



**P U T U S A N**  
**Nomor 16/Pdt.G/2022/PN Mam**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**HJ. Saodah Gangka**, Bertempat tinggal di Beru-Beru, Desa Beru-Beru, Kecamatan Kalukku, Kabupaten Mamuju, Sulawesi Barat, Pekerjaan Direktur PT. Sinar Beru-beru, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Abdul Wahab, S.H., dan Rekan, masing-masing Advokat & Konsultan Hukum, berkantor pada Kantor WA & PARTNERS, berkedudukan di Jl. Tengku Cik Ditiro No. 35 Mamuju Kelurahan Rimuku Kecamatan Mamuju Kabupaten Mamuju Provinsi Sulawesi Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: W22.U12/HK 114/SK/6/2022/PN Mam tanggal 6 Juni 2022, selanjutnya disebut sebagai Penggugat;

Lawan:

**1. PT. BANK NEGARA INDONESIA (Persero) Tbk KANTOR WILAYAH**

**MAKASSAR**, beralamat di Jl. Baulevard No. 7-8 Lantai 2 dan 3 Makassar, Kota Makassar, Provinsi Sulawesi Selatan. Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Kevin Aldiada dan Rekan yang berkantor di Jl. Baulevard No. 7-8 Lantai 2 dan 3 Makassar, Kota Makassar, Provinsi Sulawesi Selatan berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: W22.U12.168/HK/7/2022/ PN Mam tanggal 19 Juli 2022, selanjutnya disebut sebagai Tergugat I;

**2. KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG**

**(KPKNL) MAMUJU**, beralamat di Jl. Soekarno Hatta, Kelurahan Rimuku, Kecamatan Mamuju, Kabupaten Mamuju, Provinsi Sulawesi Barat (Dulu) dan sekarang beralamat di Jln. Sam Ratulangi No 4, Kelurahan Binanga, Kecamatan Mamuju, Provinsi Sulawesi Barat. Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Muhammad Noor Akhmad dan Rekan yang berkantor di Jln. Sam Ratulangi No 4, Kelurahan Binanga, Kecamatan



Mamuju, Provinsi Sulawesi Barat. Berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor:W22.U12.158/HK/7/2022/PN Mam tanggal 5 juli 2022, selanjutnya disebut sebagai Tergugat II;

**3. KANTOR JASA PENILAI PUBLIK (KJPP) JIMMY PRASETYO DAN REKAN Cabang Makassar Sebagai APRAISAL INDEPENDEN**, beralamat di Kakatua II No. 3H, RT.003, RW.01, Kelurahan Pa' batang, Kecamatan Mamajang, Kota Makassar, Provinsi Sulawesi Selatan. Dalam hal ini memberikan kuasa Kepada Nasaruddin, SE., MM yang beralamat di Dusun Berdikari 1, Kelurahan Mata allo, Kecamatan Bontomarannu, Kabupaten Gowa. Berdasrkan Surat Kuasa Khusus Nomor: W22.U12.167/HK/7/2022/ PN Mam tanggal 19 Juli 2022, selanjutnya disebut sebagai Tergugat III;

**4. JEFRI PRIYANTO**, beralamat di jalan Jl. Mangga, Kelurahan Binanga, Kecamatan Mamuju, Kabupaten Mamuju, Provinsi Sulawesi Barat. Dalam hal ini memberikan kuasa Kepada Joel Cahadi Philips yang beralamat di Jalan. Letjen Hertasning No.101. RT/RW 000/000, Kelurahan/Desa, Binanga, Kecamatan Mamuju, Kabupaten Mamuju, Provinsi Sulawesi Barat. Berdasrkan Surat Insidentil Nomor: W22.U12./6/HK.SK/2022/, tanggal 28 Juni 2022 selanjutnya disebut sebagai Tergugat IV;

**5. BADAN PERTANAHAN NASIONAL (BPN) Kabupaten Mamuju**, yang beralamat di Jl. Pattalunru, Kelurahan Binanga, Kecamatan Mamuju, Kabupaten Mamuju, Provinsi Sulawesi Barat. Dalam hal ini memberikan Kuasakepada Nurul Camelia Adha, S.H dan Rekan yang berkantor di Jl. Pattalunru, Kelurahan Binanga, Kecamatan Mamuju, Kabupaten Mamuju, Provinsi Sulawesi Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: W22.U12.248/HK/10/2022/PN Mam selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat ;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara yang bersangkutan;



Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;  
Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 7 juni 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mamujupada tanggal 7 juni 2022 dengan Nomor Register 16/Pdt.G/2022/PN Mam, telah mengajukan gugatanmengenai:

Pevelangan Tanah Persawahan oleh pihak PT. BANK NEGARA INDONESIA (BNI 46) melalui KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) MAMUJU selaku pelaksana Lelang dan Objek yang dilelang dengan SHM No. 669, SHM No. 808, SHM No. 945, SHM No. 946, SHM No. 758 dan SHM No. 666 dengan luas Keseluruhan kurang lebih 74.960 m2 (tujuh puluh empat ribu Sembilan ratus enam puluh meter persegi) dengan Alamat Tasiu, Kelurahan Kalukku, Kecamatan Kalukku, Kabupaten Mamuju, Provinsi Sulawesi Barat dengan Batas-batas tanah sebagai berikut:

- Utara berbatasan dengan tanah milik Baco. K
- Timur berbatasan dengan tanah milik H. Hamsah Salilihu
- Selatan berbatasan dengan tanah milik H. Thamrin
- Barat berbatasan dengan tanah milik Malik

Yang selanjutnya disebut tanah Persawahan yang dilelang dengan SHM No. 669 dan Luas kurang lebih 10.000,- (Sepuluh Ribu Meter Persegi) yang disebut objek sengketa A.

