereka, menyatakan bahwa Perlawanan pihak ketiga terhadap sita (termasuk sita eksekusi) hanya dapat didasarkan atas hak milik, jadi hanya dapat diajukan oleh pemilik atau orang yang merasa bahwa ia adalah pemilik barang. Lebih lanjut disebutkan Penyewa, pemegang hipotik atau credietverband, pemegang hak pakai atas tanah, tidak dibenarkan mengajukan perlawanan semacam ini.

Bahwa secara yuridis maka gugatan yang diajukan oleh PELAWAN adalah tidak memiliki dasar hukum karena pada dasarnya PELAWAN bukanlah merupakan PIHAK KETIGA yang tidak terkait dengan Perjanjian Kredit Nomor: 06 Tanggal 03 Agustus 2016 dan Perjanjian Kredit Nomor: 89, Tanggal 21 Juni 2017 yang kesemuanya dibuat oleh dan dihadapan Pejabat yang berwenang yakni Notaris/PPAT Suarsi Nawir, SH., MKn. Yang mempunyai wilayah kerja Kota Palopo.

Berdasarkan Perjanjian-perjanjian sebagaimana tersebut diatas maka PELAWAN masuk sebagai PIHAK dalam Perjanjian Kredit tersebut sebagai PIHAK KEDUA/DEBITUR/PEMILIK JAMINAN bersama-sama dengan suaminya yakni FERDY OKTOBERYANTO.

Dengan demikian maka formulasi gugatan derden verzet yang diajukan oleh PELAWAN adalah kabur dan tidak jelas yang diakibatkan oleh persona standi in judicio dari PELAWAN yang tidak jelas.

Maka Berdasar dan beralasan hukum apabila GUGATAN PELAWAN TIDAK DAPAT DITERIMA (*niet ontvankelijke verklaard*).

B. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa TERLAWAN I secara tegas menolak dalil-dalil yang dikemukakan oleh PELAWAN dalam Gugatannya kecuali apa yang diakui secara tegas dan sepanjang tidak merugikan kepentingan hukum TERLAWAN I;



2. Bahwa dalil gugatan PELAWAN berkenaan dengan PERJANJIAN CACAT / BATAL DEMI HUKUM, , maka TERLAWAN I akan menguraikan jawabannya secara yuridis sebagaimana berikut:

Menurut Pasal 1313 KUH Perdata Perjanjian adalah Perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Dari peristiwa ini, timbullah suatu hubungan hukum antara dua orang atau lebih yang disebut Perikatan yang di dalamnya terdapat hak dan kewajiban masing-masing pihak.

Dalam Pasal 1320 KUH Perdata disebutkan, untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat, yaitu:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, artinya bahwa para pihak yang mengadakan perjanjian itu harus bersepakat atau setuju mengenai perjanjian yang akan diadakan tersebut, tanpa adanya paksaan, kekhilafan dan penipuan.
2. Kecakapan, yaitu bahwa para pihak yang mengadakan perjanjian harus cakap menurut hukum, serta berhak dan berwenang melakukan perjanjian.

Mengenai kecakapan Pasal 1329 KUH Perdata menyatakan bahwa setiap orang cakap melakukan perbuatan hukum kecuali yang oleh undang-undang dinyatakan tidak cakap. Pasal 1330 KUH Perdata menyebutkan orang-orang yang tidak cakap untuk membuat suatu perjanjian yakni:

- Orang yang belum dewasa.

Mengenai kedewasaan Undang-undang menentukan sebagai berikut:

- 1) Menurut Pasal 330 KUH Perdata: Kecakapan diukur bila para pihak yang membuat perjanjian telah berumur 21 tahun atau kurang dari 21 tahun tetapi sudah menikah dan sehat pikirannya.
 - 2) Menurut Pasal 7 Undang-undang No.1 tahun 1974 tertanggal 2 Januari 1974 tentang Undang-Undang Perkawinan ("Undang-undang Perkawinan"): Kecakapan bagi pria adalah bila telah mencapai umur 19 tahun, sedangkan bagi wanita apabila telah mencapai umur 16 tahun.
- Mereka yang berada di bawah pengampunan.
 - Orang perempuan dalam hal-hal yang ditetapkan oleh Undang-Undang (dengan berlakunya Undang-Undang Perkawinan, ketentuan ini sudah tidak berlaku lagi).



- Semua orang yang dilarang oleh Undang-Undang untuk membuat perjanjian-perjanjian tertentu.

1. Mengenai suatu hal tertentu, hal ini maksudnya adalah bahwa perjanjian tersebut harus mengenai suatu obyek tertentu.
2. Suatu sebab yang halal, yaitu isi dan tujuan suatu perjanjian haruslah berdasarkan hal-hal yang tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban.

Syarat No.1 dan No.2 disebut dengan Syarat Subyektif, karena mengenai orang-orangnya atau subyeknya yang mengadakan perjanjian, sedangkan syarat No.3 dan No.4 disebut Syarat Obyektif, karena mengenai obyek dari suatu perjanjian.

Apabila syarat subyektif tidak dapat terpenuhi, maka salah satu pihak mempunyai hak untuk meminta supaya perjanjian itu dibatalkan. Pihak yang dapat meminta pembatalan itu, adalah pihak yang tidak cakap atau pihak yang memberikan sepakatnya (perizinannya) secara tidak bebas.

Jadi, perjanjian yang telah dibuat itu akan terus mengikat kedua belah pihak yang mengadakan perjanjian, selama tidak dibatalkan (oleh hakim) atas permintaan pihak yang berhak meminta pembatalan tersebut.

Sedangkan apabila syarat obyektif yang tidak terpenuhi, maka perjanjian itu akan batal demi hukum. Artinya sejak semula tidak pernah dilahirkan suatu perjanjian dan tidak pernah ada suatu perikatan.

Bahwa berdasarkan ketentuan-ketentuan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana yang telah di uraikan tersebut diatas, maka dapat terlihat secara jelas bahwa seluruh syarat-syarat dalam melakukan perjanjian kredit antara TERGUGAT I dengan PENGGUGAT dan FERDY ONTOBERYANTO selaku suami dari PENGGUGAT telah memenuhi segala syarat-syarat tersebut yang kemudian di tuangkan dalam suatu Perjanjian Kredit Nomor: 06 Tanggal 03 Agustus 2016 dan Perjanjian Kredit Nomor: 89, Tanggal 21 Juni 2017 yang kesemuanya dibuat oleh dan dihadapan Pejabat yang berwenang yakni Notaris/PPAT Suarsi Nawir, SH., MKn. Yang mempunyai wilayah kerja Kota Palopo.

untuk itu maka perlu pula untuk diperhatikan ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUHPdata, yang berbunyi:



“Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”. Kata-kata “berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya” mau mengatakan, bahwa perjanjian seperti itu mengikat para pihak dan karenanya para pihak harus memenuhi janji-janjinya. Arti seperti itu diungkapkan dengan mengatakan: perjanjian berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang menutupnya.

Berdasarkan uraian-uraian yuridis sebagaimana yang telah dikemukakan oleh TERLAWAN I sebagaimana tersebut diatas, maka secara yuridis tidak ada alasan-alasan yang dapat dijadikan dasar hukum untuk mengkategorikan Perjanjian Kredit Nomor: 06 Tanggal 03 Agustus 2016 dan Perjanjian Kredit Nomor: 89, Tanggal 21 Juni 2017 yang kesemuanya dibuat oleh dan dihadapan Pejabat yang berwenang yakni Notaris/PPAT Suarsi Nawir, SH., MKn. Yang mempunyai wilayah kerja Kota Palopo, perjanjian tersebut cacat dan/atau batal demi hukum.

Bahwa dalil gugatan PELAWAN pada angka 3 dan 4 pada halaman 5 adalah DALIL YANG BERTENTANGAN .

Dalam dalil Gugatan angka 3, PELAWAN mendalilkan dalam perjanjian tersebut TERLAWAN I tidak menerbitkan Akta Hak Tanggungan, namun dalam dalil gugatan angka 4 PELAWAN menjelaskan bahwa Tanggal persetujuan notaries dalam menerbitkan Hak Tanggungan telah lewat waktu sehingga secara prosedural Hak Tanggungan tersebut haruslah dibatalkan atau batal demi hukum.

Atas dalil tersebut walaupun aneh dan lucu karena saling bertentangan satu dengan yang lainnya, maka secara yuridis TERLAWAN I dapat menjelaskan berdasarkan fakta yang ada bahwa atas Perjanjian Kredit Nomor: 06 Tanggal 03 Agustus 2016 yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat yang berwenang yakni Notaris/PPAT Suarsi Nawir, SH., MKn. Yang mempunyai wilayah kerja Kota Palopo, telah dibuat Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor: 713/2016, Tanggal 03 Agustus 2016 yang kemudian dilanjutkan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 896/2016, Tanggal 16 September 2016, yang kemudian berdasarkan ketentuan Pasal 13 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (“UUHT”) :



- 1) Pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan.
- 2) Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (2), PPAT wajib mengirimkan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan.

Dimana ketentuan sebagaimana tersebut telah dilaksanakan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) SUARSI NAWIR, SH., MKn. sebagaimana yang tercantum dalam sertifikat Hak Tanggungan Nomor: 0841/2016.

