



PUTUSAN

NOMOR : 219/PDT/2020/PT MKS

DEMI KEADILANBERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Makassar yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdatapada peradilan tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikutdalam perkara antara :

1. HJ. A. MARYAM MADDANATJA, Tempat tanggal lahir Wajo, 25-12-1968, Jenis Kelamin Perempuan, Alamat Jalan Datuk Ditiro, No.39, Kelurahan Lalatang, Kecamatan Tallo, Agama Islam, Status Perkawinan Kawin, Pekerjaan Wiraswasta, Kewarganegaraan Indonesia;
2. Ir. SYAMSUL MAARIF YASIN, Tempat tanggal lahir Wajo, 04-09-1971, Jenis Kelamin Laki-Laki, Alamat Jalan Komp. H. Kalla B2, No.65, Kelurahan Karampuang, Kecamatan Panakukang, Agama Islam, Status Perkawinan Kawin, Pekerjaan Wiraswasta, Kewarganegaraan Indonesia;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada: ANDI SURYATI INDAH SARI, S.H. Warga Negara Indonesia, Tempat Tanggal Lahir – Ambon, 03-02-1977, Jenis Kelamin Perempuan, Status Menikah, KTPA 18.03833, Alamat Bumi Permata Sudiang C3/09, Kelurahan Sudiang, Kecamatan Biringkanaya, Kota Makassar;

Advokat / Konsultan Hukum pada Kantor Hukum **ANDI SURYATI INDAH SARI Dan REKAN**. Berkedudukan di Bumi Permata Sudiang C3/09, Kelurahan Sudiang, Kecamatan Biringkanaya, Kota Makassar;

Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 9 September 2019 dan telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Makassar Nomor : 1172/Pdt/2019/KB tertanggal 9 September 2019, Untuk selanjutnya disebut sebagai ----- Pembanding;

MELAWAN

- PT. BANK MANDIRI (Persero) Tbk. di Jakarta Cq. PT. BANK MANDIRI (Persero) Tbk. KCP Makassar Sulawesi, Berkedudukan / berkantor di Jalan Sulawesi Nomor 81, Kelurahan Ende, Kecamatan Wajo, Kota Makassar Untuk selanjutnya disebut sebagai ----- Terbanding;

Pengadilan Tinggi Tersebut ;

Halaman.1 dari 20 Putusan Nomor 219 PDT/2020/PT MKS



Setelah Membaca ;

1. Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Makassar, tanggal 25 Juni 2020 Nomor 219/PDT/2020/PT MKS tentang Penunjukkan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding ;
2. Surat penunjukan Panitera Pengganti Pengadilan Tinggi Makassar tanggal 25 Juni 2020 Nomor 219/PDT/2020/PT MKS, tentang penunjukan Panitera Pengganti untuk mendampingi dan membantu Majelis Hakim dalam memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding;
3. Berkas perkara dan surat-surat yang bersangkutan dengan perkara ini ;

TENTANG DUDUK PERKARANYA

Membaca surat gugatan Para Pembanding semula Para Penggugat tertanggal 09 September 2019, yang didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Makassar pada tanggal 11 September 2019 dengan register perkara Nomor 342/Pdt G/2019/PN Mks yang isinya pada pokoknya adalah sebagai berikut;

Adapun Yang Menjadi Pokok Permasalahan Adalah :

Surat Pernyataan Wanprestasi (Default) Nomor MNR.RCR/SMCR.MKS/8357/2019, tanggal 5 agustus 2019 yang pada intinya, Tergugat akan menyerahkan penagihan kredit pada pihak ketiga, pengumuman media massa, penempelan sticker/papan pengumuman di obyek agunan kredit, tindakan eksekusi/ penjualan/ pelelangan agunan kredit dengan menggunakan pihak ketiga atau balai lelang termasuk tuntutan pidana atau perdata.

Bahwa Penggugat mengajukan gugatan terhadap Tergugat dengan didasari alasan – alasan hukum sebagai berikut :

- A. Alasan Memilih Pengadilan Negeri Makassar Sebagai Tempat Pengajuan Gugatan.
 1. Berdasarkan Pasal 4 ayat (1) jo. pasal 4 ayat (2) Undang-Undang No. 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman ("UU Kekuasaan Kehakiman") menyebutkan bahwa Pengadilan mengadili menurut hukum dengan tidak membeda - bedakan orang dan pengadilan membantu pencari keadilan dan berusaha mengatasi segala hambatan dan rintangan untuk dapat tercapainya peradilan yang sederhana, cepat dan biaya ringan, serta ketentuan yang terdapat dalam pasal 10 ayat (1) UU Kekuasaan Kehakiman menyebutkan bahwa Pengadilan dilarang menolak untuk memeriksa, mengadili dan memutus suatu perkara yang diajukan dengan dalil bahwa hukum



tidak ada atau kurang jelas, melainkan wajib untuk memeriksa dan mengadilinya.

