



PUTUSAN

Nomor 57/Pdt.G/2022/PN MII

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Malili yang mengadili perkara perdata, telah menjatuhkan putusan sela sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

Rusli Wijaya, bertempat tinggal di Dusun Puselemba, Desa Maleku, Kecamatan Mangkutana, Kabupaten Luwu Timur, Provinsi Sulawesi Selatan, Sulawesi Selatan dalam hal ini memberikan kuasa kepada Agus Melas,S.H.,M.H. dan Amril Firdaus,S.H., Advokat/Penasehat Hukum beralamat di Jalan Batara Guru Nomor 58 Desa Lampenai, Kecamatan Wotu, Kabupaten Luwu Timur, Sulawesi Selatan berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 26 Agustus 2022 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Hukum Pengadilan Negeri Malili di bawah register No.163/SK/Pdt/2022/PN MII tanggal 26 Agustus 2022, selanjutnya sebagai **Penggugat**;

Lawan:

PT. BANK RAKYAT INDONESIA (Persero) Tbk. KANTOR WILAYAH (KANWIL) MAKASSAR, Cq. PT. BANK RAKYAT INDONESIA (Persero) Tbk KANTOR CABANG MASAMBA, yang dalam hal ini diwakili oleh Keriahenta Tarigan, Pejabat Sementara Pemimpin Kantor Cabang BRI Masamba, bertindak dalam jabatannya tersebut mewakili Direksi PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 15 tanggal 20 Mei 2015 yang dibuat di hadapan Emi Susilowati,S.H. Notaris di Jakarta, oleh karena itu berdasarkan Anggaran Dasar Perseroan yang dimuat dalam Akta Nomor 3 tanggal 9 Maret 2021 yang dibuat dihadapan Fathiah Helmi, SH, Notaris di Jakarta dan telah mendapat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar dari Menteri Hukum dan HAM RI tanggal 12 Maret 2021 Nomor : AHU-01.03-0159493, bertindak untuk dan

Halaman 1 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2022/PN MII



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atas nama PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk, berkedudukan di Jalan Jenderal Sudirman Nomor 44-46 Jakarta Pusat yang selanjutnya memberikan Kuasa kepada **Sabaruddin dan Fadhli** untuk dan atas nama serta mewakili pemberi kuasa atas jabatannya tersebut sebagaimana surat kuasa No. B.20081/KC-XIII/ADK/11/2022, tanggal 16 November 2022 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Hukum Pengadilan Negeri Malili di bawah register No.177/SK/Pdt/2022/PN MII pada tanggal 17 November 2022 selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I;**

KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG KOTA

PALOPO, berkedudukan di Jalan Andi Kambo, No. 55, Kelurahan Salekoe, Kecamatan Wara Timur, Kota Palopo, Sulawesi Selatan, diwakili oleh Ya'kub,S.H.,M.H., Rahmat Ibnu Wibowo,S.H., Khaeril Damis,S.H., dan Hayuningtyas Iga Siwi,A.Md.PnI., kesemuanya memperoleh kuasa dari Kementerian Keuangan Republik Indonesia beralamat di Gedung Djuanda I Kementerian Keuangan, Lantai 3, Jl. Dr. Wahidin No.1 Jakarta Barat untuk bersama-sama atau sendiri-sendiri mewakili Pemerintah Republik Indonesia c.q. Kementerian Keuangan Republik Indonesia c.q. Direktorat Jendral Kekayaan Negara c.q. Kantor WilayahDJKN Sulseltrabar c.q. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Palopo sebagaimana surat kuasa Nomor SKU-512/MK.6/KN.7/2022, tanggal 8 November 2022 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Hukum Pengadilan Negeri Malili di bawah register No.176/SK/Pdt/2022/PN MII pada tanggal 17 November 2022 selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II;**

Ikhawan Yafi, bertempat tinggal di Dusun Maranindi (Toko Samudra), Desa Lera, Kecamatan Wotu, Kabupaten Luwu Timur, Sulawesi Selatan, dalam hal ini memberikan kuasa

Halaman 2 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2022/PN MII



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepada Untung Amir, S.H., M.H. advokat dari *Law Office Untung Amir & partner* berkedudukan di Jln. Pahlawan No. 15, Desa Arolipu/ Ex.Bawalipu, Kec. Wotu, kab. Luwu Timur, Sulawesi Selatan berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 31 Oktober 2022 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Hukum Pengadilan Negeri Malili di bawah register Nomor 170/SK/Pdt/2022/PN MII, tertanggal 1 November 2022 sebagai **Turut Tergugat I;**

BADAN PERTANAHAN NASIONAL (BPN) Kabupaten Luwu Timur, berkedudukan di Jalan Soekarno Hatta, Desa Puncak Indah, Kecamatan Malili, Kabupaten Luwu Timur dalam hal ini memberikan kuasa kepada Andi Muhammad Rizki, S.Tr., Ahyar Bakri, S.H., Widya Alimuddin, S.H., dan Kadek Dharma Arsana, kesemuanya memilih alamat pada Kantor Pertanahan Kabupaten Luwu Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 2207/SKU-600.MP.02.04/XI/2022 tanggal 9 November 2022 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Hukum Pengadilan Negeri Malili di bawah register Nomor. 186/SK/Pdt/2022/PN MII, tertanggal 12 Desember 2022 sebagai **Turut Tergugat II;**

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 20 Oktober 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Malili pada tanggal 21 Oktober 2022 dalam Register Nomor 57/Pdt.G/2022/PN MII, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah Nasabah / Debitur dari PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk dalam perkara ini sebagai pihak Tergugat I. Penggugat mendapatkan fasilitas kredit dengan Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor 33 tanggal 26 April 2016, Adendum Perjanjian Perpanjangan Kredit Modal Kerja Dengan Suplesi Nomor 48 tanggal 21 April 2017,

Halaman 3 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2022/PN MII



total tunggakan Rp.1.079.012.768,- (satu milyar tujuh puluh sembilan juta dua belas ribu dua puluh enam puluh delapan rupiah);

7. Bahwa setelah Penggugat menerima ketiga surat peringatan tersebut, pada tanggal 18 Februari 2022, Penggugat mengajukan surat permohonan pelunasan secara bertahap dengan asumsi jangka waktu 1 (satu) tahun oleh karena Penggugat mengalami kecelakaan diri, usaha mengalami krisis dan keadaan kronis, yang salah satu karena dampak pandemi Covid-19, namun sampai pada terjadinya jual beli lelang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II, surat permohonan Penggugat tidak digubris atau tidak dijawab oleh pihak Tergugat I;
8. Bahwa tindakan Tergugat I tersebut tidak memberikan kesempatan atau kebijakan kepada Penggugat sehingga Penggugat merasa sangat dirugikan dan diperlakukan tidak adil oleh Tergugat I apalagi hutang Penggugat kepada Tergugat I belum juga jatuh tempo;
9. Bahwa pada tanggal 20 April 2022, Tergugat I memberikan surat pemberitahuan lelang dan pengosongan agunan kredit kepada Penggugat, yang mana surat tersebut dibuat di Bantaeng padahal Tergugat I di Cabang Masamba, yang mana isi dari surat tersebut langsung akan melakukan lelang dan tetap mengabaikan surat permohonan pelunasan hutang dari Penggugat;
10. Bahwa hanya kurang lebih 2 bulan, pada tanggal 18 Agustus 2022 agunan kredit sudah dinyatakan telah terjual dengan proses lelang yang dilakukan melalui Tergugat II, yang mana tidak ada komunikasi lagi yang dilakukan Tergugat I kepada Penggugat dan tetap tidak menjawab surat permohonan dari Penggugat;
11. Bahwa proses penjualan lelang yang telah dilaksanakan tersebut dibuktikan dengan adanya Risalah Lelang No. 75/74/2022 tanggal 16 Juni 2022 dengan harga lelang Rp. 1.115.000.000,- (satu milyar seratus lima belas juta rupiah) kepada pembeli lelang yaitu Turut Tergugat I. Adapun nilai limit lelang sebesar Rp. 1.105.000.000,- (satu milyar seratus lima juta rupiah);
12. Bahwa dalam penentuan nilai limit, Tergugat I tidak pernah mengajak Penggugat yang sebagai debiturnya musyawarah tentang harga limit dari objek agunan yang akan dilelang oleh Tergugat II sehingga nilai limit yang ditentukan sendiri oleh Tergugat I sangat dibawah harga pasar, Tergugat I tidak pula memberikan kesempatan kepada Penggugat untuk menjual sendiri obyek agunan atau jaminan sehingga pelaksanaan lelang tersebut tidak sesuai dengan prosedur undang-undang yang berlaku;

Halaman 5 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2022/PN MII



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13. Bahwa oleh karena masih ada prosedur yang dilanggar oleh Tergugat I dalam pengajuan proses lelang agunan milik Penggugat kepada Tergugat II maka tindakan tersebut adalah merupakan tindakan atau perbuatan melawan hukum;
14. Bahwa Turut Tergugat II ditarik dalam perkara a quo oleh karena telah terjadi proses beralihnya kepemilikan atau telah terjadi proses balik nama dari atas nama Penggugat ke atas nama Turut Tergugat I terhadap objek agunan yang bersertipikat sesuai SHM No. 00533/Maleku atas nama Rusli Wijaya (Penggugat) yang terletak di Desa Maleku, Kecamatan Mangkutana, Kabupaten Luwu Timur, Sulawesi Selatan;
15. Bahwa Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Malili Cq Ketua/Majelis Hakim yang menangani perkara a quo agar menghukum Para Tergugat dengan memberikan kesempatan Penggugat untuk mendapatkan keadilan dan membatalkan proses jual beli lelang yang sudah dilaksanakan oleh Para Tergugat;

Berdasarkan hal-hal dan alasan hukum yang diuraikan tersebut diatas, Maka Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Malili Cq Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara Perdata ini kiranya berkenan untuk segera memutuskan dengan AMAR putusan sebagai berikut:

Petitum

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Perbuatan Jual Beli Lelang melalui Tergugat II atas obyek agunan / jaminan berupa sebidang tanah seluas 1.081 M² berikut bangunan diatasnya sesuai SHM No. 00533/Maleku atas nama Rusli Wijaya (Penggugat) yang terletak di Desa Maleku, Kecamatan Mangkutana, Kabupaten Luwu Timur, Sulawesi Selatan berdasarkan Risalah Lelang Nomor; 75/74/2022 tanggal 16 Juni 2022 adalah batal demi hukum;
3. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum;
4. Menghukum Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini;
5. Menghukum Tergugat I untuk memberikan kesempatan kepada Penggugat untuk melunasi hutang-hutangnya;
6. Menghukum Para Tergugat membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng.

Halaman 6 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2022/PN MII

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)



Subsider

Apabila Pengadilan Negeri Malili berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Para Pihak telah hadir diwakili kuasanya tersebut;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Ardy Dwi Cahyono, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Malili, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 12 Desember 2022, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim menjelaskan sesuai dengan ketentuan Perma Nomor 1 Tahun 2019 tentang Administrasi Perkara Dan Persidangan Di Pengadilan Secara Elektronik, maka persidangan dapat dilanjutkan secara e-litigasi. Selanjutnya Para Pihak menyatakan kesediaannya untuk melakukan persidangan dengan e-litigasi;

Menimbang, bahwa oleh karena mediasi telah gagal, maka pemeriksaan perkara ini dilanjutkan dengan pembacaan gugatan dari Penggugat dimana atas pertanyaan Hakim Ketua Majelis, Kuasa Penggugat menyatakan tidak ada perubahan dalam surat gugatannya;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat I memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

A. DALAM EKSEPSI :

GUGATAN PENGGUGAT OBSCUR LIBEL

1. B a h w a Setelah membaca seluruh gugatan Penggugat, tampak bahwa dalil-dalil yang menjadi dasar gugatan (*grondslog van de l/s*) Penggugat yang ditujukan kepada Tergugat I sama sekali tidak beralasan dan tidak dapat menunjukkan dasar hukum gugatan yang benar.
2. B a h w a Penggugat dalam hal Gugatan ini bertindak untuk dan atas namanya sendiri **yang merupakan debitur wanprestasi** Tergugat I.

A. DALAM POKOK PERKARA

1. B a h w a Tergugat I telah menjalankan semua prosedur dan tahapan – tahapan lelang sesuai dengan peraturan lelang yang berlaku.

Halaman 7 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2022/PN MII



2. B a h w a Tergugat I adalah pemegang Hak Tanggungan terhadap Objek
3. B a h w a Berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah disebutkan “ **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**”
4. B a h w a Pengertian **PENJUAL** yang ada pada Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 adalah **Pemegang Hak Tanggungan dan bukan Pemilik Barang.**
5. B a h w a Kutipan Risalah lelang bukanlah hak dari pemilik objek yang dilelang namun merupakan hak dari pemenang lelang.
6. B a h w a Tindakan Tergugat I bukanlah perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, karena tindakan Tergugat I berlandaskan pada Hak pemegang Hak Tanggungan,
7. B a h w a Tergugat I secara tegas menolak semua dalil Penggugat, kecuali yang diakui secara tegas oleh Tergugat I.

Maka Berdasarkan hal-hal dan dalil-dalil tersebut di atas Tergugat I memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Malili yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini untuk memutus perkara a quo dengan putusan MENOLAK GUGATAN PENGGUGAT ATAU SETIDAK-TIDAKNYA MENYATAKAN BAHWA GUGATAN PENGGUGAT TIDAK DAPAT DITERIMA

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat II memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI :

Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak seluruh dalil Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya

Eksepsi *Error in Persona*



1. Bahwa Penggugat dalam gugatannya menarik Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Palopo sebagai Tergugat II dalam perkara ini sehubungan dengan pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan atas objek gugatan.
2. Bahwa dalam Pasal 13 huruf k dan l Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang pada intinya mengatur bahwa Penjual bertanggung jawab terhadap gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana serta pelaksanaan putusannya akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan menjadi tanggung jawab Penjual. Dalam perkara *a quo*, sangat jelas bahwa Tergugat I merupakan pihak Penjual dalam pelaksanaan lelang atas objek gugatan dan sesuai dengan Surat Pernyataan nomor B.781.a-KC-XIII/ADK/05/2022 tanggal 25 Mei 2022 dengan **tegas menunjukkan bahwa Tergugat telah membebaskan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Palopo apabila terjadi gugatan yang berkaitan dengan pelaksanaan lelang.**
3. Bahwa berdasarkan ketentuan PMK 213/PMK.06/2020 sebagaimana telah disebutkan pada angka 2 di atas, maka Penggugat telah keliru dalam menarik Tergugat II sebagai pihak dalam perkara ini sehingga gugatan Penggugat khususnya yang berkaitan dengan Tergugat II **harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*)**

Eksepsi *Non Persona Standi In Judicio*

1. Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima khususnya yang berkaitan dengan Tergugat II, karena penyebutan person Tergugat II di dalam gugatan Penggugat kurang tepat dan keliru, sebab tidak mengaitkan dengan Pemerintah Republik Indonesia c.q. Kementerian Keuangan c.q. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara c.q. Kantor Wilayah DJKN Sulawesi Selatan, Tenggara, dan Barat yang merupakan instansi atasan Tergugat II
2. Bahwa Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Palopo bukan merupakan badan hukum yang berdiri sendiri, melainkan, melainkan badan yang merupakan bagian dari badan hukum yang disebut **Negara** di mana salah satu instansi atasan dari Tergugat II yaitu Pemerintah Republik Indonesia c.q. Kementerian Keuangan c.q. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara c.q. Kantor Wilayah DJKN Sulawesi Selatan, Tenggara, dan Barat.