Bahwa pada dasarnya TERLAWAN berupaya untuk mengenyampingkan fakta yuridis berkenaan dengan kelalaian baik dari PELAWAN KTUT AYU RATNI SALIM maupun FERDY OKTOBERYANTO (suami) sebagai DEBITUR dari TERLAWAN I yang gagal dalam memenuhi Perjanjian Kredit Nomor: 06 Tanggal 03 Agustus 2016 dan Perjanjian Kredit Nomor: 89, Tanggal 21 Juni 2017 yang terbukti dengan adanya KREDIT MACET.

Untuk itu maka perbuatan dari PELAWAN KTUT AYU RATNI SALIM maupun FERDY OKTOBERYANTO (suami) sebagai DEBITUR dari TERLAWAN I termasuk dalam kategori Kelalaian atau Wanprestasi, yang secara yuridis adalah apabila salah satu pihak yang mengadakan perjanjian, tidak melakukan apa yang diperjanjikan.

Kelalaian/Wanprestasi yang dilakukan oleh salah satu pihak dapat berupa empat macam, yaitu:

1. Tidak melaksanakan isi perjanjian.
2. Melaksanakan isi perjanjian, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan.
3. Terlambat melaksanakan isi perjanjian.
4. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.

Maka Berdasar dan beralasan hukum apabila GUGATAN PELAWAN DITOLAK ADANYA atau SETIDAK-TIDAKNYA TIDAK DAPAT DITERIMA(*niet ontvankelijke verklaard*);

3. Bahwa dalil gugatan PELAWAN pada angka II, III dan IV pada halaman 6 sampai dengan 19 adalah dalil YANG TIDAK BERDASAR dan BERALASAN HUKUM;



Pengertian mengenai itikad baik (*good faith*) dalam kontrak secara jelas dipaparkan dalam Simposium Hukum Perdata Nasional yang diselenggarakan Badan Pembinaan Hukum Nasional (BPHN) yang menentukan bahwa itikad baik hendaknya diartikan sebagai berikut:

- 1) Kejujuran dalam membuat kontrak;
- 2) Pada tahap pembuatan ditekankan, apabila kontrak dibuat di hadapan pejabat, para pihak dianggap beritikad baik (meskipun ada juga pendapat yang menyatakan keberatannya);
- 3) Sebagai kepatutan dalam tahap pelaksanaan, yaitu terkait suatu penilaian baik terhadap perilaku para pihak dalam melaksanakan apa yang telah disepakati dalam kontrak, semata-mata bertujuan untuk mencegah perilaku yang tidak patut dalam pelaksanaan kontrak tersebut.

Berdasarkan pengertian itikad baik dalam kontrak/perjanjian tersebut maka unsur yang utama adalah kejujuran. Kejujuran para pihak dalam perjanjian ini meliputi pada kejujuran atas identitas diri dan kejujuran atas kehendak dan tujuan para pihak. Kejujuran adalah unsur yang utama dalam pembuatan perjanjian/kontrak karena ketidakjujuran salah satu pihak dalam perjanjian/kontrak dapat mengakibatkan kerugian bagi pihak lainnya. Yang pertama, sebagai ilustrasi ada salah satu pihak yang tidak jujur dalam awal pembuatan perjanjian, mengenai identitasnya, tentunya kemungkinan besar tidak akan melaksanakan isi perjanjian karena tujuan awalnya semata-mata ingin mendapatkan prestasi dari pihak lain namun sebaliknya dirinya tidak melaksanakan prestasinya. Yang kedua, para pihak tidak jujur sejak awal akan tujuan perjanjian/kontrak dibuat. Sebagai ilustrasi si A berutang kepada si B, si A belum dapat melunasi utangnya sesuai dengan jadwal kepada si B maka si A beritikad menjaminkan asetnya kepada si B, namun bukannya para pihak membuat perjanjian hutang dengan perjanjian jaminan melalui fidusia ataupun hak tanggungan, melainkan para pihak membuat perjanjian pengikatan jual beli dengan pilihan pembelian kembali (*buyback*). Ilustrasi tersebut menunjukkan bahwa para pihak tidak jujur dalam tujuan pembuatan kontrak/perjanjian karena perjanjian yang dibuat tidak sesuai dengan tujuan yang sebenarnya. Perjanjian tersebut secara hukum telah batal dan dengan batalnya perjanjian tersebut maka tentunya merugikan para pihak dalam perjanjian tersebut.



Secara Yuridis Restrukturisasi kredit adalah upaya perbaikan yang dilakukan dalam kegiatan perkreditan terhadap debitur yang berpotensi mengalami kesulitan untuk memenuhi kewajibannya. Kebijakan restrukturisasi kredit yang dilakukan pihak bank antara lain melalui:

1. Penurunan suku bunga kredit;
2. Perpanjangan jangka waktu kredit;
3. Pengurangan tunggakan bunga kredit;
4. Pengurangan tunggakan pokok kredit;
5. Penambahan fasilitas kredit; dan/atau
6. Konversi kredit menjadi Penyertaan Modal Sementara.

Namun, pemberian restrukturisasi terhadap debitur terdapat beberapa persyaratan untuk mengajukan restrukturisasi kredit kepada bank yaitu:

1. Debitur mengalami kesulitan pembayaran pokok dan/ atau bunga kredit; dan
2. Debitur memiliki prospek usaha yang baik dan dinilai mampu memenuhi kewajiban setelah kredit direstrukturisasi.

Bahwa TERLAWAN I terkait dengan upaya restrukturisasi kredit dari PELAWAN bersama FERDY OKTOBERYANTO selaku suami tidak dapat dilakukan oleh karena berdasarkan penilaian dari TERLAWAN I yang diperkuat oleh pengakuan FERDY OKTOBERYANTO sendiri dalam sebuah surat yang dikirimkan kepada TERLAWAN I, jelas terdapat fakta dan pengakuan bahwa prospek usaha dari FERDY OKTOBERYANTO tidak lagi mampu untuk meningkatkan kemampuan FERDY OKTOBERYANTO melakukan pembayaran atas kredit yang telah diberikan oleh TERLAWAN I.

Sehingga dalil sebagaimana angka II TIDAK BERDASAR dan BERALASAN HUKUM sehingga Berdasar dan beralasan hukum apabila GUGATAN PELAWAN DITOLAK ADANYA atau SETIDAK-TIDAKNYA TIDAK DAPAT DITERIMA (*niet ontvankelijke verklaard*).

Bahwa Terkait dengan Lelang yang diajukan oleh TERLAWAN I serta ditindak lanjuti oleh TERLAWAN II, maka secara yuridis dapat kami sampaikan hal-hal sebagai berikut:

- a) Bahwa pada Tanggal 03 April 2018, TERLAWAN I mengirimkan Surat Peringatan I kepada FERDY OKTOBERYANTO atas Tunggakan kredit yang terjadi;



b) Bahwa pada Tanggal 03 Mei 2018, TERLAWAN I mengirimkan Surat Peringatan II kepada FERDY OKTOBERYANTO atas Tunggakan kredit yang terjadi;

c) Bahwa pada Tanggal 19 Agustus 2019, TERLAWAN I mengirimkan Surat Peringatan III/Terakhir kepada FERDY OKTOBERYANTO atas Tunggakan kredit yang terjadi;

Bahwa ternyata dari keseluruhan Surat Peringatan yang diajukan oleh TERLAWAN I kepada FERDY OKTOBERYANTO, tidak ada itikad baik yang dilakukan oleh yang bersangkutan untuk melunasi dan melaksanakan kewajibannya kepada TERLAWAN I.

Bahwa oleh karena tidak ada itikad baik dari TERLAWAN dan FERDY OKTOBERYANTO, maka TERLAWAN I berdasarkan ketentuan pasal 6 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah:

“Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut”.

Hal ini pula sesuai dengan Perjanjian Kredit Nomor: 06 Tanggal 03 Agustus 2016 dan Perjanjian Kredit Nomor: 89, Tanggal 21 Juni 2017, *vide* Pasal 9 yang memberikan hak dan kewenangan kepada TERLAWAN I untuk melaksanakan Eksekusi Jaminan milik TERLAWAN dan FERDY OKTOBERYANTO.

Begitu pula dengan ketentuan yang tertulis dalam akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 896/2016, Tanggal 16 September 2016 yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat akta Tanah (PPAT) SUARSI NAWIR, SH., MKn., dimana dalam ketentuan Pasal 2:

“jika debitur tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang piutang tersebut diatas, oleh PIHAK PERTAMA, PIHAK KEDUA selaku Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari PIHAK PERTAMA:

a. menjual atau suruh menjual dihadapan umum secara lelang Objek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian;



- b. mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara dan syarat-syarat penjualan;
- c. menerima uang penjualan, menandatangani dan menyerahkan kwitansi;
- d. menyerahkan apa yang dijual itu kepada pembeli yang bersangkutan;
- e. mengambil dari uang hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang debitor tersebut;
- f. melakukan hal-hal lain yang menurut undang-undang dan peraturan hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat Pihak Kedua perlu dilakukan dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut.

