



PUTUSAN

Nomor 395/PDT/2020/PT MKS.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

HUSAIN JAMALUDDIN, bertempat tinggal di Kelurahan Sidodadi, Kecamatan Wonomulyo, Kabupaten Polewali Mandar, dalam hal ini memberi kuasa kepada AGUS MELAS, SH. MH., dan kawan-kawan, Para Advokat pada Peradi Legal Consultan AGUS MELAS & Partners, beralamat di Dusun Kasa, RT/RW 003/001, Kelurahan Lampenai, Kecamatan Wotu, Kabupaten Luwu Timur, Provinsi Sulawesi Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 13 Maret 2020, yang terdaftar dikepaniteraan Pengadilan Negeri Polewali tertanggal 7 April 2020, dibawah register No : W22-U21/44/HK/IV/2020, selanjutnya disebut sebagai **Pembanding – semula Penggugat;**

Melawan:

- 1. PT. BANK DANAMON INDONESIA KOTA PAREPARE**, berkedudukan di Jalan Sultan Hasanuddin No. 50 Kota Parepare, Sulawesi Selatan, yang diwakili oleh DEDI BUDIANA dan HARIYANTO AGUNG PUTRA, selaku Direksi, dalam hal ini memberi kuasa kepada ARJUNA RASJID, SH. M.Kn. dan kawan-kawan, Para Advokat/Konsultan Hukum pada ARJUNA RASJID LAW OFFICE, yang beralamat di Jalan Racing Center Perumahan Bumi Tirta Nusantara Gardenia Blok 1 No. 12 Panakkukang, Kota Makassar, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 30 April 2020, yang terdaftar dikepaniteraan Pengadilan Negeri Polewali tertanggal 18 Mei 2020, dibawah register No : W22-U21/58/HK/V/2020, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding I – semula Tergugat I;**
- 2. FRANS MANGITUNG Alias CENG**, bertempat tinggal di Desa Tapango, Kecamatan Tapango, Kabupaten Polewali Mandar, dalam hal ini memberi kuasa kepada H. SYARIFUDDIN, SH. MH. Advokat yang beralamat di Jalan Ahmad Yani No. 109, Kelurahan Wattang, Kecamatan Polewali, Kabupaten Polewali Mandar, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 17 April 2020, yang terdaftar dikepaniteraan Pengadilan Negeri Polewali tertanggal 20 April

Halaman 1 dari 17 halaman Putusan Nomor 395/PDT/2020/PT MKS.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2020, dibawah register No : W22-U21/49/HK/IV/2020, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding II – semula Tergugat II;**

3. **HJ. NURHIDAYA**, bertempat tinggal di Jalan Andi Depu, Kelurahan Lantora, Kecamatan Polewali, Kabupaten Polewali Mandar, Provinsi Sulawesi Barat, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding III – semula Tergugat III;**

4. **KEPALA KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN POLMAN**, bertempat kedudukan di Jalan Tritura No. 10 Madatte, Polewali, Kabupaten Polewali Mandar, dalam hal ini memberi kuasa kepada **SISKA RAHMAN, SH.** sebagai Kepala seksi Penanganan Masalah dan Pengendalian dan **GUFRAN GAFFAR, SH.** sebagai Analis hukum Pertanahan Kantor Pertanahan Kabupaten Polewali Mandar, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor MP.02.01/175-76.04/IV/2020 tertanggal 30 April 2020, yang terdaftar dikepaniteraan Pengadilan Negeri Polewali tertanggal 04 Mei 2020, dibawah register No : W22-U21/55/HK/V/2020, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding IV– semula Tergugat IV;**

PENGADILAN TINGGI tersebut ;

Telah membaca :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Makassar tanggal 13 Nopember 2020 nomor : 395/PDT/2020/PT.MKS tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding ;
2. Penunjukan Panitera Pengadilan Tinggi Makassar tanggal 13 Nopember 2020 nomor : 395/PDT/2020/PT MKS. Tentang penunjukan Panitera Pengganti untuk mendampingi dan membantu Majelis Hakim memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding ;
3. Berkas perkara perdata Nomor : 14/Pdt.G/2020/PN.Pol. tanggal 14 September 2020 dan surat-surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut ;

TENTANG DUDUK PERKARA

Mengutip dan memperhatikan uraian-uraian tentang hal yang tercantum dalam salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Polewali Nomor 14/Pdt.G/2020/PN.Pol. tanggal 14 September 2020 yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

MENGADILI

DALAM EKSEPSI :

- Menolak Eksepsi Para Tergugat untuk seluruhnya;

Halaman 2 dari 16 halaman Putusan Nomor 395/PDT/2020/PT MKS.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM POKOK PERKARA ::

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp. 2.532.000,00 (dua juta lima ratus tiga puluh dua ribu rupiah)

Membaca Akta Pernyataan Permohonan banding Nomor 14/Pdt.G/2020/PN/ Pol. Tanggal 23 September 2020, yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Polewali, dimana Kuasa Hukum Para Pembanding AGUS MELAS, SH. MH., telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Polewali Nomor 14/Pdt.G/2020/PN Pol. Tanggal 14 September 2020;