Halaman 9 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2022/PN MII



3. Bahwa terhadap hal-hal yang dikemukakan oleh Tergugat II di atas, sudah sangat jelas bahwa gugatan Penggugat yang ditujukan kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Palopo tanpa mengaitkan instansi atasannya adalah keliru dan kurang tepat dan secara fakta, Tergugat II tidak berkualitas untuk dapat dituntut di muka Peradilan Umum jika tidak dikaitkan dengan badan hukum induknya/instansi atasannya tersebut, maka hal ini berakibat gugatan kurang sempurna dan harus dinyatakan tidak dapat diterima seluruhnya (***Niet Ontvankelijke Verklaard***), hal ini sesuai dengan **RV Pasal 6 dan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1424K/Sip/1975 tanggal 8 Juni 1976 tentang gugatan yang harus ditujukan kepada pemerintah pusat.**

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa hal-hal yang telah dikemukakan dalam eksepsi tersebut di atas mohon dapat dianggap sebagai satu kesatuan dengan pokok perkara ini dan dengan tegat Turut Tergugat III menolak seluruh dalil Para Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas telah diakui kebenarannya.
2. Bahwa dalam Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah dengan tegas mengatur bahwa apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaannya sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya atas hasil penjualan tersebut, hal ini juga sejalan dengan Pasal 1178 ayat (2) KUHPerdara. Dengan demikian PT Bank Rakyat Indonesia Cabang Masamba selaku kreditur Penggugat yang memegang Sertipikat Hak Tanggungan peringkat pertama *in casu* Tergugat I memiliki kewenangan untuk melakukan eksekusi dengan menjual objek gugatan yang telah dijamin melalui lelang. Oleh karena itu jelas dalam permasalahan gugatan *a quo*, Tergugat II melaksanakan lelang atas permohonan lelang yang diajukan oleh Tergugat I.
3. Bahwa pelaksanaan lelang yang dilaksanakan oleh Tergugat II dilakukan berdasarkan pada surat Tergugat nomor B.780.a/KC-XIII/ADK/05/2022 tanggal 25 Mei 2022 perihal Permohonan Lelang Ulang e-Auction.
4. Bahwa oleh karena permohonan lelang yang diajukan oleh Tergugat I telah disertai dengan surat dan dokumen yang diperlukan sehingga memenuhi

Halaman 10 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2022/PN MII



syarat untuk dilaksanakan lelang, untuk itu terbit surat Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Palopo nomor S-185/KNL.1504/2022 tanggal 07 juni 2022 perihal Penetapan Jadwal Pelaksanaan Lelang, hal ini didasarkan pada ketentuan dalam Pasal 11 PMK Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang dengan tegas mengatur bahwa **“Kepala KPKNL tidak boleh menolak permohonan lelang yang ditujukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang telah lengkap dan memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang”**.

5. Bahwa terhadap objek gugatan telah dilakukan lelang dan dimenangkan oleh Turut Tergugat I sebagaimana telah dicatat dalam Risalah Lelang Nomor 75/74/2022 tanggal 16 Juni 2022.
6. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak dalil Penggugat dalam gugatannya pada halaman 4 angka 12 yang pada intinya menyatakan bahwa dalam penentuan nilai limit, Tergugat I tidak melakukan musyawarah dengan Penggugat sehingga pelaksanaan lelang atas objek gugatan tidak sesuai dengan prosedur dan undang-undang yang berlaku dengan dalil sebagai berikut:
 - a. Sesuai dengan ketentuan pada Pasal 47 ayat (2) huruf e PMK Nomor 213/PMK.06/2020 mengatur bahwa penetapan nilai limit merupakan kewenangan dan tanggung jawab Penjual, sehingga Penjual berhak untuk menentukan nilai limit perlu didiskusikan terlebih dahulu dengan debitur.
 - b. Bahwa Tergugat I selaku Penjual telah menyampaikan nilai limit secara tertulis kepada Pelelang yang merupakan salah satu dokumen persyaratan pengajuan permohonan lelang sebagaimana diatur dalam Pasal 47 ayat (6) PMK Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

sesuai dengan kedua poin di atas, maka dapat dilihat bahwa apa yang didalilkan oleh Penggugat dalam gugatannya pada halaman 4 angka 12 adalah **mengada-ada dan tidak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan**, sehingga secara otomatis dalil Penggugat pada Halaman 4 angka 13 yang menyatakan bahwa Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum karena ada pelanggaran aturan dalam proses pengajuan lelang adalah **dalil yang tidak berdasar dan tidak sesuai**



dengan fakta yang ada sehingga dapat dikesampingkan oleh Majelis Hakim

7. Bahwa karena pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat II telah sah menurut hukum dan tidak bertentangan dengan ketentuan yang berlaku, maka berdasarkan Pasal 25 PMK Nomor 213/PMK.06/2020 dengan tegas menyatakan bahwa "**Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan tidak dapat dibatalkan**", dan Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Peradilan Umum halaman 100 yang berbunyi **Suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan**. Dengan demikian lelang yang dilaksanakan Tergugat II tidak dapat dibatalkan karena telah sah secara hukum.
8. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, sudah sangat jelas bahwa Tergugat II hanyalah merupakan instansi yang diberikan tugas dan fungsi untuk melaksanakan lelang berdasarkan permohonan oleh peraturan perundang-undangan sehingga tidak dapat menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang. Maka Tergugat II tidak dapat menolak permohonan lelang yang diajukan oleh Tergugat I.

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

DALAM POKOK PERKARA :

- Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*).
- Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul.

Atau: Apabila Majelis Hakim yang mulia berpendapat lain, mohon putusan seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Turut Tergugat I memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

I. DALAM POKOK PERKARA:



1. Bahwa secara tegas Turut Tergugat I menolak segala dalil-dalil Gugatan Penggugat kecuali apa yang telah diakuinya sendiri secara tegas dan atau sepanjang berkesesuaian dengan dalil-dalil dalam jawaban Turut Tergugat I;
2. Bahwa atas dalil gugatan Penggugat pada nomor 1 (satu) adalah dalil yang benar adanya;
3. Bahwa atas dalil gugatan Penggugat pada nomor 2 (dua) sampai pada nomor 13 Turut Tergugat I tidak perlu untuk menanggapi, karena dalil-dalil tersebut Tergugat I dan Tergugat II lebih memahaminya karena antara Penggugat adalah Debitur, Tergugat I sebagai Kreditur dan Tergugat II adalah lembaga yang telah melakukan proses lelang;
4. Bahwa Turut Tergugat I hanya menanggapi dalil gugatan penggugat pada nomor 14 (empat belas) adalah dalil Gugatan yang benar adanya, Turut Tergugat I adalah pemenang lelang yang beritikad baik yang dilindungi oleh Undang-undang karena Turut Tergugat I melakukan pembelian obyek jaminan melalui proses lelang yang dilakukan oleh Tergugat II dengan demikian Turut Tergugat I berhak atas obyek jaminan tersebut, hal yang telah dilakukan oleh Turut Tergugat I adalah suatu tindakan yang telah benar untuk melakukan permohonan balik nama (perubahan nama) Sertipikat Hak Milik No. 00533 atas nama Turut Tergugat I (**IKHWAN YAFI**), karena Turut Tergugat I telah melakukan pembayaran/ pelunasan terhadap obyek jaminan/ obyek lelang sebesar Rp. 1.115.000.000 (Satu milyar seratus lima belas juta rupiah), termasuk pajak yang wajib dibayarkan oleh Turut Tergugat I kepada negara sebesar Rp. 52.750.000 (lima puluh dua juta tujuh ratus lima puluh rupiah);

Berdasarkan dalil-dalil jawaban Turut Tergugat I yang didasarkan pada fakta hukum di atas, maka jelas dalil-dalil Penggugat tidak berdasarkan fakta hukum yang sebenarnya, hanyalah asumsi sehingga sudah seharusnya ditolak atau paling tidak dinyatakan tidak dapat diterima.

II. DALAM REKONVENSIS

1. Bahwa Turut Tergugat I selanjutnya disebut sebagai Penggugat Rekonvensi dengan ini mengajukan gugatan terhadap Penggugat selanjutnya disebut sebagai Tergugat Rekonvensi. Mohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia agar dalil-dalil, fakta-fakta dan dasar hukum yang telah disampaikan dalam jawaban atas gugatan konvensi dianggap



sebagai satu kesatuan dan bagian yang tidak terpisahkan dari gugatan Rekonvensi ini;

2. Bahwa Penggugat Rekonvensi mohon seluruh dalil-dalil yang telah diuraikan Turut Tergugat I konvensi sekarang Penggugat Rekonvensi dalam bagian konvensi kembali terulang dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari bagian Rekonvensi ini;
3. Bahwa berkenaan tanah milik Penggugat Rekonvensi/ Turut Tergugat I konvensi yang terletak di Desa Maleku, Kecamatan Mangkutana, Kabupaten Luwu Timur, Provinsi Sulawesi Selatan berdasarkan Sertipikat Hak Milik nomor 00533 atas nama Penggugat Rekonvensi/ Turut Tergugat I konvensi (**IKHWAN YAFI**) dengan luas 1.081 M² (seribu delapan puluh satu meter persegi) yang di atasnya terdapat bangunan permanen, selanjutnya disebut sebagai Obyek Sengketa;
4. Bahwa pada tahun 2021 Penggugat Rekonvensi/ Turut Tergugat I konvensi mendapatkan informasi tentang adanya sebidang tanah dan bangunan di Desa Maleku, Kecamatan Mangkutana, Kabupaten Luwu Timur, Sulawesi Selatan, yang akan dilelang oleh PT.Bank Rakyat Indoensia, Tbk sebagai penjual;
5. Bahwa setelah Penggugat rekonvensi/ Turut Tergugat I konvensi mendapatkan informasi lelang tersebut, Penggugat Rekonvensi/ Turut Tergugat I konvensi menjadi peserta lelang kemudian mengikuti proses lelang yang dilaksanakan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan lelang Kota Palopo pada tanggal 16 Juni 2022 melalui *Web site* KPKNL Kota Palopo;
6. Bahwa Penggugat rekonvensi/ Turut Tergugat I konvensi kemudian dinyatakan sebagai pemenang lelang yang sah atas obyek sengketa seluas 1.081 M² (seribu delapan puluh satu meter persegi) yang terdapat bangunan permanen dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 00533 atas nama Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi (**RUSLI WIJAYA**);
7. Bahwa setelah Penggugat rekonvensi/ Turut Tergugat I konvensi dinyatakan sebagai pemenang lelang yaitu sebagai pembeli beritikad baik kemudian Penggugat Rekonvensi/ Turut Tergugat I konvensi melakukan pelunasan terhadap nilai lelang sebesar Rp. 1.115.000.000 (satu milyar seratus lima belas juta rupiah) secara tunai;
8. Bahwa selain nilai lelang yang telah dilunasi oleh Penggugat Rekonvensi/ Turut Tergugat I konvensi, Penggugat Rekonvensi/ Turut

Halaman 14 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2022/PN MII



Tergugat I konvensi telah juga melakukan pembayaran pajak kepada Negara sebesar Rp 52.750.000 (lima puluh dua juta tujuh ratus lima puluh rupiah) melalui Bank Sulsel Cabang Malili;

9. Bahwa karena obyek sengketa yang dilelang oleh Tergugat I Konvensi melalui Tergugat II Konvensi dan telah dilunasi kemudian Penggugat rekonsensi/ Turut Tergugat I konvensi melakukan permohonan balik pada Badan Pertanahan Negara Kabupaten Luwu Timur (Turut Tergugat II Konvensi) nama atas nama Penggugat Rekonsensi/ Turut Tergugat II konvensi (**IKHWAN YAFI**) dengan membawa segala dokumen yang dibutuhkan salah satunya yaitu Risalah Lelang nomor 75/74/2022 tanggal 16 Juni 2022 sebagai Akta Jual Beli yang sah, namun setelah proses balik nama telah selesai Penggugat Rekonsensi/ Turut Tergugat I konvensi tidak menikmati atau tidak dapat menguasai Obyek Sengketa tersebut;
10. Bahwa oleh karena hingga saat ini Penggugat Rekonsensi/ Turut Tergugat I konvensi tidak dapat menguasai obyek sengketa, maka dari itu Penggugat Rekonsensi/ Turut Tergugat I konvensi meminta kepada Tergugat rekonsensi/ Penggugat konvensi tidak lagi menempati atau sekiranya tergugat rekonsensi/ penggugat konvensi mengosongkan obyek sengketa yang telah dilelang oleh tergugat I konvensi sebagai penjual, karena Penggugat Rekonsensi/ Turut Tergugat I adalah Pembeli yang beritikad baik;

Maka berdasarkan segala apa yang terurai diatas, Penggugat Rekonsensi/ Turut Tergugat I Konvensi memohon dengan hormat sudilah kiranya Yang Mulia Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Malili berkenan memberikan putusan sebagai berikut :

I. Dalam Pokok Perkara

1. Menolak gugatan Penggugat atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul perkara ini;

II. Dalam Rekonsensi

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat Rekonsensi / Turut Tergugat I Konvensi untuk seluruhnya;



2. Menyatakan secara hukum Risalah Lelang dengan nomor 75/74/2022 tanggal 16 Juni 2022 terdapat didalamnya, adalah SAH dan mengikat atas obyek Sengketa;
3. Menyatakan secara hukum obyek sengketa seluas 1.081 M² (seribu delapan puluh satu meter persegi) terdapat bangunan dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 00533 dahulu atas nama Tergugat rekonsensi/ Penggugat konvensi saat ini atas nama Penggugat Rekonsensi/ Turut Tergugat I konvensi yang terletak di Desa Maleku, Kecamatan Mangkutana, Kabupaten Luwu Timur, Sulawesi Selatan, adalah Milik Penggugat Rekonsensi/ Turut Tergugat I konvensi;
4. Menyatakan perbuatan Tergugat rekonsensi/ Penggugat konvensi yang telah menguasai obyek sengketa tanpa hak adalah perbuatan yang melawan hukum;
5. Menghukum Tergugat rekonsensi/ Penggugat konvensi Menghukum Tergugat Rekonsensi/ Penggugat konvensi atau siapa saja yang mendapatkan hak dari padanya untuk menyerahkan dan mengembalikan obyek sengketa dalam keadaan sempurna tanpa syarat kepada Penggugat Rekonsensi/ Turut Tergugat I konvensi;
6. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uit voerbaar bij voorrad*) meskipun ada upaya hukum dari Tergugat Rekonsensi / Penggugat Konvensi;
7. Menghukum Tergugat Rekonsensi / Penggugat Konvensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Atau apabila majelis hakim yang mulia berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya, (***Ex aequo Et Bono***)..