Berdasarkan ketentuan sebagaimana tersebut diatas maka TERLAWAN I melanjutkan dengan upaya Melaksanakan Lelang dengan Bantuan TERLAWAN II, dengan menyampaikan Surat dengan Nomor: 181/SME-R/SnD12/MKS/0620, Tanggal 02 Juni 2020 yang ditujukan kepada FERDY OKTOBERYANTO dan Surat dengan Nomor: 181B/SME-R/SnD12/MKS/0620, Tanggal 02 Juni 2020 yang ditujukan kepada KTUT AYU RATNI SALIM dengan perihal: Pemberitahuan Lelang yang juga diikuti dengan adanya Pengumuman pada Media cetak.

Bahwa pada saat dilaksanakan lelang atas objek jaminan, ternyata tidak ada PEMENANG LELANG yang diakibatkan karena Limit harga jual objek jaminan sebesar Rp. 2.028.000.000,- (dua milyar dua puluh delapan juta rupiah) dinilai terlalu tinggi terhadap nilai objek jaminan tersebut.

Dalam Pelaksanaan Lelang pun di dasarkan kepada Ketentuan Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 93/PMK.06/2010, tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sehingga Lelang dapat terlaksana sehingga Terbitlah Akta Risalah Lelang walaupun di tetapkan tidak ada pemenang yang dibuat oleh Pejabat yang berwenang yakni Pejabat Lelang Kelas I pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Palopo yang didasarkan kepada ketentuan Pasal 12 PMK lelang yang pada pokoknya menyatakan:

"Kepala KPKNL/Pejabat Lelang tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan



lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang”.

Bahwa berdasarkan uraian yuridis sebagaimana tersebut diatas maka perlu untuk diperhatikan ketentuan dalam Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas Administrasi Pengadilan Halaman 149 yang secara tegas menentukan :

“bahwa suatu pelelangan yang telah di laksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat di batalkan”

Maka Berdasar dan beralasan hukum apabila GUGATAN PELAWAN DITOLAK ADANYA atau SETIDAK-TIDAKNYA TIDAK DAPAT DITERIMA(*niet ontvankelijke verklaard*).

4. Bahwa dalil gugatan PENGUGAT pada angka 4 halaman 4 adalah dalil YANG TIDAK BERDASAR dan BERALASAN HUKUM;

Perbuatan melawan hukum diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), berbunyi:

“Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut.”

Dari bunyi Pasal tersebut, maka dapat ditarik unsur-unsur PMH sebagai berikut:

1. ada perbuatan melawan hukum;
2. ada kesalahan;
3. ada hubungan sebab akibat antara kerugian dan perbuatan;
4. ada kerugian.

I. Unsur ada perbuatan melawan hukum

Perbuatan melawan hukum berarti adanya perbuatan atau tindakan dari pelaku yang melanggar/melawan hukum.

Dulu, pengertian melanggar hukum ditafsirkan sempit, yakni hanya hukum tertulis saja, yaitu undang-undang. Jadi seseorang atau badan hukum hanya bisa digugat kalau dia melanggar hukum tertulis (undang-undang) saja.

Tapi sejak tahun 1919, ada putusan Mahkamah Agung Belanda dalam kasus Arrest Cohen-Lindenbaum (H.R. 31 Januari 1919), yang kemudian telah memperluas pengertian melawan hukum tidak hanya terbatas pada undang-undang (hukum tertulis saja) tapi juga hukum yang tidak tertulis, sebagai berikut:



1. Melanggar Undang-Undang, artinya perbuatan yang dilakukan jelas-jelas melanggar undang-undang.
2. Melanggar hak subjektif orang lain, artinya jika perbuatan yang dilakukan telah melanggar hak-hak orang lain yang dijamin oleh hukum (termasuk tapi tidak terbatas pada hak yang bersifat pribadi, kebebasan, hak kebendaan, kehormatan, nama baik ataupun hak perorangan lainnya).
3. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, artinya kewajiban hukum baik yang tertulis maupun yang tidak tertulis, termasuk hukum publik.
4. Bertentangan dengan kesusilaan, yaitu kaidah moral (Pasal 1335 Jo Pasal 1337 KUHPerdara).
5. Bertentangan dengan sikap kehati-hatian yang sepatutnya dalam masyarakat. Kriteria ini bersumber pada hukum tak tertulis (bersifat relatif). Yaitu perbuatan yang dilakukan bertentangan dengan sikap yang baik/kepatutan dalam masyarakat untuk memperhatikan kepentingan orang lain.

Berdasarkan uraian yuridis sebagaimana tersebut diatas, maka apa yang dilakukan oleh TERLAWAN I mulai dari proses perjanjian kredit sampai dengan pelaksanaan lelang adalah didasarkan kepada ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku sehingga sangat jelas bahwa apa yang dilakukan oleh TERLAWAN I bukanlah merupakan PERBUATAN MELAWAN HUKUM.

II. Unsur adanya kesalahan

Kesalahan ini ada 2 (dua), bisa karena kesengajaan atau karena kealpaan.

Kesengajaan maksudnya ada kesadaran yang oleh orang normal pasti tahu konsekuensi dari perbuatannya itu akan merugikan orang lain.

Sedang, Kealpaan berarti ada perbuatan mengabaikan sesuatu yang mestinya dilakukan, atau tidak berhati-hati atau teliti sehingga menimbulkan kerugian bagi orang lain.

Namun demikian adakalanya suatu keadaan tertentu dapat meniadakan unsur kesalahan, misalnya dalam hal keadaan memaksa (*overmacht*) atau si pelaku tidak sehat pikirannya (gila)



III. Unsur adanya hubungan sebab akibat antara kerugian dan perbuatan (Hubungan Kausalitas)

Maksudnya, ada hubungan sebab akibat antara perbuatan yang dilakukan dengan akibat yang muncul.

Misalnya, kerugian yang terjadi disebabkan perbuatan si pelaku atau dengan kata lain, kerugian tidak akan terjadi jika pelaku tidak melakukan perbuatan melawan hukum tersebut.

IV. Unsur adanya kerugian

Akibat perbuatan pelaku menimbulkan kerugian. Kerugian di sini dibagi jadi 2 (dua) yaitu Materil dan Imateril.

Materil misalnya kerugian karena tabrakan mobil, hilangnya keuntungan, ongkos barang, biaya-biaya, dan lain-lain.

Imateril misalnya ketakutan, kekecewaan, penyesalan, sakit, dan kehilangan semangat hidup yang pada prakteknya akan dinilai dalam bentuk uang.

Adapun pemberian ganti kerugian menurut KUHPerdara sebagai berikut:

1. Ganti rugi untuk semua perbuatan melawan hukum (Pasal 1365 KUHPerdara);
2. Ganti rugi untuk perbuatan yang dilakukan oleh orang lain (Pasal 1367 KUHPerdara). Pasal 1367 ayat (1) KUHPerdara, seseorang tidak hanya bertanggungjawab atas kerugian yang disebabkan perbuatannya sendiri, melainkan juga atas kerugian yang disebabkan perbuatan orang-orang yang menjadi tanggungannya atau disebabkan barang-barang yang berada dalam pengawasannya (*vicarious liability*);
3. Ganti rugi untuk pemilik binatang (Pasal 1368 KUHPerdara)
4. Ganti rugi untuk pemilik gedung yang ambruk (Pasal 1369 KUHPerdara)
5. Ganti rugi untuk keluarga yang ditinggalkan oleh orang yang dibunuh (Pasal 1370 KUHPerdara)
6. Ganti rugi karena telah luka tau cacat anggota badan (Pasal 1371 KUHPerdara)
7. Ganti rugi karena tindakan penghinaan (Pasal 1372 KUHPerdara)

Berdasarkan uraian yuridis sebagaimana tersebut diatas, maka apa yang dilakukan oleh TERLAWAN I mulai dari proses



perjanjian kredit sampai dengan pelaksanaan lelang adalah didasarkan kepada ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku sehingga sangat jelas bahwa apa yang dilakukan oleh TERLAWAN I bukanlah merupakan PERBUATAN MELAWAN HUKUM.

5. Bahwa dalil gugatan PENGUGAT pada angka 56 halaman 20 adalah dalil YANG TIDAK BERDASAR dan BERALASAN HUKUM; Dalam buku "*Hukum Acara Perdata*" yang ditulis M. Yahya Harahap, S.H. disebutkan bahwa menurut Subekti, praktik penerapan putusan yang dapat dilaksanakan lebih dahulu (putusan serta merta, red.), telah mendatangkan banyak kesulitan dan memusingkan para hakim. Satu segi undang-undang telah memberi wewenang kepada hakim menjatuhkan putusan yang seperti itu meskipun dengan syarat-syarat yang sangat terbatas. Pada sisi lain, pengabulan dan pelaksanaan putusan tersebut selalu berhadapan dengan ketidakpastian, karena potensial kemungkinan besar putusan itu akan dibatalkan pada tingkat banding atau kasasi. Demikian menurut Subekti sebagaimana kami sarikan dari buku "*Hukum Acara Perdata*" (hal. 898).