2. Pengertian gugatan perbuatan melawan hukum menurut pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (**"KUHPerdata"**) adalah tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut. Dalam hal ini Penggugat merasa bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud pada pasal 1365 KUHPerdata.
3. Oleh karena itu perbuatan yang Tergugat lakukan adalah suatu perselisihan yang bersifat perdata, maka berdasarkan pasal 188 Reglemen Indonesia yang Diperbaharui (Herzeine Inlandsch Reglement) (**"HIR"**) / Pasal 142 ayat (1) Reglemen Acara Hukum Untuk Daerah Luar Jawa dan Madura (*Reglement Tot Regeling Van Het Rechtswezen In De Gewesten Buiten Java En Madura*) (**"RBg"**) yang pada pokoknya mengatur bahwa gugatan-gugatan perdata dalam tingkat pertama yang menjadi wewenang pengadilan negeri dilakukan oleh Penggugat atau oleh seorang kuasanya yang diangkat menurut ketentuan-ketentuan tersebut dalam pasal 123 HIR/Pasal 147 RBg, dengan suatu surat permohonan yang ditandatangani olehnya atau kuasa tersebut dan disampaikan kepada Ketua Pengadilan yang menguasai wilayah hukum tempat tinggal tergugat atau, jika tempat tinggalnya tidak diketahui di tempat tinggalnya yang sebenarnya (*actor sequitur forum rei*).

B. Kedudukan / Legal Standing Penggugat dan Hubungan Hukum Antara Penggugat dengan Tergugat.

Bahwa Penggugat adalah Debitur pada PT. BANK MANDIRI (Persero) Tbk. KCP Makassar Sulawesi / Tergugat, berdasarkan surat perjanjian yang pernah dibuat oleh Tergugat sekarang dipegang, dikuasai oleh Tergugat tanpa pernah menyerahkan copian atau salinannya kepada para Penggugat, sekaligus Penggugat merupakan subjek hukum yang akan mendapatkan kerugian secara materi atas maksud dari Tergugat melakukan ancaman sebagaimana yang diterangkan Tergugat dalam surat a quo (yang menjadi bahan/objek sengketa).



Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, maka para Penggugat telah memenuhi syarat kedudukan hukum / Legal standing untuk mengajukan keberatan a quo pada Pengadilan Negeri Makassar selaku pencari keadilan.

C. Argumentasi Hukum dan Dugaan Pelanggaran Tergugat.

1. Bahwa penurunan omzet penjualan atas usaha para Penggugat selama ini menjadi salah satu factor terjadinya keterlambatan para Penggugat dalam memenuhi kewajibanya kepada Tergugat sehingga Tergugat melayangkan Surat yang pada intinya Tergugat akan menyerahkan penagihan kredit pada pihak ketiga, pengumuman media massa, penempelan sticker/papan pengumuman di obyek agunan kredit, tindakan eksekusi/penjualan/pelelangan agunan kredit dengan menggunakan pihak ketiga atau balai lelang termasuk tuntutan pidana atau perdata.

Maka dengan adanya surat tersebut Penggugat menganggap sebuah kekeliruan yang dilakukan Tergugat dan melanggar asas kepatutan dan prinsip kehati-hatian Bank (*prudent banking*) seperti yang telah diatur dalam Pasal 2 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2008 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan (“UU Perbankan”) yaitu : *“perbankan Indonesia dalam melakukan usahanya berdasarkan demokrasi ekonomi dengan menggunakan prinsip kehati-hatian”*

2. Bahwa Perbuatan Tergugat dalam melayangkan surat a quo tanpa melalui proses lelang selain bertentangan dengan ketentuan Undang – Undang RI No.4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda – Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, perbuatan tersebut juga dapat dikategorikan melawan hukum sebagaimana perluasan kategori perbuatan melawan hukum yang telah berlaku berdasarkan Putusan *Hogeraad* 31 Januari 1919 dalam perkara *Lindenbaum-Cohen* yang pada pokoknya menambahkan 4 (empat) kriteria pada perbuatan melawan hukum yaitu (i) bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, (ii) melanggar hak subjektif orang lain, (iii) melanggar kaidah tata susila dan, (iv) bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati.
3. Bahwa pelanggaran hukum secara meluas juga dianut oleh Putusan Mahkamah Agung No. 3191 K/Pdt./1984 pada kasus *Masudiati v. I Gusti Lanang Rejeng* yang pada pokoknya menyatakan dapat



dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum dikarenakan menimbulkan kerugian pada Penggugat. Dengan mendasarkan pada norma kesusilaan dan kepatutan dalam masyarakat yang merupakan hukum tidak tertulis maka dapat disimpulkan bahwa Pengadilan Indonesia telah menganut penafsiran luas mengenai perbuatan melawan hukum (Rosa Agustina : 2003).

