



P U T U S A N
Nomor 14/Pdt.G/2018/PN. Mjn

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

HJ. FITRIATI : Tempat tanggal lahir Sidodadi, 5 Mei 1988, umur 30 tahun, agama Islam, jenis kelamin perempuan, warga negara Indonesia, tempat tinggal Jalan Padi unggul II Kelurahan Sidodadi Kecamatan Wonomulyo Kabupaten Polewali Mandar, selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT I**;

H. ZULKIFLI HAKIM : Tempat tanggal lahir Sidodadi, 23 Maret 1976, umur 42 tahun, agama Islam, jenis kelamin laki-laki, warga negara Indonesia, tempat tinggal Jalan Padi unggul II Kelurahan Sidodadi Kecamatan Wonomulyo Kabupaten Polewali Mandar, selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT II**;

Untuk selanjutnya Penggugat I dan Penggugat II disebut Para Penggugat;
Bahwa Para Penggugat dalam hal ini memberikan kuasa insidentil kepada Iqbal Sutarna berdasarkan surat kuasa tanggal 12 Desember 2018 dan telah diberikan izin oleh Ketua Pengadilan Negeri Majene berdasarkan surat izin khusus insidentil tanggal 12 Desember 2018 Nomor 8/SIKI/KPN/2018/PN.Mjn;

Lawan

PT. BANK RAKYAT INDONESIA, Kantor cabang Majene. : Berkedudukan di jalan Gatot Subroto No.17 Kabupaten Majene, Sulawesi Barat. selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT**;

Kantor Pelayanan Kekayaan dan Lelang Negara (KPKNL) Mamuju. : Berkedudukan di gedung keuangan negara jalan Soekarno Hatta, Karema Kecamatan Mamuju Kabupaten Mamuju Sulawesi Barat, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT I**;

SUWARDI SULTAN : Tempat tanggal lahir 10 April 1983, umur 35



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tahun, agama Islam, jenis kelamin laki-laki, kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal desa Suguwaras kecamatan Wonomulyo Kabupaten Polewali Mandar, pekerjaan wiraswasta, status kawin, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT II**;

Bahwa Tergugat memberikan kuasa kepada Arif Tri Cahyono Kepala bagian hukum PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk, kantor wilayah Makassar, Wisnu Yudanto *legal officer* PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Wilayah Makassar, Tito Sulung Purbo *legal officer* PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Kantor Wilayah Makassar, Muhammad Auliah Nur Putra *associate legal officer* PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor wilayah Makassar, Irwan Pandi *assitant manager* pemasaran PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk kantor cabang Majene, Idham Mahmud Supervisor penunjang bisnis PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk kantor cabang Majene, Harianah Administrasi kredit PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk kantor cabang Majene, Muhdar *account officer* PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk kantor cabang Majene, Muhammad Adlan *account officer* PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk kantor cabang Majene, Hasbullah *account officer* PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk kantor cabang Majene, Suryadi Syarifuddin *account officer* PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk kantor cabang Majene, berdasarkan surat kuasa khusus nomor B.2415-KC-XIII, ADK/12/2018 tanggal 6 Desember 2018 dan telah didaftarkan di Pengadilan Negeri Majene dengan register Nomor 77/Pdt.G/HK/XII/2018/PN.Mjn tanggal 11 Desember 2018;

Bahwa Turut Tergugat I memberikan kuasa kepada Tio Serepina Siahaan, S.H., LL.M., Kepala Biro advokasi kementerian keuangan, Pangihutan Siagian, S.H., M.H., Kepala bagian advokasi III pada biro advokasi kementerian keuangan, Mahdi, S.E., Ak., M.M., Kepala kantor pelayanan kekayaan negara dan lelang (KPKNL) Mamuju, Haposan Janyoss, S.H., Kepala bidang KIH Kantor wilayah (kanwil) DJKN Sulseltrabar, Yadh Cahyadi, S.H., M.H., Kepala subbagian advokasi IIIB pada biro advokasi kementerian keuangan, Mudrika Jaya Rapi, S.H., kepala seksi hukum dan informasi KPKNL Mamuju, Drs. Muhammad Said, kepala seksi hukum bidang KIH, Kanwil DJKN Sulseltrabar, Wawan Hariyanto, S.H., Kepala seksi kepatuhan internal bidang KIH Kanwil DJKN Sulseltrabar, Agussalim Mursidi, S.Mn., M.Si, kepala subbagian umum

Halaman 2 dari 48 Putusan Gugatan Nomor 14/Pdt.G/2018/PN. Mjn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

KPKNL Mamuju, Adimas Aryo NKP, S.H., pelaksana pada biro advokasi kementerian keuangan, Nely Hidayati, pelaksana pada biro advokasi kementerian keuangan, Daryono, S.H., pelaksana pada biro advokasi kementerian keuangan, Bagus Budi Prayogi, Pelaksana pada KPKNL Mamuju, berdasarkan surat kuasa khusus nomor SKU-495/MK.1/2018, tanggal 31 Desember 2018 dan telah didaftarkan di Pengadilan Negeri Majene dengan register Nomor 4/Pdt.G/HK/II/2019/PN.Mjn, tanggal 13 Februari 2019;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 29 November 2018 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Majene pada tanggal 29 November 2018 dalam Register Nomor 14/Pdt.G/2018/PN.Mjn, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

Dengan ini mengajukan gugatan diwilayah Hukum Pengadilan Negeri Majene berdasarkan Pasal 16 Perjanjian Kredit Nomor 12 Tahun 2012 juncto Pasal 17 Perpanjangan Perjanjian Kredit nomor 28 Tahun 2014 juncto Pasal 18 Perjanjian Perpanjangan jangka waktu nomor 6 Tahun 2015 juncto Pasal 23 Perjanjian perpanjangan jangka waktu kredit nomor 27 Tahun 2016 juncto Pasal 23 perjanjian perpanjangan jangka waktu nomor 35 Tahun 2017;

Gugatan Para Penggugat diajukan dengan dasar dan alasan sebagai berikut:

- a. Bahwa Penggugat satu adalah selaku debitur PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk, kantor cabang Majene, sebagaimana Perjanjian Kredit Nomor 12 tanggal 10 Desember 2012. Jumlah pokok kredit sebesar Rp500.000.000 (lima ratus juta rupiah), dengan bunga 13% pertahun untuk jangka waktu 12 bulan; Pada tanggal 07 Maret 2014 kami mengajukan penambahan Kredit Modal Kerja (KMK) sebesar Rp.200.000.000 (dua ratus juta rupiah) berdasarkan perjanjian kredit nomor 28 tanggal 13 Maret 2014 sehingga total pinjaman Rp.700.000.000 (tujuh ratus juta rupiah) dimana terakhir di perpanjang pada tanggal 31 Januari 2017 dan jatuh tempo pada tanggal 10 Desember 2017;
- b. Bahwa untuk mendapatkan pinjaman dari Tergugat maka Penggugat I (satu) atas persetujuan Penggugat II (dua) telah menjaminkan berupa sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Padi Unggul II Kel.

Halaman 3 dari 48 Putusan Gugatan Nomor 14/Pdt.G/2018/PN. Mjn

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

- Sidodadi Kec. Wonomulyo Kabupaten Polewali Mandar dengan bukti kepemilikan agunan adalah Sertifikat Hak Milik No. 2808 atas nama H. Zulkifli Hakim/ Penggugat II (dua) dengan batas-batas sebagai berikut:
Sebelah Utara berbatasan dengan Tanah dan Bangunan milik Wahinuddin;
Sebelah Selatan berbatasan dengan Tanah dan Bangunan milik H. Zulkifli Hakim;
Sebelah Barat berbatasan dengan Jalan Padi Unggul II;
Sebelah Timur berbatasan dengan Tanah dan Bangunan milik Wahinuddin;
Selanjutnya disebut sebagai Objek Sengketa;
- c. Bahwa selama Penggugat I (satu) menjadi Debitur pada Tergugat, Penggugat I (satu) telah melakukan pembayaran angsuran kredit sejak bulan Januari 2013 s/d bulan Maret 2017 atau telah lima puluh satu bulan tepat waktu yang dibayarkan perbulannya;
Tahun 2013 angsuran perbulan Rp.5.416.000,- (lima juta empat ratus enam belas ribu rupiah) sehingga nilai rupiah angsuran kredit yang telah dibayarkan ditahun 2013 adalah:
Perbulan angsuran kredit Rp.5.416.000 X (dikali) 12 (dua belas) bulan = Rp. 64.992.000 (enam puluh empat juta sembilan ratus sembilan puluh dua ribu rupiah);
Tahun 2014- 2017 angsuran perbulan Rp.8.166.000,- (delapan juta seratus enam puluh enam ribu rupiah) sehingga nilai rupiah angsuran kredit yang telah dibayarkan ditahun 2014 sampai Maret 2017 adalah:
Perbulan angsuran kredit Rp.8.166.000 X (dikali) 39 (tiga puluh sembilan) bulan = Rp.318.474.000 (tiga ratus delapan belas juta empat ratus tujuh puluh empat ribu rupiah);
Jadi total angsuran yang telah dibayarkan
 $Rp.64.992.000 + Rp.318.474.000 = Rp.383.466.000$ (tiga ratus delapan puluh tiga juta empat ratus enam puluh enam ribu rupiah);
dan oleh karena kegiatan usaha Penggugat I (satu) mengalami gangguan sehingga pembayaran angsuran kredit dibulan April 2017 belum terbayarkan;
- d. Bahwa pada bulan Agustus 2017 Penggugat I (satu) melakukan penjualan aset berupa mobil dan hasil penjualannya kami setorkan untuk mengurangi pokok hutang pada Tergugat sebesar Rp200.000.000 (dua ratus juta rupiah);
- e. Bahwa selanjutnya pada tanggal 11 Mei 2018 Penggugat I (satu) masih melakukan pembayaran angsuran sebesar Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) sekitar sepuluh hari sebelum pelaksanaan lelang jaminan;

Halaman 4 dari 48 Putusan Gugatan Nomor 14/Pdt.G/2018/PN. Mjn

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)



- f. Bahwa selama Penggugat I (satu) selaku nasabah Tergugat tidak diberikan pilihan penyelesaian hutang sebagaimana Surat Edaran Bank Indonesia No. 26/4/BPPP tanggal 29 Mei 1993 yaitu mengenai penyelamatan kredit bermasalah dapat dilakukan dengan berpedoman kepada Surat Edaran Bank Indonesia No.26/4/BPPP tanggal 29 Mei 1993 yang pada prinsipnya mengatur penyelamatan kredit bermasalah sebelum diselesaikan melalui lembaga hukum adalah melalui alternatif penanganan secara penjadwalan kembali (*rescheduling*), persyaratan kembali (*reconditioning*), dan penataan kembali (*restructuring*);
- g. Bahwa dalam surat edaran tersebut yang dimaksud dengan penyelamatan kredit bermasalah melalui *rescheduling*, *reconditioning*, dan *restructuring* adalah sebagai berikut:
- Melalui *rescheduling* (penjadwalan kembali), yaitu suatu upaya hukum untuk melakukan perubahan terhadap beberapa syarat perjanjian kredit yang berkenaan dengan jadwal pembayaran kembali/ jangka waktu kredit termasuk tenggang (*grace priod*), termasuk perubahan jumlah angsuran dan bila perlu dengan penambahan kredit;
 - Melalui *reconditioning* (persyaratan kembali), yaitu melakukan perubahan atas sebagian atau seluruh persyaratan perjanjian, yang tidak terbatas hanya kepada perubahan jadwal angsuran, atau jangka waktu kredit saja. Tetapi perubahan kredit tersebut tanpa memberikan tambahan kredit atau tanpa melakukan konversi atas seluruh atau sebagian dari kredit menjadi *equity* perusahaan;
 - Melalui *restructuring* (penataan kembali), yaitu upaya berupa melakukan perubahan syarat- syarat perjanjian kredit berupa pemberian tambahan kredit, atau melakukan konversi atas seluruh atau sebagian kredit, yang dilakukan dengan atau tanpa *rescheduling* atau *reconditioning*;
- h. Bahwa sebagaimana Peraturan Bank Indonesia No.14/15/PBI 2012 tentang kualitas kredit telah disebutkan bahwa: Restrukturisasi kredit adalah upaya perbaikan yang dilakukan kreditur dalam kegiatan perkreditan terhadap debitur yang mengalami kesulitan untuk memenuhi kewajibannya, yang dilakukan antara lain melalui:
- Penurunan suku bunga kredit;



- b) Perpanjangan jangka waktu kredit;
- c) Pengurangan tunggakan bunga kredit;
- d) Pengurangan tunggakan pokok kredit;
- e) Penambahan fasilitas kredit; dan atau
- f) Konversi kredit menjadi Penyertaan Modal Sementara ;

Penyelesaian kredit macet tidak di selesaikan dengan cara- cara musyawarah untuk mencapai kemufakatan sehingga perbuatan Tergugat sangat merugikan Penggugat I (satu) dan Penggugat II (dua);