Selanjutnya perlu pula untuk diperhatikan Dasar hukum atas larangan tersebut pelaksanaan putusan serta merta, yakni :

- a) Pasal 180 ayat (1) *Herzien Inlandsch Reglement* ("HIR"),
- b) Pasal 191 ayat (1) *Reglement Voor de Buitengewesten* ("RBG"),
- c) Pasal 54 dan Pasal 57 *Reglement Op De Rechtsvordering* ("Rv"), dan
- d) SEMA No. 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar bij voorraad*) dan Provisionil, serta
- e) SEMA No. 4 Tahun 2001 tentang Permasalahan Putusan Serta Merta dan Provisionil.

Oleh karena itu dalil PELAWAN tersebut TIDAK BENAR ADANYA dan BERDASAR HUKUM APABILA GUGATAN PENGUGAT DITOLAK ADANYA atau SETIDAK-TIDAKNYA TIDAK DAPAT DITERIMA (*niet ontvankelijke verklard*).

Berdasarkan apa yang telah di kemukakan tersebut diatas, maka dengan ini TERLAWAN I memohon kehadiran KETUA/MAJELIS HAKIM yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, berkenan menjatuhkan putusan dengan amar sebagai berikut :



DALAM EKSEPSI

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi dari TERLAWAN I;
2. Menyatakan gugatan PELAWAN DITOLAK atau setidaknya tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaar*);

DALAM POKOK PERKARA

1. Menerima Jawaban TERLAWAN I untuk seluruhnya;
2. Menolak gugatan PELAWAN untuk seluruhnya atau setidaknya Menyatakan Gugatan PELAWAN Tidak Dapat di Terima (*nietontvankelijke verklaard*);
3. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa atas gugatan bantahan Pelawan tersebut, Terlawan II telah mengajukan jawabannya secara tertulis/elektronik yang mana isi jawaban tersebut pada pokoknya menerangkan hal-hal sebagai berikut :

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa dengan tegas Terbantah II menolak seluruh dalil Pembantah, 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 dari hasil penjualan tersebut, hal ini juga sejalan dengan Pasal 1178 Ayat 2 KUH Perdata. Dengan demikian PT. Danamon Indonesia Tbk. Kantor Wilayah 4 Makassar SME Remedial Management selaku kreditur *in casu* Terbantah I mempunyai kewenangan melakukan eksekusi dengan menjual lelang objek jaminan. Olehnya jelas dalam permasalahan *a quo* Terbantah II melaksanakan lelang atas permintaan Terbantah I.
3. Bahwa pelaksanaan lelang eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan oleh Terbantah II didasarkan permohonan surat dari PT. Danamon Indonesia Tbk. Kantor Wilayah 4 Makassar SME Remedial Management *in casu* Terbantah I Nomor : 031/SME-R/SnD12/MKS/0120 tanggal 29 Januari 2020 hal Permohonan Lelang (*E-auction*) dan Pengantar SKPT.
4. Bahwa oleh karena permohonan lelang yang diajukan oleh PT. Danamon Indonesia Tbk. Kantor Wilayah 4 Makassar SME Remedial Management *in*



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

casu Terbantah I telah disertai dengan surat dan dokumen yang diperlukan sehingga telah memenuhi syarat untuk dilaksanakan lelang untuk itu terbit surat Kepala KPKNL Palopo Nomor: S-130/WKN.15/KNL.04/2020 tanggal 27 April 2020 hal Penetapan Jadwal Lelang a.n Ferdy Oktoberyanto dkk (2 debitur) yang ditujukan kepada Pimpinan PT. Danamon Indonesia Tbk. Kantor Wilayah 4 Makassar SME Remedial Management *in casu* Terbantah I. Hal ini didasarkan atas Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia (PMK) 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”.

5. Bahwa pelaksanaan lelang atas satu bidang tanah sesuai SHM nomor 0366/Lagaligo dengan luas tanah 155 m2 atas nama Ktut Ayu Ratni Salim berikut bangunan di atasnya yang terletak di Jalan Kelapa Nomor 58, Kelurahan Lagaligo, Kecamatan Wara, Kota Palopo (obyek sengketa) telah dilaksanakan pada tanggal 11 Juni 2020 sesuai Risalah Lelang Nomor 68/74/2020, dengan hasil lelang Tidak Ada Penawaran (TAP) .
6. Bahwa Terbantah II menolak dengan tegas dalil Pembantah dalam gugatannya angka 7 halaman 7 yang intinya menyatakan “Bahwa Para Terlawan melakukan upaya eksekusi lelang secara tertutup, periodeik dan volunteer” adalah alasan yang sangat mengada-ada dan terlalu dipaksakan serta tidak berdasar hukum, dengan memperhatikan hal sebagai berikut:
 - Pasal 2 Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), Jika debitur tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi hutangnya, berdasarkan perjanjian hutang piutang tersebut di atas, kreditor selaku Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama:
 - a. Menjual atau suruh menjual dihadapan umum secara lelang obyek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian;
 - b. Mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara dan syarat-syarat penjualan;
 - c. Menerima uang penjualan, menandatangani dan menyerahkan kwitansi;
 - d. Menyerahkan apa yang dijual kepada pembeli yang bersangkutan;

Halaman 42 dari 60 Putusan Perdata No. 18/Pdt.Bth/2020/PN PIp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- e. Mengambil dari uang hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang debitur; dan
- f. Melakukan hal-hal lain yang menurut undang-undang dan peraturan hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat kreditur perlu dilakukan dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut.
- Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan (UUHT)
 - Pasal 6, Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.
 - Pasal 11 ayat (2) huruf e, janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji;
 - Pasal 20
 - 1) Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan
 - a. hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau
 - b. titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya.
- Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang
 - Pasal 6, Lelang Eksekusi terdiri dari: Lelang Eksekusi Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN), Lelang Eksekusi Pengadilan, Lelang Eksekusi Pajak, Lelang Eksekusi Harta Pailit, Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT), Lelang Eksekusi Benda Sitaan Pasal 45 Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana (KUHP), Lelang Eksekusi Barang Rampasan, Lelang Eksekusi Jaminan Fidusia, Lelang Eksekusi Barang yang Dinyatakan Tidak Dikuasai atau Barang yang Dikuasai Negara-Bea Cukai, Lelang Barang Temuan, Lelang Eksekusi Gadai, Lelang Eksekusi Barang Rampasan yang berasal dari Benda Sitaan Pasal 18 ayat (2) Undang-Undang Nomor 31 Tahun 1999 tentang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi sebagaimana telah

Halaman 43 dari 60 Putusan Perdata No. 18/Pdt.Bth/2020/PN Ptp

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

diubah dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2001; dan Lelang Eksekusi lainnya sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

- Pasal 11 ayat (1), Penjual yang akan melakukan penjualan barang secara lelang melalui KPKNL, harus mengajukan surat permohonan lelang dengan disertai dokumen persyaratan lelang kepada Kepala KPKNL untuk meminta jadwal pelaksanaan lelang.

- Bahwa PT. Danamon Indonesia Tbk. Kantor Wilayah 4 Makassar SME Remedial Management *in casu* Terbantah I telah mengajukan surat permohonan lelang kepada Terbantah II. Setelah dilakukan verifikasi dokumen persyaratan lelang dan dinyatakan lengkap, telah terbit pula surat penetapan jadwal lelang dari Terbantah I. (sesuai angka 3 dan 4 jawaban di atas)

Dengan demikian pelaksanaan pelelangan umum yang dilakukan oleh Terbantah II atas obyek hak tanggungan telah sesuai dengan ketentuan yang terdapat dalam Pasal 6 jo Pasal 11 ayat (2) huruf e jo Pasal 20 ayat (1) huruf a UU Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dan Pasal 1178 Ayat (2) KUH Perdata serta Pasal 6 huruf e jo Pasal 11 ayat (1) PMK Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Berdasarkan hal tersebut di atas, telah terbukti dalil Pembantah tersebut sangat tidak berdasar hukum dan sangat tidak beralasan, sehingga patut untuk ditolak;

- 7. Bahwa Terbantah II menolak dengan tegas dalil Pembantah dalam gugatannya angka 8, 12 dan 18 halaman 7, 8 dan 9 yang intinya menyatakan “Bahwa Para Terlawan melakukan upaya eksekusi lelang secara tertutup, periodik dan volunteer dan tidak memberitahukan kepada Pelawan dan Ferdy Oktoberyanto Thong Siong Wan serta tidak mengumumkannya di Media Massa” adalah alasan yang sangat mengada-ada, terlalu dipaksakan serta tidak berdasar hukum, dengan memperhatikan hal sebagai berikut:

- a. Bahwa telah terdapat surat pemberitahuan lelang kepada Pembantah dan Ferdy Oktoberyanto Thong Siong Wan, yaitu:

- 1) surat PT. Danamon Indonesia Tbk. Kantor Wilayah 4 Makassar SME Remedial Management nomor: 181/SME-R/SnD12/MKS/0620 tanggal 2 Juni 2020 yang ditujukan kepada Ferdy Oktoberyanto beralamat di Jalan Kelapa nomor 58 Kel. Lagaligo Kec. Wara Kota Palopo perihal Pemberitahuan Lelang.
- 2) surat PT. Danamon Indonesia Tbk. Kantor Wilayah 4 Makassar SME Remedial Management nomor: 181A/SME-R/SnD12/MKS/0620 tanggal 2 Juni 2020 yang ditujukan kepada Ferdy Oktoberyanto beralamat di

Halaman 44 dari 60 Putusan Perdata No. 18/Pdt.Bth/2020/PN Ptp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jalan Pangeran Diponegoro Lorong 131 nomor 3 Kel. Bontoala Parang
Kec. Bontoala Kota Makassar perihal Pemberitahuan Lelang.