4. Bahwa yang dimaksud bertentangan dengan kepatutan adalah (i) perbuatan yang merugikan orang lain tanpa kepentingan yang layak (Rosa Agustina : 2003) dan (ii) perbuatan yang tidak berguna yang menimbulkan bahaya bagi orang lain yang berdasarkan pemikiran yang normal perlu diperhatikan (R Setiawan : 1979).
5. Bahwa perbuatan Tergugat yang akan melakukan pengosongan objek Hak Tanggungan juga dapat dikategorikan melanggar hak subjektif Penggugat dikarenakan kebebasan, kehormatan dan nama baik dari Penggugat telah dikesampingkan selaku Warga Negara yang patut mendapatkan keadilan selaku Debitur. Oleh karena itu wajar dan beralasan hukum Penggugat selaku Warga Negara mengajukan gugatan pada Pengadilan Negeri Makassar guna mendapatkan perlindungan hukum, kepastian hukum dan keadilan selaku Debitur yang akan diambil begitu saja objek hak tanggungannya tanpa melalui proses lelang hak tanggungan.
6. Bahwa tindakan Tergugat yang langsung menjastifikasi Penggugat sebagai debitur macet adalah bertentangan dengan **Peraturan Bank Indonesia Nomor 14/15PBI/2012 pasal I ayat 26 Menyangkut Restrukturisasi kredit**. Hal mana kredit tersebut masih bisa diselamatkan dengan cara – cara yang bijak apalagi ketentuan hukum masih memberikan ruang untuk itu, mengingat Penggugat baru beberapa bulan tidak melakukan pembayaran dan yang paling utama adalah nilai jual jaminan yang diagunkan Penggugat sebagai objek hak tanggungan sangat tinggi harga jualnya dibandingkan dengan jumlah kredit yang diterima Penggugat dari Tergugat sehingga sangat beralasan hukum Penggugat melakukan upaya – upaya hukum atas rencana pengosongan objek hak tanggungan oleh Tergugat.

D. TUNTUTAN PROVISI dan PENUTUP.



Bahwa setelah para Penggugat mempertimbangkan nilai jual asset jaminan milik para Penggugat masih sangat tinggi harga jualnya dibandingkan dengan jumlah / nilai kredit yang diterima Penggugat sehingga opsi lelang jaminan sangatlah merugikan para Penggugat, maka untuk menghindari kerugian tersebut Penggugat memohon agar kiranya Ketua Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini memerintahkan Tergugat untuk menghentikan rencana lelang jaminan milik para Penggugat baik untuk masa sekarang maupun dimasa yang akan datang atau setidaknya – tidaknya menunda rencana tersebut sampai ada putusan Pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum mengikat. Dengan Pertimbangan Bahwa setiap Warga Negara berhak mempertahankan hak – hak hukumnya sepanjang dalam bingkai hukum untuk keadilan sebagaimana Amanat Undang - Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 BAB XA, HAK ASASI MANUSIA Pasal 28H Ayat 4 Setiap orang berhak mempunyai hak milik pribadi dan hak milik tersebut tidak boleh diambil alih secara sewenang – wenang oleh siapa pun.

Bahwa gugatan yang dilayangkan para Penggugat ini didasari dengan niat yang baik dan demi untuk mendapatkan keadilan serta kepastian hukum atas permasalahan hukum yang saat ini dialami oleh Penggugat selaku Debitur.

E. Petitum.

Berdasarkan dalil – dalil sebagaimana terurai di atas, Penggugat Mohon kepada Pengadilan Negeri Makassar Cq. Majelis Hakim Yang Memeriksa Perkara untuk menjatuhkan putusan dengan amar sebagai berikut :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum dan melanggar Pasal 2 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2008 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan (“UU Perbankan”)
3. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum dan melanggar Undang – Undang RI No.4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda – Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.
4. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum dan melanggar **kaidah hukum sebagaimana yang tertuang dalam**



Putusan *Hogeraad* 31 Januari 1919 dalam perkara Lindenbaum-Cohen yang pada pokoknya menambahkan 4 (empat) kriteria pada perbuatan melawan hukum yaitu (i) bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, (ii) melanggar hak subjektif orang lain, (iii) melanggar kaidah tata susila dan, (iv) bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian serta sikap hati - hati.

5. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum dan melanggar **Peraturan Bank Indonesia Nomor 14/15PBI/2012 pasal I ayat 26 Menyangkut Restrukturisasi kredit.**
6. Menyatakan status kredit Penggugat kepada Tergugat belum masuk kategori kredit macet serta belum masuk kategori wanprestasi.
7. Menghukum Tergugat untuk menanggihkan rencana pengosongan asset jaminan diatas objek sengketa sampai adanya Putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap.
8. Menyatakan tidak sah, batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum segala tindakan hukum Tergugat dalam menguasai asset jaminan Penggugat dengan cara yang bertentangan dengan hukum.
9. Menyatakan asset jaminan Penggugat sebagai barang sengketa.
10. Membankan biaya perkara kepada Tergugat.

Atau bilamana Majelis Hakim berpendapat lain, maka mohon putusan yang se adil – adilnya (*ex aequo et bono*)

Membaca surat jawaban Kuasa Terbanding semula Tergugat tertanggal 10 Desember 2019 yang isinya pada pokoknya adalah sebagai berikut ;

• **DALAM EKSEPSI**

1. Bahwa TERGUGAT menolak dengan tegas seluruh dalil yang dikemukakan Penggugat, kecuali yang secara tegas diakui dan menguntungkan pihak TERGUGAT
2. EKSPESI MENGENAI PENGGUGAT YANG TIDAK MEMPUNYAI HAK UNTUK MELAKUKAN GUGATAN (*ERROR IN PERSONA*).