- Utara berbatasan dengan tanah milik Jailani;
- Timur berbatasan dengan tanah milik H. Rahim, Jefri Priyanto dan Hj. Saodah Gangka;
- Selatan berbatasan dengan tanah milik Rasyid;
- Barat berbatasan dengan tanah milik Jalan Tani;

Yang selanjutnya disebut tanah Persawahan yang dilelang dengan SHM No. 758 dengan Luas kurang lebih 20.000,- (Dua puluh ribu meter persegi) yang disebut objek sengketa B.

- Utara berbatasan dengan tanah milik Jefri Priyanto;
- Timur berbatasan dengan tanah milik Bidan Mena, Hj.Saodah Gangka, Udan, H. Cudi.
- Selatan berbatasan dengan tanah milik Hj. Saodah Gangka,rasyid, H. Anwar



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Barat berbatasan dengan tanah milik H. Saodah Gangka

Yang selanjutnya disebut tanah Persawahan yang dilelang dengan SHM No. 946 dengan Luas kurang lebih 15.000,- (Lima Belas ribu meter persegi) yang disebut objek sengketa C.

- Utara berbatasan dengan tanah milik Hj. Saodah Gangka
- Timur berbatasan dengan tanah milik Hj. Neti, Toko Nusantara Teknik, Saharadi.
- Selatan berbatasan dengan tanah milik Hj. Saodah Gangka
- Barat berbatasan dengan tanah milik Hj. Saodah Gangka

Yang selanjutnya disebut tanah Persawahan yang dilelang dengan SHM No. 945 dengan Luas kurang lebih 5.000,- (Lima ribu meter persegi) yang disebut objek sengketa D.

- Utara berbatasan dengan tanah milik Hj. Saodah Gangka
- Timur berbatasan dengan tanah milik Anwar
- Selatan berbatasan dengan tanah milik H. Tollyon
- Barat berbatasan dengan tanah milik H. Anwar

Yang selanjutnya disebut tanah Persawahan yang dilelang dengan SHM No. 808 dengan Luas kurang lebih 5.000,- (Lima ribu meter persegi) yang disebut objek sengketa E.

- Utara berbatasan dengan tanah milik Herman
- Timur berbatasan dengan tanah milik Jalan Tani
- Selatan berbatasan dengan tanah milik H. Marzuki
- Barat berbatasan dengan tanah milik H. Abdul Rasak. T.

Yang selanjutnya disebut tanah Persawahan yang dilelang dengan SHM No. 666 dan Luas kurang lebih 19.960,- (Sembilan Belas Ribu Sembilan Ratus Enam Puluh Meter Persegi) yang disebut objek sengketa F.

Gugatan ini diajukan dengan dasar-dasar serta alasan-alasan adalah sebagai berikut:

1. Bahwa tanah sawah yang dilelang menjadi objek sengketa a quo dengan Sertifikat Hak Milik No. 669 Tertanggal 26 Mei 1997, SHM No. 808 Tertanggal 3 November 1997, SHM No. 945 Tertanggal 20 Mei 2000, SHM No. 946 Tertanggal 20 Mei 2000, SHM No. 758 Tertanggal 9 Oktober 1997 dan SHM No. 666, Tertanggal 26 Mei 1997, adalah milik Sah Penggugat;
2. Bahwa pada awalnya Penggugat meminjam kredit kepada PT. BANK NEGARA INDONESIA (BNI 46) pada tahun 1996 sebagai nasabah dan

Halaman 4 dari 103 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2022/PN Mam



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menjelang beberapa tahun setelah pelunasan pinjaman, Penggugat kembali ditawarkan untuk melakukan pinjaman kredit tersebut dan pada tahun 2009 jumlah Pinjaman/kredit Penggugat sebesar Rp. 4.500.000.000,-(empat miliar lima ratus juta rupiah) dengan jangka waktu Kredit sampai tanggal 16 Juli 2010, namun dalam perjalanan usaha Penggugat tidak berjalan lancar atau mengalami kemunduran penghasilan usaha serta sulit untuk bangkit kembali pada saat itu dan walaupun Penggugat tetap membayar pinjaman kredit tetapi tidak lagi sebesar jumlah pembayaran sebelumnya, tetapi tetap lancar dilakukan pembayaran sesuai dengan kebijakan dari Pihak PT. BANK NEGARA INDONESIA (BNI 46) Mamuju sampai saat ini;

3. Bahwa walaupun usaha Penggugat mengalami kemunduran atau tidak lancar dalam dunia usaha, namun Penggugat tetap melakukan kewajibannya membayar utang pinjaman kredit sampai saat ini walaupun tidak sebesar pembayaran sebelumnya sehingga utang Pinjaman kredit Penggugat dapat berkurang dan sekarang sisa pinjaman utang di Bank Negara Indonesia (BNI 46) sebesar Rp. 3.238.450.000,-(tiga miliar dua ratus tiga puluh delapan juta empat ratus lima puluh ribu rupiah), ini menunjukkan bahwa Penggugat memiliki itikat baik dalam menyelesaikan utang pinjaman kredit tersebut dan Penggugat pernah mendapatkan/memperoleh Sertifikat Nasabah terbaik dari PT. BANK NEGARA INDONESIA (BNI 46) Mamuju, sehingga Penggugat selalu menjaga nama baik walaupun Penggugat dalam situasi kesulitan bangkit dari dunia usaha ekonomi tetapi tetap melakukan pembayaran sampai utang kredit dapat berkurang 1 (satu) milyar lebih;
4. Bahwa pada awalnya usaha Penggugat sangat lancar mulai dari tahun 1996 sampai dengan tahun 2010 pembayaran Penggugat kepada PT. Bank Negara Indonesia (BNI 46) tidak pernah terlambat apalagi menunggak, namun di tahun 2011 pembayaran kredit dinyatakan tidak lancar oleh pihak PT. BANK NEGARA INDONESIA (BNI 46), namun diberikan kelonggaran kepada perusahaan penggugat untuk membayar angsuran meskipun tidak sebesar jumlah sebelumnya dan ini berdasarkan kebijakan dari pihak PT. BANK NEGARA INDONESIA (BNI 46), penyebab kurangnya pembayaran disebabkan oleh menurunnya usaha penghasilan dari Perusahaan Penggugat PT. Sinar Beru-beru yang dipimpin oleh Penggugat dan ditambah lagi dengan mempersulitnya kebangkitan dari pelaku dunia usaha termasuk Penggugat dengan adanya Covid 19 yang melanda Indonesia dan bahkan Dunia/ Negara lainnya dan tambah lagi dengan menyusulnya