Membaca Relas Pemberitahuan Pernyataan banding Nomor 14/Pdt.G/2020/PN Pol. telah diberitahukan kepada Penasihat Hukum Terbanding I – semula Tergugat I tanggal 5 Oktober 2020, kepada Terbanding II – semula Tergugat II tertanggal 25 September 2020, kepada Terbanding III – semula Tergugat III tanggal 25 September 2020 dan kepada Terbanding IV – semula Tergugat IV pada tanggal 25 September 2020, yang dibuat oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Polewali;

Membaca Akta tanda terima Memori Banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Polewali No. 14/Pdt.G/2020/PN.Pol. tanggal 05 Oktober 2020, dimana Memori Banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan kepada Terbanding II – semula Tergugat II, Terbanding III – semula Tergugat III dan Terbanding IV – semula Tergugat IV, berdasarkan Relas tertanggal 7 Oktober 2020 yang dibuat oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Polewali;

Membaca Akta tanda terima Kontra Memori Banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Polewali tanggal 27 Oktober 2020 dari Terbanding II = semula Tergugat II, dan Akta tanda terima Kontra Memori Banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Polewali tanggal 9 Nopember 2020 dari Terbanding I = semula Tergugat I, dimana Kontra Memori Banding tersebut telah dikirim langsung ke Pengadilan Tinggi Makassar;

Membaca Relas pemberitahuan mempelajari berkas perkara banding (inzage) Nomor 14/Pdt.G/2020/PN Pol. tanggal 14 September 2020 yang dibuat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Polewali, pada hari Jumat tanggal 25 September 2020 kepada Kuasa Hukum Pembanding – semula Penggugat untuk mempelajari berkas perkara banding dalam tenggang waktu 14 hari terhitung setelah pemberitahuan ini diterima ;

Halaman 3 dari 16 halaman Putusan Nomor 395/PDT/2020/PT MKS.



Membaca Relas pemberitahuan mempelajari berkas perkara banding (inzage) Nomor 14/Pdt.G/2020/PN Pol. tanggal 14 September 2020 yang dibuat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Polewali, kepada Terbanding I – semula Tergugat I pada tanggal 5 Oktober 2020 dan kepada Terbanding II – semula Tergugat II, kepada Terbanding III – semula Tergugat III, kepada Terbanding IV – semula Tergugat IV masing-masing pada tanggal 28 September 2020, untuk mempelajari berkas perkara banding dalam tenggang waktu 14 hari terhitung setelah pemberitahuan ini diterima;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Tingkat Banding mencermati putusan Pengadilan Negeri Polewali perkara nomor : 14/Pdt.G/2020/PN Pol, tanggal 14 September 2020 dan Akta Permohonan Banding Nomor 14/Pdt.G/2020/PN Pol Tanggal 23 September 2020, maka berdasarkan ketentuan Pasal 199 RBg, permintaan pemeriksaan dalam tingkat banding oleh Pemanding tersebut, diajukan masih dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta syarat-syarat yang ditentukan oleh Undang-Undang, oleh karena itu permintaan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa Pemanding – semula Penggugat telah mengajukan Memori Banding yang pada pokoknya didasarkan pada alasan :

- A. Majelis Hakim Tingkat Pertama telah tepat dan benar dalam mempertimbangkan hukumnya terkait dengan Eksepsi yang diajukan oleh Para Tergugat;
- B. Majelis Hakim Tingkat Pertama telah keliru dalam mempertimbangkan bukti-bukti surat maupun saksi yang diajukan oleh Penggugat / Pemohon Banding, yakni berkaitan bukti surat yang diajukan Penggugat dikesampingkan begitu saja oleh Majelis Hakim karena hanya foto copy dari foto copy, padahal aslinya ada pada Tergugat Tergugat dan sesuai fakta hukumnya diajukan pula sebagai bukti oleh Tergugat I dan Tergugat II, disamping itu Pemanding – semula Penggugat juga berkeberatan terhadap proses pelaksanaan Lelang yang tidak sesuai dengan proses pelaksanaan lelang pada umumnya;
- C. Majelis Hakim Tingkat Pertama telah secara berlebihan menilai atau menafsirkan bukti-bukti surat yang diajukan Penggugat dan Para Tergugat, karena berdasarkan bukti-bukti pelaksanaan lelang dilakukan oleh Pengadilan Negeri Polewali, bukan seperti yang dipertimbangkan

Halaman 4 dari 16 halaman Putusan Nomor 395/PDT/2020/PT MKS.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dilakukan oleh Pihak Bank Danamon dan terjadi perbedaan antara obyek yang dilelang dengan yang dijaminan;

- D. Bahwa pertimbangan Hakim Tingkat pertama terkait proses lelang yang telah terjadi tidak komprehensif, karena sesuai faktanya proses lelangnya tidak dilaksanakan sebagaimana proses lelang pada umumnya, yaitu melalui Pejabat lelang yang mempunyai kewenangan untuk itu, disamping itu sertifikat yang dilelang masih menjadi obyek sengketa dengan Tergugat III, namun Tergugat II sebagai pembeli lelang dinyatakan sebagai pembeli yang beretiket baik;