- 3) surat PT. Danamon Indonesia Tbk. Kantor Wilayah 4 Makassar SME Remedial Management nomor: 181B/SME-R/SnD12/MKS/0620 tanggal 2 Juni 2020 yang ditujukan kepada Ktut Ayu Ratni Salim beralamat di Jalan Pangeran Diponegoro Lorong 131 nomor 3 Kel. Bontoala Parang Kec. Bontoala Kota Makassar perihal Pemberitahuan Lelang.
- b. Dalam pelaksanaan lelang atas obyek sengketa sebelumnya telah dilakukan Pengumuman Lelang melalui selebaran tanggal 13 Mei 2020 sebagai Pengumuman Lelang Pertama dan melalui Surat Kabar Harian Palopo Pos tanggal 28 Mei 2020 sebagai Pengumuman Lelang Kedua.

Berdasarkan huruf a dan b di atas, maka dalil Pembantah telah terbukti mengada-ada dan terlalu dipaksakan, karena tidak sesuai dengan fakta yang sebenarnya sehingga patut untuk ditolak/dikesampingkan oleh Majelis Hakim

8. Bahwa Terbantah II menolak dengan tegas dalil Pembantah dalam gugatannya angka 9-10 halaman 7 yang intinya menyatakan "Dalam hal terdapat gugatan sebelum pelaksanaan lelang terhadap objek hak tanggungan dari pihak lain selain debitor/tereksekusi, suami atau istri debitor/tereksekusi yang terkait kepemilikan, lelang eksekusi Pasal 6 UUHT tidak dapat dilaksanakan" adalah alasan yang sangat mengada-ada, terlalu dipaksakan serta tidak memahami ketentuan hukum dengan benar, dengan memperhatikan hal sebagai berikut:

- a. Bahwa Pembantah telah ikut menyetujui dan menandatangani Akta Perjanjian Kredit Nomor 6 tanggal 3 Agustus 2016 dan Akta Perjanjian Perubahan Terhadap Perjanjian Kredit Nomor 89 tanggal 21 Juni 2017 yang kedua akte tersebut dibuat oleh Notaris Suarsi Nawir, S.H., M.Kn.
- b. Bahwa Pembantah juga telah menandatangani Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor 713/2016 tanggal 3 Agustus 2016 atas obyek sengketa yang dibuat oleh PPAT Suarsi Nawir, S.H., M.Kn.

Dengan demikian, sesuai huruf a dan b di atas, Pembantah bukan merupakan salah satu kriteria yang masuk dalam bunyi Pasal 14 ayat (1) PMK Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, maka dalil Pembantah telah terbukti mengada-ada dan terlalu dipaksakan sehingga patut untuk ditolak/dikesampingkan oleh Majelis Hakim

9. Bahwa Terbantah II menolak dengan tegas dalil Pembantah dalam gugatannya pada angka 56 halaman 20 yang pada pokoknya menuntut agar putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*)

Halaman 45 dari 60 Putusan Perdata No. 18/Pdt.Bth/2020/PN PIp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

walaupun ada upaya Verzet, Banding maupun Kasasi, dengan memperhatikan:

- a. Bahwa syarat untuk diambilnya putusan serta merta/dilaksanakan terlebih dahulu (*uit voerbaar bij voorraad*) menurut Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 3 Tahun 2000 yaitu:
 - 1) gugatan berdasarkan pada bukti surat otentik atau surat tulisan tangan yang tidak dibantah kebenaran tentang isi dan tanda tangannya;
 - 2) gugatan tentang utang piutang yang jumlahnya sudah pasti dan tidak dibantah;
 - 3) gugatan tentang sewa menyewa tanah rumah, gudang, dan lain-lain dimana hubungan sewa menyewa sudah habis/lampau, atau penyewa terbukti melalaikan kewajibannya sebagai penyewa yang beritikad baik;
 - 4) gugatan mengenai pembagian harta perkawinan (*gono gini*) setelah putusan mengenai gugatan cerai mempunyai kekuatan hukum tetap;
 - 5) dikabulkannya gugatan provisionil, dengan pertimbangan hukum yang tegas dan jelas serta memenuhi Pasal 332 Rv;
 - 6) gugatan berdasarkan Putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*) dan mempunyai hubungan dengan pokok gugatan yang diajukan;
 - 7) pokok sengketa mengenai *bezitsrecht*.
- b. Bahwa tidak ada kualifikasi yang dipenuhi oleh surat gugatan Pembantah yang menjadikan putusan atas perkara ini sebagai putusan serta merta yang dapat dilaksanakan terlebih dahulu.
- c. Bahwa Pembantah pun tidak mampu menerangkan alasan/dasar yang digunakan dalam memohon agar putusan perkara *a quo* dilaksanakan terlebih dahulu.
- d. Bahwa pelaksanaan putusan serta merta sebagaimana yang tertuang dalam ketentuan SEMA Nomor 3 tahun 2000 menyaratkan adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/objek eksekusi, sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain, apabila ternyata di kemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama.

Dengan demikian, permohonan Pembantah agar putusan dalam perkara *a quo* dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun terdapat upaya hukum banding, kasasi, ataupun upaya hukum lainnya (*uit voerbaar bij voorraad*), sudah sepatutnya tidak dipenuhi dan ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo*.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, sudah sangat jelas bahwa Terbantah II hanyalah sebagai suatu instansi yang didasarkan atas peraturan perundangan-undangan melaksanakan salah satu tugasnya sebagai pelaksana lelang. Sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi Legalitas Formal Subyek dan Objek Lelang, maka Terbantah II tidak dapat menolak permohonan lelang dimaksud. Hal ini juga berlaku, sepanjang perjanjian kredit antara Pihak Pembantah dan Terbantah I berjalan dengan lancar (tidak *wanprestasi*) maka tidak akan ada permohonan lelang yang diajukan oleh Terbantah I kepada Terbantah II. Untuk itu sepatutnya dalil-dalil Pembantah ditolak oleh Majelis hakim yang memeriksa perkara *a quo*.

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

DALAM POKOK PERKARA :

- Menyatakan menolak gugatan Pembantah untuk seluruhnya atau setidaknya gugatan Pembantah dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*).
- Menghukum Pembantah 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 Para Terlawan tersebut, Kuasa Pelawan telah mengajukan Repliknya secara tertulis/elektronik tertanggal 19 Agustus 2020, sementara itu Kuasa Terlawan I dan Kuasa Terlawan II mengajukan duplik secara tertulis/elektronik masing-masing tanggal 26 Agustus 2020, Replik dan Duplik tersebut selengkapnya terlampir dalam berkas perkara ini dan untuk mempersingkat uraian dalam putusan ini dianggap telah termuat dan turut dipertimbangkan dengan seksama ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya, Pelawan telah mengajukan bukti-bukti surat yang diberi tanda bukti P-1 sampai dengan P-9, yang perinciannya adalah sebagai berikut :

1. Foto copy Sertifikat Hak Milik No. 0366, yang selanjutnya pada foto copy bukti tersebut diberi tanda P- 1;
2. Foto copy Buku Tanah Hak Milik Nomor 366, yang selanjutnya pada foto copy bukti tersebut diberi tanda P- 2;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Foto copy Surat Pemblokiran ke Badan Pertanahan Nasional Kota palopo Nomor 145/SMS/GSP/Mks/VI/2020 tanggal 1 Juni 2020, yang selanjutnya pada foto copy bukti tersebut diberi tanda P- 3;
4. Foto copy Surat Permohonan Penundaan Eksekusi Lelang kepada Pengadilan Negeri Palopo tanggal 11 Juni 2020, yang selanjutnya pada foto copy bukti tersebut diberi tanda P- 4;
5. Foto copy Surat OJK, yang selanjutnya pada foto copy bukti tersebut diberi tanda P- 5;
6. Foto Copy Surat Permohonan Penundaan Eksekusi di KPKNL Palopo tanggal 11 Juni 2020, yang selanjutnya pada foto copy bukti tersebut diberi tanda P- 6;
7. Foto copy Surat Pelaporan ke Ombudsman tanggal 27 Oktober 2019, yang selanjutnya pada foto copy bukti tersebut diberi tanda P- 7;
8. Foto copy Surat Perjanjian Kredit tanggal 3 Agustus 2016, yang selanjutnya pada foto copy bukti tersebut diberi tanda P- 8;
9. Foto copy Perubahan Perjanjian Kredit tanggal 21 Juni 2017, yang selanjutnya pada foto copy bukti tersebut diberi tanda P- 9;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat tersebut telah diberi materai secukupnya dan dimuka persidangan telah dicocokkan dengan aslinya yaitu bukti P-5 dan P-6, yang ternyata telah sesuai sehingga dapat dijadikan alat bukti yang sah menurut hukum;