- i. Bahwa Penggugat I (satu) telah menerima surat pemberitahuan pelaksanaan lelang jaminan tertanggal 16 Mei 2018, dengan Nomor: B.110-KC-XIII/ADK/05/2018 dengan perihal Surat: Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang oleh Tergugat (PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk, Kantor Cabang Majene) belum lewat satu bulan atau hanya lima hari sejak pemberitahuan oleh Tergugat kepada Penggugat I (satu). Tergugat melaksanakan lelang jaminan pada tanggal 22 Mei 2018, atas tindakan ini Para Penggugat sangat keberatan karena bertentangan dengan Undang- undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda- benda yang berkaitan dengan tanah pada Bab V Eksekusi Tanggungan pada Pasal 20 Ayat 3 (tiga);
- j. Bahwa Tergugat dalam suratnya tertanggal 16 Mei 2018, dengan Nomor: B.110-KC-XIII/ADK/05/2018 dengan perihal Surat: Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang oleh Tergugat (PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk, Kantor Cabang Majene) mencantumkan 1 (satu) koran harian yang bernama Sulbar Express, sehingga Perbuatan Tergugat cacat hukum dikarenakan karena bertentangan dengan Undang- undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak tanggungan atas tanah beserta benda- benda yang berkaitan dengan tanah pada Bab V Eksekusi Tanggungan pada Pasal 20 Ayat 3 (tiga) yang mengamanatkan “diumumkan sedikit- dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah bersangkutan dan atau media massa setempat;
- k. Bahwa pada tanggal 21 Mei 2018 satu hari sebelum pelaksanaan lelang Penggugat I (satu) mendaftarkan gugatan ke Pengadilan Negeri Majene sebagai upaya untuk menghentikan lelang jaminan namun Tergugat tidak mengindahkan gugatan tersebut. Pengajuan gugatan



tersebut sebagai bentuk “keberatan” sesuai dengan Bab V Eksekusi Tanggungan pada Pasal 20 Ayat 3 (tiga) seharusnya dengan adanya gugatan tersebut diatas Tergugat dan Turut Tergugat I (satu) menghentikan proses lelang;

- I. Bahwa sangat jelas lelang yang dilakukan oleh Tergugat, Turut Tergugat I (satu) dan dimenangkan oleh Turut Tergugat (II) yang jelas pada huruf i, j dan k dalam gugatan ini adalah cacat hukum sehingga lelang tersebut harus dibatalkan;
- m. Bahwa sisa hutang yang dimiliki oleh Penggugat I (satu) sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) berdasarkan data dari OJK (otoritas jasa keuangan) yang di *Print Out* pada tanggal 02 Mei 2018 dan Surat dari PT.Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk, Kantor Cabang Majene dengan Nomor: B.1328-KC.XIII/ADK/08/2017 dengan perihal surat: surat penawaran putusan kredit. Dan pada tanggal 11 Mei 2018 (11 hari sebelum lelang dilaksanakan) Penggugat I (satu) telah berusaha mengurangi beban hutangnya dengan membayar sebesar Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) sehingga perbuatan Penggugat I (satu) telah menunjukkan itikad baiknya sedangkan Tergugat telah menunjukkan kesewenang wenangnya melakukan lelang bersama dengan Turut Tergugat I (satu) dengan memenangkan Turut Tergugat II (dua);
- n. Bahwa sisa hutang Penggugat I (satu) yang sebenarnya sebelum lelang dilakukan adalah sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) dikurangi Rp.50.000.000,- sama dengan Rp.450.000.000,- (empat ratus lima puluh juta rupiah);
- o. Bahwa jaminan yang diajukan oleh Penggugat I (satu) dengan persetujuan Penggugat II (dua) dilelang oleh Tergugat dan Turut Tergugat I (satu) dengan limit lelang yang sangat rendah yaitu hanya sebesar Rp.600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) dengan uang jaminan Rp.120.000.000,- (seratus dua puluh juta rupiah) dimana terpaut jauh dari harga pasaran disekitar objek sengketa yang saat ini untuk bangunan 2 (dua) lantai beserta tanahnya saat ini seharga Rp.1.100.000.000,- (satu milyar seratus juta rupiah) sedangkan jaminan yang Penggugat I (satu) dan Penggugat II (dua) jaminkan terdiri dari 3 (tiga) lantai yang ditaksir dengan harga Rp.1.400.000.000,- (satu milyar empat ratus juta rupiah) jika dihitung maka Penggugat I (satu) dan Penggugat II (dua) mengalami kerugian Rp.1.400.000.000,- dikurang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp. 600.000.000,- sama dengan Rp.800.000.000,- (delapan ratus juta rupiah);

- p. Bahwa sesuai dengan Putusan Mahkamah Agung Nomor 3021 K/Pd/1984 tertanggal 30 Januari 1986, Pengadilan tidak membenarkan penjualan objek hipotik melalui lelang tanpa ada fiat dari Pengadilan Negeri setempat, Mahkamah Agung menyatakan berdasarkan Pasal 224 HIR/ 258 RBg pelaksanaan lelang akibat Irah- irah seharusnya dilaksanakan atas perintah Ketua Pengadilan Negeri;
- q. Bahwa oleh karena perbuatan Tergugat dan Turut Tergugat I (satu) sebagaimana maksud dalil posita di atas dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum dan merugikan orang lain, maka segala surat- surat/ akta- akta atau surat apapun yang terbit untuk dan/ atau atas nama Tergugat dan Turut Tergugat sejauh menyangkut agunan (tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Padi Unggul II Kel. Sidodadi Kec. Wonomulyo 91352 dengan bukti kepemilikan agunan adalah sertifikat hak milik No. 2808 atas nama H. Zulkifli Hakim serta surat- surat lain yang terbit akibat dari hubungan hukum apapun antara Tergugat, Turut Tergugat, dengan pihak ketiga patut dinyatakan tidak sah dan tidak berkekuatan hukum serta tidak mengikat;
- r. Bahwa oleh karena uraian diatas telah nampak "Perbuatan Melawan Hukum" maka berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara yang berbunyi: "Tiap perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian untuk mengganti kerugian tersebut";
- s. Bahwa Tergugat ternyata telah melanggar azas umum bank yaitu prinsip kehati- hatian dengan berdasar pada data atau print out dari OJK (otoristas jasa keuangan) pada Aplikasi IDEB (informasi debitur) yang menyatakan Penggugat I (satu) memiliki pekerjaan sebagai Polisi pada hal Penggugat I (satu) hanya seorang Wiraswasta, dan ditemukan pula ternyata Pihak Tergugat merubah data pada OJK (otoristas jasa keuangan) yang mencantumkan bidang usaha: Penjualan Mobil padahal menurut perjanjian perpanjangan jangka waktu kredit dihadapan Notaris Nomor: 35 tanggal 31 Januari 2017 pada Pasal 2 (dua) yang menyepakati bidang usaha: tambahan modal usaha jual Pupuk, obat- obatan, pertanian dan jual laptop, hal ini sangat bertentangan dengan Undang- undang R.I Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang- undang Nomor 7 tahun 1992

Halaman 8 dari 48 Putusan Gugatan Nomor 14/Pdt.G/2018/PN. Mjn

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)



Tentang Perbankan pada Pasal 49 ayat 1, maka sangat patut apabila Penggugat I (satu) melakukan laporan kepada pihak yang berwajib dalam hal ini Kepolisian dan/ atau Otoritas Jasa Keuangan sekaligus meminta ganti kerugian Immateril sebesar RP.10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah);

- t. Bahwa seluruh tindakan hukum yang dilakukan Tergugat, Turut Tergugat I (satu) dan Turut Tergugat II (dua) sebagaimana uraian di atas, baik karena perbuatan penguasaan, penjualan/ lelang maupun tindakan administrasi lainnya yang telah menimbulkan kerugian baik secara materiil maupun kerugian Immateril bagi diri Penggugat I (satu) maupun Penggugat II (dua), maka sangat patut jika Penggugat I (satu) maupun Penggugat II (dua) menuntut ganti kerugian kepada Tergugat dan Tergugat I (satu) dan turut Tergugat II (dua) harus tunduk pada putusan Pengadilan;

Berdasarkan uraian- uraian di atas, dengan ini Penggugat I (satu) dan Penggugat II (dua) memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Majene Cq. Majelis Hakim yang mulia yang menerima, memeriksa dan mengadili serta menyelesaikan perkara ini untuk menjatuhkan putusan dengan amar sebagai berikut:

Primair:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat I (satu) dan Penggugat II (dua) untuk seluruhnya;
2. Menyatakan perbuatan Tergugat, Turut Tergugat I (satu) dan Turut Tergugat II (dua) adalah perbuatan melawan hukum yang menyebabkan kerugian;
3. Membatalkan lelang yang dilakukan oleh Tergugat, Turut Tergugat I (satu) yang dimenangkan oleh Turut Tergugat II (dua) yang berdasarkan Risalah Lelang Nomor 109/71/2018 tanggal 22 Mei 2018;
4. Memerintahkan kepada Penggugat I (satu) untuk membayar sisa hutang kepada Tergugat sebesar Rp.450.000.000 (empat ratus lima puluh juta rupiah);
5. Menyatakan objek sengketa yang diuraikan pada huruf b adalah milik Penggugat II (dua);
6. Memerintahkan kepada Tergugat, Turut Tergugat I (satu) dan Turut Tergugat (dua) untuk menyerahkan objek sengketa pada huruf b yang tersebut dalam posita gugatan ini kepada Penggugat I (satu) dan Penggugat II (dua);
7. Menghukum Tergugat, Turut Tergugat I (satu) dan Turut Tergugat (dua) secara tanggung renteng untuk membayar ganti rugi materiil sebesar



- Rp.800.000.000,- (delapan ratus juta rupiah) apabila tidak mau memenuhi angka 4 (empat) pada petitum gugatan ini;
8. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian Immateril sebesar RP.10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah) karena kurang hati-hatiannya pada uraian posita huruf s pada gugatan ini;
 9. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya hukum verzet, banding ataupun kasasi;
 10. Menyatakan surat-surat/akta-akta yang terbit akibat dari hubungan hukum apapun antara Tergugat, Turut Tergugat I (satu) dan Turut Tergugat II (dua) atau pun pihak lain adalah tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum serta tidak mengikat;
 11. Menghukum Turut Tergugat I (satu) dan Turut Tergugat II (dua) untuk tunduk pada putusan ini;
 12. Menghukum Tergugat, Turut Tergugat I (satu) dan Turut Tergugat II (dua) untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Apabila Majelis Hakim Yang Mulia dalam memeriksa perkara ini berpendapat lain, maka:

Subsidiar:

Mohon Putusan yang seadil adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Para Penggugat hadir kuasa insidentilnya, Tergugat dan Turut Tergugat I hadir kuasanya sedangkan Turut Tergugat II hadir sendiri dipersidangan;

Menimbang, bahwa Pengadilan telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Medi Rapi Batara Randa, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Majene, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 15 Januari 2019, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Para Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut Kuasa Tergugat dan kuasa Turut Tergugat I telah memberikan jawaban secara tertulis sedangkan Turut Tergugat II tidak mengajukan jawaban, adapun Jawaban Tergugat dan kuasa Turut Tergugat I pada pokoknya sebagai berikut:

JAWABAN TERGUGAT.

A. DALAM EKSEPSI.



EKSEPSI I.

Gugatan Para Penggugat kekurangan pihak (*Plurium Litis Consortium*).

1. Bahwa setelah Tergugat cermati gugatan Para Penggugat, pada intinya Para Penggugat mempertanyakan pelelangan atas obyek Hak Tanggungan yang diajukan Tergugat selaku pemegang Hak Tanggungan yang dimohonkan kepada KPKNL Mamuju (Turut Tergugat I);
2. Bahwa dalam hal ini, Para Penggugat harus mengikutsertakan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kabupaten Polewali Mandar atas nama Puspawati, S.H., sebagai pembuat Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan No. 7 tanggal 8 Maret 2013 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 65/APHT/WN/III/2013 tanggal 18 Maret 2013 dan Notaris Kabupaten Majene atas nama Cici Harfiah, S.H., M.kn., sebagai pembuat surat kuasa membebaskan Hak Tanggungan No. 29 tanggal 13 Maret 2014 serta PPAT Kabupaten Polewali Mandar atas nama Syarif Rahmat Tasman, S.H., sebagai pembuat Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 405/2014 tanggal 3 April 2014 dan Kantor Pertanahan Polewali Mandar yang menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan No. 679/2013 dan Sertifikat Hak Tanggungan No. 315/2015;
3. Bahwa obyek perkara berupa SHM No. 2808/Sidodadi atas nama H. Zulkifli Hakim (Penggugat II) telah diikat sebagai jaminan kredit dengan dibebani Hak Tanggungan (HT) atas dasar yaitu:
 - Hak Tanggungan Peringkat Pertama (I) No. 679/2013 berdasar surat kuasa membebaskan hak tanggungan No. 7 tanggal 8 Maret 2013 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 65/APHT/WN/III/2013 tanggal 18 Maret 2013 yang keduanya dibuat oleh/ dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kabupaten Polewali Mandar atas nama Puspawati, S.H.;
 - Hak Tanggungan Peringkat Kedua (II) No. 315/2015 berdasar surat kuasa membebaskan Hak Tanggungan No. 29 tanggal 13 Maret 2014 yang dibuat oleh/ dihadapan Notaris Kabupaten Majene atas nama Cici Harfiah, S.H., M.kn., dan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 405/2014 tanggal 3 April 2014 yang dibuat oleh/ dihadapan PPAT Kabupaten Polewali Mandar atas nama Syarif Rahmat Tasman, S.H.;
4. Bahwa sesuai Pasal 10 ayat (2) Undang- undang No. 4 Tahun 1996



tentang Hak Tanggungan. Pemberian Hak Tanggungan tersebut tidak akan terjadi tanpa pembuatan APHT oleh PPAT/ Notaris tersebut di atas; Atas dasar fakta hukum tersebut, sudah seharusnya PPAT/ Notaris di atas, yaitu Puspawati, S.H., Cici Harfiah, S.H., M.kn., dan Syarief Rahmat Tasman, S.H., diikutsertakan sebagai pihak dalam perkara a quo;