Berdasarkan alasan tersebut di atas, memohon agar Majelis Hakim Pengadilan Tinggi memutuskan sebagai berikut :

1. Menerima permohonan banding Pembanding / Penggugat di atas;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Polewali perkara Nomor : 14/Pdt.G/2020/PN.Pol tanggal 14 September 2020;
3. Mengabulkan gugatan Penggugat / Pembanding;
4. Menghukum Para Terbanding untuk membayar biaya perkara pada kedua tingkatan peradilan;

Menimbang, bahwa Kontra Memori Banding dari Terbanding I – semula Tergugat I pada pokoknya sebagai berikut :

- Majelis Hakim Tingkat Pertama telah keliru dalam mempertimbangkan bukti-bukti surat maupun saksi yang diajukan oleh Penggugat / Pemohon Banding, yakni berkaitan bukti surat yang diajukan Penggugat, adalah sama sekali tidak beralasan, karena sesuai faktanya memang Penggugat tidak mempunyai alat bukti surat yang asli, karena yang asli ada pada Tergugat, oleh karena itu Majelis Hakim pantas untuk mengesampingkan;
- Bahwa terhadap alasan Majelis Hakim Tingkat Pertama telah secara berlebihan menilai atau menafsirkan bukti-bukti surat yang diajukan Penggugat dan Para Tergugat, terutama yang berkaitan dengan proses lelang yang tidak dipertimbangkan secara komprehensif, adalah tidak benar, karena dengan mengacu pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam Pasal 6 UUHT, Pasal 14 ayat (2) UUHT dan Pasal 20 ayat (2) UUHT, dapat dilaksanakan tatkala Debitur cedera janji atau wanprestasi karena tidak mampu melaksanakan kewajiban pembayaran utangnya sebagaimana ditentukan dalam Perjanjian hutang Piutangnya, oleh karena itu adalah tepat bila Ketua Pengadilan Negeri melaksanakan eksekusi lelang dibawah pimpinannya dan pelaksanaan

Halaman 5 dari 16 halaman Putusan Nomor 395/PDT/2020/PT MKS.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

eksekusi lelang tersebut adalah didasarkan kesepakatan kreditur selaku pemegang hak tanggungan dengan pihak pemberi hak tanggungan;
Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas mohon Majelis Hakim Pengadilan Tinggi memutuskan sebahai berikut :

MENGADILI

1. Menerima Kontra Memori Banding Terbanding dahulu Tergugat I untuk seluruhnya;
2. Menolak permohonan banding dari Pemanding dahulu Penggugat untuk seluruhnya;
3. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Polewali No. 14/Pdt.G/2020/PN. Pol tanggal 10 September 2020;

MENGADILI SENDIRI

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);
2. Menghukum Pemanding/dahulu Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini

A t a u

Mohon putusan seadil-adilnya (*ex aquo et bono*);

Menimbang, bahwa Terbanding II – semula Tergugat II mengajukan Kontra Memori Banding yang pada pokoknya didasarkan pada alasan :

1. Bahwa pertama-tama terbanding membantah segala dalil dan alasan dalam memori banding pemanding, sebab apa yang telah dipertimbangkan Yudex Facti Hakim Tingkat I telah benar dan tepat serta sesuai pertimbangan hukum ;
2. Bahwa Alasan Pemanding yang menyatakan Pertimbangan Yudex facti Tingkat Pertama telah keliru mempertimbangan bukti bukti surat maupun saksi yang diajukan Penggugat/Pemohon Banding adalah tidak beralasan karena Yudex facti Hakim Tingkat Pertama adalah sudah tepat. Sebab bukti-bukti yang diajukan tersebut tidak ada aslinya sehingga harus dikesampingkan;

Bahwa saksi-saksi dari Pemohon banding juga tidak ada satu orangpun yang menerangkan bagaimana Proses lelang yang tidak benar padahal inti gugatan penggugat/pemohon banding terjadinya proses lelang yang tidak benar.

Halaman 6 dari 16 halaman Putusan Nomor 395/PDT/2020/PT MKS.



3. Bahwa Yudex Facti tidak sama sekali tidak berlebihan menilai dan menafsirkan bukti bukti surat yang diajukan Penggugat dan Para Tergugat.

Bahwa Pertimbangan Majerlis Hakim pada Tingkat pertama dalam pertimbangan hukumnya sudah tepat dan benar dan sesuai fakta yang ada; Bahwa lelang itu dilakukan karena permintaan Bank Danamon selaku KREDITOR terhadap hutang orang tua Pembanding/Penggugat , akibat tidak terpenuhinya kewajiban orang tua Pembanding dari apa-apa yang telah diperjanjikan dalam akte kredit. Maka adalah wajar Pihak Bank Danamon selaku Kreditor mengajukan untuk dilakukan lelang atas obyek yang djaminkan.