- a. Bahwa TERGUGAT mempertanyakan status dari PENGGUGAT, tepatnya PENGGUGAT atas nama Ir. Syamsul Maarif Yasin sebagaimana dalam *persona standi judicio*, turut memberikan surat kuasa khusus kepada Andi Suryati Indah Sari, SH selaku Kuasa Hukum Penggugat dalam mengajukan gugatan a quo.



b. PARA PENGGUGAT dalam gugatan sangat tegas menyebut sendiri bahwa objek sengketa yang ditunjuk adalah aset milik PENGGUGAT yang menjadi agunan atas fasilitas kredit yang diterima dari TERGUGAT, yaitu berupa SHM SRS No 20503 / Butung tercatat atas nama H Maryam Maddanatja dan SHM SRS No 20504 / Butung yang tercatat a.n H Makkaraka Maddanatja, bukan atas nama Ir. Syamsul Maarif Yasin.

c. Bahwa dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, khususnya pada Pasal 32 ayat 1 menyebutkan bahwa *Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.*

d. Dengan demikian telah sangat gamblang bahwa PENGGUGAT atas nama Ir. Syamsul Maarif Yasin adalah bukanlah pemilik atas objek sengketa dan karenanya tidaklah memenuhi syarat untuk melakukan perlawanan atas objek perkara yang akan dilakukannya lelang, sehingga gugatan/perlawanan ini senyatanya mengandung cacat formil *error in persona*.

e. Bahwa dikarenakan terbukti perlawanan PENGGUGAT dalam perkara *a quo* merupakan perlawanan yang mengandung cacat *error in persona*, sehingga patut secara hukum, apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, memutuskan untuk menerima eksepsi TERGUGAT dan menolak perlawanan *a quo* untuk seluruhnya *atau* setidaknya menyatakan perlawanan tidak dapat diterima.

3. EKSEPSI MENGENAI GUGATAN PREMATURE

a. Kuasa Hukum PENGGUGAT, pada surat gugatan *a quo* telah menyatakan keinginan kuasa hukum PENGGUGAT untuk membantu debitur a.n H. Andi Maryam Maddanatja yang merasa dirugikan oleh PT Bank Mandiri (Persero) Tbk (*incassu*



TERGUGAT), *sehingga* H. Andi Maryam Maddanatja sebagai Debitur sekaligus pemilik jaminan merasa dirugikan dan tidak terima atas rencana pelelangan yang akan dilakukan oleh TERGUGAT ;

- b. Bahwa TERGUGAT sampai dengan saat ini belum ada rencana apapun terkait penjualan agunan dan pengosongan agunan milik PENGGUGAT *sehingga* secara hukum tidak ada hal-hal yang dapat dikualifikasikan telah merugikan PENGGUGAT *a quo*;
- c. Bahwa mengingat TERGUGAT I sampai dengan saat ini belum memiliki rencana apapun terkait dengan pelelangan agunan *dan* belum ada kerugian apapun yang ditimbulkan oleh TERGUGAT kepada PENGGUGAT, sehingga gugatan PENGGUGAT dapat dikualifikasikan sebagai gugatan yang *premature*. Oleh karenanya patut secara hukum, apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, **memutuskan** untuk menolak gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya *atau* setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);

4. EKSEPSI MENGENAI GUGATAN KURANG PIHAK (Plurium Litis Consortium)

- a. PENGGUGAT pada posita secara jelas dan tegas mendalilkan bahwa TERGUGAT melakukan penagihan pada pihak ketiga serta eksekusi / penjualan / pelelangan agunan kredit dengan menggunakan pihak ketiga atau balai lelang, namun PENGGUGAT tidak menunjuk siapa pihak ketiga yang dimaksud pada gugatan *a quo*.
- b. Bahwa untuk membuktikan dalil yang telah PENGGUGAT uraikan pada gugatan *a quo*, sesuai dengan ketentuan beracara yang baik, maka sudah sepatutnya pihak ketiga dimaksud turut diikutsertakan dalam gugatan *a quo*, agar Majelis Hakim dapat menilai apakah tindakan TERGUGAT merupakan perbuatan melawan hukum sebagaimana yang didalilkan atau hanya sebagai cara menghindari dari kewajiban kreditnya.
- c. Bahwa mengingat PENGGUGAT tidak memasukan pihak ketiga dalam surat gugatan *a quo*, sehingga gugatan PENGGUGAT dalam dikualifikasikan sebagai gugatan kurang pihak atau *Plurium Litis Consortium*, oleh karenanya patut secara hukum, apabila



Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*,
memutuskan untuk menolak gugatan PENGUGAT untuk
seluruhnya *atau* setidaknya-tidaknya menyatakan gugatan tidak dapat
diterima (*niet onvankelijke verklaard*).

5. EKSEPSI MENGENAI GUGATAN KABUR (OBSCUUR LIBEL) :

- a. PENGUGAT pada tuntutan provisi memohon kepada Yang Mulia
Majelis Hakim Pengadilan Negeri Makassar untuk memerintahkan
TERGUGAT menghentikan rencana lelang jaminan milik para
PENGUGAT sampai dengan putusan pengadilan yang
mempunyai kekuatan hukum mengikat, sementara PENGUGAT
dalam gugatan *a quo* tidak mampu merincikan proses lelang yang
yang dimaksud, maka hal tersebut menimbulkan pertanyaan
apakah sejatinya permasalahan yang ingin dituntut.
- b. Mengingat secara hukum bahwa suatu gugatan tidak boleh men-
campuradukkan antara permasalahan hukum yang satu dengan
yang lain, *apalagi* belum dapat dibuktikan kebenaran atas dalil-dalil
PENGUGAT *a quo*, maka sudah sepatutnya apabila Majelis
Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, memutuskan
untuk menerima eksepsi TERGUGAT, serta menolak gugatan
PENGUGAT untuk seluruhnya, atau setidaknya-tidaknya
menyatakan gugatan PENGUGAT *a quo* tidak dapat diterima.