Menimbang, bahwa selain bukti surat tersebut, Kuasa Pelawan juga telah mengajukan saksi-saksi dipersidangan yang memberikan keterangan dibawah sumpah berdasarkan agama dan kepercayaannya masing-masing, yang pada pokoknya menerangkan hal-hal sebagai berikut:

1. **Saksi MARCINCE MALAHA**, dibawah sumpah menerangkan pada pokoknya sebagai berikut:
 - Bahwa Saksi mengetahui Ktut Ayu Ratni Salim dan Ferdy Oktoberyanto Thong Siong Wan adalah hubungan suami istri;
 - Bahwa setahu Saksi, Pelawan dan para Terlawan ada masalah rumah dan kredit yang ada di Bank Danamon Kota Palopo, dimana hal tersebut Saksi tahu dari cerita Pelawan sama suaminya;
 - Bahwa menurut cerita Pelawan dan suaminya bahwa yang menjadi agunan kredit di Bank Danamon waktu itu adalah Sebagian rumah/ruko yang ditempati oleh Pelawan sekarang di Jalan Kelapa Kota Palopo;
 - Bahwa saksi tidak tahu berapa luas rumah tersebut;

Halaman 48 dari 60 Putusan Perdata No. 18/Pdt.Bth/2020/PN Plp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Pelawan menjual barang campuran di tokonya;
- Bahwa Pada waktu Pelawan sama suaminya datang di palopo mereka kontrak ruko didepan terminal untuk menjual barang campuran kemudian datang pihak Bank Danamon menawarkan kredit;
- Bahwa Saksi tidak tahu berapa pinjaman kredit yang diambil oleh Pelawan dari Bank Danamon waktu itu;
- Bahwa Saksi tidak tahu persisnya sejak kapan Pelawan tinggal di rumah tersebut tetapi mereka tinggal sekitar 2 tahun yang lalu;
- Bahwa Saksi tidak tahu Pelawan peroleh rumah tersebut dengan cara dibeli;
- Bahwa setahu Saksi, rumah tersebut atas nama Pelawan di sertifikat;
- Bahwa saksi tahu kalau rumah tersebut atas nama Pelawan dari Pelawan karena diceritakan oleh Pelawan sendiri;
- Bahwa Saksi tidak tahu mengenai proses peminjaman di Bank Danamon;
- Bahwa Sekitar 4 tahun yang lalu Pelawan dan suaminya menceritakan kepada saksi kalau rumah tersebut adalah miliknya;
- Bahwa Saksi tidak tahu, apa yang dijaminkan oleh Pelawan di Bank Danamon;
- Bahwa Setahu saksi rumah sudah ada kemudian dibeli oleh Pelawan sama suaminya;
- Bahwa Saksi tidak tahu siapa nama pemilik rumah sebelumnya;
- Bahwa Pelawan masih tinggal di rumah tersebut sampai sekarang;
- Bahwa Saksi tidak tahu masih berapa tunggakan kredit Pelawan di Bank Danamon sekarang;
- Bahwa yang diperoalkan Pelawan dan Para Terlawan sekarang adalah masalah pembayaran cicilan kredit di Bank Danamon Palopo;
- Bahwa Saksi tidak tahu apakah Pelawan sudah koordinasikan dengan pihak Bank Danamon atau belum;
- Bahwa setahu Saksi, Sebelum tahun 2018 pembayaran kredit Pelawan lancar;
- Bahwa Saksi tidak tahu, apakah Pelawan pernah memberikah kuasa kepada pihak Bank Danamon untuk menjual rumah tersebut;
- Bahwa saksi pernah mendengar kalau rumah tersebut mau dilelang karena saksi lihat ada sanduk dipesang didepannya;

Halaman 49 dari 60 Putusan Perdata No. 18/Pdt.Bth/2020/PN PIP



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tidak tahu kalau rumah tersebut dalam sengketa sekarang ini;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat perjanjian kredit Pelawan di Bank Danamon;
- Bahwa Saksi tidak tahu berapa nominal pinjaman Pelawan;
- Bahwa Saksi tidak tahu sudah berapa lama pinjaman Pelawan macet;
- Bahwa Saksi tidak tahu dimana perjanjian kredit dibuat;
- Bahwa Mulai tahun 2018 pinjaman kredit Pelawan mulai macet;
- Bahwa Saksi tidak tahu, kalau Pelawan sudah pernah diberikan surat peringatan dari Bank Danamon;
- Bahwa Saksi tidak tahu kalau objek tersebut sudah dilelang;
- Bahwa Saksi tidak tahu kalau Pelawan dan suaminya ikut tanda tangan di perjanjian kredit;
- Bahwa Setahu saksi rumah tersebut mau dijual;

2. **Saksi YOHANA DARMA YOSITA, S.H.**, dibawah sumpah menerangkan pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa setahu saksi, Pelawan dan Para Terlawan ada masalah proses pinjaman uang di Bank Danamon kemudian mereka sudah tidak mampu bayar angsurannya;
- Bahwa setahu Saksi, Tahun 2016 Pelawan mengambil pinjaman uang di Bank Danamon;
- Bahwa Pelawan ambil pinjaman uang di Bank Danamon sekitar 1 (satu) milyar lebih;
- Bahwa Sejak tahun 2015 saksi kenal dengan Pelawan dari Makassar;
- Bahwa saksi tahu kalau Pelawan mengambil uang di Bank Danamon karena saksi ada di rumah Pelawan waktu pegawai Bank Danamon datang ke rumah Pelawan menawarkan pinjaman;
- Bahwa setahu Saksi, dulu Pelawan sama suaminya tinggal di depan terminal dan mereka menjual barang campuran;
- Bahwa Setahu saksi ruko yang di Jalan kelapa yang dijaminan oleh Pelawan di Bank Danamon waktu itu;
- Bahwa Saksi tidak tahu bagaimana cara Pelawan peroleh ruko tersebut;
- Bahwa Setahu saksi ruko tersebut milik Pelawan;
- Bahwa Saksi tidak tahu bagaimana proses peminjaman Pelawan di Bank Danamon;

Halaman 50 dari 60 Putusan Perdata No. 18/Pdt.Bth/2020/PN Ptp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tidak tahu berapa jumlah angsuran Pelawan setiap bulannya;
- Bahwa Sejak tahun 2018 pinjaman Pelawan mulai macet;
- Bahwa Pinjaman Pelawan macet karena usaha mereka menurun;
- Bahwa saksi pernah mendengar kalau ruko yang ditempat Pelawan sekarang mau dilelang;
- Bahwa Saksi tidak tahu kalau ruko tersebut sedang disengketakan;
- Bahwa Saksi dapat informasi dari Pelawan kalau ruko tersebut merupakan miliknya;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat perjanjian kredit antara Pelawan sama suaminya dengan Bank Danamon Palopo;
- Bahwa Saksi tidak tahu siapa yang bertanda tangan dalam perjanjian kredit Pelawan;
- Bahwa Saksi tidak tahu, apakah selama 2 tahun kredit Pelawan yang macet sudah pernah dibayar oleh Pelawan atau belum;
- Bahwa Saksi tahu kalau Pelawan pernah disampaikan surat peringatan oleh Bank Danamon sehubungan dengan kreditnya yang macet;
- Bahwa Saksi tidak tahu kalau objek sengketa tersebut mau dilaakukan lelang;
- Bahwa Saksi tidak tahu berapa kredit yang harus dibayar oleh Pelawan ke Bank Danamon;
- Bahwa Ruko tersebut belum laku dijual;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi tersebut di atas Kuasa Pelawan dan Para Terlawan menyatakan keterangannya akan ditanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa sebaliknya untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya, Terlawan I telah mengajukan bukti-bukti surat yang diberi tanda bukti T I-I s/d TI-10, yang perinciannya sebagai berikut :

1. Foto copy surat perjanjian kredit Nomor 06 tanggal 03 Agustus 2016 yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat yang berwenang yakni Notaris/PPAT Suarsi Nawir, SH.,MKn yang mempunyai wilayah Kerja Kota Palopo, yang selanjutnya pada foto copy bukti tersebut diberi tanda T1- I;
2. Foto copy Perjanjian Kredit Nomor 89, tanggal 21 Juni 2017 yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat yang berwenang yakni Notaris/PPAT Suarsi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nawir, SH.,MKn, yang mempunyai wilayah kerja kota Palopo, yang selanjutnya pada foto copy bukti tersebut diberi tanda T1- 2;