4. Bahwa mengenai alasan Pembanding pada huruf D juga tidak benar dan berdasar hukum. Yang mengatakan yudex facti Tingkat Pertama terkait proses lelang tidak mempertimbangkan secara komprehensif. Hal tersebut tidak benar, sebab Tergugat II dalam melakukan jual beli atas obyek sengketa telah melalui prosedur dan membayar sesuai harga lelang yang ditetapkan PT. Bank Danamon selaku Kreditor, Tergugat II membayar secara tunai. Dan sebagai pemenang lelang atas obyek tanggungan/obyek djaminkan, maka adalah wajar dan wajib dilindungi undang-undang terhadap transaksi pembelian lelang yang dilakukan Tergugat II kepada Tergugat I. sebagaimana yang dipertimbangkan Yudex facti Tingkat Pertama Surat Edaran Mahkamah Agung RI No.4 tahun 2016 tentang rumusan Hasil Rapat Pleno Mahkamah Agung Tahun 2016 yaitu Pembeli yang beritikad baik perlu dilindungi berdasarkan Pasal 1338 ayat(3) KUH Perdata.

Menimbang, bahwa berdasarkan alasan tersebut di atas, maka mohon Majelis Hakim Pengadilan Tinggi memutuskan sebagai berikut :

1. Menerima Kontra banding Tergugat II;
2. Menerima alasan Kontra banding Tergugat II secara keseluruhannya;
3. Menyatakan Menolak alasan dan dalil Pembanding secara keseluruhannya;

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Polewali perkara nomor : 14/Pdt.G/2020/PN Pol, tanggal 14

Halaman 7 dari 16 halaman Putusan Nomor 395/PDT/2020/PT MKS.



September 2020 beserta alat bukti surat maupun saksi yang diajukan oleh kedua pihak yang berperkara, berpendapat hukum sebagai berikut :

- Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi akan menilai pertimbangan hukum hakim tingkat pertama mengenai perkara aquo, mulai pertimbangan hukum menyangkut Eksepsi maupun Pokok Perkara;
- Bahwa berkaitan pertimbangan hukum mengenai Eksepsi Para Tergugat Majelis Hakim Pengadilan Tinggi membenarkan pertimbangan tersebut karena telah tepat dan benar, oleh karena itu Pengadilan Tinggi mengambil alih pertimbangan hukum tersebut selanjutnya dijadikan dasar untuk menolak eksepsi yang diajukan Para Terbanding – semula Para Tergugat tersebut;
- Bahwa berkaitan dengan pertimbangan hukum berkaitan Pokok Perkara, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi tidak sependapat dengan pertimbangan hukum Hakim Tingkat Pertama, dikarenakan telah salah dan keliru (khilaf) dalam menilai pembuktian para pihak dan keliru menilai fakta-fakta hukum yang terungkap dipersidangan sehingga salah dalam penerapan hukumnya;
- Bahwa sesuai fakta hukumnya Alm. H. DJAMLUDDIN (ayah kandung Penggugat) telah mengajukan pinjaman kredit kepada PT. Bank Danamon Indonesia (Tergugat I) sebesar Rp. 75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah) berdasarkan Surat Perjanjian Kredit Nomor :SP/KB046082 tanggal 06 Agustus 2001 Jo. Akta Pengakuan Hutang No. 33 tanggal 08 Agustus 2001 yang dibuat dihadapan Notaris PUSPAWATI, SH. di Polewali Mamasa;
- Bahwa sebagai jaminan atas fasilitas kredit tersebut adalah sebidang tanah dan bangunan sebagaimana Sertifikat Hak Milik No. 08/Banua Baru tanggal 08 Nopember 1994, Surat Ukur / Gambar Situasi Nomor L 1964/93 tanggal 9 Desember 1993, luas tanah kurang lebih 380 M2 terletak di Desa Banua Baru, Kecamatan Wonomulyo, Kabupaten Polmas, Propinsi Sulawesi Selatan, aas nama H. JAMALUDDIN yang selanjutnya disebut obyek jaminan;
- Bahwa jaminan tersebut telah dibebani Hak Tanggungan berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan No.197/APHTWN/X/2001 tanggal 12-10-2001 yang dibuat dihadapan Notaris PUSPAWATI, SH. di Polewali Mamasa, serta Sertifikat Hak Tanggungan No.184/2001 tanggal 05 Desember 2001 yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan kabupaten Polewali Mamasa;
- Bahwa PT Bank Danamon indonesia telah mengajukan permohonan eksekusi kepada Ketua Pengadilan Negeri Polewali tertanggal 10 Juli 2003, dikarenakan Alm. H. DJAMLUDDIN atau ahli warisnya tidak melakukan kewajibannya membayar utang sebagaimana ditentukan dalam perjanjian kridit, sehingga telah cidera janji atau wanprestasi;

Halaman 8 dari 16 halaman Putusan Nomor 395/PDT/2020/PT MKS.