• DALAM POKOK PERKARA

1. TERGUGAT memohon kepada Majelis Hakim, agar hal-hal yang telah
TERGUGAT kemukakan dalam bagian eksepsi *a quo*, secara *mutatis*
muntandis merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam Pokok
Perkara *a quo*;
2. TERGUGAT menolak dengan tegas seluruh dalil PENGUGAT dalam
gugatannya, kecuali hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya
oleh TERGUGAT;
3. TERGUGAT menolak secara tegas seluruh dalil-dalil PENGUGAT,
dengan didukung oleh fakta-fakta dan dasar-dasar hukum sebagai
berikut :
 - a. Bahwa TERGUGAT mempunyai hubungan hukum utang-piutang
dengan Sdri. H Andi Maddanatja (PENGUGAT), yang dituangkan
dalam perjanjian kredit antara lain :



- i. Perjanjian Kredit Kredit Modal Kerja No.
CDO.MKS/162/KMK/2015 tanggal 23 Juni 2015 yang
ditandatangani PENGUGAT bermaterai cukup.
- ii. Addendum I Perjanjian Kredit Modal Kerja No
CDO.MKS/162/KMK/ 2015 tanggal 13 Juni 2016 yang
ditandatangani PENGUGAT bermaterai cukup.
- iii. Addendum II Perjanjian Kredit Modal Kerja No
CDO.MKS/162/KMK/ 2015 tanggal 24 Mei 2017 yang
ditandatangani PENGUGAT bermaterai cukup.
- iv. Perjanjian Kredit Investasi No. CDO.MKS/163/KMK/2015 tanggal
23 Juni 2015 yang ditandatangani PENGUGAT bermaterai
cukup.

Perjanjian Kredit mana telah disetujui dan disepakati syarat dan ketentuan yang diatur didalamnya oleh karenanya Perjanjian tersebut berlaku sebagai Undang-undang bagi para pihak yang mengikatkan diri didalamnya **(sesuai Pasal 1320 KUH Per jo. Pasal 1338 KUH Perdata)**

- b. Bahwa untuk menjamin pelunasan hutang tersebut, PENGUGAT telah menyerahkan sertifikat sebagai agunan, di antaranya :
 - i. Sertifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun (SHMSRS) No 20503 / Butung tercatat sebagai pemilik sah a.n. Sdri. Hj. Maryam Maddanatja.
 - ii. Sertifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun (SHMSRS) No 20504 / Butung tercatat sebagai pemilik sah a.n. Makkaraka Maddanatja.
- c. Bahwa sertifikat tanah tersebut di atas, merupakan Surat Tanda Bukti Hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya **(sesuai Pasal 32 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah)**. Sertifikat Hak Milik, pula merupakan Akta Otentik karena dibuat oleh Pejabat yang berwenang menurut Undang-Undang dan peraturan yang berlaku, oleh karenanya menurut hukum mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna tentang hal-hal yang dimuat didalamnya, sehingga diyakini mengenai kebenaran isinya **(sesuai Pasal 1870 KUH Perdata)**.
- d. Bahwa terkait penerimaan tanah sebagai agunan/jaminan a quo, maka TERGUGAT telah melakukan langkah-langkah sesuai Pasal



97 ayat 1 (satu) tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No.24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang mengatur bahwa:

" sebelum melaksanakan pembuatan akta mengenai pemindahan atau pembebanan hak atas tanah tersebut, PPAT lebih dahulu melakukan pemeriksaan pada Kantor Pertanahan mengenai kesesuaian sertifikat hak atas tanah...dst, yang bersangkutan dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan setempat dengan memperlihatkan sertifikat asli".

- e. Pemeriksaan dan pengecekan atas objek sengketa yang diterima oleh TERGUGAT telah dilakukan dan telah sesuai dengan daftar di Kantor Pertanahan, berupa SHMSRS No. 20503 dan SHMSRS No. 20504, keduanya benar atas nama Makkaraka Maddanatja, serta selanjutnya dilakukan penandatanganan APHT didepan Pejabat Pembuat Akta Tanah (APHT) dan didaftarkan pada Kantor Pertanahan Kota Makassar dan oleh karenanya sah dilakukan pembebanan Hak Tanggungan.
- f. Bahwa mengacu hal tersebut di atas, maka dalam hal debitur terkait tidak mampu untuk melunasi hutangnya, maka objek sengketa dalam perkara ini merupakan sumber pembayaran hutang kepada TERGUGAT, sebagaimana telah ditegaskan dalam UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, yaitu TERGUGAT selaku pemegang Hak Tanggungan berhak untuk melelang tanah sengketa guna dijadikan sumber pelunasan hutang.
- g. Guna memenuhi ketentuan hukum penjaminan sesuai UU No.4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah, maka terhadap sertifikat tanah yang dijadikan sebagai agunan kredit tersebut telah dilakukan pengikatan Hak Tanggungan dengan dasar dan bukti sebagai berikut :
 - Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) Peringkat Pertama No. 8376/2015 sesuai SHMSRS No. 20503/Butung a.n H Andi Maryam Maddanatja.
 - Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 168/2015 tanggal 6 Juli 2015, dihadapan Widartiningsih, Sarjana Hukum, PPAT di Kota Makassar.



- Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) Peringkat Pertama No. 8349/2015 sesuai SHMSRS No. 20504/Butung a.n H Makkaraka Maddanatja.

- Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 169/2015 tanggal 6 Juli 2015, dihadapan Widartiningsih, Sarjana Hukum, PPAT di Kota Makassar.

h. Bahwa setelah dibebani Hak Tanggungan, maka sertifikat tanah obyek sengketa secara de facto dan de jure telah menjadi agunan kredit atas hutangnya PENGUGAT yang harus dilunasi oleh PENGUGAT, dimana sebagai sumber pelunasan hutang/kredit bilamana PENGUGAT tidak melunasi hutangnya kepada TERGUGAT adalah dengan mengeksekusi/melelang tanah objek sengketa dan hasil lelangnya diperhitungkan dengan kewajiban PENGUGAT.

i. Bahwa sesuai dengan uraian diatas, apa yang telah dilakukan oleh TERGUGAT dalam rangka penerimaan tanah objek sengketa sebagai agunan kredit debitur telah sesuai dengan peraturan yang berlaku dan tidak ada pelanggaran yang dilakukan. Oleh karenanya TERGUGAT sebagai kreditur yang beritikad baik menurut hukum hak-haknya haruslah dilindungi (sesuai Pasal 1341 ayat 2 KUHPdata).

j. PENGUGAT dalam perkembangannya ternyata telah menunggak pembayaran hutangnya/tidak mampu untuk memenuhi kewajiban membayar yang telah disepakati dalam Perjanjian Kredit, sehingga TERGUGAT telah memberikan teguran-teguran kepada PENGUGAT, yaitu sebagai berikut :

1)-Surat Nomor BKJ.R10/SME.MKN/267/2018 tanggal 25 Oktober 2018 perihal Surat Peringatan Pertama. *Namun*, sampai dengan jatuh tempo sebagaimana yang tercantum dalam surat peringatan *a quo*, PENGUGAT selaku debitur tidak pernah mengindahkan surat peringatan *a quo* dan tidak melakukan pembayaran kewajiban Debitur kepada Bank Mandiri sesuai dengan kesepakatan dalam Perjanjian Kredit;

2)-Surat Nomor BKJ.R10/SME.MKN/311/2018 tanggal 29 November 2018 perihal Surat Peringatan Kedua. *Namun*, sampai dengan jatuh tempo sebagaimana yang tercantum dalam surat peringatan *a quo*, PENGUGAT selaku debitur tidak pernah



mengindahkan surat peringatan *a quo* dan tidak melakukan pembayaran kewajiban Debitur kepada Bank Mandiri sesuai dengan kesepakatan dalam Perjanjian Kredit

3)-Surat Nomor MNR.RCR/SMCR.MKS/5534/2019 tanggal 21 Mei 2019 perihal Surat Peringatan Ketiga. *Namun*, sampai dengan jatuh tempo sebagaimana yang tercantum dalam surat peringatan *a quo*, Penggugat selaku debitur tidak pernah mengindahkan surat peringatan *a quo* dan tidak melakukan pembayaran kewajiban Debitur kepada Bank Mandiri sesuai dengan kesepakatan dalam Perjanjian Kredit.

4)-Surat Nomor MNR.RCR/SMCR.MKS/8357/2019 tanggal 05 Agustus 2019 perihal Surat Pernyataan Default (Wanprestasi), melalui Surat *a quo* Tergugat menyatakan Penggugat telah melakukan perbuatan ingkar janji atas Perjanjian Kredit sehingga fasilitas kredit Penggugat harus dibayar lunas, sebagaimana yang telah disepakati oleh antara Penggugat dengan Tergugat. Penggugat selaku debitur tidak pernah mengindahkan surat peringatan *a quo* dan tidak melakukan pembayaran kewajiban Debitur kepada Bank Mandiri sesuai dengan kesepakatan dalam Perjanjian Kredit.

4. Tergugat menolak secara tegas dalil Penggugat dalam posita, khususnya point C butir 1, yang menyatakan bahwa keterlambatan pembayaran kewajiban dikarekanakan penurunan omzet atas usaha Penggugat, maka akhirnya Tergugat menyerahkan penagihan kredit pada pihak ketiga, pengumuman media massa, penempelan stiker / papan pengumuman di objek agunan kredit dengan menggunakan pihak ketiga atau balai lelang.
5. Bahwa Penggugat telah melakukan persepsi yang keliru, karena Tergugat tidak pernah melakukan penagihan kredit melalui pihak ketiga, adapun pada posita gugatan *a quo* Penggugat telah mengakui bahwa Penggugat terlambat dalam memenuhi kewajibannya kepada Tergugat, maka merupakan suatu tindakan yang sah dan tepat guna melindungi kepentingan Tergugat bertindak melakukan penagihan atas fasilitas kredit yang telah dinikmati oleh Penggugat.
6. TERGUGAT menolak secara tegas dalil Penggugat dalam posita khususnya point C butir 2, 3 dan 4, yang pada pokoknya menguraikan proses lelang merujuk pada UU No 4 Tahun 1996 tentang Hak



Tanggungan. Oleh karenanya Tergugat menyarankan kepada Penggugat untuk lebih rajin dalam membaca, sehingga dapat lebih cerdas mendalilkan sesuatu dan tidak menimbulkan kesan menghindari kewajiban atas fasilitas kredit yang telah diterima.