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Turut Tergugat II memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI :

1. Bahwa Turut Tergugat II menyatakan menolak dalil-dalil dan alasan-alasan gugatan maupun tuntutan Penggugat sebagaimana gugatan Penggugat, kecuali hal-hal yang diakui kebenarannya dan tidak merugikan kepentingan Turut Tergugat II;
2. **Gugatan *Obscuur Libel***
Bahwa Dalam merumuskan gugatan sesuai hukum acara, suatu petitum harus didasari oleh adanya dalil-dalil tentang hubungan hukum yang merupakan dasar serta alasan-alasan dari petitum

Halaman 16 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2022/PN MII



(*middelen van den eis*). Namun, apabila diperhatikan secara cermat baik dalam posita/fundamentum petendi yang menjadi dasar dari petitum gugatan Penggugat sama sekali tidak menjelaskan kesalahan apa yang dilakukan oleh Turut Tergugat II. Keberatan yang dinyatakan oleh Penggugat dalam petitum untuk dapat membatalkan segala bentuk lelang terhadap agunan Penggugat tidak disertai dengan dalil hukum yang jelas pada posita gugatan. Dengan melihat formulasi dalam posita gugatan dari Penggugat yang sama sekali tidak menjelaskan kesalahan/pelanggaran hukum yang dilakukan oleh Turut Tergugat II, maka jelas gugatan Penggugat dapat digolongkan sebagai gugatan yang tidak jelas/kabur;---

Bahwa Oleh karena itu sangat jelas dan nyata gugatan tersebut termasuk gugatan yang tidak jelas dan kabur (*Obscuur Libel*), maka sesuai yurisprudensi Gugatan yang demikian sudah seharusnya dikesampingkan;

Maka berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Turut Tergugat II memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara a quo untuk menyatakan gugatan yang diajukan oleh Penggugat DITOLAK atau setidaknya dinyatakan TIDAK DAPAT DITERIMA.

3. Eksepsi Kompetensi Absolut

- a. Bahwa tidak sepatutnya Kantor Pertanahan Kabupaten Luwu Timur dimasukkan sebagai pihak dalam perkara ini, sebab sudah sangat jelas gugatan Penggugat adalah gugatan keperdataan sedangkan Badan Pertanahan Nasional adalah lembaga administrasi yang tugas dan kewenangannya bersifat administrasi.
- b. Bila yang digugat adalah Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara dan objek gugatan menyangkut perbuatan yang menjadi wewenang Pejabat tersebut, maka yang berwenang untuk mengadili perkara tersebut adalah Pengadilan Tata Usaha Negara, bukan wewenang "Pengadilan Negeri" Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 620 K/Pdt/1999 Tanggal 29-12-1999;
- c. Bahwa Risalah Lelang juga merupakan Keputusan Tata Usaha Negara yang dibuat resmi oleh Juru Lelang yang telah dipilih oleh

Halaman 17 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2022/PN MII



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;

- d. 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 tertulis 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**’;
- e. Bahwa dengan jelas berdasarkan Pasal 1 angka (3) UU PTUN 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 dan beralasan apabila “Kutipan Risalah Lelang” adalah Keputusan Tata Usaha Negara **sehingga sesuai kompetensi Peradilan Tata Usaha Negara**;

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apa yang telah diuraikan dalam eksepsi tersebut di atas adalah merupakan kesatuan yang tidak terpisahkan dalam pokok perkara ini;---
2. Bahwa Pasal 4 Peraturan Menteri Keuangan R.I. Nomor : 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang mengatur sebagai berikut : “Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan”. serta sesuai dengan Buku II Mahkamah Agung halaman 149 tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi yang menyatakan sebagai berikut : “**Lelang yang telah dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku tidak dapat dibatalkan**”

Halaman 18 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2022/PN MII



Berdasarkan uraian tersebut di atas dengan ini Turut Tergugat II, memohon kiranya Ketua/Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berkenan memutus dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi :

1. Menerima Eksepsi Turut Tergugat II untuk keseluruhan;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

Dalam Pokok Perkara :

1. Menolak seluruh gugatan penggugat;
2. Membebankan biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Penggugat;
3. Dan/atau apabila Majelis Hakim yang Terhormat yang menangani perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya.

Demikian jawaban ini kami ajukan sebagai pertimbangan, apabila Majelis Hakim yang Terhormat kiranya berpendapat lain, maka Turut Tergugat II memohon untuk memutus perkara ini dengan seadil-adilnya (*et aequo et bono*);

Menimbang, bahwa atas jawaban dari Para Tergugat dan Para Turut Tergugat, maka Penggugat telah mengajukan Repliknya secara tertulis secara e-litigasi dan atas Replik tersebut Para Tergugat telah mengajukan Dupliknya secara tertulis secara e litigasi pula, sedangkan Para Turut Tergugat tidak menggunakan kesempatannya untuk mengajukan duplik. Selanjutnya, replik dan duplik yang termuat dalam Berita Acara persidangan yang telah diajukan secara e litigasi merupakan bagian dari Putusan ini yang tidak dapat dipisahkan;

Menimbang, bahwa terhadap **eksepsi kompetensi absolut** yang diajukan oleh Turut Tergugat II, **Majelis Hakim telah mempertimbangkannya** dan telah menjatuhkan Putusan Sela pada tanggal 23 Februari 2023 dengan amar sebagai berikut :

1. Menolak Eksepsi Turut Tergugat II sepanjang mengenai kewenangan mengadili secara absolut;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Malili berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara ini;
3. Memerintahkan kepada Para Pihak untuk melanjutkan persidangan perkara ini;
4. Menangguhkan biaya perkara hingga putusan akhir;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk memperkuat dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan alat bukti berupa foto copy surat, yang selengkapnya sebagai berikut:

1. Fotokopi Buku Rekening No.2149-01-000129-56-7 atas nama Rusli Wijaya, diberi tanda P-1;
2. Fotokopi Surat Peringatan Pertama Nomor B.690a-KC.XIII/ADK/11/2021 yang dikeluarkan oleh PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Kantor Cabang Pembantu Mangkutana tertanggal 10 Oktober 2021, diberi tanda P-2;
3. Fotokopi Surat Peringatan Kedua Nomor B.801-KC.XIII/ADK/11/2021 yang dikeluarkan oleh PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Kantor Cabang Pembantu Mangkutana tertanggal 26 November 2021, diberi tanda P-3;
4. Fotokopi Surat Peringatan Ketiga Nomor B.829-KC.XIII/ADK/12/2021 yang dikeluarkan oleh PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Kantor Cabang Pembantu Mangkutana tertanggal 17 Desember 2021, diberi tanda P-4;
5. Fotokopi Surat Permohonan Pelunasan Secara Bertahap tertanggal 18 Februari 2022 yang dibuat dan ditandatangani oleh Pemohon, diberi tanda P-5;
6. Fotokopi Resi Pengiriman Surat dari JNE tertanggal 22 April 2022, diberi tanda P-6;
7. Fotokopi Surat Pemberitahuan Lelang dan Pengosongan Agunan Kredit Nomor B.450-KC.XIII/ADK/04/2022 yang dikeluarkan oleh PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Kantor Cabang Masamba tertanggal 20 April 2022, diberi tanda P-7;
8. Fotokopi Surat Pemberitahuan Laku Lelang dan Pengosongan Agunan Nomor B.1467-KC.XIII/ADK/18/2022 yang dikeluarkan oleh PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Kantor Cabang Masamba tertanggal 18 Agustus 2022, diberi tanda P-8;

Menimbang, bahwa selain bukti P-5, fotokopi surat-surat tersebut di atas seluruhnya telah diberi meterai cukup dan di-*natzege*l di Kantor Pos kemudian dicocokkan dengan aslinya di persidangan sehingga selanjutnya akan dipertimbangkan sebagai bukti surat dalam perkara ini. Sedangkan bukti P-5 merupakan fotokopi dari fotokopi yang selanjutnya tetap akan Majelis Hakim pertimbangkan dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa disamping bukti-bukti surat tersebut di atas di persidangan Penggugat telah pula mengajukan saksi-saksi yang pada pokoknya telah memberikan keterangan dibawah sumpah sebagai berikut:

Halaman 20 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2022/PN MII

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)



1. Saksi Restu Bagus Widarto;

- Bahwa Saksi hadir di persidangan karena ada masalah bangunan;
- Bahwa menurut Penggugat, bangunannya dilelang oleh Bank;
- Bahwa bangunan itu ada di Desa Maleku, Kecamatan Mangkutana;
- Bahwa bangunan itu tidak terlalu luas;
- Bahwa bangunan itu berupa ruko milik Penggugat;
- Bahwa Saksi tidak tahu mengapa bangunan itu dilelang oleh Bank;
- Bahwa Saksi dengar, Penggugat menunggak cicilan banknya;
- Bahwa Penggugat adalah nasabah Bank BRI;
- Bahwa Penggugat punya cicilan pada tahun 2018/2019;
- Bahwa Saksi tidak tahu jumlah pinjaman Penggugat;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui jumlah cicilan per bulan Penggugat;
- Bahwa Saksi tidak tahu sudah berapa lama cicilan itu dibayarkan oleh Penggugat;
- Bahwa Penggugat mulai macet membayar cicilannya saat pandemic Covid;
- Bahwa Penggugat biasa curhat kepada Saksi;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui kapan tepatnya Penggugat tidak bisa bayar hutang;
- Bahwa Saksi tidak lahu kapan kejadian pelelangan;
- Bahwa Penggugat sebenarnya masih mau membayar, tetapi bank langsung melelang secara sepihak;
- Bahwa Penggugat pernah meminta perpanjangan waktu untuk pembayaran hutangnya;
- Bahwa Penggugat sempat mendapatkan surat peringatan dari Tergugat;
- Bahwa pada saat pandemic, Penggugat sulit membayar hutang karena toko saat itu mengalami penurunan omset;
- Bahwa toko penggugat adalah toko bangunan;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui jumlah hutang yang harus dibayarkan oleh Penggugat;
- Bahwa Penggugat dulunya pernah punya pinjaman di Bank Danamon, tetapi sudah lunas;
- Bahwa Saksi tidak tahu sudah berapa lama Penggugat menunggak;
- Bahwa rumah jaminan adalah tempat tinggal Penggugat saat dulu;
- Bahwa pemenang lelang adalah orang Wotu;
- Bahwa sekarang Penggugat tinggal di rumah di belakang objek lelang;
- Bahwa sekarang objek lelang kosong;



- Bahwa dahulu, Saksi bekerja pada Penggugat, tapi sudah sangat lama;
- Bahwa dahulu ada 6 orang yang bekerja di toko Penggugat itu;
- Bahwa omzet Penggugat dalam satu hari sekitar Rp18.000.000,- (delapan belas juta rupiah);
- Bahwa saat pandemic, Saksi masih bekerja untuk Penggugat, setelah itu, Saksi keluar;
- Bahwa tanah objek sengketa seharusnya berharga Rp2.000.000.000,- (dua miliar rupiah);
- Bahwa di dekat objek sengketa ada tanah yang lebih kecil, namun harganya lebih dari Rp1.000.000.000,- (dua miliar rupiah);

Menimbang, bahwa untuk memperkuat dalil-dalil jawabannya, Tergugat I telah mengajukan alat bukti berupa foto copy surat, yang selengkapnya sebagai berikut:

1. Fotokopi Akta Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor 33 tertanggal 28 April 2016 yang dibuat oleh Notaris Dra.Hj. Fatmawati Mile,S.H., diberi tanda T I-1;
2. Fotokopi Akta Adendum Perjanjian Perpanjangan Kredit Modal Kerja Dengan Suplesi Nomor 48 tertanggal 28 April 2017 yang dibuat oleh Notaris Hj. Wahyuni Inti Hastuti,S.H., diberi tanda T I-2;
3. Fotokopi Akta Adendum Perjanjian Perpanjangan Kredit Modal Kerja Dengan Suplesi Nomor 23 tertanggal 13 April 2018 yang dibuat oleh Notaris Josefina Kandaure Kadanganan,S.H.,M.Kn diberi tanda T I-3;
4. Fotokopi Akta Adendum Perjanjian Perpanjangan Kredit Modal Kerja Nomor 57 tertanggal 30 April 2019 yang dibuat oleh Notaris Hj. Wahyuni Inti Hastuti,S.H., diberi tanda T I-4;
5. Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 533/Maleku Kecamatan Mangkutana yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Luwu Timur, diberi tanda T I-5;
6. Fotokopi sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I Nomor 00629/2016 tanggal 28 Juli 2016, diberi tanda T I-6;
7. Fotokopi sertifikat Hak Tanggungan Peringkat II Nomor 00610/2017 tanggal 18 Agustus 2018, diberi tanda T I-7;
8. Fotokopi sertifikat Hak Tanggungan Peringkat III Nomor 00734/2018 tanggal 21 Agustus 2018, diberi tanda T I-8;
9. Fotokopi Surat Peringatan Pertama Nomor B.690a-KC.XIII/ADK/11/2021 yang dikeluarkan oleh PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Kantor



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Cabang Pembantu Mangkutana tertanggal 10 Oktober 2021, diberi tanda T I-9;

10. Fotokopi Surat Peringatan Kedua Nomor B.801-KC.XIII/ADK/11/2021 yang dikeluarkan oleh PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Kantor Cabang Pembantu Mangkutana tertanggal 26 November 2021, diberi tanda T I-10;
11. Fotokopi Surat Peringatan Ketiga Nomor B.829-KC.XIII/ADK/12/2021 yang dikeluarkan oleh PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Kantor Cabang Pembantu Mangkutana tertanggal 17 Desember 2021, diberi tanda T I-11;
12. Fotokopi surat Permohonan Lelang Ulang e-Auction Nomor B.780.a-KC-XIII/ADK/05/2022 yang dikeluarkan oleh PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Kantor Cabang Masamba tertanggal 25 Mei 2022, diberi tanda T I-12;
13. Fotokopi Surat perihal Penetapan Jadwal Pelaksanaan Lelang Nomor S-185/KNL.1504/2022 yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Palopo tertanggal 7 Juni 2022, diberi tanda T I-13;
14. Fotokopi Surat Pemberitahuan Lelang Ulang dan Pengosongan Agunan Kredit yang dikeluarkan oleh PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Kantor Cabang Masamba Nomor: B.827-KC-XIII/ADK/06/2022 tanggal 8 Juni 2022, diberi tanda T I-14;
15. Fotokopi Surat Hasil Pelaksanaan Lelang Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Palopo, diberi tanda T I-15;
16. Fotokopi Harian Palopo Pos tanggal 9 Juni 2022 yang memuat halaman Pengumuman Lelang Ulang Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, diberi tanda T I-16;
17. Fotokopi Risalah Lelang Nomor 75/74/2022 tanggal 16 Juni 2022 yang dikeluarkan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Kota Palopo, diberi tanda T I-17;
18. Fotokopi rekening koran pinjaman Rusli Wijaya periode awal Maret 2019 s/d posisi terbaru, diberi tanda T I-18;