5. Bahwa kantor Pertanahan Kabupaten Polewali Mandar yang mengeluarkan Sertifikat Hak Tanggungan No. 679/2013 dan Sertifikat Hak Tanggungan No. 315/2015 seharusnya juga diikutsertakan sebagai pihak dalam perkara a quo;
6. Bahwa sebagaimana yang tercatat dalam data administrasi Tergugat I, Debitur An. Hajja Fitriati dan Iqbal Sutarna, Sarjana Komputer telah memperoleh fasilitas kredit modal kerja sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) sesuai dengan akta perjanjian kredit Nomor 12 tanggal 10 Desember 2012 yang telah dilakukan beberapa kali perubahan/ *addendum* sampai dengan perubahan yang terakhir dengan *addendum* surat perjanjian perubahan syarat kredit dan Penurunan plafond No. B. 56-KC.XIII/ADK/08/2017 tanggal 1 Agustus 2017 disebutkan sebagai Peminjam/ penerima kredit adalah atas nama Hajja Fitriati dan Iqbal Sutarna Sarjana Komputer;
7. Bahwa sehingga apabila ada keberatan yang berkaitan dengan fasilitas pinjaman maupun jaminan pinjaman tersebut Iqbal Sutarna harus dimasukkan sebagai pihak;
8. Bahwa namun dalam perkara a quo Iqbal Sutarna sebagai salah satu pihak yang ikut berhutang atau penerima kredit tidak ikut serta sebagai pihak dalam gugatan a quo, padahal sebagai salah satu pihak yang berhutang atau penerima kredit secara hukum sudah seharusnya Iqbal Sutarna ikut serta sebagai pihak karena bagaimanapun juga yang bersangkutan adalah pihak yang juga harus bertanggungjawab terhadap pinjamannya dan sekaligus juga sangat berkepentingan terhadap Gugatan dalam perkara aquo;
9. Bahwa dengan tidak diikutsertakannya PPAT/ Notaris di atas, yaitu Puspawati, S.H., Cici Harfiah, S.H., M.kn., dan Syarief Rahmat Tasman, S.H., serta Iqbal Sutarna selaku debitur tersebut dalam perkara a quo, mengakibatkan gugatan Penggugat merupakan Gugatan yang Kurang Pihak;



Berdasarkan hukum acara dan yurisprudensi putusan Mahkamah Agung RI No.503.K/Sip/1974, tanggal 12 April 1977 terhadap gugatan yang kekurangan pihak demikian sudah seharusnya ditolak atau dinyatakan tidak dapat diterima;

EKSEPSI II.

Pengadilan Negeri tidak berwenang untuk memeriksa dan memutus perkara (kompetensi absolut Pengadilan/ *Attribute Van Rechtsmacht*);

1. Bahwa petitum gugatan Penggugat pada poin 3 menuntut yang pada intinya pelepasan yang diajukan Tergugat kepada Turut Tergugat I dibatalkan demi hukum, dengan demikian Hak Tanggungan tersebut pun masuk yang dimaksud oleh Penggugat, hal tersebut bukan kompetensi dari Pengadilan Negeri untuk memeriksa dan memutuskan perkara *a quo*;
2. Bahwa sertifikat Hak Tanggungan No. 679/2013 dan sertifikat Hak Tanggungan No. 315/2015 yang dikeluarkan oleh BPN/ Kantor Pertanahan Polewali Mandar adalah Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) sesuai dengan Pasal 1 ayat (3) Undang- undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah dirubah dalam Undang- undang No. 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang- undang No.5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara;
3. Bahwa risalah lelang 109/71/2018 juga merupakan KTUN yang dibuat secara resmi oleh pejabat lelang yang telah dipilih oleh Kementerian Keuangan, hal ini sesuai dengan Undang- undang No.4 Tahun 1996 dan sesuai dengan Pasal 1 ayat (35) Peraturan Menteri Keuangan No.27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;
4. Bahwa Pasal 1 angka (3) Undang- undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang- undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara (selanjutnya UU PTUN) yang menyatakan sebagai berikut: "Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara yang berdasarkan peraturan perundang- undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata";



5. Bahwa dengan demikian jelas berdasarkan Pasal 1 angka (3) UU PTUN bahwa Badan Pertanahan Nasional (BPN)/ Kantor Pertanahan Polewali Mandar merupakan Badan dan diwakili oleh Pejabat Tata Usaha Negara dari BPN dalam pembuatan Sertifikat Hak Tanggungan, begitu pula dalam eksekusi Hak Tanggungan tersebut bahwa Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) merupakan badan/ instansi dari Kementerian Keuangan Republik Indonesia (sesuai Pasal 1 angka (11) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/ PMK.06/ 2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan Pejabat Lelang adalah pejabat yang ditunjuk untuk melakukan pelelangan (sesuai Pasal 1 angka 14 PMK No.27/2016) sehingga tepat sekali apabila Tergugat menyatakan bahwa perbuatan hukum pelelangan yang dilaksanakan oleh KPKNL (Turut Tergugat I) dimana Risalah Lelang adalah Keputusan Tata Usaha Negara adalah benar sehingga seharusnya kompetensi peradilan ada pada PTUN;
6. Bahwa dengan demikian maka Pengadilan Negeri Makassar harus menyatakan tidak berwenang untuk memeriksa dan memutus perkara karena penentuan sah tidaknya Sertifikat Hak Tanggungan dan Risalah Lelang adalah kewenangan absolut dari Pengadilan Tata Usaha Negara;

B. DALAM POKOK PERKARA.

1. Bahwa apabila Majelis Hakim Yang Mulia berpendapat lain, dengan ini Tergugat mengajukan jawaban dalam pokok perkara sebagai berikut;
2. Bahwa hal- hal yang telah dikemukakan dalam eksepsi mohon dianggap menjadi satu kesatuan dengan jawaban pokok perkara ini;
3. Bahwa Tergugat menolak tegas semua dalil- dalil yang dikemukakan oleh Penggugat kecuali terhadap hal- hal yang telah secara tegas diakui oleh Tergugat;
4. Bahwa untuk menjelaskan dan mendudukkan persoalan yang sebenarnya, maka Tergugat akan jelaskan fakta- fakta hukum yang dikuatkan dengan bukti- bukti hukum bahwasanya Tergugat telah melakukan perbuatan sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku sebagai berikut:
5. Bahwa awal mula perkara *a quo* terjadi atas dasar hubungan hukum hutang piutang antara Tergugat (sebagai pemberi pinjaman) dengan Hj. Fitriati (Penggugat I) dan Iqbal Sutarna sebesar Rp500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) yang telah tertuang dalam Akta Perjanjian Kredit No. 12



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 10 Desember 2012 yang telah dilakukan beberapa kali *addendum* berupa perpanjangan dan atau *suplesi* yang terakhir sesuai dengan *addendum* surat perjanjian perubahan syarat kredit dan penurunan *plafond* No. B. 56-KC.XIII/ADK/08/2017 tanggal 1 Agustus 2018;

6. Bahwa atas dasar perjanjian kredit tersebut maka diikatkanlah jaminan/agunan berupa hak kepemilikan atas tanah berupa Sertifikat Hak Milik No. 2808/Sidodadi atas nama H. Zulkifli Hakim (Penggugat II) telah diikat sebagai jaminan kredit dengan dibebani Hak Tanggungan (HT) atas dasar yaitu:

- a. Hak Tanggungan Peringkat Pertama (I) No. 679/2013 berdasar Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan No. 7 tanggal 8 Maret 2013 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 65/APHT/WN/III/2013 tanggal 18 Maret 2013 yang keduanya dibuat oleh/ dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kabupaten Polewali Mandar atas nama Puspawati, S.H.;
- b. Hak Tanggungan Peringkat Kedua (II) No. 315/ 2015 berdasar Surat Kuasa membebaskan Hak Tanggungan No. 29 tanggal 13 Maret 2014 yang dibuat oleh/ dihadapan Notaris Kabupaten Majene atas nama Cici Harfiah, S.H., M.kn., dan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 405/2014 tanggal 3 April 2014 yang dibuat oleh/ dihadapan PPAT Kabupaten Polewali Mandar atas nama Syarief Rahmat Tasman, S.H.;

7. Bahwa penyerahan dan pemberian Hak Tanggungan atas obyek perkara tersebut dilakukan oleh H. Zulkifli Hakim (Penggugat II) yang juga merupakan pemilik Sertifikat Hak Milik No. 2808/Sidodadi (in casu Penggugat II), sehingga sudah sesuai dengan ketentuan Pasal 8 Undang- undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT) yang menyatakan:

“Pemberi Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan”;

8. Bahwa kemudian Debitur atas nama Hj. Fitriati (Penggugat I) dan Iqbal Sutarna wanprestasi karena tidak melakukan pembayaran seperti yang telah disepakati dalam *addendum* Surat Perjanjian Perubahan Syarat

Halaman 15 dari 48 Putusan Gugatan Nomor 14/Pdt.G/2018/PN. Mjn

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)



Kredit dan Penurunan *Plafond* No. B. 56-KC.XIII/ADK/08/2017 tanggal 1 Agustus 2018 hingga kolektibilitas pinjamannya terus memburuk. Atas wanprestasinya Debitur tersebut, Tergugat telah menderita kerugian karena Tergugat harus mencadangkan biaya terhadap debitur yang wanprestasi/ tidak membayar angsuran pinjaman serta Tergugat juga telah mengurangi alokasi pinjaman yang seharusnya dapat disalurkan kepada calon debitur lainnya;

9. Bahwa memperhatikan ketentuan Pasal 6 Undang-undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, apabila debitur wanprestasi Tergugat mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan (agunan kredit milik Penggugat II) atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum menurut tata cara yang diatur dalam perundang- undangan dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan obyek hak tanggungan tersebut. Sebelum dilakukan lelang eksekusi hak tanggungan, Tergugat terlebih dahulu memberikan peringatan kepada debitur agar menyelesaikan kreditnya;
10. Bahwa adapun surat peringatan Tergugat kepada debitur sebagai berikut:
 - a. Surat Peringatan I No. B. 1543-KC.XIII/ADK/09/2017, tanggal 15 September 2017;
 - b. Surat Peringatan II No. B. 1820-KC.XIII/ADK/10/2017, tanggal 13 Oktober 2017;
 - c. Surat Peringatan III No. B. 1902-KC.XIII/ADK/11/2017, tanggal 1 November 2017;

Yang pada intinya meminta kepada debitur untuk segera menyelesaikan kewajibannya kepada Tergugat, akan tetapi tidak pernah mendapat tanggapan positif dari debitur. Jika memperhatikan surat tersebut di atas tampak itikad baik Tergugat dengan menyurati Debitur ybs jauh hari sebelum pelaksanaan lelang agunan, yang tujuannya untuk memberi kesempatan Debitur melunasi kewajibannya sehingga agunan kredit tidak jatuh ke tangan pihak lain sebagai pemenang lelang;

11. Bahwa untuk itu mengingat dana yang dipergunakan oleh para Debitur merupakan dana pihak ketiga (masyarakat) yang harus dikembalikan sesuai dengan perjanjian kredit, maka sudah menjadi konsekuensi



yuridis apabila Tergugat menuntut pelunasan hutang tersebut dari penjualan agunan;