- Bahwa atas permohonan eksekusi tersebut Ketua Pengadilan Negeri Polewali telah melaksanakan peneguran (*aan maning*) dan mengeluarkan Penetapan Eksekusi No.190/PEN. Eks.Pdt/2003/PN.Pol. tanggal 25 Agustus 2003;
- Bahwa Penetapan Eksekusi tersebut selanjutnya oleh Panitera Pengadilan Negeri Polewali dilaksanakan sendiri Lelang Eksekusi terhadap obyek yang dibebani Hak Tanggungan secara tertutup dan hasilnya obyek lelang tersebut dibeli oleh Tergugat II yang sebelumnya selaku penyewa, berdasarkan Risalah Lelang yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Polewali tanggal 19 Januari 2004;
- Bahwa berdasarkan Risalah Lelang tersebut ternyata juga dilakukan lelang eksekusi diluar obyek yang dibebani Hak Tanggungan, yaitu tanah seluas 90 M2 beserta ruko ukuran 3.80 x 14 meter yang terletak di Jalan Poros Majene, Desa Banua baru Kecamatan Wonomulto, Kabupaten Polmas, yang dibeli H.LA CJINNA dan tanah seluas 90 M2 beserta ruko ukuran 3.80 x 14 meter yang terletak di Jalan Poros Majene, Desa Banua baru Kecamatan Wonomulto, Kabupaten Polmas, yang dibeli H.M. TAMIN (vide bukti P-1 s/d P-5, TI-1 s/d TI -4, TII-1 s/d TII-5);
- Bahwa Pembanding – semula Penggugat berkeberatan atas proses lelang yang dilakukan oleh Pengadilan Negeri Polewali dan pelaksanaan lelang diluar obyek yang dijadikan jaminan hak tanggungan tersebut;

Menimbang, bahwa menurut pendapat Majelis Hakim Pengadilan Tinggi berkenaan dengan masalah eksekusi hak tanggungan telah diatur secara limitatif baik menurut Undang Undang Hak Tanggungan No. 4 Tahun 1996 dan tata caranya diatur berdasarkan ketentuan Pasal 197 ayat (1) HIR s/d Pasal 224 HIR / Pasal 206 RBg s/d Pasal 258 Rbg.;

Menimbang, bahwa Undang Undang Hak Tanggungan No 4 Tahun 1996 menentukan 3 (tiga) cara melaksanakan eksekusi terhadap obyek jaminan manakala Debitur ingkar janji / wanprestasi karena tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana tercantum dalam perjanjian utang piutang, yaitu ::

1. Parate Eksekusi sebagaimana diatur dalam Pasal 6 UUHT, dimana memberi hak kepada kreditur sebagai pemegang hak tanggungan langsung dapat menjual obyek jaminan **melalui pelelangan umum** untuk mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualannya;
2. Eksekusi Hak Tanggungan melalui Pengadilan Negeri, berdasarkan ketentuan Pasal 14 ayat (2) dan ayat (3) UUHT Jo. Pasal 224 HIR / Pasal 258 RBg. dimana prosesnya dimulai tahapan pengajuan permohonan eksekusi oleh Pemohon, selanjutnya diteliti kelengkapan berkasnya mulai dari



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perjanjian Hutang Piutangnya, Akta Pengakuan Hutang, Akta Pembebanan Hak Tanggungan serta Sertifikat Hak Tanggungannya apakah ada tercantum irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan yang Maha Esa” yang mempunyai kekuatan eksekutorial layaknya putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, bila syarat tersebut telah lengkap diperintahkan membayar panjar biaya eksekusi, dilakukan tahapan *Aan Maning*, Penetapan penunjukan Appraisal, dimana **berkas asli** beserta batas harga limit penjualan obyek yang akan dilelang yang ditetapkan Ketua Pengadilan dan diserahkan oleh Panitera **kepada KPKNL selaku Pejabat Lelang yang resmi yang ditunjuk untuk melaksanakan pelelangan umum;**

3. Penjualan obyek Hak Tanggungan dibawah tangan atas kesepakatan antara kreditur dan debitur sesuai ketentuan Pasal 20 ayat (2) UUHT, sepanjang penjualan tersebut diperoleh harga tertinggi dan menguntungkan kedua belah pihak;

Menimbang, bahwa ketentuan perundang-undangan ini bersifat imperatif tidak bisa disimpangi, sesuai tata cara mana pelaksanaan eksekusi yang dipilih oleh pihak Kreditur, dimana cara eksekusi yang pertama Parate Eksekusi dan cara melalui Permohonan kepada Ketua Pengadilan Negeri disyaratkan **harus melalui Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara (KP2LN) selaku Pejabat Lelang** yang menyelenggarakan Pelelangan umum, dan yang bertindak sebagai **Pejabat Lelang** adalah orang yang secara khusus diberi wewenang oleh Menteri Keuangan untuk melaksanakan penjualan barang secara lelang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yaitu sesuai ketentuan Keputusan Menteri Nomor : 304/KMK.01/2002 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Menteri Keuangan Republik Indonesia;