7. Bahwa Tergugat dalam melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan telah bertindak sesuai dengan amanat Undang-Undang Hak Tanggungan, yang secara tegas mengatur mengenai cara yang dapat ditempuh oleh setiap pemegang Hak Tanggungan untuk melakukan eksekusi Objek Hak Tanggungan yaitu :

- 1) Penjualan Objek Hak Tanggungan atas kekuasaan Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama melalui Pelelangan umum, sebagaimana diatur dalam Pasal 20 Ayat 1, huruf a UUHT *jo* Pasal 6 UUHT
- 2) Eksekusi atas Titel Eksekutorial melalui Pelelangan Umum, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 Ayat 2, huruf b UUHT *jo* Pasal 14 Ayat 2 UUHT *junctis* Pasal 26 UUHT
- 3) Eksekusi secara dibawah tangan, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 Ayat 2 UUHT.

8. Bahwa Pelaksanaan eksekusi Objek Hak Tanggungan yang dilakukan oleh Tergugat didasarkan pada ketentuan eksekusi Hak Tanggungan melalui Penjualan Objek Hak Tanggungan atas kekuasaan Tergugat selaku pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama melalui pelelangan umum sebagaimana dimaksud dalam penjelasan nomor 10 huruf a butir 1).

9. Bahwa perbuatan TERGUGAT selaku Pemegang Hak Tanggungan peringkat Pertama untuk melakukan eksekusi atas Objek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum sebagaimana diatur dalam Pasal 20 Ayat 1, huruf a UUHT *jo* Pasal 6 UUHT juga diperkuat dengan persetujuan debitur dalam APHT yang telah ditandatangani oleh Penggugat sebagai pemilik jaminan dan telah diterbitkan SHT atas objek sengketa perkara a quo, sebagaimana disebut dalam Pasal 2, yaitu:

"Jika Debitur tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang-piutang tersebut di atas, oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua selaku Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama :

- 1) Menjual atau suruh menjual dihadapan umum secara lelang Obyek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian
- 2) Mengaturdst.

10. Tergugat menolak secara tegas dalil Penggugat berkaitan dengan pemberian Rekstrukturisasi Kredit sesuai dengan ketentuan Peraturan Bank Indonesia No 14/15/PBI/2012 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank

Umum, bahwa sesuai ketentuan a quo kebijakan Rekstrukturisasi merupakan hak dan atas penilaian dari Bank dengan tetap mengedepankan prinsip kehati-hatian, dan Penggugat tidak memenuhi ketentuan sebagaimana dipersyaratkan.

Berdasarkan alasan-alasan yang telah diuraikan di atas, maka Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara gugatan a quo berkenan memutuskan perkara ini sebagai berikut :

Dalam Eksepsi :

1. Menerima eksepsi Tergugat ;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima .

Dalam Pokok Perkara :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Membebaskan seluruh biaya perkara kepada Penggugat;

Atau,

Dalam hal Majelis Hakim Pengadilan Negeri Makassar mempunyai pendapat lain, Tergugat mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo et Bono).

Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri Makassar telah menjatuhkan Putusan yang amarnya berbunyi:

MENGADILI:

DALAM EKSEPSI:

- Menyatakan Eksepsi Tergugat dapat diterima.

DALAM POKOK PERKARA:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard).
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara yang hingga saat ini diperhitungkan sebesar Rp.476.000,- (Empat Ratus Tujuh Puluh Enam Ribu Rupiah).

Menimbang, bahwa atas putusan Pengadilan Negeri tersebut, Kuasa Para Pembanding / Kuasa Para Penggugat mengajukan permohonan banding sebagaimana Akta Pernyataan Permohonan Banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Makassar menerangkan bahwa pada tanggal 23 Maret 2020, Kuasa Para Pembanding / Kuasa Para Penggugat menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Makassar tersebut diatas, dan permohonan banding mana telah diberitahukan kepada Terbanding / Tergugat pada tanggal 22 April 2020 sesuai Relas pemberitahuan pernyataan banding Nomor : 342/Pdt. G/2019/PN.Mks;

Menimbang, bahwa Kuasa Para Pembanding / Kuasa Para Penggugat telah menyerahkan Memori Banding tanggal 23 Maret 2020, dan telah diberitahukan kepada Terbanding / Tergugat dengan Relas pemberitahuan dan penyerahan memori banding kepada Terbanding / Tergugat pada tanggal 22 April 2020;

Menimbang, bahwa Terbanding / Tergugat telah pula menyerahkan Kontra Memori Banding, tertanggal 5 April 2020, dan telah diberitahukan kepada Kuasa Para Pembanding/ Kuasa Para Penggugat dengan Relas pemberitahuan dan penyerahan kontra memori banding kepada Kuasa Para Pembanding / Kuasa Para Penggugat pada tanggal 2 Juni 2020;