12. Bahwa dalam rangka melaksanakan hak Tergugat tersebut, Tergugat telah mengajukan permohonan *Parate Eksekusi* kepada Turut Tergugat I untuk melakukan lelang obyek Hak Tanggungan sesuai dengan Surat Permohonan Lelang No. B. 557-KC.XIII/ADK/ 03/2018 tanggal 26 Maret 2018, lalu melengkapi berkas lelang seperti surat peringatan ke 1, 2, dan 3, surat keterangan hutang No. B. 563-KC.XIII/ADK/03/2018 tanggal 26 Maret 2018, daftar obyek jaminan lelang hak tanggungan tanggal 26 Maret 2018;
13. Bahwa kemudian berdasar penetapan hari dan tanggal lelang oleh Turut Tergugat I, Tergugat telah menyampaikan surat pemberitahuan pelaksanaan lelang kepada Penggugat I/ debitur sesuai surat pemberitahuan pelaksanaan lelang No. B. 1110-KC-XIII/ADK/05/2018 tanggal 16 Mei 2018;
14. Bahwa selain menyampaikan pemberitahuan pelaksanaan lelang kepada para Debitur, Tergugat juga telah melakukan pengumuman lelang melalui Pengumuman lelang I (pertama) dan pengumuman lelang II (kedua) Sulbar Express tanggal 8 Mei 2018;
15. Bahwa kemudian atas *parate eksekusi* lelang tersebut Suwardi Sultan (Turut Tergugat II) telah ditetapkan sebagai pemenang lelang berdasarkan risalah lelang No. 109/71/2018 tanggal 22 Mei 2018;
16. Bahwa dari rangkaian peristiwa hukum tersebut diatas, jelas dan tegas Tergugat telah melakukan segala tindakannya sebagai kreditur pemegang Hak Tanggungan sesuai ketentuan hukum yang berlaku dan dilandasi oleh itikad baik;
17. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil gugatan Para Penggugat yang menyatakan bahwa Penggugat I selaku nasabah Tergugat tidak diberikan pilihan penyelesaian hutang sebagaimana Surat Edaran Bank Indonesia No. 26/4/BPPP tanggal 29 Mei 1993 mengenai penyelamatan kredit bermasalah. Dalam memberlakukan penyelamatan kualitas kredit bermasalah debitur, bank tidak serta merta memberukannya kepada semua debitur, melainkan terdapat penilaian- penilaian akan nasabah mana saja yang layak/ tidak layak diberikan kesempatan dalam hal penyelamatan kredit bermasalah. Berdasarkan Peraturan Bank



Indonesia (PBI) No. 14/15/PBI/2012 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum, pada Pasal 55 ayat (1), menjelaskan bahwa Bank Indonesia memberikan kebebasan (bahkan mewajibkan) pihak bank untuk memiliki kebijakan dan prosedur tertulis mengenai Restrukturisasi Kredit. Dengan adanya peraturan tersebut maka pihak Terlawan berhak menentukan standar dalam memilih Debitur yang akan diberlakukan Restrukturisasi. Adapun hal-hal yang menjadi poin utama penilaian Terlawan dalam memberikan Restrukturisasi, setidaknya Debitur wajib memiliki 3 (tiga) hal, antara lain:

- 1) Itikad baik dalam menyelesaikan kewajiban/ tunggakan kredit;
- 2) Usaha Debitur masih berjalan, dan;
- 3) Usaha Debitur yang berjalan tersebut masih memiliki prospek yang baik ke depannya;

Jika menilik kembali kredit bermasalah Debitur An. Hj. Fitriati (Penggugat I) dan Iqbal Sutarna, Tergugat telah 3 (tiga) kali mengirimkan surat peringatan dalam upaya penagihan tunggakan kewajiban debitur terhadap Tergugat (disamping upaya penagihan lainnya seperti menemui Debitur ybs secara langsung), namun itu semua tidak memperoleh tanggapan yang positif dari Debitur Ybs. Bahkan pada saat akan pelaksanaan lelang akan digelar, Tergugat turut menyurati Debitur ybs dengan tujuan memberi kesempatan Debitur untuk menguasai kembali asset yang hendak dilelang dengan membayar kewajiban kreditnya, tetapi upaya Tergugat tidak memperoleh tanggapan yang serius dari Debitur. Fakta ini sudah cukup menunjukkan bahwasanya tidak ada itikad baik dari Debitur An. Hj. Fitriati (Penggugat I) dan Iqbal Sutarna untuk menyelesaikan kewajibannya sebagaimana Debitur yang patuh terhadap Perjanjian Kredit yang telah disepakatinya;

18. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil Para Penggugat yang keberatan atas pelaksanaan lelang yang belum lewat satu bulan atau hanya lima hari sejak pemberitahuan oleh pihak Tergugat melalui surat pemberitahuan pelaksanaan lelang No. B. 1110-KC-XIII/ADK/05/2018 tanggal 16 Mei 2018. Dapat Tergugat jelaskan nampaknya Para Penggugat telah keliru dalam menafsirkan ketentuan Pasal 20 ayat 3 Undang-undang Hak Tanggungan. Ketentuan yang dimaksud oleh Para



Penggugat menunjuk pada ketentuan Pasal 20 ayat 3 yang berbunyi:

Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan obyek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak;

Hal tersebut menunjukkan bahwa Pasal 20 ayat 3 Undang-undang Hak Tanggungan yang dimaksud oleh Para Penggugat mengatur untuk penjualan obyek Hak Tanggungan yang dilakukan melalui penjualan dibawah tangan, sehingga bukan mengatur eksekusi Hak Tanggungan dengan cara pelelangan umum melalui KPKNL. Lapula terhadap pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan melalui KPKNL telah didasarkan pada Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sebagai peraturan yang lebih khusus dari ketentuan eksekusi Hak Tanggungan;

19. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil gugatan Penggugat yang pada intinya menyatakan bahwa dalam proses lelang Tergugat telah melakukan perbuatan cacat hukum karena dalam melakukan pengumuman hanya 1 kali melalui media massa. Dalam hal ini dapat Tergugat tegaskan untuk memenuhi asas publisitas dalam pelaksanaan lelang Eksekusi Hak Tanggungan, Tergugat telah merealisasikan Klausula Publikasi yang terdapat pada Perjanjian Kredit melalui Pengumuman Lelang I (pertama) tanggal 23 April 2018 berupa selebaran dan Pengumuman Lelang II (kedua) Sulbar Express tanggal 8 Mei 2018. Hal tersebut sesuai dengan Pasal 54 (1) PMK No. 27 /PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Pada Pasal 54 ayat (1) telah diatur bahwa:

Pengumuman Lelang untuk Lelang Eksekusi terhadap barang tidak bergerak atau barang tidak bergerak yang dijual bersama-sama dengan barang bergerak, dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut:

- a. Pengumuman dilakukan 2 (dua) kali, jangka waktu pengumuman lelang pertama ke pengumuman lelang kedua berselang 15 (lima belas) hari kalender dan diatur sedemikian rupa sehingga Pengumuman lelang kedua tidak jatuh pada hari libur atau hari besar;
- b. Pengumuman pertama dapat dilakukan melalui selebaran, tempelan



yang mudah dibaca oleh umum, dan/ atau melalui media elektronik termasuk internet, namun demikian dalam hal dikehendaki oleh Penjual, dapat dilakukan melalui surat kabar harian, dan;

c. Pengumuman kedua harus dilakukan melalui surat kabar harian dan dilakukan paling singkat 14 (empat belas) hari kalender sebelum pelaksanaan lelang;

Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan didasarkan pada Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sebagai peraturan yang lebih khusus dari ketentuan eksekusi Hak Tanggungan yang diatur dalam Pasal 20 Undang- undang Hak Tanggungan dengan mengacu azas *Lex specialis derogat legi generali*;

20. Bahwa menanggapi dalil gugatan Penggugat yang menyatakan bahwa pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan seharusnya berhenti karena adanya gugatan yang telah didaftarkan pada Pengadilan Negeri Majene tanggal 21 Mei 2018, dapat Tergugat tegaskan bahwa pada Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Pasal 14 (1) mengatur bahwa:

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;

21. Bahwa tuduhan Para Penggugat menyatakan bahwa pada intinya Tergugat telah melakukan lelang agunan dengan harga yang sangat rendah dan harga wajar atas objek agunan tersebut yaitu sebesar Rp1.400.000.000,- (satu milyar empat ratus juta rupiah) merupakan dalil yang absurd/ tidak berdasar. Dapat Tergugat tegaskan, pada Pasal 1 Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 27/PMK.06/2016 Pasal 1 poin 28 telah diatur pengertian nilai limit yaitu: Nilai limit adalah harga minimal barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh Penjual;

Pada Pasal 42 ayat (2) juga mengatur bahwa: Penetapan Nilai Limit menjadi tanggung jawab Penjual;

Pada Pasal 43 ayat (2) juga mengatur bahwa:

Penetapan Nilai Limit menjadi tanggung jawab Penjual;

Pada Pasal 44 mengatur bahwa:



(1) Penjual menetapkan Nilai Limit, berdasarkan:

- a. Penilaian oleh penilai, atau;
- b. Penaksiran oleh penaksir;

(2) Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan pihak yang melakukan penilaian secara independen berdasarkan kompetensi yang dimilikinya;

(3) Penaksir sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan pihak yang berasal, dari Penjual, yang melakukan penaksiran berdasarkan metode yang dapat dipertanggungjawabkan oleh Penjual, termasuk kurator untuk benda seni dan benda antik atau kuno;

Pada Pasal 45 juga telah diatur:

Nilai Limit ditetapkan oleh Penjual harus berdasarkan hasil penilaian dari Penilai dalam hal:

- a. Lelang Noneksekusi Sukarela atas barang berupa tanah dan/ atau bangunan dengan nilai limit paling sedikit Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);
- b. Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT, Lelang Eksekusi *Fiducia*, dan Lelang Eksekusi Harta Pailit dengan Nilai Limit paling sedikit Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);

Sesuai dengan ketentuan diatas maka BRI selaku pemegang Hak Tanggungan/ Penjual yang mengajukan permohonan *Parate Eksekusi*/ lelang pada KPKNL Mamuju berhak untuk menentukan nilai limit obyek yang akan dilelang;

Tergugat menentukan nilai limit objek agunan SHM No.2808/Sidodadi atas nama H. Zulkifli Hakim sebesar Rp251.000.000,- (dua ratus lima puluh satu juta rupiah) telah sesuai dengan laporan penilaian jaminan tanggal 9 Januari 2018. Dimana dalam laporan penilaian jaminan tersebut telah dilakukan penilaian untuk Nilai Pasar Wajar sebesar Rp.600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) dan Nilai Likuidasi sebesar Rp480.000.000,- (empat ratus delapan puluh juta rupiah). Penetapan Nilai limit objek agunan yang telah diikat dengan Hak Tanggungan berupa SHM No. 2808/Sidodadi sebesar Rp600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) telah sesuai dengan Nilai Pasar Wajar penilaian Tergugat. Jadi dalam hal ini Tergugat tetap mengutamakan prinsip kehati-hatian yang senantiasa dilakukan oleh perusahaan Perbankan yang *bonafide*



dan terpercaya;

22. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil Para Penggugat dalam gugatannya yang menyatakan bahwa Pengadilan tidak membenarkan penjualan obyek *hipotek* tanpa ada *fiat* Pengadilan Negeri. Dapat Tergugat tegaskan, lelang eksekusi Hak Tanggungan yang dimohonkan Tergugat kepada KPKNL Mamuju dilakukan dengan berpedoman pada ketentuan Pasal 6 UU Hak Tanggungan yang menyatakan bahwa apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan Pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutang dari hasil penjualan tersebut. Selanjutnya Pasal 20 UU Hak Tanggungan yang menyatakan:

- Apabila dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan, pemberi Hak Tanggungan berjanji bahwa pemegang Hak Tanggungan berhak menjual kekuasaan sendiri, penjualan lelang dapat dilakukan tanpa campur tangan Pengadilan/ tanpa memerlukan fiat eksekusi;
- Pemegang Hak Tanggungan dapat langsung meminta pelaksanaan penjualan kepada Kantor lelang/ Pejabat Lelang;

23. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil gugatan Penggugat yang menyatakan bahwa Tergugat telah melanggar Asas Umum Bank dengan berbedanya data print out OJK. Dapat Tergugat tegaskan bahwa hubungan antara Penggugat I atas nama Hj. Fitriati dan suami Penggugat I atas nama Iqbal Sutarna dengan pihak Tergugat yaitu BRI Kanca Majene adalah hubungan hutang piutang yang bersumber pada Perjanjian Kredit yang telah disepakati bersama. Bahwa sesuai fakta dan dalam Perjanjian Kredit tersebut telah disebutkan Usaha debitur untuk membiayai usaha percetakan, dagang barang campuran, dan depot air minum. Hal tersebut menunjukan bahwa dalil Penggugat hanya untuk menutupi bahwasanya Penggugat selaku Debitur telah wanprestasi terhadap Perjanjian Kredit yang telah disepakati antara Penggugat selaku Debitur dan Tergugat selaku Kreditur;

24. Bahwa tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat dalam melaksanakan proses penjualan lelang eksekusi Hak Tanggungan atas SHM No. 2808/Sidodadi atas nama H. Zulkifli Hakim, seperti halnya yang diutarakan oleh Penggugat. Pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan oleh Tergugat didasarkan pada ketentuan



ketentuan Pasal 6 Undang-undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, yang berbunyi: “apabila Debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama memiliki hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut”;

25. Bahwa sehingga apabila debitur wanprestasi, Tergugat mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum menurut tata cara yang diatur dalam perundang-undangan dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan obyek hak tanggungan tersebut;

Hal tersebut menegaskan bahwa gugatan a quo merupakan akal-akalan Penggugat guna menutupi fakta bahwasannya Debitur lah yang telah melakukan wanprestasi atas perjanjian kredit yang disepakati;

26. Bahwa demikian jelas bahwa semua langkah- langkah yang telah dilakukan oleh Tergugat tersebut telah sesuai dengan peraturan dan prosedur yang berlaku khususnya UU No. 4 Tahun 1996 yang menunjukkan bahwa Tergugat adalah kreditur yang beritikad baik. Sudah merupakan asas dalam hukum bahwa suatu pihak yang mempunyai itikad baik dan telah melaksanakan itikad baiknya sesuai dengan ketentuan perundang- undangan harus mendapat perlindungan hukum;