Halaman 5 dari 103 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2022./PN Mam

#### 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)





Gempa Bumi yang terjadi pada 15 Januari 2021 yang memporakporandakan Kabupaten Mamuju dan Majene yang menimbulkan dampak begitu besar yakni korban jiwa, harta benda serta perekonomian yang tidak dapat berjalan dengan baik, secara stabil yang tentunya sangat merugikan bagi semua dunia usaha terutama bagi Penggugat selaku Direktur PT. Sinar Beru-beru;

5. Bahwa Penggugat sangat keberatan dimana pihak PT. BANK NEGARA INDONESIA (BNI 46) melakukan penggantian Rekening Pinjaman /Kredit secara sepihak, Rekening lama No. 700 000 695, diganti dengan Rekening Baru No. 307 0000 085. Sehingga penggugat khawatir pembayaran yang selama ini yang disetor oleh Penggugat tidak dilaporkan ke PT. BANK NEGARA INDONESIA (BNI 46) Pusat dan dianggap penggugat tidak pernah lagi/tidak bisa lagi melakukan pembayaran kredit setiap bulannya, olehnya itu lelang tersebut terkesan tidak transparansi dan penggugat merasa terzholimi dan tidak sesuai dengan prosedur lelang yang berlaku serta merugikan bagi Penggugat;
6. Bahwa setelah mengalami kemunduran penghasilan Perusahaan Penggugat mulai sejak tahun 2011, maka Penggugat menemui langsung Pimpinan PT. Bank Negara Indonesia (BNI 46) untuk membicarakan agar memberikan kelonggaran dalam membayar utang kredit pinjaman yang ada di PT. Bank Negara Indonesia (BNI 46) dan hasil dari pembicaraan tersebut, maka Penggugat diberikan kelonggaran untuk membayar cicilan pinjaman kredit sesuai dengan kemampuannya untuk membayar dalam setiap bulannya, oleh karena itu, maka Penggugat selalu melakukan pembayaran dalam setiap bulannya sesuai dengan kemampuannya sejak tahun 2011 sampai sekarang ini, dan masih melakukan pembayaran pinjaman kredit tersebut;
7. Bahwa Penggugat tidak pernah lalai melakukan pembayaran dalam setiap bulannya sejak diberikan kesempatan untuk membayar sesuai dengan kemampuan Penggugat, namun di tahun 2020 tiba-tiba Penggugat menerima surat pemberitahuan untuk dilakukan lelang tanah sawah jaminan dari Penggugat sebagaimana No. SHM tersebut diatas oleh pihak PT. Bank Negara Indonesia (BNI 46) dari kantor wilayah Makassar, padahal pihak Penggugat selalu lancar dalam melakukan Pembayaran pinjaman tersebut;
8. Bahwa tanah sawah jaminan dari Penggugat yang dilelang oleh pihak PT. Bank Negara Indonesia 46 (BNI 46) melalui KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) MAMUJU sangat merugikan



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dari pihak penggugat dan apalagi pada saat dilakukan lelang tidak disampaikan berapa nilai harga yang ditawarkan oleh pihak PT. Bank Negara Indonesia (BNI 46) kepada Penggugat, dan pada saat dilakukan lelang tersebut Penggugat sangat lancar melakukan pembayaran pinjaman kepada PT. Bank Negara Indonesia (BNI 46) dan pembayaran pinjaman sampai saat ini masih diterima oleh Pihak PT. Bank Negara Indonesia (BNI 46) artinya bahwa Penggugat memiliki itikat baik sebab tetap lancar dalam melakukan pembayaran namun tanah sawah jaminan dari Penggugat tetap dilelang dengan tidak sewajarnya dan memberikan nilai harga sangat rendah dibawah dari nilai harga yang ada disekirnya dalam penilaian harga dalam setiap meternya;