Menimbang, bahwa fotokopi surat-surat tertanda T I-1, T I-9 s/d T I-9 dan T I-15 s/d T I-18 di atas seluruhnya telah diberi meterai cukup dan *datzege!* di Kantor Pos kemudian dicocokkan dengan aslinya di persidangan sehingga selanjutnya akan dipertimbangkan sebagai bukti surat dalam perkara ini. Sedangkan surat tertanda T I-2 sampai dengan T I-8 dan T I-14 adalah bukti

Halaman 23 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2022/PN MII

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

berupa fotokopi dari fotokopi yang aslinya tidak ditunjukkan di persidangan, namun tetap akan Majelis Hakim pertimbangkan dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa Tergugat I tidak mengajukan satu orang Saksi pun dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa untuk memperkuat dalil-dalil jawabannya, Tergugat II telah mengajukan alat bukti berupa foto copy surat, yang selengkapnya sebagai berikut:

1. Fotokopi surat Permohonan Lelang Ulang e-Auction Nomor B.780.a-KC-XIII/ADK/05/2022 yang dikeluarkan oleh PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Kantor Cabang Masamba tertanggal 25 Mei 2022, diberi tanda T II-1;
2. Fotokopi Surat Pernyataan Nomor B.781.a-KC-XIII/ADK/05/2022 yang dikeluarkan oleh PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Kantor Cabang Masamba tertanggal 25 Mei 2022, diberi tanda T II-2;
3. Fotokopi Surat Penetapan Nilai Limit Nomor B.781.b-KC-XIII/ADK/05/2022 yang dikeluarkan oleh PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Kantor Cabang Masamba tertanggal 25 Mei 2022, diberi tanda T II-3;
4. Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 533/Maleku Kecamatan Mangkutana yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Luwu Timur, diberi tanda T II-4;
5. Fotokopi sertifikat Hak Tanggungan Nomor 629/2016, diberi tanda T II-5;
6. Fotokopi Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 174/IV/2016 yang dibuat oleh PPAT Dra. Hj. Fatmawati Mile, S.H., diberi tanda T II-6;
7. Fotokopi Surat Peringatan Pertama Nomor B.690a-KC.XIII/ADK/11/2021 yang dikeluarkan oleh PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Kantor Cabang Pembantu Mangkutana tertanggal 10 Oktober 2021, diberi tanda T II-7;
8. Fotokopi Surat Peringatan Kedua Nomor B.801-KC.XIII/ADK/11/2021 yang dikeluarkan oleh PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Kantor Cabang Pembantu Mangkutana tertanggal 26 November 2021, diberi tanda T II-8;
9. Fotokopi Surat Peringatan Ketiga Nomor B.829-KC.XIII/ADK/12/2021 yang dikeluarkan oleh PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Kantor Cabang Pembantu Mangkutana tertanggal 17 Desember 2021, diberi tanda T II-9;
10. Fotokopi Surat perihal Penetapan Jadwal Pelaksanaan Lelang Nomor S-185/KNL.1504/2022 yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Palopo tertanggal 7 Juni 2022, diberi tanda T II-10;

Halaman 24 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2022/PN MII



11. Fotokopi Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 11552/2022 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Luwu Timur, diberi tanda T II-11;
12. Fotokopi Harian Palopo Pos tanggal 9 Juni 2022 yang memuat halaman Pengumuman Lelang Ulang Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, diberi tanda T II-12;
13. Fotokopi Risalah Lelang Nomor 75/74/2022 tanggal 16 Juni 2022 yang dikeluarkan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Kota Palopo, diberi tanda T II-13;

Menimbang, bahwa fotokopi surat-surat tertanda T II-1, T II-2, T II-3, T II-10, T II-11, T II-12 dan T II-13 seluruhnya telah diberi meterai cukup dan di-*natzege*l di Kantor Pos kemudian dicocokkan dengan aslinya di persidangan sehingga selanjutnya akan dipertimbangkan sebagai bukti surat dalam perkara ini. Sedangkan surat tertanda T II-4 sampai dengan T II-9 adalah bukti berupa fotokopi dari fotokopi yang aslinya tidak ditunjukkan di persidangan, namun tetap akan Majelis Hakim pertimbangkan dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa Tergugat II tidak mengajukan satu orang Saksi pun dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa untuk memperkuat dalil-dalil jawabannya, Turut Tergugat I telah mengajukan alat bukti berupa foto copy surat, yang selengkapya sebagai berikut:

1. Fotokopi Kutipan Risalah Lelang Nomor 75/74/2022 tertanggal 1 Juli 2022 yang dikeluarkan oleh Kementerian Keuangan Republik Indonesia Direktorat Jendral Kekayaan Negara Kantor Wilayah DJKN Sulawesi Selatan, Tenggara dan Barat KPKNL Kota Palopo, diberi tanda T.T1-1;
2. Fotokopi Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan diberi tanda T.T1-2;
3. Fotokopi Surat Bukti Penerimaan Daerah Penerima BPHTB (Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan), diberi tanda T.T1-3;
4. Fotokopi Slip Setoran Bank Sulselbar atas nama Penyeter Ikhwan Yafi diberi tanda T.T1-4;
5. Fotokopi Kwitansi Nomor: 160/2022 tertanggal 20 Juni 2022 yang dikeluarkan oleh Kementerian Keuangan Republik Indonesia Direktorat Jendral Kekayaan Negara Kantor Wilayah DJKN Sulawesi Selatan, Tenggara dan Barat KPKNL Kota Palopo, diberi tanda T.T1-5;
6. Fotokopi sertifikat Hak Milik Nomor 533, Desa Maleku, Kecamatan Mangkutana Kabupaten Luwu Timur, diberi tanda T.T1-6;



Menimbang, bahwa fotokopi surat-surat tertanda T.T1-5 dan T.T1-6 tersebut di atas telah diberi meterai cukup dan di-*natzege*l di Kantor Pos kemudian dicocokkan dengan aslinya di persidangan sehingga selanjutnya akan dipertimbangkan sebagai bukti surat dalam perkara ini. Sedangkan bukti tertanda T.T1-1 sampai dengan T.T1-4 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa ditunjukkan aslinya di depan persidangan, namun tetap akan Majelis Hakim pertimbangkan dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa disamping bukti-bukti surat tersebut di atas di persidangan Turut Tergugat I telah pula mengajukan 3 (tiga) orang saksi yang pada pokoknya telah memberikan keterangan di bawah sumpah sebagai berikut:

1. Saksi Jumail;

- Bahwa Saksi kenal dengan Turut Tergugat I (Ikhwan Yafi);
- Bahwa Saksi hadir untuk menerangkan mengenai lelang yang diikuti oleh Turut Tergugat I dimana Turut Tergugat I membeli lewat lelang bangunan ruko serta tanahnya;
- Bahwa ruko tersebut berada di jalan poros, di Desa Maleku, di dekat gereja;
- Bahwa Turut Tergugat I membeli lelang lewat website, Saksi ditunjukkan di Handphone;
- Bahwa yang Saksi ketahui, objek lelang adalah tanah dan bangunan;
- Bahwa yang Saksi ketahui, nilai lelang adalah Rp1.115.000.000,- (satu miliar, seratus lima belas juta rupiah);
- Bahwa Saksi melihat kalau Turut Tergugat sudah bayar pembelian lelang itu, tetapi Saksi tidak mengetahui cara pembayarannya;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui lelang itu tahun berapa, namun Saksi ditunjukkan oleh Turut Tergugat I pada tahun 2022 akhir;
- Bahwa Saksi dan Tergugat I kebetulan adalah satu komunitas sepeda;
- Bahwa Saksi pernah diperlihatkan bangunannya oleh Turut Tergugat I;
- Bahwa Turut Tergugat I juga sudah membayar pajak sekitar Rp50.000.000,- (lima puluh juta rupiah);
- Bahwa hingga saat ini, objek sengketa belum ditempati oleh Turut Tergugat I;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui alasan mengapa objek lelang itu belum ditempati oleh Turut Tergugat I;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, ada orang yang tinggal di ruko itu;



- Bahwa Saksi mengenal Turut Tergugat I sebagai pribadi yang ramah pada sesame;
- Bahwa saat Saksi melihat bangunan pertama kali, bangunannya sedang tertutup;
- Bahwa Saksi pernah punya pinjaman di bank;
- Bahwa ketika Saksi tidak Sanggup membayar, Saksi diberi keringanan, dimana Saksi tidak diwajibkan langsung membayar pokok, cuma disuruh bayar bunga saja;
- Bahwa Turut Tergugat I dulu bekerja sebagai kapten kapal pelayaran, namun sekarang sudah pension dan membuat usaha toko bangunan;

2. Saksi Alexander Pardamean Sitohang;

- Bahwa Saksi mengenal Penggugat karena satu kampung, namun tidak terlalu akrab;
- Bahwa Saksi pernah mendengar dari orang BRI kalau ada rumah toko Penggugat yang mau dilelang;
- Bahwa Saksi kebetulan mengenal pimpinan bank BRI KCP Mangkutana, karena biasa bertemu di Warkop Doni Tomoni, yang jaraknya sekitar 1 Km dari bank BRI;
- Bahwa saat itu pimpinan KCP BRI bertanya "kita kenal dengan Rusli", lalu Saksi mengaku kenal;
- Bahwa Saksi mendengar kalau Penggugat punya pinjaman di Bank BRI, namun nilai pinjamannya tidak Saksi ketahui;
- Bahwa pimpinan BRI bilang kalau Penggugat sudah diberikan waktu dan keringanan;
- Bahwa yang Saksi dengar, jaminannya adalah rumah Penggugat yang ada di Desa Maleku;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui luas tanah dan bangunan;
- Bahwa rumah itu telah dibeli lelang, tapi Saksi tidak mengetahui pemenang lelangnya;
- Bahwa Saksi hampir tiap hari lewat di jalan itu sehingga tentu saja sering melihat bangunan ruko itu;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, tidak ada orang lain disitu;
- Bahwa Saksi pernah punya pinjaman di BRI Rp300.000.000,- (tiga rauts juta rupiah) dengan cicilan Rp3.500.000,- (tiga juta lima ratus ribu rupiah);
- Bahwa Penggugat dulunya usaha toko bangunan;
- Bahwa ruko itu sudah ada sekitar 6 tahun;

Halaman 27 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2022/PN MII



- Bahwa pada tahun 2015, ruko yang ada di objek lelang belum ada. Saat itu hanya ada sebuah ruko semi permanen di samping ruko permanen saat ini;
- Bahwa Saksi mengetahui hal itu karena Saksi biasa belanja di toko bangunan yang semi permanen itu;
- Bahwa pada 3 tahun yang lalu, Saksi pernah beli baut di toko Penggugat, saat itu masih ramai;
- Bahwa Penggugat tinggal di rumah toko bangunannya itu;
- Bahwa saat Saksi belanja pada tahun 2015, di tanah ruko yang berdiri sekarang saat itu masih berupa tanah kosong;
- Bahwa Saksi memang biasa saling sapa dengan Penggugat;
- Bahwa sebelum corona, Saksi sempat belanja di ruko yang baru, toko semi permanen Penggugat saat itu masih ada
- Bahwa pada sebuah acara persta, Saksi pernah bertemu dengan Penggugat dan sempat cerita-cerita;
- Bahwa pada saat itu Penggugat tidak cerita masalahnya dengan BRI dan Saksi juga tidak menanyakan hal itu;
- Bahwa Saksi bukan langganan di toko Penggugat;
- Bahwa Saksi pernah punya pinjaman di BRI, pernah menunggak juga, lalu ditegur dengan cara disurati sehingga Saksi diberi keringanan saat negosiasi;
- Bahwa pada saat covid, Saksi disuruh bayar bunga saja, lalu pada tahun selanjutnya Saksi kembali membayar pokok dan bunganya;

3. Saksi Andika Saputra;

- Bahwa Saksi dihadirkan di persidangan terkait dengan masalah tanah;
- Bahwa Turut Tergugat I telah membeli tanah di Mangkutana;
- Bahwa Saksi tahu mengenai tanah itu sebelumnya atas nama Rusli Wijaya;
- Bahwa Turut Tergugat I membeli dari proses lelang;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui harga lelang;
- Bahwa objek sengketa masih ditempati oleh Penggugat dan Saksi tidak mengetahui mengapa masih ditempati Penggugat;
- Bahwa Saksi mengetahui hal itu dari cerita om Saksi yang kebetulan bernama Ikhwan Sam;
- Bahwa Turut Tergugat I adalah mantan kapten kapal dan sekarang menjadi pengusaha;



- Bahwa om Saksi yang bernama Ikhwan Sam juga seorang pelaut dan sekarang masih melaut;
- Bahwa Saksi mendengar cerita itu tahun lalu;
- Bahwa Saksi pernah dengar cerita kalau objek itu masih ditempati oleh Penggugat;
- Bahwa Saksi dengar rumah itu dilelang karena Penggugat pernah ambil uang di BRI;
- Bahwa Saksi bersama om Saksi pernah melihat ruko yang sudah dilelang itu sekitar bulan November 2022. Saat itu, Saksi sekedar melintas di Mangkutana;
- Bahwa Saksi tidak melihat ada mobil di ruko itu;
- Bahwa Turut Tergugat I usaha toko bangunan di Wotu;
- Bahwa Turut Tergugat I beli ruko melalui lelang untuk perbesar usahanya;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah memberikan kesempatan kepada Turut Tergugat II untuk mengajukan bukti surat maupun Saksi-Saksi, namun Turut Tergugat II tidak mengajukan bukti surat maupun Saksi dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan Saksi, Penggugat, Para Tergugat dan Para Turut Tergugat akan menanggapinya dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 180 Rbg, Pasal 211 RV dan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 7 tahun 2001 tentang Pemeriksaan Setempat, maka Majelis Hakim bersama dengan Para Pihak telah melakukan pemeriksaan setempat (*descente / plaatselijke opnemng en onderzoek*) pada hari Jum'at, tanggal 9 Juni 2023. Majelis Hakim setelah melakukan pemeriksaan setempat yang hasilnya pada pokoknya dinyatakan lokasi dan batas-batas tanah obyek sengketa yang ditunjukkan oleh Penggugat diakui oleh Tergugat I dan Turut Tergugat I yang hadir saat pemeriksaan setempat. Objek sengketa berupa satu bidang tanah yang di atasnya terdapat sebuah ruko permanen dan ruko semi permanen yang terbengkalai yang saat ini diduduki oleh Penggugat. Objek sengketa terletak di Desa Maleku, Kecamatan Mangkutana, Kabupaten Luwu Timur, Provinsi Sulawesi Selatan dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : Tanah Mama Ros dan Papa Reben;
- Sebelah Timur : Jalan Raya;
- Sebelah Selatan : Gereja;



- Sebalah Barat : Tanah Penggugat;

Menimbang, bahwa Penggugat, Para Tergugat dan Para Turut Tergugat telah mengajukan Kesimpulan dan menyangkut isi Kesimpulan dimaksud dimuat pada Berita Acara Persidangan yang merupakan bagian dari Putusan ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan perkara ini, untuk menyingkat putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM KONVENSI

Dalam Eksepsi

Menimbang, bahwa bersamaan dengan jawabannya, Tergugat I telah mengajukan eksepsi *Obscur Libel*;