3. Foto copy Sertifikat Hak Milik Nomor 0366/Llagaligo, luas tanah 155 M2, Surat Ukur tanggal 14 Juli 2016 Nomor 01116/Lagaligo 2016 atas nama Ktut Ayu Ratni Salim, yang selanjutnya pada foto copy bukti tersebut diberi tanda T1- 3;
4. Foto copy Surat Kuasa membebaskan Hak Tanggungan Nomor 713/2016, tanggal 03 Agustus 2016, yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang berwenang yakni Notaris/PPAT Suarsi Nawir, SH.,MKn yang mempunyai wilayah kerja Kota Palopo, yang selanjutnya pada foto copy bukti tersebut diberi tanda T1- 4;
5. Foto copy Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 00841/2016, tanggal 24 Oktober 2016, yang dikeluarkan oleh kantor Badan Pertanahan Kota Palopo, yang selanjutnya pada foto copy bukti tersebut diberi tanda T1- 5;
6. Foto copy surat peringatan I, tanggal 03 April 2018, yang selanjutnya pada foto copy bukti tersebut diberi tanda T1- 6;
7. Foto copy surat peringatan II tanggal 03 Mei 2018, yang selanjutnya pada foto copy bukti tersebut diberi tanda T1- 7;
8. Foto copy surat peringatan III tanggal 19 Agustus 2019, yang selanjutnya pada foto copy bukti tersebut diberi tanda T1- 8;
9. Foto copy pengumuman lelang melalui koran harian Palopo Pos tanggal 28 Mei 2020, yang selanjutnya pada foto copy bukti tersebut diberi tanda T1- 9;
10. Foto copy Salinan risalah lelang Nomor 68/74/2020, tanggal 11 Juni 2020, yang selanjutnya pada foto copy bukti tersebut diberi tanda T1- 10;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat tersebut telah diberi materai secukupnya dan dimuka persidangan telah dicocokkan dengan aslinya ternyata telah sesuai sehingga dapat dijadikan alat bukti yang sah menurut hukum, kecuali bukti TI-9 dan TI-10 tidak ada asli ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya, Terlawan II telah mengajukan bukti-bukti surat yang diberi tanda bukti T II-I s/d TII-13, yang perinciannya sebagai berikut :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Foto copy Akta perjanjian Kredit Nomor 6 tanggal 3 Agustus 2016 dibuat oleh Notaris Suarsi Nawir, SH.,MKn, yang selanjutnya pada foto copy bukti tersebut diberi tanda TII - 1;
2. Foto copy Akta Perjanjian perubahan terhadap perjanjian kredit Nomor 89 tanggal 21 Juni 2017 dibuat oleh Notaris Suarsi Nawir, SH.,MKn, yang selanjutnya pada foto copy bukti tersebut diberi tanda TII - 2;
3. Foto copy Surat Kuasa membebaskan hak tanggungan nomor 713/2016 tanggal 3 Agustus 2016 atas objek sengketa yang dibuat oleh PPAT Suarsi Nawir, SH.,MKn, yang selanjutnya pada foto copy bukti tersebut diberi tanda TII - 3;
4. Foto copy sertifikat hak tanggungan Nomor 00841/2016 tanggal 02 November 2016, yang selanjutnya pada foto copy bukti tersebut diberi tanda TII - 4;
5. Foto copy surat keterangan pendaftaran tanah nomor 60/2020 tanggal 9 Juni 2020, yang selanjutnya pada foto copy bukti tersebut diberi tanda TII - 5;
6. Foto copy surat dari PT. Danamon Indonesia Tbk Kantor Wilayah 4 Makassar SME Remedial Management Nomor 031/SME-R/SnD12/MKS/0120 tanggal 20 Januari 2020 hal permohonan lelang (E-auction) dan pengantar SKPT, yang selanjutnya pada foto copy bukti tersebut diberi tanda TII - 6;
7. Foto copy surat dari kantor pelayanan Negara dan lelang (KPKNL palopo Nomor S-130/WKN.15/KNL.04/2020 tanggal 27 april 2020 hal penetapan jadwal lelang, yang selanjutnya pada foto copy bukti tersebut diberi tanda TII - 7;
8. Foto copy surat selabaran tanggal 13 Mei 2020 sebagai pengumuman lelang pertama, yang selanjutnya pada foto copy bukti tersebut diberi tanda TII - 8;
9. Foto copy surat pengumuman melalui surat kabar harian Palopo Pos pada tanggal 28 Mei 2020 sebagai pengumuman lelang kedua, yang selanjutnya pada foto copy bukti tersebut diberi tanda TII - 9;
10. Foto copy surat PT. Danamon Indonesia Tbk kantor wilayah 4 makassar SME Reemedial Management Nomor 181/SME-R/SnD12/MKS/0620 tanggal 2 Juni 2020, yang selanjutnya pada foto copy bukti tersebut diberi tanda TII - 10;
11. Foto copy surat PT. Danamon Indonesia Tbk kantor wilayah 4 makassar SME Remedial Management nomor 181A/SME-R/SnD12/MKS/0620

Halaman 53 dari 60 Putusan Perdata No. 18/Pdt.Bth/2020/PN PIp



tanggal 2 Juni 2020, yang selanjutnya pada foto copy bukti tersebut diberi tanda TII – 11;

12. Foto copy surat PT. Danamon Indonesia Tbk kantor wilayah 4 makassar SME Remedial Management nomor 181B/SME-R/SnD12/MKS/0620 tanggal 2 Juni 2020, yang selanjutnya pada foto copy bukti tersebut diberi tanda TII – 12;

13. Foto copy Risalah lelang Nomor 68/74/2020 tanggal 11 Juni 2020, yang selanjutnya pada foto copy bukti tersebut diberi tanda TII – 13;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat tersebut telah diberi materai secukupnya dan dimuka persidangan telah dicocokkan dengan aslinya ternyata telah sesuai yakni bukti TII-6, TII-7, TII-8, TII-9 dan TII-13 sehingga dapat dijadikan alat bukti yang sah menurut hukum ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Kuasa para pihak telah mengajukan kesimpulan secara tertulis/elektronik tertanggal 7 Oktober 2020, kemudian Kuasa Pelawan dan Kuasa Para Terlawan menyatakan tidak akan mengajukan hal-hal yang lain serta pada akhirnya mohon putusan;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian dalam putusan ini, maka segala sesuatu yang terjadi dipersidangan sebagaimana tercantum dalam Berita Acara Persidangan dipandang telah termuat dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA :

Dalam Eksepsi

Menimbang, bahwa dalam jawabannya, Terlawan I melalui kuasanya telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya atau singkatnya yakni :

1. *Exceptio dilatoria*

Yahya Harahap dalam bukunya *Hukum AcaraPerdata: Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan* (hal. 467) menjelaskan bahwa *Exceptio dilatoria* yaitu eksepsi yang dilakukan oleh Tergugat dalam hal gugatan penggugat belum dapat diterima untuk diperiksa sengketanya di pengadilan, karena masih prematur, dalam arti gugatan yang diajukan masih terlampau dini.



2. Eksepsi Obscuur Libel

Eksepsi Obscuur Libel, yaitu eksepsi yang diajukan oleh Tergugat dalam hal gugatan Penggugat tidak terang atau isinya tidak jelas, contohnya tidak jelas dasar hukumnya, tidak jelas obyek sengketaanya, petitum tidak rinci dijabarkan dan permasalahan antara posita wanprestasi atau perbuatan melawan hukum.

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Terlawan I di atas setelah Majelis teliti ternyata telah didasarkan pada alasan yang telah memasuki pokok perkara (*bodem geschill*) dan membutuhkan pembuktian lebih lanjut sehingga akan dikesampingkan untuk selanjutnya akan dipertimbangkan bersama-sama dengan materi pokok perkara sehingga eksepsi tersebut dinyatakan ditolak ;

Dalam Pokok Perkara

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan bantahan Pelawan adalah sebagaimana telah diuraikan diatas;

Menimbang, bahwa apabila diperhatikan secara lebih cermat, detail dan terperinci gugatan bantahan dari Pelawan dan jawaban dari para Terlawan maka pada hakekatnya pokok persengketaan ini secara substansial bertitik tolak kepada adanya pelaksanaan pengikatan perjanjian serta prosedur pelaksanaan lelang terhadap Objek /Lelang Hak Tanggungan yang terletak di Kelurahan Lagaligo, Kecamatan Wara, Kota Palopo, Sulawesi Selatan, Sertifikat Hak Milik No. 0366/Lagaligo Luas Tanah 155 M2, Surat Ukur Tanggal 14 Juli 2016 Nomor 01116/Lagaligo/2016, Atas Nama Ktut Ayu Ratni Salim yang pada dasarnya menurut pelawan telah salah prosedur sedangkan di pihak lain para Terlawan membantahnya maka oleh karena itu dengan bertitik tolak kepada dasar pertimbangan sebagaimana ketentuan Pasal 163 HIR, Pasal 283 RBg dan Pasal 1865 KUH Perdata Majelis menetapkan beban pembuktian kepada kedua belah pihak yang berperkara ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya tersebut, Kuasa Hukum Pelawan telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda P.1 sampai dengan P.9 dan 2 (dua) orang Saksi masing-masing bernama : Marcince Malaha dan Yohana Darma Yosita, S.H. ;

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Terlawan I untuk membuktikan dalil-dalil sangkalannya telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda T I-I sampai dengan TI-10 ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa sedangkan Kuasa Hukum Terlawan II untuk membuktikan dalil-dalil sangkalannya telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda T II-I sampai dengan TII-13;

Menimbang, bahwa sebelum Majelis memepertimbangkan lebih jauh tentang apa yang menjadi pokok sengketa dalam perkara ini maka Majelis merasa perlu terlebih dahulu mempertimbangkan formalitas dari gugatan bantahan yang diajukan oleh Pelawan ;