9. Bahwa Penggugat sangat keberatan atas apa yang dilakukan oleh Pihak PT. Bank Negara Indonesia (BNI 46) untuk melakukan proses lelang melalui KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) MAMUJU berupa tanah sawah jaminan dari pihak Penggugat, sebab dilakukan lelang tanpa pertimbangan dan perhitungan secara kemanusiaan dimana dilakukan lelang pada kondisi Covid 19 yang melanda Negara Indonesia pada umumnya dan kabupaten Mamuju Provinsi Sulawesi Barat khususnya dan ditambah lagi adanya penderitaan dengan adanya Gempa Bumi yang melanda Kabupaten Mamuju dan Kabupaten Majene yang menimbulkan korban jiwa begitu banyak, dalam hal ini pihak PT. Bank Negara Indonesia (BNI 46) semuanya mengabaikan rasa kemanusiaan yang dialami dan diderita oleh Masyarakat Mamuju dan khususnya kepada Penggugat;
10. Bahwa pihak Penggugat PT. Sinar Beru-Beru tidak menyangkali atas adanya Utang dari pihak PT. BANK NEGARA INDONESIA 46 (BNI 46) kanwil Makassar, namun Pihak Penggugat sangat keberatan terhadap Nilai Taksiran harga Lelang sangat murah/rendah yang dilakukan oleh KANTOR JASA PENILAI PUBLIK (KJPP) JIMMY PRASETYO DAN REKAN Sebagai APPRAISAL INDEPENDEN, padahal objek lelang tersebut merupakan tanah produktif yang memiliki nilai tinggi karena merupakan tanah sawah yang sangat Produktif, namun nilai taksiran terhadap objek tersebut sangat murah sebesar Rp. 21.000,- (dua puluh satu ribu) dan Rp. 28.000,-(dua puluh delapan ribu) permeter tanpa mempertimbangkan secara layak nilai Pasar sewajarnya yang ada di sekitar Lokasi tersebut, padahal nilai harga tanah yang paling rendah sebesar antara Rp. 80.000,- (delapan puluh ribu rupiah) sampai dengan harga Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah)

Halaman 7 dari 103 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2022./PN Mam



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

permeternya, oleh karena itu, maka penggugat menganggap sangat tidak layak dan di bawah nilai Pasar Wajar tanah yang dilakukan pelelangan oleh pihak PT. BANK NEGARA INDONESIA 46 (BNI 46) melalui KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) MAMUJU tersebut;

11. Bahwa pihak penggugat dalam hal ini mewakili PT. Sinar Beru-Beru sangat keberatan dengan cara-cara pelelangan yang dilakukan oleh Pihak Bank Negara Indonesia (BNI 46) melalui KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) MAMUJU karena jaminan dari pihak Penggugat begitu banyak tetapi tidak dilakukan pelelangan secara keseluruhan untuk menutupi Utang pihak Penggugat sehingga pihak Penggugat merasa dirugikan karena Pelelangan hanya dilakukan terhadap Objek Jaminan sertifikat tertentu saja dan tidak secara keseluruhan, dalam perkara ini Penggugat menganggap sangat dirugikan karena hasil objek jaminan yang dilelang tersebut tidak cukup untuk melunasi seluruh utang Penggugat tersebut sehingga melanggar ketentuan Pasal 1131 KUHPerdara, padahal tujuan dari jaminan sertifikat dari Penggugat agar ketika dilakukan lelang atas jaminan dapat menutupi/melunasi utang dari Penggugat itu sendiri;
12. Bahwa tindakan oleh Pihak Bank Negara Indonesia (BNI 46) melakukan Lelang terhadap Objek Jaminan Penggugat melalui KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) MAMUJU adalah tindakan yang sangat merugikan bagi Penggugat sebab jaminan yang dilelang tersebut tidak menutupi utang dari Penggugat yang disebabkan oleh Nilai Taksiran terhadap Objek Lelang sangat Rendah/Murah dan dibawah Nilai Harga yang tidak wajar, tidak rasional dan tidak mempertimbangkan Nilai harga tanah yang ada disekitar Objek Lelang tersebut, oleh karena itu perbuatan tersebut adalah Perbuatan Melanggar Hukum atau sama dengan Perbuatan Melawan Hukum, sehingga dengan demikian akibat Perbuatan dari Pihak Bank Negara Indonesia (BNI 46) melakukan Lelang terhadap Objek Jaminan Penggugat melalui KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) MAMUJU menimbulkan Kerugian bagi Penggugat karena setelah dilakukan Lelang tersebut ternyata tidak dapat menutupi Utang Penggugat, ini disebabkan Nilai Objek Lelang terlalu Rendah/Murah, tidak Rasional dan tidak mempertimbangkan nilai harga wajar yang ada disekitar tanah objek lelang sehingga dalam memberikan taksiran penilaian Harga sangat murah yang dilakukan oleh KANTOR JASA

Halaman 8 dari 103 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2022./PN Mam

#### 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

PENILAI PUBLIK (KJPP) JIMMY PRASETYO DAN REKAN Sebagai APPRAISAL INDEPENDEN dengan nilai harga sebesar Rp. 21.000,- (dua puluh satu ribu rupiah) permeternya dan harga sebesar 28.000,- (dua puluh delapan ribu rupiah) permeternya dan ini sangat Nampak dan jelas akibat perbuatan Tergugat I dan Tergugat III melanggar Unsur Norma Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana Ketentuan dalam Pasal 1365 KUHPdata tersebut;