Menimbang, bahwa sesuai fakta hukumnya dalam perkara a quo, pihak PT. Bank Danamon Indonesia memilih cara eksekusi Hak tanggungan melalui Pengadilan Negeri Polewali melalui Surat Permohonan Eksekusi tertanggal 10 Juli 2003 dan atas permohonan tersebut Ketua Pengadilan Negeri Polewali telah mengeluarkan Penetapan Eksekusi No. 190/Pen.Eks.Pdt/2003/PN.Pol. tanggal 25 Agustus 2003, dimana dalam Penetapan tersebut memerintahkan Panitera disertai 2 (dua) orang saksi untuk melaksanakan eksekusi terhadap obyek hak tanggungan dimaksud;

Menimbang, bahwa perintah yang dikeluarkan dalam Penetapan Ketua Pengadilan Negeri tersebut bukan berarti perintah untuk melaksanakan sendiri proses pelelangan terhadap obyek jaminan hak tanggungan tersebut, melainkan perintah untuk meneliti dan mempersiapkan dokumen-dokumen asli seperti

Halaman 10 dari 16 halaman Putusan Nomor 395/PDT/2020/PT MKS.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perjanjian Hutang Piutangnya, Akta Pengakuan Hutang, Akta Pembebanan Hak Tanggungan serta Sertifikat Hak Tanggungannya yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan apakah ada tercantum irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan yang Maha Esa” yang berarti mempunyai kekuatan eksekutorial layaknya putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, serta data Apraisal yang akan dijadikan dasar Penetapan Harga Limit penjualan atas obyek hak tanggungan, selanjutnya dokumen-dokumen tersebut diserahkan kepada Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara (KP2LN) selaku Pejabat Lelang yang menyelenggarakan Pelelangan umum;

Menimbang, bahwa sesuai fakta hukumnya Panitera Pengadilan Negeri Polewali melaksanakan proses pelelangan sendiri di Pengadilan Negeri polewali dengan memanggil calon pembeli dan dilakukan secara tertutup, bukan melalui mekanisme Pelelangan Umum yang dilaksanakan oleh Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara (KP2LN), selanjutnya Panitera untuk membuktikan adanya pelelangan tersebut telah mengeluarkan Risalah Lelang Eksekusi Nomor : 190/Pen.Som/2003/PN.Pol tertanggal 15 Januari 2004 (vide bukti P-2, TI-3, TII-7, TIV-2);

Menimbang, bahwa tindakan Panitera Pengadilan Negeri Polewali melaksanakan pelelangan sendiri tersebut, adalah melampaui kewenangannya dan bertentangan dengan ketentuan Keputusan Menteri Nomor :304/KMK.01/2002 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Menteri Keuangan Republik Indonesia, khususnya ketentuan Pasal 1 angka 4 dan 5, Pasal 4, Pasal 14, Pasal 23 dan Pasal 25 tersebut di atas;

Menimbang, bahwa terhadap dikeluarkannya Risalah Lelang oleh Panitera Pengadilan Negeri Polewali juga tidak benar dan tidak mempunyai kekuatan hukum apapun karena tidak berwenang mengeluarkannya, sebab menurut Keputusan Menteri Nomor :304/KMK.01/2002 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Menteri Keuangan Republik Indonesia, harus dibuat oleh Pejabat Lelang yang mempunyai kewenangan untuk itu dan diatas Grosse Risalah Lelang mencantumkan irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” yang mempunyai kekuatan eksekutorial layaknya putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (vide pasal 43 dan pasal 51);

Menimbang, bahwa terhadap obyek yang akan dieksekusi lelang, hanyalah obyek jaminan hak tanggungan saja sebagaimana tercantum dalam Perjanjian Hutang Piutang, tidak boleh melebar ke obyek lainnya yang tidak dijaminan apalagi bersangkutan dengan pihak ketiga karena hal tersebut juga bertentangan dengan hukum;

Halaman 11 dari 16 halaman Putusan Nomor 395/PDT/2020/PT MKS.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan-ketentuan hukum diatas, pelaksanaan lelang eksekusi yang dilaksanakan oleh Panitera Pengadilan Negeri Polewali adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat, sehingga harus dibatalkan, untuk itu eksekusi perkara aquo harus merujuk pada ketentuan-ketentuan hukum di atas agar tidak salah prosedur, karena yang namanya hutang adalah tetap hutang yang harus dibayar bila perlu dilakukan proses pelelangan ulang;

Menimbang, bahwa oleh karena pelaksanaan lelang yang dilakukan Panitera Pengadilan Negeri polewali tidak sah dan harus dibatalkan, maka konsekuensi hukum sebagai turunannya penggunaan dokumen tersebut juga tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat, seperti tindakan Terbanding IV – semula Tergugat IV yang telah menerbitkan Sertifikat Hak Milik No.627 Tahun 2004 atas nama Terbanding II – semula Tergugat II yang didasarkan pada Risalah Lelang yang tidak sah, maka membawa akibat bahwa sertifikat tersebut tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;