Menimbang, bahwa bersamaan dengan jawabannya, Tergugat II telah mengajukan eksepsi *Error In Persona* dan eksepsi *Non Persona Standi In Judicio*;

Menimbang, bahwa bersamaan dengan jawabannya, Turut Tergugat II telah mengajukan eksepsi *Obscur Libel* dan eksepsi *kompetensi absolut*;

Menimbang, bahwa terhadap alasan eksepsi Turut Tergugat II yang menyatakan Pengadilan Negeri tidak berwenang (eksepsi kompetensi absolut), oleh karena eksepsi ini menyangkut kewenangan absolut/relatif Pengadilan Negeri Malili untuk memeriksa perkara *a quo*, maka sesuai dengan Pasal 162 RBg, Majelis Hakim telah mempertimbangkan terlebih dahulu dalam Putusan Sela Nomor 57/Pdt.G/2023/PN MII, yang telah dibacakan pada tanggal 23 Februari 2023, dimana pada pokoknya Majelis Hakim menolak eksepsi Turut Tergugat II tersebut dan terhadap hal tersebut Majelis Hakim mengambil alih semua pertimbangan yang telah termuat dalam Putusan sela tersebut serta menjadikan bagian yang tidak terpisahkan dari Putusan ini ;

Menimbang, bahwa Pasal 162 Rbg menyatakan bahwa sanggahan-sanggahan yang dikemukakan oleh pihak Tergugat, terkecuali yang mengenai wewenang hakim, tidak boleh dikemukakan dan dipertimbangkan sendiri-sendiri

Halaman 30 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2022/PN MII



secara terpisah melainkan harus dibicarakan dan diputuskan bersama-sama dengan pokok perkaranya;

Menimbang, bahwa dari ketentuan Pasal 162 Rbg tersebut diketahui ruang lingkup eksepsi tidak hanya menyangkut kompetensi (kewenangan mengadili), namun ada juga hal-hal lain yang dimungkinkan sebagai alasan untuk mengajukan eksepsi. Namun demikian eksepsi-eksepsi di luar kompetensi (kewenangan mengadili) tersebut, diperiksa, dipertimbangkan dan diputus bersama-sama dengan pokok perkara;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi-eksepsi lainnya yang diajukan Para Tergugat sebagaimana pertimbangan di bawah ini;

Ad.1. eksepsi *obscuur libel*;

Menimbang, bahwa eksepsi *obscuur libel* yang diajukan oleh Tergugat I yang didasarkan pada dalil bahwa setelah membaca seluruh gugatan Penggugat, tampak bahwa dalil-dalil yang menjadi dasar gugatan (*grondslag van de līs*) Penggugat yang ditujukan kepada Tergugat I sama sekali tidak beralasan dan tidak dapat menunjukkan dasar hukum gugatan yang benar. Penggugat dalam hal Gugatan ini bertindak untuk dan atas namanya sendiri yang merupakan debitur wanprestasi Tergugat I;

Menimbang, bahwa eksepsi *obscuur libel* yang diajukan oleh Turut Tergugat II didasarkan pada dalil bahwa dalam merumuskan gugatan sesuai hukum acara, suatu petitum harus didasari oleh adanya dalil-dalil tentang hubungan hukum yang merupakan dasar serta alasan-alasan dari petitum (*middelen van den eis*). Namun, apabila diperhatikan secara cermat baik dalam posita/fundamentum petendi yang menjadi dasar dari petitum gugatan Penggugat sama sekali tidak menjelaskan kesalahan apa yang dilakukan oleh Turut Tergugat II. Keberatan yang dinyatakan oleh Penggugat dalam petitum untuk dapat membatalkan segala bentuk lelang terhadap agunan Penggugat tidak disertai dengan dalil hukum yang jelas pada posita gugatan. Dengan melihat formulasi dalam posita gugatan dari Penggugat yang sama sekali tidak menjelaskan kesalahan/pelanggaran hukum yang dilakukan oleh Turut Tergugat II, maka jelas gugatan Penggugat dapat digolongkan sebagai gugatan yang tidak jelas/kabur. Oleh karena itu sangat jelas dan nyata gugatan tersebut termasuk gugatan yang tidak jelas dan kabur (*Obscuur Libel*), maka sesuai yurisprudensi Gugatan yang demikian sudah seharusnya dikesampingkan;



Menimbang, bahwa terhadap eksepsi *obscuur libel* yang dikemukakan Tergugat I dan Turut Tergugat II, Majelis Hakim menilai bahwa hal tersebut telah menyentuh pokok perkara atau sampai ketahap pembuktian sesuai Pasal 159 dan Pasal 160 RBg dan menurut Majelis Hakim akan dipertimbangkan dan dinilai bersama-sama dengan pokok perkaranya untuk keputusan akhir, karenanya cukup beralasan bagi Majelis Hakim untuk menolak eksepsi tersebut;

Ad.2. eksepsi *Error in Persona*;

Menimbang, bahwa eksepsi *Error in Persona* yang diajukan oleh Tergugat II didasarkan pada dalil bahwa di dalam Pasal 13 huruf k dan I Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang pada intinya mengatur bahwa Penjual bertanggung jawab terhadap gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana serta pelaksanaan putusannya akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan menjadi tanggung jawab Penjual. Dalam perkara *a quo*, sangat jelas bahwa Tergugat I merupakan pihak Penjual dalam pelaksanaan lelang atas objek gugatan dan sesuai dengan Surat Pernyataan nomor B.781.a-KC-XIII/ADK/05/2022 tanggal 25 Mei 2022 dengan tegas menunjukkan bahwa Tergugat telah membebaskan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Palopo apabila terjadi gugatan yang berkaitan dengan pelaksanaan lelang, maka Penggugat telah keliru dalam menarik Tergugat II sebagai pihak dalam perkara ini sehingga gugatan Penggugat khususnya yang berkaitan dengan Tergugat II harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*)

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi *Error in Persona* yang dikemukakan Tergugat II, Majelis Hakim berpendapat bahwa memang menjadi hak dan atas inisiatif penggugat untuk menggugat pihak lain yang "dirasa" melanggar haknya dan merugikan dirinya sebagaimana yurisprudensi mahkamah Agung 305 K/Sip/1971 "*Hanya penggugatlah yang berwenang menentukan siapa yang digugat*". Tetapi, tidak serta merta semua orang dapat menggugat orang lain. Pengajuan gugatan ini haruslah memiliki dasar, yaitu adanya kepentingan atau hak yang dilanggar oleh orang lain, sehingga tidak sembarang orang bisa digugat dan menjadi tergugat. Namun dalam perkara ini sudah jelas ada kepentingan Penggugat atas objek perkara dimana objek perkara *a quo* ini dilelang oleh Tergugat II yang mana merupakan wewenang Tergugat II sebagaimana yang diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor



213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Sehingga dalil eksepsi ini tidak beralasan dan patut ditolak;

Ad.3. eksepsi *Non Persona Standi In Judicio*;

Menimbang, bahwa eksepsi *Non Persona Standi In Judicio* yang diajukan oleh Tergugat II didasarkan pada dalil bahwa Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Palopo bukan merupakan badan hukum yang berdiri sendiri, melainkan, melainkan badan yang merupakan bagian dari badan hukum yang disebut **Negara** di mana salah satu instansi atasan dari Tergugat II yaitu Pemerintah Republik Indonesia c.q. Kementerian Keuangan c.q. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara c.q. Kantor Wilayah DJKN Sulawesi Selatan, Tenggara, dan Barat. Sehingga sudah sangat jelas bahwa gugatan Penggugat yang ditujukan kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Palopo tanpa mengaitkan instansi atasannya adalah keliru dan kurang tepat dan secara fakta, Tergugat II tidak berkualitas untuk dapat dituntut di muka Peradilan Umum jika tidak dikaitkan dengan badan hukum induknya/instansi atasannya tersebut, maka hal ini berakibat gugatan kurang sempurna dan harus dinyatakan tidak dapat diterima seluruhnya (***Niet Ontvankelijke Verklaard***), hal ini sesuai dengan **RV Pasal 6 dan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1424K/Sip/1975 tanggal 8 Juni 1976 tentang gugatan yang harus ditujukan kepada pemerintah pusat.**

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi *Non Persona Standi In Judicio* yang dikemukakan Tergugat II, Majelis Hakim berpendapat bahwa dengan tidak ikut digugatnya Pemerintah Republik Indonesia cq. Kementerian Keuangan c.q. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara c.q. Kantor Wilayah DJKN Sulawesi Selatan, Tenggara, dan Barat, maka tidak mengakibatkan gugatan penggugat kurang pihak, karena pada hakikatnya antara Kementerian Keuangan (instansi di tingkat pusat) dan KPNKL Palopo (Tergugat II) adalah merupakan satu kesatuan. Pada faktanya, di persidangan, kehadiran Tergugat II adalah berdasarkan surat kuasa khusus yaitu surat kuasa khusus No. SKU-512/MK.6/KN.7/2022, yang mana pemberi kuasa adalah Menteri Keuangan cq. Direktur Hukum dan Hubungan Masyarakat. Sehingga dengan demikian instansi pusat (Menteri Keuangan) mengetahui adanya perkara ini dan kemudian menguasai kepada beberapa pegawai KPNKL Palopo (sebagaimana tercantum dalam surat kuasa khusus No. SKU-



512/MK.6/KN.7/2022) untuk menghadiri persidangan. Oleh karena itu, eksepsi tersebut haruslah dinyatakan ditolak;

Dalam Pokok Perkara

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah bahwa **Penggugat** adalah Nasabah / Debitur dari PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk (**Tergugat I**) yang mendapatkan fasilitas kredit dengan Perjanjian Kredit Modal Kerja dimana Penggugat memperoleh pinjaman dana sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) dengan tenor 7 tahun. Lalu Penggugat ditawarkan lagi tambahan pinjaman modal sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah). Sebagai jaminan, Penggugat menjaminkan sebidang tanah seluas 1.081 M² berikut bangunan di atasnya sesuai SHM No. 00533/Maleku atas nama Rusli Wijaya (Penggugat) yang terletak di Desa Maleku, Kecamatan Mangkutana, Kabupaten Luwu Timur, Sulawesi Selatan. Pada awalnya Penggugat membayar kreditnya dengan tertib dan lancar dengan system auto debit dari rekening Penggugat dan berjalan sekitar 3 (tiga) tahun, namun karena sejak tahun 2019 dimana seluruh wilayah Indonesia terdampak pandemi Covid-19 (Corona), usaha yang dimiliki Penggugat menjadi lesu dan berdampak pada sering macet membayar utang atau kreditnya pada Tergugat I. Penggugat semakin sulit untuk membayar utang tepat waktu dan mengalami tunggakan sehingga Tergugat I memberikan 3 (tiga) surat peringatan dan mengingatkan Penggugat untuk melakukan atau melunaskan segala tunggakan. Atas peringatan tersebut, Penggugat mengajukan surat permohonan pelunasan secara bertahap. Namun surat permohonan Penggugat tidak digubris Tergugat I. Tidak adanya kesempatan atau kebijakan kepada Penggugat menyebabkan Penggugat merasa sangat dirugikan dan diperlakukan tidak adil oleh Tergugat I apalagi hutang Penggugat kepada Tergugat I belum juga jatuh tempo. Pada tanggal 18 Agustus 2022 agunan kredit sudah dinyatakan telah terjual dengan proses lelang yang dilakukan melalui Tergugat II dengan harga lelang Rp. 1.115.000.000,- (satu milyar seratus lima belas juta rupiah) kepada pembeli lelang yaitu Turut Tergugat I. Dalam penentuan nilai limit, Tergugat I tidak pernah mengajak Penggugat musyawarah tentang harga limit dari objek agunan sehingga nilai limit yang ditentukan sendiri oleh Tergugat I sangat dibawah harga pasar, Tergugat I tidak pula memberikan kesempatan kepada Penggugat untuk menjual sendiri obyek agunan atau jaminan sehingga pelaksanaan lelang tersebut tidak sesuai dengan prosedur undang-undang yang berlaku sehingga menurut Penggugat oleh karena masih

Halaman 34 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2022/PN MII



ada prosedur yang dilanggar oleh Tergugat I dalam pengajuan proses lelang agunan milik Penggugat kepada Tergugat II maka tindakan tersebut adalah merupakan tindakan atau **perbuatan melawan hukum**;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan *bukti* tertulis sebagaimana diberi tanda Bukti P-1 sampai dengan P-8, serta menghadirkan 1 orang Saksi yaitu Saksi Restu Bagus Windarto;

Menimbang, bahwa atas gugatan tersebut, Tergugat I telah mengajukan dalil jawaban yang pada pokoknya menyatakan Penggugat **merupakan debitur wanprestasi** Tergugat I dimana Tergugat I sebagai pemegang Hak Tanggungan telah menjalankan semua prosedur dan tahapan – tahapan lelang sesuai dengan peraturan lelang yang berlaku sebagaimana disebutkan dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 bahwa **PENJUAL adalah Pemegang Hak Tanggungan dan bukan Pemilik Barang**. Tindakan Tergugat I bukanlah perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, karena tindakan Tergugat I berlandaskan pada Hak pemegang Hak Tanggungan;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil jawabannya, Tergugat I telah mengajukan *bukti* tertulis sebagaimana diberi tanda Bukti T I-1 sampai dengan T I-18 tanpa menghadirkan Saksi;

Menimbang, bahwa di dalam jawabannya, Tergugat II mendalilkan bahwa pelaksanaan lelang yang dilaksanakan oleh Tergugat II dilakukan berdasarkan pada surat Tergugat I nomor B.780.a/KC-XIII/ADK/05/2022 tanggal 25 Mei 2022 perihal Permohonan Lelang Ulang e-Auction. Permohonan lelang yang diajukan oleh Tergugat I telah disertai dengan surat dan dokumen yang diperlukan sehingga memenuhi syarat untuk dilaksanakan lelang, sehingga terbit surat Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Palopo nomor S-185/KNL.1504/2022 tanggal 07 juni 2022 perihal Penetapan Jadwal Pelaksanaan Lelang, yang akhirnya dimenangkan oleh Turut Tergugat I sebagaimana telah dicatat dalam Risalah Lelang Nomor 75/74/2022 tanggal 16 Juni 2022. Tergugat II hanyalah merupakan instansi yang diberikan tugas dan fungsi untuk melaksanakan lelang berdasarkan permohonan oleh peraturan perundang-undangan sehingga tidak dapat menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang. Maka Tergugat II tidak dapat menolak permohonan lelang yang diajukan oleh Tergugat I. Oleh karena lelang tidak bertentangan dengan ketentuan yang berlaku, maka berdasarkan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pasal 25 PMK Nomor 213/PMK.06/2020 dengan tegas menyatakan bahwa **“Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan tidak dapat dibatalkan”**;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil jawabannya, Tergugat II telah mengajukan *bukti* tertulis sebagaimana diberi tanda Bukti T II-1 sampai dengan T II-13 tanpa menghadirkan Saksi;