13. Bahwa pihak penggugat dalam hal ini mewakili PT, Sinar Beru-Beru sangat keberatan terhadap pemberitahuan pelaksanaan lelang dan pengosongan Aset tertanggal 11 November 2020 dengan menunjuk surat KPKNL No. S-599/wkn.15/KNL.01/2020 Tanggal 10 Nopember 2020 sementara copy surat dimaksud tidak terlampir dalam pemberitahuan apa isi dan maksud surat tersebut, dan kami mencoba meminta surat tersebut tetapi tidak diberikan dengan alasan Rahasia, tentunya kami sebagai penggugat merasa kecewa karena kami diperlakukan sama sekali tidak punya hak sebagai Debitur sehingga Penggugat merasa dirugikan, oleh sebab itu, Lelang yang dilakukan oleh Pihak PT. Bank Negara Indonesia (BNI 46) melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Mamuju adalah tindakan melawan hukum atau sama dengan Perbuatan melawan Hukum;
14. Bahwa di tahun 2020 Tim Penilai dari Pihak Pemprov. Sulbar pernah melakukan penilaian terhadap tanah di sekitar Objek Lelang tersebut dengan nilai Rp.80.000 (delapan puluh ribu rupiah) untuk pembangunan Drainase, namun di tolak oleh masyarakat sekitarnya karena menilai harga tersebut sangat rendah dan murah, hal ini berarti bahwa mengapa dari Pihak PT. BANK NEGARA INDONESIA (BNI 46) dan pihak Penaksir dari KANTOR JASA PENILAI PUBLIK (KJPP) JIMMY PRASETYO DAN REKAN Sebagai APPRAISAL INDEPENDEN hanya memberikan nilai rendah, murah sehingga pihak Penggugat menganggap ada perbedaan dengan penilaian taksiran yang diberikan pihak Pemprov Sulbar;
15. Bahwa pihak PT. BANK NEGARA INDONESIA (BNI 46) melakukan lelang melalui KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) MAMUJU tidak memiliki itikad baik dengan memberikan penilaian harga sangat rendah dengan nilai Rp. 21.000,-(dua puluh satu ribu rupiah) dan Rp. 28.000,(dua puluh delapan ribu rupiah) dan berbeda beda padahal objek lelang tanah sawah tersebut berdekatan, sehingga pihak Penggugat menganggap ada indikasi permainan dalam pelaksana Lelang dan juga dalam penawaran lelang tersebut hanya diikuti oleh peserta hanya 1 (satu)

Halaman 9 dari 103 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2022./PN Mam

#### 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

orang sehingga timbul rasa kecurigaan adanya permainan dan pengaturan yang tidak wajar bagi pihak penggugat;

16. Bahwa pihak Penggugat mewakili PT. Sinar Beru-Beru tidak keberatan terhadap proses lelang oleh Pihak BANK NEGARA INDONESIA (BNI 46) melalui KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) MAMUJU sepanjang seluruh objek jaminan yang dijadikan jaminan Kredit di PT. BANK NEGARA INDONESIA (BNI 46) di tawarkan dan dilelang dengan memberikan Nilai harga Pasar yang sewajarnya, layak, Rasional serta melakukan pelelangan terhadap objek jaminan secara keseluruhan dan serentak serta bukan pelelangan secara bertahap dan hanya pada objek tertentu, sehingga Utang Penggugat dapat selesai atau di nyatakan Lunas oleh Pihak PT. BANK NEGARA INDONESIA (BNI 46), namun yang terjadi adalah Pihak PT. BANK NEGARA INDONESIA (BNI 46) melakukan Proses Lelang melalui KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) MAMUJU, dengan Nilai atau harga yang sangat rendah dan tidak wajar terhadap Objek Jaminan Penggugat sehingga Kredit atau Pinjaman Pihak Penggugat PT. Sinar Beru-Beru pada PT. BANK NEGARA INDONESIA (BNI 46) kanwil Makassar tidak lunas sehingga Penggugat merasa dirugikan karena objek jaminan Penggugat yang dilelang sangat murah dan tidak dapat menutupi utang dari Penggugat tersebut;
17. Bahwa tindakan yang dilakukan PT. BANK NGARA INDOESIA (BNI 46) melakukan proses Lelang melalui KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) MAMUJU dan Pihak Pemenang Lelang dengan nilai taksiran tanah sawah yang produktif sangat rendah serta tidak wajar adalah tindakan yang salah, kelirudan sangat merugikan Penggugat sehingga dengan demikian menurut hukum perbuatan melawan hak orang lain yang sama dengan perbuatan melawan hukum dan telah merugikan kepentingan Penggugat yang berhak atas tanah objek lelang tersebut adalah melanggar Hukum sebagaimana ketentuan dalam Pasal 1365, Pasal 1366 dan Pasal 1367 KUHPerdata;
18. Bahwa Pihak Penggugat mewakili PT. Sinar Beru-Beru merasa ada sesuatu yang aneh dan ganjil, yang mana dalam proses Lelang yang dilakukan oleh PT. BANK NEGARA INDOESIA (BNI 46) melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Mamuju tersebut menyatakan Tergugat III yaitu JEFRI PRIYANTO sebagai Pemenang Lelang, dan Tergugat III adalah juga peserta Tunggal dari Proses Lelang tersebut, ternyata secara nyata dan jelas memiliki tanah persawahan / Bangunan

*Halaman 10 dari 103 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2022/PN Mam*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang berbatasan langsung dengan Tanah Persawahan milik Penggugat yang menjadi Objek Lelang tersebut, hal ini tentunya menimbulkan tanda Tanya yang besar dari Penggugat apakah hal ini memiliki Korelasi dengan hasil Lelang atau tidak ?