27. Bahwa berdasarkan Akta Perjanjian Kredit serta ketentuan dalam UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, mengajukan hak hukum yang dimilikinya dimana sebagai pemegang hak tanggungan Tergugat mempunyai hak *preferensi* dan dapat dapat melakukan eksekusi atas kekuasaan sendiri (*Parate Eksekusi*) melalui Kantor Pelayanan Kekayaan dan Lelang Negara (KPKNL);

28. Bahwa untuk dapat dinyatakan seseorang melakukan perbuatan melawan hukum berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara, maka haruslah memenuhi syarat- syarat sebagai berikut:

1. Harus ada perbuatan;
2. Perbuatan itu harus melawan hukum;
3. Ada kerugian;
4. Ada hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum itu dengan kerugian;
5. Ada kesalahan (*schuld*);



Namun ternyata tidak satu pun dalil gugatan Penggugat yang menunjukkan bahwa perbuatan yang dilakukan dilakukan oleh Tergugat telah memenuhi syarat- syarat tersebut terutama adanya kesalahan (*schuld*) yang dibuat oleh Tergugat;

29. Bahwa terhadap petitum serta merta kami sampaikan bahwa berdasarkan butir 4 huruf a dan f SEMA No. 3 Tahun 2000 Tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) dan Provisionil diatur bahwa Ketua Pengadilan Negeri, Ketua Pengadilan Agama, Para Hakim Pengadilan Negeri dan Hakim Pengadilan Agama untuk tidak menjatuhkan putusan serta merta, kecuali dalam hal gugatan didasarkan pada bukti *authentik* dan putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) yang mempunyai hubungan dengan pokok gugatan yang diajukan;

Butir 4 huruf a dan f SEMA No. 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) dan Provisionil;

"Selanjutnya, Mahkamah Agung memberikan petunjuk, yaitu Ketua Pengadilan Negeri, Ketua Pengadilan Agama, Para Hakim Pengadilan Negeri dan Hakim Pengadilan Agama tidak menjatuhkan putusan serta merta, kecuali dalam hal- hal sebagai berikut:

- a. Gugatan didasarkan pada bukti surat otentik atau surat tulisan tangan (*hand schrift*) yang tidak dibantah kebenaran tentang isi dan tandatangannya, yang menurut undang- undang tidak mempunyai kekuatan bukti.
- b. Gugatan berdasarkan putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) dan mempunyai hubungan dengan pokok gugatan yang diajukan";

30. Bahwa Tergugat secara tegas menolak permohonan Penggugat dalam butir 9 Petitum dalam Gugatan a quo yang memohon putusan serta merta, karena dalam permohonan putusan serta merta yang diajukan oleh Penggugat tersebut tidak didasarkan pada bukti surat *authentik* atau putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) yang mempunyai hubungan dengan pokok gugatan yang diajukan. Oleh karena itu sangat berdasar hukum apabila Majelis Hakim yang Mulia menolak permohonan putusan serta merta yang diajukan oleh Penggugat tersebut;



31. Bahwa terbukti berdasarkan dasar hukum yang telah Tergugat jelaskan di atas bahwa Tergugat dengan itikad baik telah melaksanakan peraturan perundangan dengan baik dan benar sehingga sudah seharusnya eksekusi hak tanggungan yang telah dilakukan adalah sah dan mengikat dan mendapatkan perlindungan hukum dari Pengadilan perkara *a quo*; Maka selanjutnya Tergugat mohon dengan segala hormat kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Majene untuk memutus perkara *a quo* dengan putusan menolak gugatan Penggugat yang demikian atau setidaknya tidaknya menyatakan bahwa gugatan penggugat tidak dapat diterima;

JAWABAN TURUT TERGUGAT I

DALAM EKSEPSI

Bahwa Turut Tergugat I menolak seluruh dalil- dalil Para Penggugat, kecuali terhadap apa yang diakuiinya secara tegas kebenarannya dan Turut Tergugat I tidak akan menjawab dalil- dalil yang dikemukakan Para Penggugat yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang Turut Tergugat I;

A. Eksepsi *Error In Persona*;

1. Bahwa berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (selanjutnya disebut PMK Lelang), apabila di kemudian hari timbul gugatan perdata maupun pidana maka tanggung jawab sepenuhnya berada pada Penjual dalam hal ini adalah PT Bank Rakyat Indonesia. Hal ini sesuai dengan Pasal 17 ayat (2) dan (3) PMK Lelang, menyatakan bahwa:
 - (2) Penjual bertanggung jawab terhadap gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana yang timbul akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan di bidang lelang oleh Penjual;
 - (3) Penjual bertanggung jawab atas tuntutan ganti rugi terhadap kerugian yang timbul, dalam hal tidak memenuhi tanggung jawab sebagaimana dimaksud pada ayat (1);
2. Bahwa selain itu, Tergugat dalam mengajukan permohonan lelangnya kepada Turut Tergugat I telah membuat surat pernyataan tanggal 26 Maret 2018 yang pada pokoknya menyatakan bahwa PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk bertanggung jawab apabila dikemudian hari timbul gugatan perdata atau tuntutan pidana atas pelaksanaan lelang berdasarkan pasal 6 UUHT atas objek hak tanggungan;



3. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, sangat jelas bahwa tanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata maupun pidana terhadap pelaksanaan lelang sepenuhnya berada pada Pihak Penjual *in casu* PT Bank Rakyat Indonesia. Dengan demikian, jelas bahwa gugatan Para Penggugat yang ditujukan kepada Turut Tergugat I mengandung *error in persona* sehingga sudah sepatutnya apabila Majelis Hakim mengeluarkan Turut Tergugat I sebagai pihak dalam perkara *a quo*;

B. Eksepsi Gugatan Kurang Pihak (*Exceptio plurium litis consorium*).

1. Bahwa setelah Turut Tergugat I membaca secara keseluruhan gugatan Para Penggugat baik dalam posita maupun petitumnya, ternyata masih terdapat pihak-pihak yang perlu ditarik/ diikutsertakan dalam gugatan perkara *a quo*;
2. Bahwa pihak yang perlu ditarik/ diikutsertakan dalam perkara *a quo* adalah Kantor Pertanahan Kabupaten Polewali Mandar;
3. Bahwa keterlibatan Kantor Pertanahan Kabupaten Polewali Mandar dalam perkara *a quo* adalah bahwa Kantor Pertanahan Kabupaten Polewali Mandar telah menerbitkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) yang merupakan salah satu persyaratan dalam pelaksanaan lelang. Hal ini berdasarkan Pasal 25 ayat (1) PMK Lelang dijelaskan pelaksanaan lelang atas barang berupa tanah atau tanah dan bangunan harus dilengkapi dengan SKT/ SKPT dari Kantor Pertanahan setempat;
4. Bahwa adapun surat keterangan pendaftaran tanah (SKPT) yang telah diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Polewali Mandar adalah SKPT Nomor 102/2018 tanggal 18 Mei 2018 yang menerangkan bahwa atas objek sengketa *a quo* telah dibebani Hak Tanggungan oleh Tergugat;
5. Bahwa dengan tidak ditariknya Kantor Pertanahan Kabupaten Polewali Mandar sebagai Pihak dalam perkara *a quo*, maka penyelesaian sengketa yang disengketakan tidak dapat diselesaikan secara tuntas dan menyeluruh. Hal ini dijelaskan oleh M. Yahya Harahap dalam bukunya berjudul Hukum Acara Perdata halaman 439 menyatakan apabila masih ada orang yang harus ikut dijadikan sebagai Penggugat atau Tergugat, barulah suatu sengketa dapat diselesaikan secara tuntas dan menyeluruh;
6. Bahwa berdasarkan dalil-dalil tersebut, dikarenakan Kantor Pertanahan



Kabupaten Polewali Mandar tidak ditarik atau diikutsertakan sebagai pihak dalam perkara *a quo*, maka menjadikan gugatan *a quo* tidak sempurna sehingga sudah sepatutnya gugatan *a quo* oleh Majelis Hakim dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard);

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apa yang diuraikan dalam eksepsi tersebut di atas, mohon juga dianggap telah termasuk dalam pokok perkara ini, serta Turut Tergugat I menolak seluruh dalil- dalil Para Penggugat, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya;
 2. Bahwa pokok permasalahan yang dijadikan dasar oleh Para Penggugat dalam mengajukan gugatannya adalah sehubungan dengan pelelangan eksekusi hak tanggungan atas tanah beserta benda- benda yang berkaitan di atasnya yang dilaksanakan oleh Turut Tergugat I atas permintaan dari Tergugat berupa satu bidang tanah seluas 118 m² berikut bangunannya dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 2808/Sidodadi a.n. H. Zulkifli Hakim yang terletak di Desa Sidodadi, Kecamatan Wonomulyo, Kabupaten Polewali Mandar, Propinsi Sulawesi. Untuk selanjutnya disebut "Objek Sengketa";
 3. Bahwa pelelangan eksekusi Hak Tanggungan atas objek perkara *a quo* adalah atas permintaan Tergugat sebagai pemegang Hak Tanggungan mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaannya sendiri melalui pelelangan serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut;
 4. Bahwa Turut Tergugat I telah melaksanakan lelang eksekusi hak tanggungan dimaksud sebagaimana yang tercantum dalam Risalah Lelang Nomor 109/71/2018 tanggal 22 Mei 2018 yang didasarkan atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (selanjutnya disebut PMK Lelang);
- A. Pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan yang dilakukan oleh turut Tergugat I telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang- undangan yang berlaku;
1. Bahwa Turut Tergugat I menolak dengan tegas dalil Para Penggugat yang pada pokoknya menyatakan pelaksanaan lelang eksekusi objek sengketa *a quo* perbuatan oleh Tergugat dan Para Tergugat adalah perbuatan melawan hukum yang merugikan Para Penggugat;



2. Bahwa lelang yang dilaksanakan oleh KPKNL Mamuju didasarkan pada ketentuan dan peraturan perundangan-undangan yang berlaku sebagaimana diatur dalam Peraturan Lelang (*Vendu Reglement*), *Staatsblad* 1908:189 sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblad* 1940:56, Jo. Instruksi Lelang (*Vendu Instructie*), *Staatsblad* 1908:190 sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblad* 1930:85 Jo. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (PMK Lelang);
3. Bahwa Para Penggugat dalam surat gugatannya huruf b telah mengakui dengan tegas bahwa Para Penggugat melalui perjanjian kredit Nomor 12 tanggal 10 Desember 2012 telah mengadakan hubungan hukum dengan Tergugat guna mendapatkan fasilitas kredit dari Tergugat dengan menyerahkan objek sengketa sebagai barang jaminan/ agunan;
4. Bahwa selain itu dalam dalil gugatannya huruf c, Para Penggugat juga telah menerangkan bahwa usaha Para Penggugat mengalami gangguan sehingga pembayaran angsuran kredit di bulan April 2017 belum terbayarkan;
5. Bahwa atas keterlambatan memenuhi kewajibannya tersebut, Para Penggugat telah beberapa kali diperingatkan oleh Tergugat untuk segera melunasi kewajibannya antara lain melalui surat Tergugat Nomor B.1543-KC.XIII/ADK/09/2017 tanggal 15 September 2017 sebagai peringatan pertama, surat Nomor B.1820-KC.XII/ADK/10/2017 tanggal 13 Oktober 2017 sebagai peringatan kedua dan surat Nomor B. 1902-KC.XIII/ADK/11/2017 tanggal 1 November 2017 sebagai peringatan ketiga, maka dengan demikian jelas Para Penggugat selaku Debitur yang telah lalai dalam melaksanakan perjanjian kredit yang telah disepakati bersama, meski telah diperingati secara patut oleh Tergugat dan Para Penggugat telah melakukan cidera janji atau wanprestasi;
6. Bahwa sesuai dengan Pasal 1338 Kitab Undang-undang Hukum Perdata bahwa perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak pembuatnya, sehingga apa yang diatur dalam perjanjian, sudah sepatutnya ditaati dan dijalankan oleh masing-masing pihak;



7. Bahwa apabila Para Penggugat beritikad baik, maka sepatutnya Para Penggugat menjalankan kewajibannya membayar angsuran pelunasan kredit pada waktu yang telah disepakati bersama dalam perjanjian kredit;
8. Bahwa guna mengambil pelunasan piutangnya, Tergugat sebagai pemegang Hak Tanggungan yang mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaannya sendiri mengajukan permohonan pelelangan eksekusi Hak Tanggungan atas objek sengketa perkara *a quo* kepada Turut Tergugat I;
9. Bahwa sebagaimana ditegaskan pada Pasal 6 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dinyatakan dengan tegas bahwa: "Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut";
10. Bahwa selain itu dijelaskan pula pada penjelasan Pasal 14 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dijelaskan bahwa Sertifikat Hak Tanggungan mencantumkan irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" dan ketentuan ayat ini dimaksudkan untuk menegaskan adanya ketentuan eksekutorial pada Sertifikat Hak Tanggungan sehingga apabila Debitor cidera janji, siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, melalui tata cara dan dengan menggunakan *Parate Executie* sesuai dengan peraturan Hukum Acara Perdata";
11. Bahwa atas permohonan lelang dari Tergugat dengan surat permohonan lelangnya Nomor B.557-KC-XIII/ADK/03/2018 tanggal 26 Maret 2018 perihal Permohonan Lelang, Turut Tergugat I tidak berwenang menolak pelaksanaan pelelangan atas objek sengketa perkara *a quo*;
12. Bahwa hal ini sesuai dengan Pasal 13 PMK Lelang yang berbunyi: "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 Subjek dan Objek Lelang";