Menimbang, bahwa di dalam jawabannya, Turut Tergugat I menolak segala dalil-dalil Gugatan Penggugat kecuali apa yang telah diakuiinya sendiri secara tegas dan atau sepanjang berkesesuaian dengan dalil-dalil dalam jawaban Turut Tergugat I. Turut Tergugat I hanya menanggapi dalil gugatan penggugat pada nomor 14 (empat belas) adalah dalil Gugatan yang benar adanya, Turut Tergugat I adalah pemenang lelang yang beritikad baik yang dilindungi oleh Undang-undang karena Turut Tergugat I melakukan pembelian obyek jaminan melalui proses lelang yang dilakukan oleh Tergugat II dengan demikian Turut Tergugat I berhak atas obyek jaminan tersebut, hal yang telah dilakukan oleh Turut Tergugat I adalah suatu tindakan yang telah benar untuk melakukan permohonan balik nama (perubahan nama) Sertipikat Hak Milik No. 00533 atas nama Turut Tergugat I (**IKHWAN YAFI**), karena Turut Tergugat I telah melakukan pembayaran/ pelunasan terhadap obyek jaminan/ obyek lelang sebesar Rp. 1.115.000.000 (Satu milyar seratus lima belas juta rupiah), termasuk pajak yang wajib dibayarkan oleh Turut Tergugat I kepada negara sebesar Rp. 52.750.000 (lima puluh dua juta tujuh ratus lima puluh rupiah);

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil jawabannya, Turut Tergugat I telah mengajukan *bukti* tertulis sebagaimana diberi tanda Bukti TT 1-1 sampai dengan TT 1-13 dan menghadirkan 3 orang Saksi yaitu Saksi Jumail, Saksi Alexander Pardamean Sitohang dan Saksi Andika Saputra;

Menimbang, bahwa di dalam jawabannya Turut Tergugat II mengajukan dalil yang pada pokoknya menyatakan bahwa Pasal 4 Peraturan Menteri Keuangan R.I. Nomor : 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang mengatur bahwa **“Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan”**. serta sesuai dengan Buku II Mahkamah Agung halaman 149 tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi yang menyatakan sebagai berikut : **“Lelang yang telah dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku tidak dapat dibatalkan”**

Menimbang, bahwa Turut Tergugat II tidak mengajukan bukti surat maupun saksi-saksi untuk menguatkan dalil jawabannya;

Halaman 36 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2022/PN MII



Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim setelah memperhatikan surat gugatan Penggugat dan jawab jinawab antara Pengugat dengan para Tergugat di persidangan secara teliti, maka Majelis Hakim berkesimpulan bahwa yang menjadi pokok perselisihan diantara Penggugat dengan para Tergugat yaitu;

1. Apakah benar Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum di dalam menjual lelang sendiri terhadap jaminan hak milik Penggugat?

Menimbang, bahwa bahwa oleh karena dalil-dalil gugatan Penggugat telah dibantah (disangkal) oleh Para Tergugat maka berdasarkan ketentuan Pasal 1865 KUHPerdara dan Pasal 283 Rbg yang menyatakan : *"setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai sesuatu hak atau guna meneguhkan haknya sendiri maupun membantah suatu hak orang lain, menunjuk pada suatu peristiwa, diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut"*, berdasarkan hal tersebut, maka kewajiban pertama Penggugat-lah untuk membuktikan kebenaran akan dalil-dalilnya tersebut, akan tetapi dengan tidak mengesampingkan kewajiban Tergugat pula untuk membuktikan kebenaran akan dalil-dalil bantahannya. Hal ini dilakukan agar beban pembuktian menjadi merata bagi para pihak sehingga tercipta suatu pembuktian yang sinergis dan tidak berat sebelah. Berdasarkan Pasal 1865 KUHPerdara dan Pasal 283 Rbg itu, menurut Majelis Hakim tentang masalah risiko beban pembuktian, Hakim dituntut tidak berat sebelah, artinya dalam hal ini Hakim harus bertindak adil dan memperhatikan segala keadaan secara konkrit. Hal ini sesuai pula dengan asas Hukum yang berlaku universal yang menyatakan: *"Audi Et Alteram Partem atau Audiatur Et Altera Pars"* (para pihak harus didengar);

Menimbang, bahwa Majelis Hakim setelah memperhatikan surat gugatan Penggugat dan jawab jinawab antara Pengugat dengan para Tergugat di persidangan secara teliti, maka demi sistematisasi pertimbangan hukum dalam penyusunan putusan, yang pertama-tama harus dibuktikan adalah **adanya perbuatan hukum berupa perjanjian antara Penggugat dan Tergugat I;**

Menimbang, berdasarkan dalil-dalil yang diajukan Para Pihak dikaitkan dengan bukti-bukti tertulis serta keterangan yang diajukan oleh Saksi-Saksi dari Para Pihak, maka ditemukan persesuaian yang jelas dan sudah tidak terbantahkan lagi sehingga dapat dikonstatir suatu fakta hukum bahwa Penggugat adalah Nasabah / Debitur dari PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk (Tergugat I) sebagaimana Buku Rekening (**Bukti P-1**). Penggugat mendapatkan fasilitas kredit dengan Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor 33

Halaman 37 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2022/PN MII



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

17 Desember 2021 nomor B.829-KC.XIII/ADK/12/2021 dengan total tunggakan Rp.1.079.012.768,- (satu milyar tujuh puluh sembilan juta dua belas ribu dua tujuh ratus enam puluh delapan rupiah) sebagaimana **Bukti P-4, T I-11, T II-9**;

Menimbang, bahwa setelah adanya surat peringatan ketiga tersebut, Penggugat tidak pula melaksanakan kewajibannya untuk melunasi pinjaman-pinjamannya sehingga Tergugat I mengirimkan Surat Pemberitahuan Lelang dan Pengosongan Agunan Kredit Nomor B.450-KC.XIII/ADK/04/2022 yang dikeluarkan oleh PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Kantor Cabang Masamba tertanggal 20 April 2022, (**Bukti P-7**). Melihat bahwa agunannya akan dilelang, Penggugat mengirimkan surat permohonan pelunasan secara bertahap pada tanggal 22 April 2022, sebagaimana Resi Pengiriman JNE (**bukti P-6**). **Hal yang menarik** adalah surat permohonan pelunasan secara bertahap dengan asumsi jangka waktu 1 (satu) tahun sebagaimana **bukti P-5** tersebut tertanggal 18 Februari 2022 atau dengan kata lain bertanggal mundur/lampau. Sebelum lelang dilaksanakan, Tergugat I mengirimkan Surat Pemberitahuan Lelang Ulang dan Pengosongan Agunan Kredit Nomor: B.827-KC-XIII/ADK/06/2022 tanggal 8 Juni 2022 (**Bukti T I-14**) kepada Penggugat. Pada akhirnya, Penggugat memperoleh Surat Pemberitahuan Laku Lelang dan Pengosongan Agunan Nomor B.1467-KC.XIII/ADK/18/2022 yang dikeluarkan oleh PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Kantor Cabang Masamba tertanggal 18 Agustus 2022 (**Bukti P-8**);

Menimbang, bahwa terhadap terjadinya lelang tersebut, **menurut Penggugat** terdapat **perbuatan melawan hukum** karena masih ada prosedur yang dilanggar oleh Tergugat I dalam pengajuan proses lelang agunan milik Penggugat kepada Tergugat II dimana dalam penentuan nilai limit, Tergugat I tidak pernah mengajak Penggugat yang sebagai debiturnya untuk musyawarah tentang harga limit dari objek agunan yang akan dilelang oleh Tergugat II sehingga nilai limit yang ditentukan sendiri oleh Tergugat I sangat di bawah harga pasar, Tergugat I tidak pula memberikan kesempatan kepada Penggugat untuk menjual sendiri obyek agunan atau jaminan sehingga pelaksanaan lelang tersebut tidak sesuai dengan prosedur undang-undang yang berlaku;

Menimbang, bahwa Pasal 1356 KUHPerdara menyatakan *"tiap-tiap perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut"*;

Halaman 39 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2022/PN MII



Menimbang, bahwa oleh karena Undang-undang tidak memberi rumusan secara definitive tentang arti perbuatan melawan hukum maka dalam praktek peradilan Indonesia di pedoman Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 319 /K/Pdt/1984 tanggal 8 Pebruari 1986, dimana disebutkan suatu perbuatan dianggap perbuatan melawan hukum apabila telah memenuhi kriteria memenuhi 4 (empat) kriteria yaitu:

- Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;
- Melanggar hak subjektif orang lain;
- Melanggar kaedah tata susila;
- Bertentangan dengan azas kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki oleh seseorang dalam pergaulan masyarakat;

Menimbang, bahwa dari kriteria tersebut tidak harus terpenuhi secara kolektif (serentak) tetapi jika salah satu saja kriteria tersebut telah terbukti ada dalam suatu perbuatan, maka dianggap telah ada suatu perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa mengenai dalil Penggugat yang mempermasalahkan penentuan nilai limit objek lelang, Majelis Hakim berpendapat bahwa Pasal 1 angka 25 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang telah menyebutkan bahwa *"Nilai Limit adalah nilai minimal Barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh Penjual"*. Selanjutnya yang dimaksud dengan penjual pada angka 49 disebutkan bahwa *"Penjual adalah orang, badan hukum atau badan usaha atau instansi yang berdasarkan peraturan perundang-undangan atau perjanjian berwenang untuk menjual barang secara Lelang"* yang mana dalam perkara ini orang yang dimaksud dengan Penjual adalah PT Bank BRI Cabang Masamba (Tergugat I). Fakta persidangan menunjukkan, bahwa Tergugat I telah mengirimkan Surat Penetapan Nilai Limit kepada Tergugat II sebagaimana bukti T II-3. Di dalam Surat Penetapan Nilai Limit Nomor B.781.b-KC-XIII/ADK/05/2022 yang dikeluarkan oleh PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Kantor Cabang Masamba tertanggal 25 Mei 2022 tersebut menyebutkan pada paragraph kedua bahwa *"nilai limit atas objek lelang (daftar terlampir) ditetapkan berdasarkan pada hasil penilaian yang masih berlaku dari penaksir/penaksir interen PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Kantor Cabang Masamba"*;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat I selaku penjual/kreditur berwenang untuk menetapkan nilai limit barang yang akan dilelang dan nilai



limit tersebut berdasarkan hasil penilaian penaksir yang mana tindakan Tergugat I tersebut telah berkesesuaian dengan ketentuan Pasal 47 ayat (2) dan Pasal 48 ayat (3) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020. Tergugat I juga menunaikan kewajibannya untuk memberitahukan nilai limit yang menjadi dokumen persyaratan lelang kepada KPKNL sebagaimana ketentuan Pasal 47 ayat 6 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020. Oleh karena itu, Majelis Hakim berpendapat bahwa **tidak ada permasalahan atau perbuatan melawan hukum yang dilanggar dalam penetapan nilai limit tersebut**. Adapun mengenai dalil Penggugat bahwa nilai limit terlalu rendah, Majelis Hakim berpendapat bahwa telah menjadi pengetahuan umum bahwa sebagai konsekuensi logis dan yuridis serta menjadi "*kemungkinan terburuk*", nilai limit suatu barang yang akan dilelang akan berada di bawah harga pasar. Hal ini dikarenakan nilai tersebut dipengaruhi nilai hak tanggungan, harga pasar dan nilai likuidasi, pertama untuk nilai limit menggunakan harga yang tertinggi (nilai pasar). Jika lelang tidak laku terjual, maka nilai limit akan diturunkan, jika lelang masih belum laku juga, maka akan diturunkan sampai menyentuh nilai likuidasi;

Menimbang, bahwa dalil gugatan Penggugat juga mempermasalahkan lelang yang dilakukan oleh Tergugat I sebelum hutang tersebut jatuh tempo. Terhadap hal tersebut, Majelis Hakim mencermati bukti T I-4 berupa addendum perjanjian perpanjangan kredit modal kerja tertanggal 30 April 2019 pada Pasal 8 yang pada pokoknya menyatakan debitur harus melunasi seluruh kewajibannya selambat-lambatnya tanggal 28 Maret 2023. Ternyata sampai dengan tanggal tersebut berdasarkan rekening koran pada bukti T I-18, Penggugat memiliki baki debit sejumlah lebih dari Rp500.000.000,- (lima ratus juta rupiah). Baki debit adalah saldo pokok pinjaman pada periode tertentu di luar dena, penalti atau suku bunga. Dengan demikian, maka jelaslah Penggugat belum melaksanakan seluruh kewajibannya sampai dengan tanggal tersebut. Bahkan, sampai dengan tanggal 27 Februari 2022, baki debit pada rekening koran tersebut sejumlah Rp914.094.941,00 (Sembilan ratus empat belas juta Sembilan puluh empat ribu Sembilan ratus empat puluh satu rupiah).

Menimbang, bahwa kewajiban debitur untuk membayar ganti rugi tidak serta merta timbul pada saat dirinya lalai, karena itu harus ada pernyataan lalai terlebih dahulu yang disampaikan oleh kreditur kepada debitur (vide Pasal 1238 jo Pasal 1243 KUHPerdara). Ternyata upaya untuk menyatakan lalai tersebut dapat dilihat dari upaya Tergugat I antara lain melakukan peringatan beberapa kali menjelang akhir 2021 dengan surat peringatan tertanda T I-9, T I-



10 dan T I-11. Akan tetapi sebagaimana fakta yang terungkap di persidangan Penggugat sama sekali tidak melakukan kewajibannya, sehingga dengan demikian jelaslah bahwa Penggugat telah melakukan wanprestasi sebagaimana dalil jawaban Tergugat I. Oleh karena itu, langkah Tergugat I mengajukan permohonan lelang kepada Tergugat II adalah tindakan yang dibenarkan dan bukan merupakan perbuatan melawan hukum karena merupakan hak Tergugat I untuk memperoleh pelunasan-pelunasan atas hutang debiturnya;

Menimbang, bahwa Penggugat juga mendalilkan bahwa Tergugat I tidak memberikan kesempatan atau kebijakan kepada Penggugat sehingga Penggugat merasa sangat dirugikan dan diperlakukan tidak adil. Di dalam kesimpulannya, Tergugat I menyebutkan bahwa **berulang kali Tergugat I telah melakukan penagihan kepada pihak Debitur/Penggugat** untuk segera menyelesaikan kewajibannya kepada Tergugat I, akan **tetapi tidak pernah mendapat tanggapan positif dari Debitur**. Majelis Hakim menilai, berdasarkan fakta di persidangan, sejak bulan Maret 2020 sampai dengan bulan Maret 2022, yang mana jika dihitung ada jangka **waktu 2 tahun** lamanya diberikan Tergugat I kepada Penggugat untuk melunasi hutangnya, namun Penggugat tidak melaksanakan kewajibannya itu. Penggugat baru memohon pelunasan setelah ada pemberitahuan lelang (**Bukti P-7**) pada tanggal 20 April 2022. Hal ini terbukti dengan Resi JNE (**bukti P-6**) yang menunjukkan bahwa Penggugat baru menyurati Tergugat I pada tanggal 22 April 2022. Oleh karena itu, Majelis Hakim menarik kesimpulan bahwa Tergugat I selaku kreditur telah beritikad baik dan telah memberikan kebijakan yang panjang kepada debiturnya, namun urung dilaksanakan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan menjawab pertanyaan **apakah Tergugat I di dalam pengajuan lelang kepada Tergugat II terhadap jaminan milik Penggugat terdapat cacat procedural sehingga telah melakukan perbuatan melawan hukum?**;