19. Bahwa Pihak Penggugat mewakili PT.Sinar Beru-Beru, dalam proses lelang yang dilakukan oleh Pihak PT. BANK NEGARA INDONESIA (BNI 46) melalui KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) MAMUJU dan Pemenang Lelang tersebut ada perbuatan melawan hukum karena dalam prosesnya tidak sesuai dengan yang seharusnya, dimana dalam prosedur lelang ada yang dilanggar yakni tidak dilakukan peninjauan awal terhadap objek lelang, tidak dilakukan pembersihan objek lelang, tidak memastikan keamanan dari objek lelang, tidak memberikan tanda pengumuman/papan bicara terhadap objek lelang yang menandakan bahwa objek lelang tersebut dalam keadaan aman atau tidak ada masalah dilapangan, dalam perkara ini sangat jelas ada Perbuatan Melawan Hukum, sehingga perkara tersebut merupakan sengketa Keperdataan dan bukan merupakan rana sengketa Peradilan Tata Usaha Negara;
20. Bahwa Pihak Penggugat mewakili PT. Sinar Beru-Beru menganggap bahwa Nilai Limit lelang yang dilakukan oleh Pihak PT. BANK NEGARA INDONESIA (BNI 46) melalui KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) MAMUJU yang dimenangkan oleh Tergugat JEFRI PRIYANTO sangat tidak wajar dan sangat rendah/murah dan tidak memperhatikan nilai harga yang wajar disekitar Objek tersebut, dimana nilai objek tanah sawah yang dilelang di tetapkan oleh Tim Penaksir dari KANTOR JASA PENILAI PUBLIK (KJPP) JIMMY PRASETYO DAN REKAN Sebagai APPRAISAL INDEPENDEN dengan harga Rp. 21.000,-(dua puluh satu ribu rupiah) permeternya dan harga Rp. 28.000,-(duapuluh delapan ribu rupiah) permeternya, sedangkan tanah sawah yang dilelang tersebut berada pada posisi nilai kelas 1 (satu) atau memiliki nilai jual yang cukup tinggi, sehingga pihak Penggugat merasa sangat dirugikan dalam penetapan Nilai Limit lelang tersebut, sehingga dengan demikian, menurut hukum terdapat perbuatan yang merugikan orang lain atau Perbuatan Melawan Hukum, sebagaimana pendapat Wirjono Prodjodikoro bahwa Perbuatan melawan hukum adalah tidak hanya perbuatan yang langsung melanggar hukum melainkan juga perbuatan yang secara langsung melanggar kesusilaan, keagamaan, dan sopan santun yang secara tidak langsung juga melanggar hukum, sebagaimana ketentuan dalam Pasal

Halaman 11 dari 103 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2022./PN Mam



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1365 KUHPerdata dan Pasal 1366 KUH Perdata serta Pasal 1367 KUHPerdata;

21. Bahwa Penggugat mewakili PT. Sinar Beru-beru sangat menyayangkan kepada Pihak PT. BANK NEGARA INDONESIA (BNI 46) melakukan lelang melalui KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) MAMUJU dengan taksiran nilai tanah sawah yang sangat rendah dan tidak wajar tanpa memperhitungkan nilai-nilai harga tanah sawah yang ada disekitarnya dengan nilai harga antara Rp.80.000,-(delapan puluh ribu rupiah) sampai dengan harga Rp.500.000,-(lima ratus ribu rupiah) permeternya, sehingga Penggugat merasa sangat dirugikan dalam pemberian nilai harga yang sangat rendah untuk penjualan tanah sawah jaminan tersebut;
22. Bahwa apabila Tergugat IV JEFRI PRIYANTO dalam hal ini sebagai pemenang Lelang ingin menguasai tanah tanah sawah jaminan yang dilelang atau ingin memiliki tanah tersebut, maka Penggugat menawarkan / menjual tanah sawah tersebut kepada Tergugat JEFRI PRIYANTO atau memberikan ganti untung yang layak sesuai dengan harga pasaran atau harga tanah yang ada disekitarnya kepada Penggugat mewakili PT. Sinar Beru-Beru dengan harga penawaran sebesar Rp. 350.000,-(tiga ratus lima puluh ribu rupiah) permeternya, sementara luas tanah sawah milik Penggugat yang dimenangkan lelang oleh Tergugat JEFRI PRIYANTO secara tidak sah adalah seluas kurang lebih 74.960 M2 (tujuh puluh empat ribu Sembilan ratus enam puluh ribu meter persegi), sehingga total harga tanah sawah yang harus dibayarkan oleh Tergugat JEFRI kepada Penggugat adalah  $74.960 \text{ m}^2 \times \text{Rp.}350.000,-/\text{meter} = \text{Rp. } 26.236.000.000,-$  (dua puluh enam miliar dua ratus tiga puluh enam juta rupiah) dan cara pembayarannya berdasarkan hasil kesepakatan antara Pihak Penggugat mewakili PT. Sinar Beru-Beru dengan pihak Tergugat IV JEFRI PRIYANTO;
23. Bahwa telah berbagai upaya yang dilakukan oleh Penggugat mewakili PT. Sinar Beru-Beru kepada pihak PT. BANK NEGARA INDONESIA (BNI 46), namun pihak PT. BANK NEGARA INDONESIA (BNI 46) tetap melakukan lelang tanah sawah jaminan tersebut dengan nilai harga yang sangat tidak wajar, murah dan tidak sepatutnya tanpa melihat atau mempertimbangkan nilai harga tanah sawah yang ada disekitar tanah sawah yang dilelang tersebut, namun pihak PT. BANK NEGARA INDONESIA (BNI 46) melalui KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) MAMUJU tetap melelang tanah sawah jaminan tersebut, sehingga

Halaman 12 dari 103 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2022./PN Mam



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat dengan melalui Kuasa Hukumnya menempuh upaya Hukum dengan harapan masalah ini dapat segera memperoleh kepastian hukum;