Menimbang, bahwa yang menjadi perihal gugatan bantahan a quo adalah Perlawanan Pihak Ketiga atas Penetapan Eksekusi Lelang Hak Tanggungan ;

Menimbang, bahwa Perlawanan pihak ketiga (derden verzet) merupakan hak yang diberikan bagi seseorang yang tidak terlibat dalam suatu proses perkara untuk menentang suatu tindakan yang merugikan kepentingannya, karena tindakan itu adanya suatu putusan yang dilawannya ;

Menimbang, bahwa selain itu menurut Buku I titel 10 Reglement Hukum Acara Perdata untuk Raad Van Justitie dan Hoggerechtshof (pasal 378-384); yang dimaksud Daden Verzet/Perlawanan pihak ketiga yaitu Perlawanan terhadap suatu sita yang dapat merugikan haknya, jikalau baik ia sendiri ataupun yang ia wakili tidak pernah dipanggil didalam perkaranya atau tidak ikut serta sebagai pihak ;

Menimbang, bahwa lebih lanjut pada ketentuan yang terdapat di dalam HIR dan Rbg dijelaskan bahwa perlawanan pihak ketiga terhadap sita untuk pelaksanaan putusan (sita conservatoir, sita revindacatoir dan sita eksekusi), hanya dapat diajukan atas dasar hak milik, jadi hanya dapat diajukan oleh pemilik atau orang yang merasa bahwa ia adalah pemilik barang yang disita dan diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri dari Pengadilan Negeri yang secara nyata menyita (vide Pasal 195 (6) HIR, Pasal 206 (6) RBg).

Menimbang, bahwa bertolak dari beberapa ketentuan yang memuat definisi tentang perlawanan pihak ketiga/derden verzet sebagaimana tersebut diatas maka Majelis Hakim berkesimpulan bahwa Derden Verzet adalah perlawanan pihak ketiga terhadap putusan yang berhubungan dengan sita, baik sita jaminan, sita revindikasi maupun sita eksekusi yang secara nyata dilakukan oleh Pengadilan Negeri ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dalam posita gugatan bantahan Pelawan ada disinggung masalah sita oleh Pelawan yang dipertegas dalam petitumnya pada Poin 5, 7, 8, 9, yang pada pokoknya agar kiranya dilakukan pengangkatan sita Eksekusi Lelang, menyatakan tidak sah dan berharga Sita Eksekusi yang dilakukan oleh Pengadilan Negeri Palopo, Menyatakan tidak sah dan tidak berdasar hukum Penetapan Sita Eksekusi Risalah Lelang dan menyatakan tidak sah, tidak berharga, batal demi hukum dan atau tidak mempunyai kekuatan hukum proses sita Jaminan Agunan terhadap Hak Tanggungan sebuah Tanah dan bangunan beralamat di Kelurahan Laga ligo, Kecamatan Wara, Kota Palopo, Sulawesi selatan, Sertifikat Hak Milik nomor. 0366/Lagaligo, luas tanah 155 M2, Surat ukur Tanggal 14 juli 2016 Nomor. 01116/Lagaligo /2016, atas nama Ktut Ayu Ratni Salim ;

Menimbang, bahwa namun demikian menurut Majelis terhadap upaya perlawanan eksekusi lelang atau sita eksekusi lelang sebagaimana yang diajukan oleh Pelawan haruslah didasari dengan adanya suatu proses sita yang secara nyata dilakukan oleh Pengadilan Negeri Palopo, baik itu dengan adanya permohonan, Aanmaning/teguran atau Perintah/Penetapan sita Eksekusi oleh Ketua Pengadilan Negeri dan berdasarkan proses sita tersebut barulah dapat diajukan perlawanan (verzet) oleh pihak ketiga yang merasa yang hak-haknya terganggu (vide Pasal 206 ayat (6) RBg);

Menimbang, bahwa setelah diteliti oleh Majelis dalam gugatan bantahan pelawan tidak ada menyebut dengan tegas dan jelas mengenai proses sita yang secara nyata telah dilakukan oleh Pengadilan Negeri Palopo, baik itu dengan adanya permohonan, Aanmaning/teguran atau Perintah/Penetapan sita Eksekusi yang dikeluarkan oleh Ketua Pengadilan Negeri Palopo terhadap objek berupa tanah dan bangunan beralamat di Kelurahan Laga ligo, Kecamatan Wara, Kota Palopo, Sulawesi selatan, Sertifikat Hak Milik nomor. 0366/Lagaligo, luas tanah 155 M2, Surat ukur Tanggal 14 juli 2016 Nomor. 01116/Lagaligo /2016, atas nama Ktut Ayu Ratni Salim ;

Menimbang, bahwa demikian juga dengan alat bukti yang diajukan oleh Pelawan baik berupa bukti surat maupun saksi tidak ada yang dapat menunjukan tentang adanya proses sita yang dilakukan secara nyata oleh Pengadilan Negeri Palopo terhadap Tanah dan bangunan beralamat di Kelurahan Laga ligo, Kecamatan Wara, Kota Palopo, Sulawesi selatan, Sertifikat Hak Milik nomor. 0366/Lagaligo, luas tanah 155 M2, Surat ukur



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tanggal 14 juli 2016 Nomor. 01116/Lagaligo /2016, atas nama Ktut Ayu Ratni Salim;

Menimbang, bahwa dengan demikian menurut Majelis, Pelawan telah mengajukan bantahan terhadap sita eksekusi sebelum adanya proses sita yang secara nyata telah dilakukan oleh Pengadilan Negeri Palopo, baik itu dengan adanya permohonan, Aanmaning/teguran atau Perintah/Penetapan sita Eksekusi yang dikeluarkan oleh Ketua Pengadilan Negeri Palopo terhadap objek berupa tanah dan bangunan beralamat di Kelurahan Laga ligo, Kecamatan Wara, Kota Palopo, Sulawesi selatan, Sertifikat Hak Milik nomor. 0366/Lagaligo, luas tanah 155 M2, Surat ukur Tanggal 14 juli 2016 Nomor. 01116/Lagaligo /2016, atas nama Ktut Ayu Ratni Salim;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut maka perlawanan atau bantahan yang diajukan oleh Pelawan belum dapat diajukan ke Pengadilan (*premature*);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut maka perlawanan atau bantahan yang disampaikan oleh Pelawan ini tidak memenuhi formalitas suatu gugatan bantahan, sehingga terhadap bantahan *a quo* haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

Menimbang, bahwa oleh karena perlawanan atau bantahan *a quo* dinyatakan tidak dapat diterima, maka berdasarkan pasal 192 RBg, Pelawan harus dihukum untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini, yang besarnya akan ditetapkan dalam Amar Putusan;

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

Mengingat, BW Indonesia/KUHPerdara, RBg (*Rechtsreglement voor de Buitengewesten*) atau Hukum Acara Perdata yang berlaku di daerah luar pulau Jawa dan Madura serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan ;

MENGADILI :

Dalam Eksepsi :

- Menolak eksepsi Terlawan I ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Pokok Perkara :

- Menyatakan gugatan bantahan Pelawan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);
- Menghukum Pelawan untuk membayar biaya yang timbul sehubungan adanya perkara ini yang hingga kini ditaksir sejumlah Rp. 1.420.000,- (satu juta empat ratus dua puluh ribu rupiah).

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Palopo pada hari **Rabu tanggal 4 November 2020** oleh kami **ABRAHAM YOSEPH TITAPASANEA, S.H.** sebagai Hakim Ketua Majelis, **ERWINO MATHELIS AMAHORSEJA, S.H.** dan **FAISAL AHSAN, S.H., M.H.** masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana diucapkan secara Elektronik sesuai dengan Pasal 26 Perma nomor 1 tahun 2019 tentang Administrasi Perkara dan Persidangan di Pengadilan Secara Elektronik, pada hari dan tanggal itu juga, oleh Hakim Ketua Majelis dengan didampingi oleh Hakim-Hakim anggota tersebut di atas, dibantu oleh **TOMBI, S.H., M.H.** sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Palopo, dengan dihadiri oleh Kuasa Hukum Pelawan dan Kuasa Hukum Terlawan I dan Terlawan II.

HAKIM-HAKIM ANGGOTA,

HAKIM KETUA MAJELIS,

TTD

TTD

ERWINO M. AMAHORSEJA, S.H.

A. YOSEPH TITAPASANEA, S.H.

TTD

FAISAL AHSAN, S.H., M.H.

PANITERA PENGGANTI

TTD

TOMBI, S.H., M.H.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PERINCIAN BIAYA:

1. Biaya Pendaftaran	: Rp. 30.000,-
2. Biaya Leges	: Rp. 10.000,-
3. Biaya proses /ATK	: Rp. 75.000,-
4. Biaya Panggilan	: Rp. 1.219.000,-
5. Biaya PNPB panggilan	: Rp. 50.000,-
6. Biaya Sumpah	: Rp. 20.000,-
7. Biaya Redaksi	: Rp. 10.000,-
8. Biaya Materai	: Rp. 6.000,-

J U M L A H: Rp.1.420.000,-
(satu juta empat ratus dua puluh ribu rupiah)