Menimbang, bahwa apakah teori melawan hukum sebagaimana Majelis Hakim kemukakan di atas dapat diterapkan kepada Tergugat I ketika melakukan jual lelang terhadap harta Penggugat yang menjadi jaminan hutang, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa di dalam perkara ini Penggugat dan Tergugat I telah sepakat mengikatkan dirinya di dalam suatu perjanjian kredit dimana Penggugat sebagai Debitur dan Tergugat I sebagai Kreditur. Penggugat untuk pertama kalinya mendapat fasilitas kredit berdasarkan Perjanjian Kredit Modal



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kerja tertanggal 26 April 2016 sebagaimana **bukti T I-1**, yang kemudian diperpanjang sebagaimana dituangkan pada **bukti T I-2**, **bukti T I-3**, dan **bukti T I-4**;

Menimbang, bahwa didalam perjanjian tersebut Penggugat juga telah memberikan jaminan berupa sebidang tanah seluas 1.081 M² sebagaimana bukti **Bukti T.T1-6/Bukti T I-5/Bukti T II-4** yaitu SHM No. 00533/Maleku;

Menimbang, bahwa jaminan yang diberikan Penggugat tersebut telah dikaitkan secara sempurna dengan Hak Tanggungan dan telah didaftarkan sehingga menjadi jaminan pelunasan kreditnya apabila ternyata Penggugat Wanprestasi. Hal ini tertuang dalam sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I Nomor 00629/2016 tanggal 28 Juli 2016, (**Bukti T I-6**), sertifikat Hak Tanggungan Peringkat II Nomor 00610/2017 tanggal 18 Agustus 2018, (**Bukti T I-7**) dan sertifikat Hak Tanggungan Peringkat III Nomor 00734/2018 tanggal 21 Agustus 2018 (**bukti T I-8**);

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan sebelumnya di atas secara keseluruhan, maka telah ternyata Penggugat tidak dapat melaksanakan kewajibannya sebagai Debitur sebagaimana yang telah diperjanjikan sehingga Tergugat I selaku Kreditur mengajukan lelang eksekusi hak tanggungan kepada Tergugat II berdasarkan **bukti T I-12** atau **Bukti T II-1** berupa surat Permohonan Lelang Ulang e-Auction Nomor B.780.a-KC-XIII/ADK/05/2022 yang dikeluarkan oleh PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Kantor Cabang Masamba tertanggal 25 Mei 2022. Tergugat I juga melampirkan Surat Pernyataan pertanggung jawaban apabila ada masalah di kemudian hari tertanggal 25 Mei 2022 (**bukti T II-2**) serta Surat Penetapan Nilai Limit Nomor B.781.b-KC-XIII/ADK/05/2022 tertanggal 25 Mei 2022, (**Bukti T II-3**). Tergugat II juga memperoleh fotokopi dokumen-dokumen lainnya berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 533/Maleku (**bukti T II-4**), sertifikat Hak Tanggungan Nomor 629/2016, (**bukti T II-5**), Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 174/IV/2016 (**bukti T II-6**), Surat Peringatan Pertama (**bukti T II-7**), Surat Peringatan Kedua (**bukti T II-8**) dan Surat Peringatan Ketiga (**bukti T II-9**);

Menimbang, bahwa atas permohonan lelang yang diajukan oleh Tergugat I, maka Tergugat II berpedoman pada ketentuan Pasal 31 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang menyebutkan bahwa "*Setiap pelaksanaan lelang atas Barang berupa bidang tanah, satuan rumah susun, atau barang tidak bergerak selain tanah yang berdasarkan peraturan perundang-undangan wajib didaftarkan, harus dilengkapi dengan surat keterangan dari instansi yang*

Halaman 43 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2022/PN MII



berwenang". Pasal 31 ayat (2) huruf a menyebutkan bahwa *"Surat keterangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa: a. Surat Keterangan Tanah (SKT) / Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) dari Kantor Pertanahan setempat, untuk Barang berupa bidang tanah atau satuan rumah susun dengan bukti kepemilikan Sertifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun (SHMSRS)"*. Selanjutnya pada ayat (3) disebutkan bahwa *"Permintaan penerbitan surat keterangan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) untuk keperluan Lelang diajukan oleh Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II"*. Kemudian Kepala KPKNL Kota Palopo Untuk dan atas nama Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Palopo mengajukan permintaan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah ke Kantor Pertanahan Kabupaten Luwu Timur sehingga kemudian terbitlah Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 11552/2022 sebagaimana **bukti T II-11**;

Menimbang, bahwa Permohonan lelang yang diajukan oleh Tergugat I menurut Tergugat II telah disertai dengan surat dan dokumen yang diperlukan sehingga memenuhi syarat untuk dilaksanakan lelang, sehingga Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Palopo menerbitkan surat nomor S-185/KNL.1504/2022 tanggal 7 juni 2022 perihal Penetapan Jadwal Pelaksanaan Lelang (**Bukti T II-10**), karena Pasal 11 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang dengan tegas mengatur bahwa *"Kepala KPKNL tidak boleh menolak permohonan lelang yang ditujukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang telah lengkap dan memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang"*. Dalam surat tersebut ditetapkan jadwal pelaksanaan lelang pada tanggal 16 Juni 2022;

Menimbang, bahwa selanjutnya atas surat penetapan jadwal pelaksanaan lelang dari Tergugat II, Tergugat I pada tanggal 8 Juni kemudian melaksanakan kewajibannya untuk memberitahukan kepada debitur secara tertulis mengenai jadwal lelang tersebut. Hal ini tertuang dalam Surat Pemberitahuan Lelang Ulang dan Pengosongan Agunan Kredit Nomor: B.827-KC-XIII/ADK/06/2022 tanggal 8 Juni 2022 (**bukti T I-14**). Tergugat I juga membuat pengumuman lelang pada harian Palopo Pos tanggal 9 Juni 2022 sebagaimana **Bukti T II-12** atau **Bukti T I-16**. Dimuatnya pengumuman lelang menunjukkan bahwa pelaksanaan kewajiban pengumuman lelang sebagaimana ketentuan Pasal 53 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 telah ditunaikan oleh Tergugat I. Isi dalam pengumuman tersebut sejalan pula dengan Pasal 54 ayat (2) peraturan dimaksud;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Pada jadwal pelaksanaan lelang yang ditentukan, munculah nama **IKHWAN YAFI (Turut Tergugat I)** sebagai pemenang lelang yang kemudian dituangkan dalam risalah lelang tertanggal 16 Juni 2022 sebagaimana **Bukti T II-13** dan surat yang ada pada Tergugat I berupa Salinan risalah lelang tertanggal 16 Juni 2022 sebagaimana **Bukti T I-17** serta berkesesuaian pula dengan Surat Hasil Pelaksanaan Lelang Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Palopo (**Bukti T I-15**);

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat, segala hal yang berhubungan dengan prosedur pelaksanaan lelang, mulai dari tahap pengajuan lelang, pengumuman lelang hingga akhirnya ditemukanlah pemenang lelang tidak terdapat suatu kesalahan dan kecacatan procedural. Majelis Hakim menilai, proses lelang tersebut dilakukan dengan cara yang bertanggung jawab dan **telah sesuai dengan prosedur yang berlaku**;

Menimbang, bahwa **hal yang menarik** dalam perkara ini adalah ternyata pada saat Penggugat pertama kali mengikatkan diri dalam perjanjian kredit modal kerja dengan Tergugat I pada tahun 2016, di atas tanah jaminan hanya berdiri sebuah ruko semi permanen, namun kini di atas tanah jaminan telah berdiri sebuah ruko permanen lainnya sehingga di dalam pemeriksaan setempat maupun di dalam kesimpulannya, Penggugat memperlakukan penjualan lelang atas ruko permanen baru yang belum ada saat perjanjian kredit pertama dibuat. Penggugat keberatan jika ruko yang baru dibangun di atas SHM No 533/Maleku itu diklaim sebagai bagian dari objek lelang. Hal ini dibenarkan pula oleh Tergugat I saat pemeriksaan setempat. Tergugat I memang mengklaim bahwa objek lelang adalah kedua bangunan itu, baik bangunan ruko yang semi permanen maupun bangunan ruko permanen;

Menimbang, bahwa terhadap keberatan Penggugat tersebut, Majelis Hakim selanjutnya mencermati sertifikat hak tanggungan peringkat I, yang diajukan sebagai bukti oleh Tergugat I sebagaimana bukti tertanda **T I-6**. Ternyata bukti tersebut menuangkan secara eksplisit dan jelas bahwa sertifikat Hak Milik Nomor 533/Maleku diserahkan kepada PPAT untuk keperluan pendaftaran hak, pendaftaran peralihan hak dan pendaftaran hak tanggungan. Pemberian Hak tanggungan tersebut di atas meliputi juga *“semua bangunan, tanaman, dan hasil karya yang sekarang telah ada maupun yang dikemudian hari aka nada, berdiri dan tertanam di tanah tersebut, yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, yang merupakan sifat, maksud dan tujuan serta ketentuan hukum dianggap sebagai benda tetap berikut turutannya.”* Selanjutnya ditegaskan pula dalam sertifikat hak tanggungan tersebut bahwa

Halaman 45 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2022/PN MII



“untuk selanjutnya hak atas tanah dan benda-benda lain tersebut di atas disebut sebagai objek hak tanggungan yang oleh pihak pertama dinyatakan sebagai miliknya”. Hal yang sama tertuang pula di dalam sertifikat hak tanggungan peringkat II (**bukti T I-7**) dan sertifikat hak tanggungan peringkat III (**Bukti T I-8**). Oleh karena hal tersebut memang tertuang di dalam sertifikat hak tanggungan, maka menurut Majelis Hakim keberatan Penggugat tersebut tidaklah beralasan sehingga tidak dapat dijadikan landasan untuk menyatakan adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I;

Menimbang, bahwa selanjutnya timbul pertanyaan **apakah dapat dibenarkan suatu pengajuan lelang oleh Tergugat I terhadap hak Tanggungan tersebut kepada Tergugat II tanpa melalui Pengadilan?**

Menimbang, bahwa di dalam khasanah pengetahuan hukum di Indonesia, dikenal sebuah istilah yang bernama **“Parate Eksekusi”**. Parate Eksekusi adalah pelaksanaan eksekusi tanpa melalui bantuan Pengadilan apabila debitur cidera janji, kreditur berhak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam Peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang dari hasil penjualan tersebut. Parate eksekusi didasarkan pada Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang hak Tanggungan atas tanah serta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, dimana berdasarkan pasal ini menentukan bahwa apabila Debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut dan hak menjual tersebut didasarkan pada janji yang diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan (Vide Pasal 1178 KUHPerdato Jo Pasal 1211 KUHPerdato);

Menimbang, bahwa di dalam pelaksanaan eksekusi Pasal 6 menegaskan bahwa kreditur memiliki hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri tanpa melalui Pengadilan dan apabila kita melihat penjelasan Pasal 6 UU Hak Tanggungan tersebut maka ditegaskan bahwa pemegang Hak Tanggungan untuk menjual sendiri baru melekat apabila hal itu diperjanjikan dan apabila tidak diperjanjikan maka harus mengacu kepada Pasal 224 HIR/Pasal 256 Rbg dimana eksekusinya harus dimintakan kepada Pengadilan Negeri;

Menimbang, bahwa di dalam Parate Eksekusi kreditur berwenang untuk menjual obyek Hak Tanggungan tanpa melalui Pengadilan dimana hak ini timbul oleh karena;



1. Karena Grosse akta Hipotik/creditverband mempunyai kekuatan eksekutorial;
2. Karena adanya janji untuk menjual atas kekuasaan sendiri, disini kreditur dapat menjual benda jaminan itu dimuka umum atas dasar parate eksekusi dan janji untuk menjual atas kekuasaan sendiri demikian tercantum dalam akta jika didaftarkan dalam register umum mempunyai sifat hak kebendaan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas secara keseluruhan maka menurut Majelis Hakim guna adanya kepastian hukum atas pelaksanaan jaminan hutang Penggugat yang telah macet tersebut maka upaya Tergugat I dengan melakukan Parate Eksekusi terhadap barang jaminan milik Penggugat dimana prosedur pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan yang dilakukan tanpa melalui Pengadilan adalah sesuai dengan ketentuan yang berlaku khususnya ketentuan Pasal 6 UU Hak Tanggungan dimana berdasarkan Pasal tersebut diberikan hak kepada pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual. Di samping itu penjualan yang dilakukan Tergugat I melalui lelang telah diperjanjikan sehingga menurut Majelis Hakim Langkah Tergugat I untuk menjual lelang tanpa melalui Pengadilan Negeri dapat dibenarkan;

Menimbang, bahwa pada Pasal 14 UU Hak Tanggungan diatur bahwa pada sertifikat hak tanggungan terdapat irah-irah yang mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse akte;

Menimbang, bahwa demikian pula dalam Penjelasan pasal 4 UU Hak Tanggungan tersebut dijelaskan irah-irah yang tercantum pada sertifikat hak tanggungan merupakan penegasan adanya kekuatan eksekutorial, sehingga apabila debitur cedera janji dapat dieksekusi seperti halnya putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, melalui tata cara dan dengan menggunakan lembaga parate eksekusi;

Menimbang, bahwa bahwa sebelum kredit macet tersebut diserahkan kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Palopo untuk dilakukan parate eksekusi, Tergugat I telah memberikan peringatan-peringatan kepada Penggugat secara tertulis yang diterima sendiri oleh Penggugat sebagaimana bukti P-2, P-3 dan P-4;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan sebagaimana tersebut di atas, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa oleh karena kewajiban-kewajiban Penggugat tidak dilaksanakan maka perjanjian kredit menjadi macet dan Penggugat tidak ada itikad baik untuk melaksanakan



kewajiban membayar hutangnya. Oleh karena sudah menjadi ketentuan aturan manakala terjadi wanprestasi, maka jaminan yang diagunkan sebagaimana telah diikatkan dengan Hak Tanggungan dan telah terbit sertifikat Hak Tanggungan yang mempunyai nilai eksekutorial sehingga sepatutnya menurut hukum jaminan atas hutang-hutang dapat dilakukan penjualan secara umum atau lelang guna melunasi hutang Penggugat yang dilakukan tanpa melalui Pengadilan adalah perbuatan yang telah sesuai dengan hukum dan bukan merupakan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan langkah-langkah yang dilakukan baik Tergugat I maupun Tergugat II sudah melalui tahapan yang ditentukan oleh ketentuan perundang-undangan dan telah dilakukan secara terbuka;