24. Bahwa oleh karena dari fakta dan alat bukti Sertifikat yang dimiliki Penggugat mewakili PT. Sinar Beru-Beru atas tanah sawah yang dilelang adalah milik Sah atas nama Penggugat, maka dengan demikian sangatlah berdasar dan beralasan hukum Tergugat IV JEFRI PRIYANTO sebagai pemenang lelang dengan cara-cara yang tidak sewajarnya agar tidak melakukan aktifitas atau kegiatan apapun itu diatas tanah sawah milik Penggugat tanpa syarat apapun juga, serta seluruh bukti-bukti alas hak yang telah terbit atas tanah tersebut atas nama Tergugat IV JEFRI PRIYANTO atau orang lain tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat;
25. Bahwa saat ini Penggugat mengetahui kalau Tanah Sawah yang menjadi objek sengketa yang bersertifikat atas nama Penggugat HJ. SAODAH GANGKA telah terbit Balik Nama atas nama Tergugat IV JEFRI PRIYANTO yang diterbitkan oleh Turut Tergugat/BADAN PERTANAHAN NASIONAL (BPN) Kabupaten Mamuju, dimana semestinya Turut Tergugat tidak melakukan proses penerbitan balik nama atas tanah Objek sengketa, dalam perkara ini dimana Turut Tergugat melakukan Kesalahan atas penerbitan balik nama tersebut, sehingga dengan demikian maka Turut Tergugat juga telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum atau sama dengan melanggar hukum, sehingga Balik Nama atas nama Tergugat IV JEFRI PRIYANTO tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat;
26. Bahwa Tindakan yang dilakukan oleh Turut Tergugat/BADAN PERTANAHAN NASIONAL (BPN) Kabupaten Mamuju dalam melakukan balik nama atas nama Tergugat IV JEFRI PYIYANTO adalah tindakan yang sangat merugikan Penggugat dan oleh karena itu segala bentuk surat yang diterbitkan atau dikeluarkan oleh Turut Tergugat/ BADAN PERTANAHAN NASIONAL (BPN) Kabupaten Mamuju tidak Memiliki Kekuatan Hukum mengikat;
27. Bahwa guna menghindari tindakan Tergugat menghambat pelaksanaan Putusan dalam perkara ini, maka sangat berdasar dan beralasan hukum para Tergugat dan Turut Tergugat dihukum membayar uang paksa secara tanggung renteng sebesar Rp. 5.000.000,-(lima juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatannya memenuhi putusan perkara ini terhitung sejak putusan dalam perkara mempunyai kekuatan hukum yang pasti;
28. Bahwa oleh karena Gugatan Penggugat didasarkan pada bukti-bukti yang kuat dan benar, maka sangat berdasar dan beralasan hukum putusan

Halaman 13 dari 103 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2022./PN Mam

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (Uitvoerbaar Bij Voorraad), sekalipun terhadapnya diajukan upaya hukum Banding maupun Kasasi;

29. Bahwa oleh karena dalam perkara ini memerlukan biaya yang tidak sedikit jumlahnya, maka beralasan hukum Para Tergugat dan Turut Tergugat dihukum membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;
30. Bahwa berdasarkan pada segala uraian tersebut diatas, maka perkenankanlah Penggugat memohon dengan segala hormat, agar Pengadilan Negeri Mamuju Cq. Majelis Hakim yang mengadili perkara ini kiranya berkenan mengadili dan memutuskan :

## Primer :

1. Menenerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat mewakili PT. SINAR BERU-BERU untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Penggugat mewakili PT. SINAR BERU-BERU adalah pemilik Sah atas tanah sawah yang dilelang dengan Luas keseluruhan Lebih Kurang 74.960 M2 (tujuh puluh empat ribu Sembilan ratus enam puluh ribu meter persegi) oleh pihak Bank NEGARA INDONESIA (BNI) 46 melalui KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) MAMUJU selaku pelaksana Lelang dan Objek yang dilelang ada 6 (enam) SHM persawahan dengan Alamat Kelurahan Kalukku, Kecamatan Kalukku, Kabupaten Mamuju, Provinsi Sulawesi Barat dengan Batas-batas tanah sebagai berikut :

- Utara berbatasan dengan tanah milik Baco. K
- Timur berbatasan dengan tanah milik H. Hamsah Salilihu
- Selatan berbatasan dengan tanah milik H. Thamrin
- Barat berbatasan dengan tanah milik Malik

Yang selanjutnya disebut tanah Persawahan yang dilelang dengan SHM No. 669 dan Luas kurang lebih 10.000,-(Sepuluh Ribu Meter Persegi) objek sengketa A.

- Utara berbatasan dengan tanah milik Jailani;
- Timur berbatasan dengan tanah milik H. Rahim, Jefri Priyanto dan Hj. Saodah Gangka;
- Selatan berbatasan dengan tanah milik Rasyid;
- Barat berbatasan dengan tanah milik Jalan Tani;

*Halaman 14 dari 103 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2022./PN Mam*

### 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

Yang selanjutnya disebut tanah Persawahan yang dilelang dengan SHM No. 758 dengan Luas kurang lebih 20.000,- (Dua puluh ribu meter persegi) yang disebut objek sengketa B.

- Utara berbatasan dengan tanah milik Jefri Priyanto;
- Timur berbatasan dengan tanah milik Bidan Mena, Hj.Saodah Gangka, Udan, H. Cudi.
- Selatan berbatasan dengan tanah milik Hj. Saodah Gangka,rasyid, H. Anwar
- Barat berbatasan dengan tanah milik H. Saodah Gangka

Yang selanjutnya disebut tanah Persawahan yang dilelang dengan SHM No. 946 dengan Luas kurang lebih 15.000,- (Lima Belas ribu meter persegi) yang disebut objek sengketa C.

- Utara berbatasan dengan tanah milik Hj. Saodah Gangka
- Timur berbatasan dengan tanah milik Hj. Neti, Toko Nusantara Teknik, Saharadi.
- Selatan berbatasan dengan tanah milik Hj. Saodah Gangka
- Barat berbatasan dengan tanah milik Hj. Saodah Gangka

Yang selanjutnya disebut tanah Persawahan yang dilelang dengan SHM No. 945 dengan Luas kurang lebih 5.000,- (Lima ribu meter persegi) yang disebut objek sengketa D.

- Utara berbatasan dengan tanah milik Hj.Saodah Gangka
- Timur berbatasan dengan tanah milik Anwar
- Selatan berbatasan dengan tanah milik H.Tollon
- Barat berbatasan dengan tanah milik H.Anwar

Yang selanjutnya disebut tanah Persawahan yang dilelang dengan SHM No. 808 dengan Luas kurang lebih 5.000,-( Lima ribu meter persegi) yang disebut objek sengketa E.