Menimbang, bahwa kesempatan untuk membaca berkas perkara Banding (Inzage), telah diberitahukan kepada Kuasa Para Pembanding / Kuasa Para Penggugat, pada tanggal 2 Juni 2020, dan telah pula diberitahukan kepada Terbanding / Tergugat pada tanggal 22 April 2020;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Para Pembanding semula para Penggugat tersebut, telah diajukan dalam tenggang waktu dan sesuai dengan cara serta syarat-syarat yang telah ditentukan oleh Undang-undang, maka permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa sehubungan dengan permohonan banding tersebut, Para Pembanding semula Para Penggugat telah mengajukan memori banding, sehingga Pengadilan Tinggi mempelajari dan mencermati untuk mengetahui

Halaman.17 dari 20 Putusan Nomor 219 PDT/2020/PT MKS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

alasan-alasan kenapa Para Pembanding semula Para Penggugat mengajukan permohonan banding terhadap putusan aquo. Untuk mempertimbangkan apakah putusan Pengadilan Negeri Makassar Nomor 342/Pdt G/2019/PN Mks tanggal 10 Maret 2020 tersebut sudah tepat dan benar, serta sudah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, karena memori banding bukanlah sesuatu yang wajib harus ada dalam permintaan pemeriksaan dalam tingkat banding;

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama seluruh berkas perkara, salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Makassar Nomor 342/Pdt G/2019/PN Mks, tanggal 10 Maret 2020 dan surat-syrat lain yang berkaitan dengan perkara ini, maka Pengadilan Tinggi dapat menyetujui dan membenarkan putusan Hakim Pengadilan Tingkat Pertama tersebut, karena dalam pertimbangan-pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar dalam putusannya, dan pertimbangan-pertimbangan hukum tersebut dianggap telah tercantum pula dalam putusan ditingkat banding;

Menimbang, bahwa dengan demikian, maka pertimbangan-pertimbangan hukum Hakim Pengadilan Tingkat Pertama tersebut dapat disetujui dan diambil alih serta dijadikan dasar dalam pertimbangan-pertimbangan putusan Pengadilan Tinggi sendiri dalam memutus perkara ini dalam tingkat banding, sehingga putusan Pengadilan Negeri Makassar Nomor 342/Pdt G/2019/PN Mks tanggal 10 Maret 2020 yang dimohonkan banding tersebut dapat dipertahankan dalam Pengadilan Tingkat Banding dan oleh karenanya haruslah dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena putusan Pengadilan Negeri Makassar Nomor 342/Pdt G/2019/PN Mks, tanggal 10 Maret 2020 yang dimohonkan banding di kuatkan, dan Para Pembanding semula Para Penggugat berada dipihak yang kalah, maka haruslah secara tanggung renteng dihukum untuk membayar seluruh biaya perkara dalam kedua tingkat Peradilan, yang untuk ditingkat banding disebutkan dalam amar putusan dibawah ini;

Mengingat Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 1986 Tentang Peradilan Umum yang telah dirubah pertama dengan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 2004 dan perubahan yang kedua kalinya dengan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 49 Tahun 2009, pasal-pasal dalam RBg, serta pasal-pasal dari peraturan perundang-undangan lain yang berkaitan dengan perkara ini;

Halaman.18 dari 20 Putusan Nomor 219 PDT/2020/PT MKS



MENGADILI

1. Menerima permohonan banding dari Para Pembanding semula Para Penggugat tersebut;
2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Makassar Nomor 342/Pdt G/2019/PN Mks, tanggal 10 Maret 2020 yang dimohonkan banding tersebut;
3. Menghukum Para Pembanding semula Para Penggugat secara tanggung renteng untuk membayar seluruh biaya perkara dalam kedua tingkat Peradilan, yang untuk ditingkat banding ditetapkan sejumlah Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputus dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Makassar pada hari Kamis tanggal 23 Juli 2020, oleh kami **SINJO JULIANUS MARAMIS, S.H.** sebagai Hakim Ketua Majelis, **GEDE NGURAH ARTHANAYA, S.H., M.Hum.** dan **MUSTARI, S.H.** masing-masing sebagai Hakim Anggota, berdasarkan surat penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Makassar tanggal 25 Juni 2020 Nomor: 219/PDT/2020/PT MKS ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding dan putusan ini diucapkan pada hari dan tanggal itu juga dalam sidang yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis tersebut, dengan dihadiri oleh kedua Hakim Anggota, serta dibantu oleh **MANSYUR, S.E., S.H., M.H.** Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut tanpa dihadiri oleh para pihak yang berperkara;

HAKIM-HAKIM ANGGOTA

HAKIM KETUA

T.T.D.

T.T.D.

GEDE NGURAH ARTHANAYA, S.H., M.Hum. SINJO JULIANUS MARAMIS, S.H.

T.T.D

MUSTARI, S.H.

PANITERA PENGANTI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

T.T.D.

MANSYUR, S.E., S.H., M.H

Perincian biaya :

- | | |
|----------------|---------------|
| 1. Materai | Rp. 6.000.- |
| 2. Redaksi | Rp. 10.000.- |
| 3. Pemberkasan | Rp. 134.000.- |

Jumlah Rp. 150.000.- (Seratus lima puluh ribu rupiah)

Salinan putusan sesuai aslinya
Panitera Pengadilan Tinggi Makassar

DARNO, S.H., M.H.

NIP: 19580817 198012 1 001

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)