13. Bahwa berdasarkan permohonan lelang yang diajukan oleh Tergugat yang sekaligus melampirkan dokumen- dokumen pendukungnya, Turut Tergugat I melalui suratnya Nomor S-182/WKN.15/KNL.01/2018 hal Penetapan Jadwal Lelang a.n. Edy Wahid, dkk (7 Debitur) tanggal 16 April 2018 telah memberitahukan kepada Tergugat mengenai jadwal lelang atas pelelangan objek sengketa perkara *a quo* dengan ketentuan- ketentuan serta persyaratan yang harus dipenuhi terlebih dahulu oleh Tergugat;
14. Bahwa atas rencana pelaksanaan lelang tersebut, Tergugat telah memberitahukan kepada Debitur *in casu* Penggugat I melalui suratnya Nomor B.1110-KC-XII/ADK/05/2018 tanggal 16 Mei 2018 hal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang. Dengan demikian, jelas bahwa Tergugat telah memberitahukan secara patut rencana pelaksanaan lelang objek sengketa *a quo* kepada Debitur *in casu* Para Penggugat;
15. Bahwa terhadap rencana pelelangan tersebut, Tergugat telah melakukan pengumuman lelang melalui pengumuman tempel/ selebaran Nomor B.888-KC.XIII/ADK/04/2018 tanggal 23 April 2018 sebagai Pengumuman lelang Pertama dan pengumuman lelang melalui Surat Kabar Harian "Sulbar Express" yang terbit pada tanggal 8 Mei 2018 sebagai Pengumuman Lelang Kedua. Selain itu, pengumuman lelang juga telah diunggah melalui Aplikasi Lelang Internet pada alamat domain <https://www.lelangdjkn.kemenkeu.go.id>;
16. Bahwa pengumuman lelang tersebut bertujuan untuk memberikan kesempatan kepada pihak ketiga atau pihak lain yang keberatan atas lelang tersebut untuk mengajukan gugatan /bantahan;
17. Bahwa selain itu pula, terhadap objek sengketa telah dikeluarkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) yang telah diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Polewali Mandar dengan Nomor 102/2018 tanggal 18 Mei 2018 yang menerangkan bahwa atas objek sengketa *a quo* telah dibebani Hak Tanggungan Peringkat Pertama oleh PT Bank Rakyat Indonesia *in casu* Tergugat;
18. Bahwa terhadap objek sengketa *a quo* juga telah dibebani Hak Tanggungan Peringkat Pertama oleh PT Bank Rakyat Indonesia *in casu* Tergugat dengan Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) yang diterbitkan Kantor Pertanahan Kabupaten Polewali Mandar Nomor



679/2013 tanggal 12 Agustus 2013 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 65/APHT/WN/III/2013 tanggal 18 Maret 2013;

19. Bahwa selanjutnya untuk menjamin adanya kepastian hukum dari pelaksanaan lelang tersebut, telah dikeluarkan Risalah Lelang Nomor 109/71/2018 tanggal 22 Mei 2018 sebagai akta autentik sehingga dapat dijadikan sebagai alat bukti yang sempurna;
 20. Bahwa perlu Turut Tergugat I sampaikan, di dalam pelaksanaan lelang tanggal 22 Mei 2018 tersebut telah menetapkan Saudara Suwardi Sultan *in casu* Turut Tergugat II sebagai pemenang lelang. Bahwa Suwardi Sultan *in casu* Turut Tergugat II merupakan peserta lelang yang telah mengajukan penawaran tertinggi dan telah mencapai/ melampaui harga limit serta telah memenuhi syarat dan sah dalam pelaksanaan lelang dimaksud;
 21. Bahwa berdasarkan dalil- dalil tersebut, maka telah terbukti bahwa proses pelaksanaan lelang yang dilaksanakan oleh Turut Tergugat I atas permintaan Tergugat telah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Oleh karena itu, dalil Para Penggugat yang pada pokoknya menyatakan pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Turut Tergugat I atas permintaan dari Tergugat adalah Perbuatan Melawan Hukum adalah dalil yang mengada- ada dan tidak berdasar hukum sehingga sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*;
- B. Pengumuman Lelang Yang Dilaksanakan Oleh Tergugat/Penjual Telah Sesuai Peraturan Perundang-Undangan Yang Berlaku.
1. Bahwa Turut Tergugat I menolak dengan tegas dalil Para Penggugat pada huruf j yang pada pokoknya menyatakan pengumuman lelang yang dilaksanakan Tergugat cacat hukum karena bertentangan dengan Undang- undang Nomor 4 Tahun 1996 Bab V Eksekusi Hak Tanggungan Pasal 20 ayat 3;
 2. Bahwa dalil tersebut adalah dalil yang mengada- ada dan tidak berdasar hukum, sehingga sudah sepatutnya dikesampingkan oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*;
 3. Bahwa perlu Turut Tergugat I sampaikan, bahwa pelaksanaan lelang objek sengketa *a quo* merupakan penjualan lelang melalui pelelangan umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 Undang-undang Nomor 4



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tahun 1996 bukan penjualan lelang dibawah tangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (3) Undang undang Nomor 4 Tahun 1996;

4. Bahwa Undang- undang Nomor 4 Tahun 1996 Bab V Eksekusi Hak Tanggungan Pasal 20 berbunyi sebagai berikut:

Pasal 20

(1) Apabila debitor 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 mendahulu dari pada kreditor-kreditor lainnya;

- (2) Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan,

penjualan obyek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah

tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi

yang menguntungkan semua pihak;

- (3) Pelaksanaan penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) hanya

dapat dilakukan setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak

diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/ atau pemegang Hak

Tanggungan kepada pihak- pihak yang berkepentingan dan

diumumkan sedikit- dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar

di daerah yang bersangkutan dan/ atau media massa setempat,

serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan;

5. Bahwa lebih lanjut, penjelasan atas Undang- undang Republik Indonesia

Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta

Benda- benda Yang Berkaitan Dengan Tanah Pasal 20 ayat (2) berbunyi

sebagai berikut:

Ayat (2) Dalam hal penjualan melalui pelelangan umum diperkirakan

tidak akan menghasilkan harga tertinggi, dengan menyimpang dari

prinsip sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberi kemungkinan

melakukan eksekusi melalui penjualan di bawah tangan, asalkan hal

tersebut disepakati oleh pemberi dan pemegang Hak Tanggungan,

dan syarat yang ditentukan pada ayat (3) dipenuhi. Kemungkinan ini

dimaksudkan untuk mempercepat penjualan obyek Hak Tanggungan

dengan harga penjualan tertinggi;

Halaman 32 dari 48 Putusan Gugatan Nomor 14/Pdt.G/2018/PN. Mjn

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)



6. Bahwa berdasarkan hal tersebut, jelas bahwa pelaksanaan lelang objek sengketa *a quo* merupakan penjualan lelang melalui pelelangan umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang berbunyi: "Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut";
7. Bahwa dikarenakan pelelangan objek sengketa *a quo* adalah penjualan lelang melalui pelelangan umum, maka ketentuan terkait pengumuman lelang diatur lebih lanjut dalam Pasal 54 ayat (1) PMK lelang yang berbunyi:

Pasal 54

- (1) Pengumuman Lelang untuk Lelang Eksekusi terhadap barang tidak bergerak atau barang tidak bergerak yang dijual bersama-sama dengan barang bergerak, dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut:
 - a. Pengumuman dilakukan 2 (dua) kali, jangka waktu Pengumuman Lelang pertama ke Pengumuman Lelang kedua berselang 15 (lima belas) hari kalender dan diatur sedemikian rupa sehingga pengumuman lelang kedua tidak jatuh pada hari libur atau hari besar;
 - b. Pengumuman pertama dapat dilakukan melalui selebaran, tempelan yang mudah dibaca oleh umum, dan/atau melalui media elektronik termasuk internet, namun demikian dalam hal dikehendaki oleh Penjual, dapat dilakukan melalui surat kabar harian, dan;
 - c. Pengumuman kedua harus dilakukan melalui surat kabar harian dan dilakukan paling singkat 14 (empat belas) hari kalender sebelum pelaksanaan lelang.
8. Bahwa perlu Turut Tergugat I sampaikan kembali, atas pelelangan objek sengketa *a quo* Tergugat telah melakukan pengumuman lelang melalui pengumuman tempel/ selebaran Nomor B.888-KC.XIII/ADK/04/2018 tanggal 23 April 2018 sebagai Pengumuman lelang Pertama dan pengumuman lelang melalui Surat Kabar Harian "*Sulbar Express*" yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terbit pada tanggal 8 Mei 2018 sebagai Pengumuman Lelang Kedua. Selain itu, pengumuman lelang juga telah diunggah melalui Aplikasi Lelang Internet pada alamat domain <https://www.lelangdjkn.kemenkeu.go.id>;

9. Bahwa pengumuman lelang yang dilaksanakan oleh Tergugat tersebut bertujuan untuk memberitahukan kepada khalayak ramai termasuk Para Tergugat dan memberikan kesempatan kepada pihak ketiga atau pihak lain yang keberatan atas lelang;
 10. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, pengumuman lelang yang dilaksanakan oleh Tergugat telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, maka dengan demikian dalil Para Penggugat yang pada pokoknya menyatakan pengumuman lelang yang dilaksanakan oleh Tergugat cacat hukum karena bertentangan dengan Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Bab V Eksekusi Hak Tanggungan Pasal 20 ayat 3, sudah sepatutnya dikesampingkan oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*;
- C. Tanggapan Turut Tergugat I terkait dalil Para Penggugat yang menyatakan Pemberitahuan Lelang oleh Tergugat bertentangan dengan Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Bab V Eksekusi Hak Tanggungan Pasal 20 ayat 3;
1. Bahwa Turut Tergugat I menolak dengan tegas dalil Para Penggugat pada huruf i yang pada pokoknya menyatakan pemberitahuan lelang oleh Tergugat kepada Para Penggugat bertentangan dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Bab V eksekusi hak tanggungan Pasal 20 ayat 3 karena pemberitahuan lelang belum lewat satu bulan;
 2. Bahwa perlu Turut Tergugat I sampaikan kembali, bahwa pelaksanaan lelang objek sengketa *a quo* merupakan penjualan lelang melalui pelelangan umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 bukan penjualan lelang dibawah tangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (3) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996;
 3. Bahwa pemberitahuan lelang sebagaimana dimaksud oleh pasal 20 ayat (3) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tersebut hanya diperuntukan penjualan lelang dibawah tangan;
 4. Bahwa Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor 2/KN/2017 tentang petunjuk pelaksanaan lelang Pasal 6 berbunyi "Dokumen

Halaman 34 dari 48 Putusan Gugatan Nomor 14/Pdt.G/2018/PN. Mjn

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)



persyaratan lelang yang bersifat khusus untuk lelang eksekusi sebagai berikut : 5. Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan terdiri dari : b. dokumen yang bersifat khusus yang disampaikan pada saat sebelum pelaksanaan lelang terdiri dari (1) salinan/ fotokopi surat pemberitahuan rencana pelaksanaan lelang kepada debitor oleh kreditor, kecuali debitor hak Tanggungan adalah Bank Dalam Likuidasi, Bank Beku Operasional, Bank Beku Kegiatan Usaha atau eks BPPN;

5. Bahwa perlu Turut Tergugat I sampaikan kembali, atas rencana pelaksanaan lelang Tergugat telah memberitahukan kepada Debitur *in casu* Penggugat I melalui suratnya Nomor B.1110-KC-XI/ADK/05/2018 tanggal 16 Mei 2018 hal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang. Dengan demikian, jelas bahwa Tergugat telah memberitahukan secara patut rencana pelaksanaan lelang objek sengketa *a quo* kepada Debitur *in casu* Para Penggugat;
 6. Bahwa dikarenakan pelelangan objek sengketa *a quo* adalah penjualan lelang melalui pelelangan umum, dengan demikian pemberitahuan lelang oleh Tergugat kepada Debitur tidak diatur batas waktunya, sehingga tindakan Tergugat yang telah memberitahukan pelaksanaan lelang kepada Para Penggugat hanya berjarak 5 (lima) hari dari pelaksanaan lelang telah sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku;
 7. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, pemberitahuan lelang yang dilaksanakan oleh Tergugat telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dengan demikian dalil Para Penggugat yang pada pokoknya menyatakan pemberitahuan lelang oleh Tergugat bertentangan dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Bab V Eksekusi Hak Tanggungan Pasal 20 ayat 3, sudah sepatutnya dikesampingkan oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*;
- D. Gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat tidak menghalangi Pelaksanaan Lelang dan Pelaksanaan Lelang Objek Sengketa *A quo* tanpa fiat Pengadilan Negeri.
1. Bahwa Turut Tergugat I menolak dengan tegas dalil Para Penggugat yang pada pokoknya menyatakan pelaksanaan lelang objek sengketa harus didasarkan atas fiat Pengadilan Negeri dan gugatan *a quo* yang diajukan oleh Para Penggugat dapat menghentikan pelaksanaan lelang;