Menimbang, bahwa pada akhirnya Majelis Hakim sampai pada satu kesimpulan akhir bahwa lelang eksekusi hak tanggungan yang dilakukan oleh Tergugat II adalah **telah sah menurut hukum** dan tidak bertentangan dengan ketentuan yang berlaku. Oleh karena itu, maka terhadap Risalah Lelang Nomor 75/74/2022 tanggal 16 Juni 2022 yang dikeluarkan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Kota Palopo adalah lelang yang sah dan tidak dapat dibatalkan. Hal ini sejalan dengan ketentuan pada Buku II Mahkamah Agung Edisi 2007 halaman 100 angka 21 yang menyatakan "*suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan*". Begitu pula dengan Pasal 25 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang menyatakan "*Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, tidak dapat dibatalkan*";

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan hukum diatas secara keseluruhan maka Penggugat tidak dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya oleh karenanya gugatan Penggugat haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan ditolak maka petitum-petitum yang dimintakan oleh Penggugat dalam gugatannya tidak relevan lagi untuk dipertimbangkan;

DALAM REKONVENSII

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi adalah sebagaimana yang telah diuraikan di atas;



Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Jawaban Turut Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi pada pokoknya bahwa Turut Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi adalah pemenang lelang yang beritikad baik yang dilindungi oleh Undang-undang dan telah dinyatakan sebagai pemenang lelang yang sah yang telah melakukan pelunasan terhadap nilai lelang dan melakukan pembayaran pajak kepada Negara sehingga Penggugat Rekonvensi/Turut Tergugat I Konvensi melakukan permohonan balik pada Badan Pertanahan Negara Kabupaten Luwu Timur (Turut Tergugat II Konvensi). Namun setelah proses balik nama telah selesai Penggugat Rekonvensi/Turut Tergugat I konvensi tidak dapat menguasai objek lelang yang telah dibelinya, maka dari itu Penggugat Rekonvensi/ Turut Tergugat I konvensi meminta kepada Tergugat rekonvensi/Penggugat konvensi tidak lagi menempati atau sekiranya tergugat rekonvensi/penggugat konvensi mengosongkan obyek sengketa yang telah dilelang oleh tergugat I konvensi sebagai penjual, karena Penggugat Rekonvensi/Turut Tergugat I Konvensi adalah Pembeli yang beritikad baik;

Menimbang, bahwa adapun yang menjadi pokok permasalahan dalam Jawaban Turut Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi adalah bahwa tanah seluas 1.081 M² (seribu delapan puluh satu meter persegi) dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 00533 telah dibeli melalui lelang, namun hingga kini masih ditempati oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa sebagaimana diuraikan di atas dimana setelah seluruh hal yang terjadi di persidangan diperoleh fakta hukum yang tidak terbantahkan lagi bahwa Turut Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah mengikuti proses lelang atas tanah seluas 1.081 M² (seribu delapan puluh satu meter persegi) dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 00533 dan tertera sebagai pembeli sebagaimana Kutipan Risalah Lelang (**Bukti T.T1-1**). Turut Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi juga telah melakukan pembayaran lelang eksekusi tersebut sebesar Rp. 1.115.000.000 (satu milyar seratus lima belas juta rupiah) secara tunai sebagaimana Kwitansi Nomor 160/2022 tertanggal 20 Juni 2022 (**Bukti T.T1-5**). Penggugat Rekonvensi/ Turut Tergugat I konvensi telah juga melakukan pembayaran pajak kepada Negara sebesar Rp 52.750.000 (lima puluh dua juta tujuh ratus lima puluh rupiah) melalui Bank Sulsel Cabang Malili sebagaimana Slip Setoran Bank pada **Bukti T.T1-4**. Bukti tersebut semakin dikuatkan pula dengan adanya Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (**Bukti T.T1-2**) dan Surat Bukti Penerimaan Daerah Penerima BPHTB (Bea Perolehan Hak



atas Tanah dan Bangunan) (**Bukti T.T1-3**). Pada akhirnya, Penggugat Rekonvensi/ Turut Tergugat I konvensi melakukan permohonan balik nama pada Badan Pertanahan Negara Kabupaten Luwu Timur (Turut Tergugat II Konvensi) terhadap Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 00533 dengan membawa segala dokumen yang dibutuhkan salah satunya yaitu Risalah Lelang nomor 75/74/2022 tanggal 16 Juni 2022 sebagai Akta Jual Beli yang sah sehingga kini di dalam sertifikat SHM Nomor 00533 yang juga merupakan **bukti T.T1-6**, tertulis dengan jelas nama **IKHWAN YAFI** (Turut Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi) sebagai **pemegang hak milik atas SHM** tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh uraian pertimbangan di atas, telah ternyata bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak mampu membuktikan dalil-dalilnya bahwa ada prosedur yang dilanggar dalam pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat I Konvensi dan Tergugat II Konvensi. Oleh karena itu, Turut Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi yang membeli objek lelang tersebut menurut Majelis Hakim jelaslah merupakan pembeli yang beritikad baik sehingga haruslah dilindungi. Hal ini sejalan pula dengan begitu banyaknya Yurisprudensi Mahkamah Agung yang menyatakan bahwa **Pembeli Lelang adalah pembeli beritikad baik**, diantaranya adalah Yurisprudensi Nomor 3604/K/Pdt/1985, Nomor 174 PK/Pdt/2012, dan Nomor 4039/Pdt/2001;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana yang didalilkan oleh Turut Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi. Oleh karena itu, Majelis Hakim akan melihat dan mencermati, apakah ada perbuatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yang tergolong sebagai perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku atau melanggar hak subjektif orang lain atau melanggar kaedah tata Susila atau bertentangan dengan azas kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki oleh seseorang dalam pergaulan masyarakat;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta di persidangan serta hasil pemeriksaan setempat, ternyata sampai saat ini objek sengketa masih diduduki oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sehingga Turut Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi tidak dapat menduduki objek yang sudah menjadi haknya berdasarkan proses jual beli lelang;



Menimbang, bahwa jika fakta-fakta yang telah diurai serta dipertimbangkan Majelis Hakim sebelumnya dikaitkan dengan ketentuan mengenai Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatige daad*) sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa patut dan beralasan hukum menyatakan perbuatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yang masih menduduki objek sengketa yang sudah dilelang adalah bertentangan dengan hak orang lain yakni Turut Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi, perbuatan tersebut bertentangan dengan hukum, serta menimbulkan kerugian bagi Turut Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi sehingga perbuatan yang dilakukan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi merupakan suatu **Perbuatan Melawan Hukum** ;

Menimbang, bahwa merujuk pada uraian tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat telah ada korelasi yang sinergis diantara bukti-bukti tersebut yang secara hukum telah cukup memiliki kekuatan dan mendukung pembuktian Penggugat Rekonvensi/Turut Tergugat I Konvensi, sehingga pada akhirnya dalil-dalil yang harus dibuktikan oleh Penggugat Rekonvensi/Turut Tergugat I Konvensi mengenai kepemilikannya atas tanah obyek sengketa telah ternyata sanggup dibuktikan oleh Penggugat Rekonvensi/Turut Tergugat I Konvensi sebagaimana yang telah diuraikan di atas. Selain dari pada itu, Penggugat Rekonvensi/Turut Tergugat I Konvensi telah berhasil membuktikan adanya perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi;

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan Pasal 189 Rbg, maka Majelis Hakim berkewajiban mengadili semua bagian tuntutan ;

Menimbang, bahwa **Petitum angka 1 (satu)** Penggugat Rekonvensi/Turut Tergugat I Konvensi tidak dapat dipertimbangkan sebelum seluruh Petitum Penggugat Rekonvensi/Turut Tergugat I Konvensi dipertimbangkan, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan **Petitum angka 2 (dua)** sampau dengan **Petitum angka 7 (tujuh)** Penggugat Rekonvensi/Turut Tergugat I Konvensi terlebih dahulu ;

Menimbang, bahwa terhadap **petitum angka 2** gugatan rekonvensi supaya Majelis Hakim menyatakan secara hukum Risalah Lelang dengan nomor 75/74/2022 tanggal 16 Juni 2022 terdapat didalamnya, adalah SAH dan mengikat atas obyek Sengketa, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa selama proses persidangan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak



dapat membuktikan adanya kesalahan atau cacat prosedur pada pelelangan tersebut. Dengan demikian, sebagaimana uraian pertimbangan dalam konvensi di atas, Majelis Hakim berpendapat risalah lelang tersebut tentu saja sah dan mengikat atas objek sengketa sehingga **petitum angka 2** gugatan rekonsensi patut untuk **dikabulkan**;

Menimbang, bahwa terhadap **petitum angka 3**, berdasarkan uraian pokok permasalahan di atas, oleh karena Turut Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonsensi telah membeli objek sengketa melalui lelang yang dilakukan sesuai prosedur yang benar dan Turut Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonsensi telah pula melakukan balik nama sertifikat dan saat ini menguasai serta memiliki sertifikat tersebut, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa secara hukum obyek sengketa seluas 1.081 M² (seribu delapan puluh satu meter persegi) terdapat bangunan dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 00533 dahulu atas nama Tergugat rekonsensi/ Penggugat konvensi saat ini atas nama Penggugat Rekonsensi/Turut Tergugat I konvensi yang terletak di Desa Maleku, Kecamatan Mangkutana, Kabupaten Luwu Timur, Sulawesi Selatan, adalah **Milik Penggugat Rekonsensi/ Turut Tergugat I konvensi**, sehingga dengan demikian, maka **petitum angka 3** haruslah **dikabulkan**;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 4, oleh karena telah diuraikan sebelumnya pada pertimbangan di atas, dimana Tergugat rekonsensi/ Penggugat konvensi saat ini menguasai obyek sengketa, padahal objek sengketa tersebut telah dibeli lelang oleh Penggugat Rekonsensi/Turut Tergugat I Konvensi, maka jelaslah perbuatan itu bertentangan dengan hak subjektif orang lain sehingga Tergugat Rekonsensi/ Penggugat konvensi telah perbuatan yang melawan hukum. Olehnya itu, **petitum angka 4** patut dan beralasan untuk **dikabulkan**;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 5 supaya Majelis Hakim menghukum Tergugat rekonsensi/ Penggugat konvensi atau siapa saja yang mendapatkan hak dari padanya untuk menyerahkan dan mengembalikan obyek sengketa dalam keadaan sempurna tanpa syarat kepada Penggugat Rekonsensi/ Turut Tergugat I konvensi, maka oleh karena objek sengketa sah kepunyaan Penggugat Konvensi/Turut Tergugat I Rekonsensi, Majelis Hakim berpendapat **petitum angka 5** jelaslah harus **dikabulkan**;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 6 supaya Majelis Hakim menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uit voerbaar bij voorrad*) meskipun ada upaya hukum dari Tergugat Rekonsensi /



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat Konvensi, maka menurut Majelis Hakim, oleh karena petitum tersebut tidak didasarkan Pasal 191 ayat (1) Rbg dan Surat Edaran Mahkamah Agung No. 3 tahun 2000 tentang putusan serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) dan Provisionil, dan di depan persidangan tidak pernah dibuktikan alasan untuk mengabulkan petitum tersebut maka **petitum angka 6 tidak cukup beralasan untuk dikabulkan** ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Peggugat Rekonvensi dikabulkan sebagian maka terhadap sebagian dan selebihnya haruslah ditolak. Hal ini sekaligus menjawab **petitum angka 1 (satu)** gugatan Peggugat Rekonvensi yang meminta menerima dan mengabulkan Gugatan Peggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

Menimbang, bahwa oleh karena Gugatan Peggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dinyatakan ditolak, sedangkan Peggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi mampu membuktikan dalil gugatannya maka patut dan beralasan hukum menyatakan Peggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi berada di pihak yang menang, maka terhadap Tergugat Rekonvensi/Peggugat Konvensi dikarenakan berada di pihak yang kalah sehingga harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang besarnya akan disebutkan dalam amar putusan nanti dan hal ini sekaligus menjawab **petitum angka 7** gugatan rekonvensi;

Memperhatikan Musyawarah Majelis Hakim;

Mengingat dan memperhatikan Pasal 162 RBg, Pasal 102 RV, Undang-undang Republik Indonesia nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman, jo. Undang-undang Republik Indonesia nomor 4 Tahun 2004, Undang-undang Republik Indonesia Nomor 49 Tahun 2009 Tentang Perubahan kedua atas Undang-undang Nomor 2 tahun 1986 Tentang Peradilan Umum serta Pasal 162 Rbg serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

M E N G A D I L I

DALAM KONVENSI

Dalam Eksepsi

- Menolak eksepsi dari Tergugat I Konvensi, Tergugat II Konvensi dan Turut Tergugat II Konvensi untuk seluruhnya;

Halaman 53 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2022/PN MII



Dalam Pokok Perkara

- Menolak gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

DALAM REKONVENSI

- Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi/Turut Tergugat I Konvensi untuk sebagian;
- Menyatakan secara hukum Risalah Lelang dengan nomor 75/74/2022 tanggal 16 Juni 2022 terdapat didalamnya, adalah SAH dan mengikat atas obyek Sengketa;
- Menyatakan secara hukum obyek sengketa seluas 1.081 M² (seribu delapan puluh satu meter persegi) terdapat bangunan dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 00533 dahulu atas nama Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi saat ini atas nama Penggugat Rekonvensi/Turut Tergugat I Konvensi yang terletak di Desa Maleku, Kecamatan Mangkutana, Kabupaten Luwu Timur, Sulawesi Selatan, adalah Milik Penggugat Rekonvensi/Turut Tergugat I Konvensi;
- Menyatakan perbuatan Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi yang telah menguasai obyek sengketa tanpa hak adalah perbuatan yang melawan hukum;
- Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi atau siapa saja yang mendapatkan hak dari padanya untuk menyerahkan dan mengembalikan obyek sengketa dalam keadaan sempurna tanpa syarat kepada Penggugat Rekonvensi/Turut Tergugat I konvensi;
- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi/Turut Tergugat I Konvensi untuk selain dan selebihnya;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp3.680.000,00,- (tiga juta enam ratus delapan puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Malili, pada hari Senin, tanggal 3 Juli 2023, oleh kami, La Rusman,S.H., sebagai Hakim Ketua, Haris Fawanis,S.H. dan Satrio Pradana Devanto,S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum secara e-litigasi pada hari Rabu, tanggal 5 Juli 2023 oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut,

Halaman 54 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2022/PN MII



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dibantu oleh Andi Burhan,S.H.I., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Malili dan dihadiri oleh Para Pihak.

Hakim Anggota,

TTD

Haris Fawanis,S.H.

TTD

Satrio Pradana Devanto,S.H.

Hakim Ketua,

TTD

La Rusman,S.H.

Panitera Pengganti,

TTD

Andi Burhan,S.H.I

Perincian biaya:

1. Pendaftaran gugatan	:	Rp30.000,00;
2. Materai	:	Rp10.000,00;
3. Redaksi	:	Rp10.000,00;
4. Pemberkasan ATK	:	Rp100.000,00;
5. PNBP Surat Kuasa	:	Rp10.000,00;
6. Panggilan Para Tergugat	:	Rp2.130.000,00;
7. Pemeriksaan setempat	:	Rp1.260.000,00;
8. Biaya Sumpah	:	Rp80.0000,00;
9. PNBP Relas	:	Rp50.0000,00;

Jumlah : Rp3.680.000,00;

(tiga juta enam ratus delapan puluh ribu rupiah)