Menimbang, bahwa terhadap obyek lain diluar obyek jaminan hak tanggungan yang ikut dilelang oleh Panitera Pengadilan Negeri Polewali sebagaimana diterangkan dalam risalah Lelang seperti tanah seluas 90 M2 beserta ruko ukuran 3.80 x 14 meter yang terletak di Jalan Poros Majene, Desa Banua baru Kecamatan Wonomulto, Kabupaten Polmas, yang dibeli H.LA CJINNA dan tanah seluas 90 M2beserta ruko ukuran 3.80 x 14 meter yang terletak di Jalan Poros Majene, Desa Banua baru Kecamatan Wonomulto, Kabupaten Polmas, yang dibeli H.M. TAMIN, juga tidak sah dan harus dibatalkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan keseluruhan uraian pertimbangan hukum di atas, pada akhirnya Majelis Hakim Pengadilan Tinggi berpendapat hukum bahwa pihak Pembanding - semula Penggugat telah berhasil membuktikan kebenaran dalil-dalilnya berkaitan dengan prosedur pelaksanaan lelang eksekusi atas obyek jaminan hak tanggungan yang dilakukan oleh Pengadilan Negeri Polewali ternyata tidak sah menurut hukum sehingga harus dibatalkan, dengan demikian gugatan Penggugat harus dikabulkan dan penguasaan obyek jaminan secara tanpa hak adalah merupakan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat harus dikabulkan, maka Putusan Pengadilan Negeri Polewali No. 14/Pdt.G/2020/PN.Pol. tanggal 14 September 2020 tidak dapat

Halaman 12 dari 16 halaman Putusan Nomor 395/PDT/2020/PT MKS.



dipertahankan lagi dan harus dibatalkan selanjutnya Pengadilan Tinggi akan mengadili sendiri perkara tersebut;

Menimbang, bahwa dengan demikian Majelis Hakim Pengadilan Tinggi telah menerima permohonan banding Pembanding - semula Penggugat dan menerima alasan-alasan hukum sebagaimana tertuang dalam Memori Banding, sebaliknya Majelis Hakim menolak Kontra Memori Banding yang diajukan oleh Terbanding I, II - semula Tergugat I dan II untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum gugatan sebagai berikut :

- Petitum No. 1 : akan dikabulkan sebagaimana karena sesuai faktanya ada petitum-petitum yang tidak dilaksanakan saat persidang di Pengadilan Negeri Polewali
- Petitum No. 2 : tidak dapat dikabulkan karena Pengadilan Negeri tidak pernah meletakkan sita jaminan dikabulkan;
- Petitum No. 3 : petitum ini pantas untuk dikabulkan, karena sesuai faktanya Para Terbanding – semula Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
- Petitum No. 4, 5 : Petitum ini secara hukum patut dikabulkan, dikarenakan mekanisme pelaksanaan Lelang Eksekusi maupun penerbitan Risalah Lelang dilakukan oleh Pejabat yang tidak mempunyai kewenangan untuk itu sehingga baik proses pelaksanaan lelang maupun Risalah Lelengnya tidak sah menurut hukum dan harus dibatalkan;
- Petitum No. 6: pantas dikabulkan karena berkaitan status Ahli Waris dari Alm. H.DJAMALUDDIN tidak dibantah oleh Para Terbanding – semula Para Tergugat;
- Petitum No. 7,8 : petitum ini dapat dikabulkan karena proses pembelinya didasarkan pada pelaksanaan lelang yang cacat yuridis dan tidak sah, maka penerbitan sertifikat yang dilakukan oleh Terbanding IV – semula Tergugat IV didasarkan pada surat/dokumen yang cacat yuridis dan tidak sah, membawa konsekuensi hukum sertifikat tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;
- Petitum No. 9 : pantas dikabulkan, karena secara riil Pengugat mederita kerugian dari proses pelaksanaan lelang yang tidak sesuai prosedur tersebut secara pantas, sehingga Tergugat I, II dan Tergugat III dihukum membayar ganti rugi secara tanggung renteng, dan besarnya dinilai berdasarkan rasa keadilan yang akan ditentukan pada amar putusan dibawah ini, sedangkan terhadap tuntutan ganti rugi secara immateriil harus ditolak karena kerugiannya tidak dirinci secara jelas;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Petitum No. 10 : pantas untuk dikabulkan, menghukum Tergugat II atau siapa saja yang memperoleh hak dari padanya menyerahkan obyek jaminan yang dibelinya secara tidak sah dalam keadaan baik dan kosong tanpa syarat apapun;
- Petitum No.11 : tidak dapat dikabulkan karena surat-surat atau dokumen yang dimaksud tidak dijelaskan secara rinci
- Petitum No. 12 : pantas untuk dikabulkan karena sebagai pihak yang kalah harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Menimbang, bahwa oleh karena pihak Para Terbanding – semula Para Tergugat, berada dipihak yang kalah, maka harus dihukum membayar biaya perkara untuk kedua tingkat peradilan dan untuk peradilan tingkat banding besarnya akan ditentukan dalam amar putusan ini ;

Memperhatikan, ketentuan Pasal 14 ayat (2) dan ayat (3) UUHT Jo. Pasal 224 HIR / Pasal 258 RBg Jo. Keputusan Menteri Nomor :304/KMK.01/2002 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Menteri Keuangan Republik Indonesia, khususnya ketentuan Pasal 1 angka 4 dan 5, Pasal 4, Pasal 14, Pasal 23 dan Pasal 25 Jo. Pasal 1365 KUH Perdata dan peraturan perundang undangan lain yang bersangkutan ;