2. Bahwa dalil tersebut adalah dalil yang mengada- ada dan tidak berdasar hukum, sehingga sudah sepatutnya dikesampingkan oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*;
 3. Bahwa perlu Turut Tergugat I sampaikan, berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 4 Tahun 2014 BAB XIII halaman 5 berbunyi “Terhadap pelelangan Hak Tanggungan yang dilakukan oleh Kreditur sendiri melalui kantor lelang, apabila terlelang tidak mau mengosongkan objek, eksekusi pengosongan dapat langsung diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri tanpa melalui gugatan”;
 4. Bahwa lebih lanjut, sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 14 ayat (1) dan (2) PMK Lelang yang berbunyi:
 - (1) 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;
 - (2) Terhadap objek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pelaksanaan lelangnya dilakukan berdasarkan titel eksekutorial dari Sertifikat Hak Tanggungan yang memerlukan fiat eksekusi;
 - (3) Permohonan atas pelaksanaan lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan oleh Pengadilan Negeri, kecuali jika pemegang hak tanggungan merupakan lembaga yang menggunakan sistem syariah maka permohonan dilakukan oleh Pengadilan Agama.
 5. Bahwa berdasarkan Pasal 14 PMK lelang tersebut, jelas bahwa pelaksanaan lelang Hak Tanggungan memerlukan fiat eksekusi/ penetapan dari pengadilan apabila terdapat gugatan dari pihak ketiga selain selain Debitor/ tereksekusi, suami atau istri Debitor/ tereksekusi;
 6. Bahwa dikarenakan dalam pelaksanaan lelang tidak terdapat gugatan dari pihak ketiga, dengan demikian secara jelas dan tegas pelaksanaan lelang objek sengketa *a quo* tidak memerlukan fiat eksekusi/ penetapan dari Pengadilan Negeri. Sehingga dalil Para Penggugat yang menyatakan pelaksanaan lelang objek sengketa *a quo* harus didasarkan penetapan Pengadilan Negeri adalah dalil yang mengada- ada dan tidak berdasar hukum, sehingga sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo*;
- E. Penetapan harga limit objek sengketa telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Turut Tergugat I menolak dengan tegas dalil Para Penggugat yang pada pokoknya menyatakan bahwa nilai harga limit objek sengketa *a quo* yang ditetapkan oleh Tergugat di bawah harga pasar;
2. Bahwa dalil tersebut adalah dalil yang mengada- ada dan tidak berdasar hukum, sehingga sudah sepatutnya dikesampingkan oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*;
3. Bahwa perlu Turut Tergugat I sampaikan bahwa penetapan harga limit objek sengketa *a quo* merupakan kewenangan dan tanggung jawab dari pihak penjual yaitu Tergugat. Hal ini berdasarkan PMK Lelang Pasal 43 ayat (1) dan ayat (2), Pasal 44 dan Pasal 48 yang berbunyi:
Pasal 43.
(1) Setiap pelaksanaan lelang disyaratkan adanya Nilai Limit;
(2) Penetapan Nilai Limit menjadi tanggung jawab Penjual;
Pasal 44.
(1) Penjual menetapkan Nilai Limit, berdasarkan:
(a) Penilaian oleh Penilai, atau;
(b) Penaksiran oleh Penaksir;
(2) Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan pihak yang melakukan penilaian secara independen berdasarkan kompetensi yang dimilikinya;
(3) Penaksir sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan pihak yang berasal dari Penjual, yang melakukan penaksiran berdasarkan metode yang dapat dipertanggungjawabkan oleh Penjual, termasuk kurator untuk benda seni dan benda antik atau kuno;
(4) Penetapan Nilai Limit sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak menjadi tanggung jawab KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II;
Pasal 48
Nilai Limit dibuat secara tertulis dan diserahkan oleh Penjual kepada Pejabat Lelang paling lambat sebelum pengumuman lelang, atau sebelum Lelang dimulai dalam hal Nilai Limit tidak dicantumkan dalam pengumuman lelang;
4. Bahwa Tergugat selaku Penjual dalam surat permohonan lelangnya kepada Turut Tergugat I telah melampirkan harga limit objek sengketa *a quo* tanggal 26 Maret 2018 yaitu sebesar Rp600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) yang didasarkan atas laporan penaksiran oleh Penaksir;

Halaman 37 dari 48 Putusan Gugatan Nomor 14/Pdt.G/2018/PN. Mjn

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)



5. Bahwa berdasarkan dalil-dalil tersebut, penetapan harga limit objek sengketa *a quo* oleh Tergugat telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundangan-undangan yang berlaku, maka dengan demikian dalil Para Penggugat yang pada pokoknya menyatakan bahwa nilai harga limit objek sengketa *a quo* yang ditetapkan oleh Tergugat dibawah harga pasar, sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*;

F. Tanggapan Turut Tergugat I terhadap tuntutan ganti rugi yang diajukan oleh Para Penggugat.

1. Bahwa Turut Tergugat I dengan tegas menolak dalil/ alasan Para Penggugat baik dalam posita maupun petitumnya yang menyatakan bahwa tindakan Para Tergugat merupakan perbuatan melawan hukum yang mengakibatkan kerugian yang dialami oleh Para Penggugat dan menuntut ganti rugi kepada Para Tergugat berupa kerugian materiil sebesar Rp800.000.000,- (delapan ratus juta rupiah) dan kerugian imateriil sebesar Rp10.000.000.000,- (sepuluh miliar rupiah);
2. Bahwa dalil/ alasan tersebut adalah tidak benar dan sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* karena faktanya jelas tidak ada satupun perbuatan dari Turut Tergugat I yang dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum yang merugikan Para Penggugat;
3. Bahwa selain itu dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung tanggal 16 Desember 1970 Nomor 492 K/Sip/1970 dan Putusan Mahkamah Agung R.I., Nomor 1720 K/Pdt/1986 tanggal 18 Agustus 1988 dengan tegas dinyatakan bahwa "Setiap tuntutan ganti rugi harus disertai perincian kerugian dalam bentuk apa yang menjadi dasar tuntutan. Tanpa perincian dimaksud maka tuntutan ganti rugi harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tuntutan tersebut tidak jelas/tidak sempurna";
4. Bahwa Para Penggugat dalam gugatannya tidak memberikan perincian yang jelas atas ganti rugi yang dituntutnya serta tidak dapat membuktikannya, maka dengan demikian sudah sepatutnya tuntutan ganti rugi Para Penggugat tersebut ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*;

KESIMPULAN JAWABAN TURUT TERGUGAT I



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa dikarenakan Para Penggugat dalam gugatannya tidak dapat membuktikan perbuatan melawan hukum yang dituduhkan kepada Turut Tergugat I, maka dengan demikian sudah sepatutnya dalil-dalil Para Penggugat ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*;
2. Bahwa lelang yang dilaksanakan oleh KPKNL Mamuju didasarkan pada ketentuan dan peraturan perundangan-undangan yang berlaku sebagaimana diatur dalam Peraturan Lelang (*Vendu Reglement*), *Staatsblad 1908:189* sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblad 1940:56*, Jo. Instruksi Lelang (*Vendu Instructie*), *Staatsblad 1908:190* sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblad 1930:85* Jo. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;
3. Bahwa dengan tidak adanya satupun dalil Para Penggugat yang dapat membuktikan proses pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Turut Tergugat I bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku dan faktanya pelaksanaan lelang atas objek sengketa perkara *a quo* yang dilakukan oleh Turut Tergugat I atas permintaan dari Tergugat telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, maka lelang yang dilakukan oleh Turut Tergugat I tidak dapat dibatalkan karena telah sah secara hukum;
Hal ini sebagaimana ketentuan pada Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan yang dengan tegas menyatakan:
“Bahwa suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan”;
4. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, jelas tidak ada satupun tindakan Turut Tergugat I yang merupakan suatu tindakan perbuatan melawan hukum yang merugikan Para Penggugat, maka sudah sepantasnya dalil dan alasan Para Penggugat ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*;

Maka, berdasarkan alasan-alasan tersebut, dengan ini Turut Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Majene yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berkenan untuk memutus dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

Halaman 39 dari 48 Putusan Gugatan Nomor 14/Pdt.G/2018/PN. Mjn

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

1. Menerima eksepsi- eksepsi Turut Tergugat I;
2. Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);
3. Mengeluarkan Turut Tergugat I sebagai pihak dalam perkara *a quo*.

Dalam Pokok Perkara:

1. Menyatakan menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);
3. Menyatakan Risalah Lelang Nomor 109/71/2018 tanggal 22 Mei 2018 sah secara hukum sehingga mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;
4. Menghukum Para Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara;

Atau apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berpendapat lain mohon putusan yang seadil- adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa atas jawaban Tergugat dan Turut Tergugat I, Para Penggugat melalui kuasa insidentilnya telah mengajukan *replik* tanggal 27 Februari 2019 dan atas *replik* tersebut, Tergugat dan Turut Tergugat I telah mengajukan *dupliknya* secara tertulis tanggal 6 Maret 2019, dimana untuk mempersingkat uraian dalam putusan ini baik *replik* dan *duplik* tersebut dianggap telah termuat dan menjadi satu kesatuan dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya para pihak masing- masing telah mengajukan kesimpulannya, tanggal 4 Juli 2019;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut diatas Tergugat dan Turut Tergugat I masing- masing telah mengajukan *eksepsi* yang pada pokoknya sebagai berikut:

Eksepsi Tergugat.



1. Gugatan Para Penggugat kurang pihak karena tidak mengikut sertakan Pembuat akta tanah (PPAT) Kabupaten Polewali Mandar atas nama Puspawati S.H., Notaris Kabupaten Majene atas nama Cici Harfiah, S.H., PPAT atas nama Syarif Rahmat Tasman, Kantor Pertanahan Kabupaten Polewali Mandar dan Iqbal Sutarna dengan mendasarkan pada hukum acara dan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI No. 503 K/Sip/1974, tanggal 12 April 1977;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

- Bahwa Pembuat akta tanah (PPAT) Kabupaten Polewali Mandar atas nama Puspawati S.H., Notaris Kabupaten Majene atas nama Cici Harfiah, S.H., PPAT atas nama Syarif Rahmat Tasman dan Kantor Pertanahan Kabupaten Polewali Mandar tidak mempunyai kepentingan hukum langsung dengan Para Penggugat lagi pula berdasarkan yurisprudensi Mahkamah Agung hak dari Penggugat sepenuhnya untuk menentukan siapa- siapa yang dijadikan pihak sehingga dengan tidak ditariknya Puspawati S.H., Cici Harfiah, S.H., Syarif Rahmat Tasman dan Kantor Pertanahan Kabupaten Polewali Mandar tidak menyebabkan gugatan kurang pihak;
- Bahwa menurut Majelis Hakim, pihak Tergugat telah keliru dengan menggunakan yurisprudensi Putusan MA-RI No.503.K/Sip/1974, tanggal 12 April 1977 oleh karena putusan tersebut mengenai persoalan tanah sengketa, untuk lebih jelasnya Majelis Hakim mengutip pertimbangan hukum putusan MA-RI No.503.K/Sip/1974, tanggal 12 April 1977 tersebut, yaitu "bahwa karena yang berhak atas tanah tersengketa adalah ketiga orang tersebut, maka mereka semuanya harus diikutsertakan dalam perkara ini, baik sebagai Penggugat maupun sebagai Tergugat";
- Bahwa mengenai tidak ikutnya Iqbal Sutarna sebagai pihak dalam perkara *aquo*, menurut Majelis Hakim hal tersebut juga tidak mengakibatkan gugatan kurang pihak oleh karena Iqbal Sutarna justru bertindak sebagai kuasa insidentil dari pihak Para Penggugat sehingga secara tidak langsung yang bersangkutan telah mengetahui adanya gugatan perkara *aquo*;

2. Pengadilan Negeri tidak berwenang mengadili.



Mengenai eksepsi tersebut Majelis Hakim telah mempertimbangkan sebelumnya dan telah diputus dalam putusan sela yang amarnya pada pokoknya menolak eksepsi Tergugat, sehingga eksepsi tersebut tidak perlu dipertimbangkan kembali dalam putusan ini, karena apa yang menjadi pertimbangan dalam putusan sela merupakan bagian yang tidak terpisahkan dan menjadi satu kesatuan dengan pertimbangan dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas Majelis Hakim berpendapat seluruh eksepsi Tergugat tidak berdasar hukum sehingga haruslah dikesampingkan;

Eksepsi Turut Tergugat I.