MENGADILI:

- Menerima permohonan banding dari Pemanding - semula Penggugat;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Polewali Nomor : 14/Pdt.G/2020/PN Pol., tanggal 14 September 2020 tersebut ;

MENGADILI SENDIRI

DALAM EKSEPSI :

- Menolak Eksepsi Para Terbanding – semula Para Tergugat[

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan Pemanding – semula Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan bahwa Para Terbanding – semula Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan bahwa pelaksanaan lelang eksekusi yang dilakukan oleh Panitera Pengadilan Negeri Polewali terhadap obyek jaminan Hak Tanggungan berupa sebidang tanah dan bangunan terletak di Desa Banua Baru, Kecamatan Wonomulyo, Kabupaten Polmas, Propinsi Sulawesi Selatan, sesuai Sertifikat Hak Milik No. 08/Banua Baru tanggal 08 Nopember 1994, Surat Ukur / Gambar Situasi Nomor L 1964/93 tanggal 9 Desember 1993, luas

Halaman 14 dari 16 halaman Putusan Nomor 395/PDT/2020/PT MKS.



tanah kurang lebih 380 M2, atas nama H. DJAMALUDDIN, dengan batas-batas :

- Sebelah utara : Masjid Raya;
- Sebelah Selatan : berbatas dengan pengairan;
- Sebelah Timur : Jalan trans Mamuju;
- Sebelah Barat : berbatas dengan pengairan;

Adalah cacat yuridis serta tidak sah menurut hukum, sehingga harus dibatalkan

4. Menyatakan Risalah Lelang Eksekusi Nomor : 190/Pen.Som/2003/PN.Pol tertanggal 15 Januari 2004, yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Polewali, mengandung cacat yuridis serta tidak sah menurut hukum, sehingga harus dibatalkan;
5. Menyatakan Pembanding-semula Penggugat beserta saudaranya MARWANA Binti H. DJAMALUDDIN, GAZALI Bin H. DJAMALUDDIN serta Tergugat III adalah ahli waris H. DJAMALUDDIN sesuai Penetapan Ahli Waris No : 66/Pdt. P/2011/PA.Pol. tanggal 25 Agustus 2011;
6. Menyatakan obyek jaminan yang dibeli secara tidak sah oleh Terbanding II – semula Tergugat II dan sekarang terdaftar dalam Sertifikat Hak Milik No. 627 tahun 2004 atas nama FRANS MANGITUNG Alias CENG (Tergugat II) tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat, karena obyek jaminan tersebut adalah milik dari Alm. H. DJAMALUDDIN
7. Menghukum Tergugat II atau siapa saja yang memperoleh hak dari padanya untuk menyerahkan 'obyek jaminan' seperti tersebut diatas, kepada Pembanding – semula Penggugat dalam keadaan baik dan kosong;
8. Menghukum Terbanding I, II, III – semula Tergugat I,II,III untuk membayar ganti kerugian sebesar Rp.600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) secara tanggung renteng kepada Pembanding – semula Penggugat;
9. Menghukum Para Terbanding – semula Para Tergugat membayar biaya perkara untuk kedua tingkat peradilan, yang untuk tingkat banding

Halaman 15 dari 16 halaman Putusan Nomor 395/PDT/2020/PT MKS.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

membayar biaya perkara sebesar Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);

10. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Makassar pada Hari Senin, Tanggal 25 Januari 2021, oleh kami I WAYAN SUPARTHA, SH. MH. selaku Hakim Ketua Majelis, RENO LISTOWO, SH. MH, dan DWI HARI SULISMAWATI, SH. masing-masing sebagai Hakim Anggota yang ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Makassar Nomor : 395/Pdt/2020/PT. MKS tanggal 13 Nopember 2020, dan putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada Hari Rabu, tanggal 27 Januari 2021 oleh Hakim Ketua dengan dihadiri para Hakim Anggota tersebut serta HJ. BAJI, SH. Panitera Pengganti, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara maupun kuasa hukumnya.

Hakim Anggota 1.

T.t.d

RENO LISTOWO, SH. MH.

Hakim Anggota 2.

T.t.d

DWI HARI SULISMAWATI, SH.

Hakim Ketua Majelis,

T.t.d

I WAYAN SUPARTHA, SH.MH...

Panitera Pengganti,

T.t.d

HJ. BAJI, SH.

Biaya Perkara :

1. Redaksi..... Rp. 10.000,-
2. Meterai..... Rp. 12.000,-

Halaman 16 dari 16 halaman Putusan Nomor 395/PDT/2020/PT MKS.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Pemberkasan..... Rp.128.000,-
Jumlah..... Rp.150.000,-
(seratus lima puluh ribu rupiah).

Salinan putusan sesuai dengan aslinya
PANITERA PENGADILAN TINGGI MAKASSAR,

Drs. H. DJAMALUDDIN D.N.SH.M.Hum.
NIP.19630222 198303 1 003.