1. Eksepsi mengenai *error in persona* oleh karena yang bertanggung jawab sepenuhnya adalah Tergugat;

Terhadap eksepsi tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa Turut Tergugat merupakan pihak pelaksana dalam proses lelang sehingga Para Penggugat mempunyai kepentingan hukum dengan Turut Tergugat I oleh karenanya alasan Turut Tergugat I mengenai *error in persona* tidak beralasan hukum;

2. Eksepsi mengenai kurang pihak oleh karena tidak dilibatkannya pihak Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Polewali Mandar yang menerbitkan surat keterangan pendaftaran tanah;

Terhadap eksepsi tersebut, Majelis Hakim telah mempertimbangkan sebelumnya pada saat mempertimbangkan eksepsi yang diajukan oleh Tergugat yang pada pokoknya eksepsi tersebut dikesampingkan oleh karena tidak beralasan hukum;

Menimbang, bahwa dengan demikian Majelis Hakim berpendapat oleh karena eksepsi Turut Tergugat I juga tidak beralasan hukum maka sudah sepatutnya apabila keseluruhan eksepsi Turut Tergugat I dikesampingkan;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi yang diajukan oleh Tergugat dan Turut Tergugat I telah dikesampingkan oleh Majelis Hakim maka cukup beralasan untuk menolak eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat I untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai perbuatan Tergugat dan Turut Tergugat I yang melakukan proses lelang terhadap agunan Para Penggugat berupa sebidang tanah dan bangunan yang terletak di jalan Padi Unggul II kelurahan Sidodadi kecamatan Wonomulyo Kabupaten Polewali Mandar;



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

- Bahwa adanya perjanjian kredit antara Penggugat I dan Tergugat dengan agunan/ jaminan berupa sebidang tanah dan bangunan yang terletak di jalan Padi Unggul II kelurahan Sidodadi kecamatan Wonomulyo Kabupaten Polewali Mandar milik Penggugat II;
- Bahwa terhadap agunan/ jaminan hutang Penggugat I berupa sebidang tanah dan bangunan yang terletak di jalan Padi Unggul II kelurahan Sidodadi kecamatan Wonomulyo Kabupaten Polewali Mandar milik Penggugat II telah diterbitkan sertifikat hak tanggungan;
- Bahwa Penggugat I kemudian tidak mampu membayar hutangnya sebagaimana yang telah diperjanjikan sehingga pihak Tergugat kemudian melakukan teguran sebanyak 3 (tiga) kali yaitu tanggal 15 September 2017, 13 Oktober 2017 dan 1 November 2017 namun teguran tersebut tidak juga dilaksanakan oleh pihak Penggugat I;
- Bahwa Tergugat melalui perantara Turut Tergugat I kemudian menjual agunan/ jaminan tersebut melalui proses lelang dengan nilai limit Rp.600.000.000, (enam ratus juta rupiah) yang selanjutnya Turut Tergugat II ditetapkan sebagai pemenang lelang;

Menimbang, bahwa setelah mempelajari surat gugatan, jawaban, *replik*, *duplik*, bukti surat dan saksi- saksi serta kesimpulan dari kedua belah pihak, maka Majelis Hakim menyimpulkan pokok sengketa antara kedua belah pihak mengenai proses lelang agunan/ jaminan hutang Penggugat berupa sebidang tanah dan bangunan milik Penggugat II yang dilaksanakan oleh Turut Tergugat I atas permintaan Tergugat yang pelelangannya dibawah harga;

Menimbang, bahwa oleh karena Para Penggugat telah mendalilkan suatu hak dan telah dibantah oleh Tergugat dan Turut Tergugat I, maka menurut Hukum Acara Perdata, beban pembuktian berada pada Para Penggugat (*vide* 163 HIR, 283 RBg, 1865 KUHPerdata);

Menimbang, bahwa Para Penggugat untuk membuktikan dalil- dalil gugatannya telah mengajukan alat- alat bukti berupa 9 (sembilan) bukti surat yang diberi tanda P-1 sampai dengan P- 9, 1 (satu) orang saksi serta 2 (dua) orang ahli;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan alat- alat bukti yang diajukan oleh Para Penggugat yaitu alat bukti surat P-1 berupa surat perjanjian beli tanah antara Mustari/ Hj. Kamaria dan Bahtiar yang terletak di jalan Padi



unggul 1 Kelurahan sidodadi kecamatan wonomulyo kabupaten Polewali Mandar kemudian dihubungkan pula dengan bukti P-8 berupa kwitansi pembelian property antara H. Zulkifli dengan Muh. Asril tanggal 22 Februari 2015 serta keterangan saksi Ir. A. Supratman Mustafa Bin Andi Mustafa yang pada pokoknya menerangkan ditahun 2010 pernah membeli ruko dari Penggugat II yang kemudian dijual ditahun 2015 dengan harga Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah), menurut Majelis Hakim bukti P-1, P-8 dan keterangan saksi Ir. A. Supratman Mustafa Bin Andi Mustafa tersebut tidaklah dapat dijadikan dasar nilai harga jual maupun perbandingan harga jual terhadap jaminan hutang Penggugat I kepada Tergugat meskipun berada dalam wilayah yang sama dengan jaminan hutang Penggugat I oleh karena bukti P-1 dan P-8 serta keterangan Saksi Ir. A. Supratman Mustafa Bin Andi Mustafa tersebut adalah proses jual beli biasa antara pihak penjual dengan pihak pembeli sedangkan jaminan hutang Penggugat I dijual melalui prosedur lelang yang tentunya nilai, harga serta tata cara penjualannya juga berbeda maka dapat dipastikan proses penjualan melalui pelelangan yang dilaksanakan oleh Turut Tergugat I harganya lebih rendah dari harga nilai pasar;

Menimbang, bahwa begitupula halnya dengan bukti surat P-7 berupa laporan penilaian aset tanah dan bangunan yang dibuat dan dikeluarkan oleh KJPP Guntur, Eki Andri dan rekan yang kemudian diterangkan kembali oleh ahli atas nama Ilham Mahaputra di depan persidangan, menurut Majelis Hakim oleh karena hasil penilaian bangunan sebagaimana dalam bukti P- 7 dan keterangan ahli Ilham Mahaputra masih merupakan harga nilai pasar dan bukan penilaian terhadap objek bangunan yang akan dijual melalui prosedur pelelangan bahkan ahli Ilham Mahaputra juga mengetahui mengenai perbedaan nilai harga jual biasa dengan nilai harga jual melalui proses lelang sebagaimana diterangkan di depan persidangan yang pada pokoknya yaitu "bahwa untuk menentukan hasil lelang harus berdasarkan dibawah harga nilai pasar, berdasarkan ketentuan tersendiri sesuai SPI dan biasanya balai lelang untuk melakukan lelang yang digunakan adalah nilai likuidasi yakni jual cepat";

Menimbang, bahwa mengenai bukti P-2 berupa surat penawaran putusan kredit tanggal 1 Agustus 2017 halaman 2 justru menggambarkan nilai harga bangunan SHM No.2808 atas nama H. Zulkifli Hakim (Penggugat II) sebesar Rp.600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) atau sama dengan hasil penjualan melalui pelelangan oleh Turut Tergugat I, bukti P-3 berupa slip setoran atas nama Iqbal Sutarna tanggal 11 Mei 2018 sebesar Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) merupakan bukti pembayaran yang dilakukan oleh Penggugat I, namun pembayaran tersebut bukanlah pelunasan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hutang oleh Penggugat I kepada Tergugat dan pembayaran tersebut juga dilakukan setelah dilakukan teguran sebanyak 3 (tiga) kali oleh Tergugat;

Menimbang, bahwa bukti P- 4 berupa surat pemberitahuan pelaksanaan lelang kepada Sdr. Fitriati tanggal 16 Mei 2018 atau 5 (lima) hari setelah Penggugat I melakukan pembayaran sebesar Rp..50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) (*vide* bukti P-3) dan didalam bukti P-4 tersebut tertera Para Penggugat masih diberikan kesempatan untuk melunasi hutangnya oleh Tergugat, sebelum pelaksanaan lelang dilaksanakan namun Para Penggugat juga tidak melunasi hutangnya sampai dengan dilaksanakannya proses lelang oleh Turut Tergugat I;

Menimbang, bahwa bukti P-5 berupa surat informasi debitur yang dikeluarkan oleh otoritas jasa keuangan (OJK) yang didalam kolom pekerjaan terdapat perbedaan dengan pekerjaan Penggugat I yang sebenarnya, menurut Majelis Hakim hal tersebut tidaklah dapat membatalkan perjanjian kredit yang telah disepakati oleh Penggugat I dan Tergugat sebelumnya dan lebih lanjut ahli atas nama Budi Damhudi menerangkan hal tersebut dapat dilaporkan ke Bank Indonesia atau OJK karena merupakan kewenangan dari OJK;

Menimbang, bahwa mengenai bukti P-6 berupa surat penetapan jadwal lelang tanggal 16 April 2018 dan bukti P-9 berupa fotokopi total kewajiban debitur atas nama Fitriati, oleh karena Para Penggugat tidak mampu memperlihatkan asli surat tersebut, maka Majelis Hakim tidak perlu mempertimbangkan bukti tersebut lebih lanjut;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan pendapat ahli Budi Damhudi yang menerangkan didepan persidangan pada pokoknya sebagai berikut:

“ Hak Tanggungan tidak bersifat istimewa, karena baik Hak Tanggungan maupun kategori Undang-Undang Industrial meskipun mempunyai sifat yang sama yakni sifat eksekutorial tetap harus mengacu kepada Putusan Ketua Pengadilan Negeri, dimana di dalam Putusan tersebut mengacu kepada Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 3021/K/Pdt/1984 Pasal 224 HIR bahwa segala bentuk *grosse acte Hypotheek* yang berdasarkan frasa dimaksud (*irah-irah*) yang mengatur mengenai eksekusi grosse akta yang Putusannya harus berdasarkan Putusan Ketua Pengadilan Negeri yang berkekuatan hukum tetap sehingga Pasal 6 pada UU Hak Tanggungan tersebut bertentangan dengan Pasal 20 Ayat (1), (2) dan (3) Undang- undang Hak Tanggungan No. 4 Tahun 1996 dan menurut pendapat Ahli setidaknya tetap dilaksanakan sesuai atas Putusan Pengadilan Negeri”;

Halaman 45 dari 48 Putusan Gugatan Nomor 14/Pdt.G/2018/PN. Mjn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap pendapat ahli tersebut, Majelis Hakim tidak sependapat dengan berdasarkan pertimbangan pada Pasal 14 ayat (3) Undang-undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda- benda yang berkaitan dengan tanah, yang berbunyi "Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti *grosse acte hypotheek* sepanjang mengenai hak atas tanah" lebih lanjut diatur dalam penjelasan angka 9 paragraph kedua undang- undang tersebut yang berbunyi "Sehubungan dengan itu pada sertipikat hak tanggungan, yang berfungsi sebagai surat tanda bukti adanya hak tanggungan, dibubuhkan irah- irah dengan kata- kata "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa", untuk memberikan kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap" maka berdasarkan pada ketentuan hukum tersebut menurut Majelis Hakim, untuk proses pelelangan agunan yang telah diterbitkan sertifikat hak tanggungan tidak lagi memerlukan adanya putusan pengadilan terlebih dahulu;

Menimbang, bahwa dari alat- alat bukti yang diajukan Para Penggugat sebagaimana telah diuraikan dan dipertimbangkan diatas dalam hubungannya satu sama lain, menurut Majelis Hakim Para Penggugat tidak dapat membuktikan dalil- dalil gugatannya;

Menimbang, bahwa karena itu gugatan Para Penggugat harus ditolak dan Majelis Hakim tidak perlu lagi mempertimbangkan alat- alat bukti yang diajukan Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat ditolak, maka Para Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan, Pasal 163 HIR, Pasal 283 RBg, Pasal 1865 KUHPdata, Pasal 14 ayat (3) Undang- undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda- benda yang berkaitan dengan tanah dan peraturan- peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

DALAM EKSEPSI

1. Menolak eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat I seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Para Penggugat seluruhnya;

Halaman 46 dari 48 Putusan Gugatan Nomor 14/Pdt.G/2018/PN. Mjn

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

2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp.1.087.500,- (satu juta delapan puluh tujuh ribu lima ratus rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Majene, pada hari Kamis, tanggal 11 Juli 2019, oleh kami Mohammad Fauzi Salam, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Saiful Hs, S.H., M.H., dan Nona Vivi Sri Dewi, S.H., masing- masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Selasa, tanggal 16 Juli 2019 oleh Hakim Ketua dengan didampingi para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Hj. Ira Amperawati, Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Majene, dihadiri oleh Kuasa insidentil Penggugat, Kuasa Hukum Tergugat, Turut Tergugat II dan tanpa dihadiri oleh Kuasa Hukum Turut Tergugat I.

Hakim- hakim Anggota

Hakim Ketua,

Saiful Hs, S.H., M.H.

Mohammad Fauzi Salam, S.H., M.H.

Nona Vivi Sri Dewi, S.H.

Panitera Pengganti

Hj. Ira Amperawati.

Perincian Biaya :

- | | |
|----------------|---------------|
| 1. Pendaftaran | Rp. 30.000,- |
| 2. ATK | Rp. 100.000,- |
| 3. Panggilan | Rp. 866.500,- |
| 4. Sumpah | Rp. 75.000,- |
| 5. Redaksi | Rp. 5.000,- |
| 6. Materai | Rp. 10.000,- |

Halaman 47 dari 48 Putusan Gugatan Nomor 14/Pdt.G/2018/PN. Mjn

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

Jumlah Rp.1.087.500,- (satu juta delapan puluh tujuh ribu lima ratus
rupiah);