- Utara berbatasan dengan tanah milik Herman
- Timur berbatasan dengan tanah milik Jalan Tani
- Selatan berbatasan dengan tanah milik H. Marzuki
- Barat berbatasan dengan tanah milik H. Abdul Rasak. T.

Yang selanjutnya disebut tanah Persawahan yang dilelang dengan SHM No.666 dan Luas kurang lebih 19.960,-(Sembilan Belas Ribu Sembilan Ratus Enam Puluh Meter Persegi) objek sengketa F.

Halaman 15 dari 103 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2022./PN Mam

#### 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

3. Menyatakan Tanah Objek Lelang yang dilakukan oleh pihak PT. BANK NEGARA INDONESIA (BNI 46) melalui KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) MAMUJU dikembalikan kepada Penggugat untuk menjual sendiri dan hasil dari penjualan tersebut digunakan untuk membayar utang Kredit Penggugat kepada Tergugat I;
4. Bahwa proses lelang yang dilakukan oleh Pihak PT. BANK NEGARA INDONESIA (BNI 46) melalui KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) MAMUJU dan Pemenang Lelang tersebut adalah Melanggar Hukum atau Perbuatan Melawan Hukum dan tidak Memiliki Kekuatan Hukum Yang Mengikat;
5. Bahwa dalam Proses Lelang yang dilakukan oleh PT. BANK NEGARA INDONESIA (bni 46) melalui KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) MAMUJU tidak mengedepankan rasa kehati-hatian dan tidak mengedepankan rasa etika dan moral dengan memberikan nilai harga Objek yang dilelang sangat murah dengan tidak memperhitungkan nilai harga yang ada disekitar Objek Lelang tersebut;
6. Bahwa Nilai Harga Objek Lelang dalam setiap Permeternya yang dilakukan oleh PT. BANK NEGARA INDONESIA (BNI 46) melalui KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) MAMUJU dengan Nilai harga taksiran dilakukan oleh KANTOR JASA PENILAI PUBLIK (KJPP) JIMMY PRASETYO DAN REKAN Sebagai APPRAISAL INDEPENDEN dengan harga sebesar Rp.21.000,- dalam permeternya dan harga Rp. 28.000,- dalam permeternya adalah penilaian harga yang tidak wajar, sangat murah, tidak pantas dan tidak rasional, sehingga merugikan bagi Penggugat;
7. Menyatakan bahwa Nilai harga tanah sawah yang dilelang seharusnya dengan nilai harga wajar sebesar Rp.350.000,-(tiga ratus lima puluh ribu rupiah) Permeternya;
8. Bahwa Pemenang Lelang atas nama JEFRI PRIYANTO atas tanah sawah/Objek yang dilelang tersebut adalah perbuatan melawan hukum, merugikan Penggugat dan tidak Memiliki Kekuatan Hukum Yang Mengikat;
9. Menghukum Tergugat IV JEFRI PRIYANTO untuk membayar/memberikan ganti untung yang layak kepada Penggugat sebagai pemilik Sah atas tanah sawah yang dilelang sesuai dengan harga pasaran atau harga tanah yang ada disekitarnya kepada Penggugat PT. Sinar Beru-beru dengan harga penawaran sebesar Rp. 350.000,-(tiga ratus lima puluh ribu rupiah) permeternya, sementara luas tanah sawah milik Penggugat yang

Halaman 16 dari 103 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2022./PN Mam

### 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

dimenangkan lelang oleh Tergugat IV JEFRI PRIYANTO secara tidak sah adalah seluas kurang lebih 74.960 M2 (tujuh puluh empat ribu Sembilan ratus enam puluh ribu meter persegi), sehingga total harga tanah sawah yang harus dibayarkan oleh Tergugat JEFRI kepada Penggugat adalah 74.960 m2 X Rp.350.000,-/meter = Rp. 26.236.000.000,-(dua puluh enam miliar dua ratus tiga puluh enam juta rupiah) dan cara pembayarannya berdasarkan hasil kesepakatan antara Pihak Penggugat PT. Sinar Beru-beru dengan pihak Tergugat JEFRI PRIYANTO;

10. Bahwa perbuatan Turut Tergugat/Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Mamuju yang menerbitkan Balik Nama dengan atas nama Tergugat IV JEFRI PRIYANTO terhadap Objek Sengketa adalah Perbuatan Melawan Hukum, sehingga seluruh bukti-bukti hak yang telah diterbitkan tersebut tidak Memiliki Kekuatan Hukum Yang Mengikat;
11. Bahwa apabila ada surat-surat atau bukti surat apapun itu terhadap tanah sawah yang dilelang adalah perbuatan melawan hukum, sehingga seluruh bukti-bukti hak yang telah diterbitkan tersebut Tidak Memiliki Kekuatan Hukum Yang Mengikat;
12. Menyatakan bahwa putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (Uitvoerbaar Bij Voorraad), sekalipun terhadapnya diajukan upaya hukum berupa Verzet, Banding maupun Kasasi;
13. Menghukum Para Tergugat dan Turut Tergugat untuk membayar uang paksa secara tanggung renteng (Dwangsom) sebesar Rp. 5.000.000,-(lima juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatannya kepada Penggugat terhitung sejak Putusan Perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang pasti;
14. Menghukumpara Tergugat dan Turut Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng;

*Atau Apabila Ketua/ Majelis Hakim berpendapat lain, maka :*

## Subsider:

Mohon Putusan yang seadil-adilnya berdasarkan kepatutan dan rasa keadilan;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, Penggugat dan Para Tergugat masing-masing menghadap Kuasanya;

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 Nona Vivi Sri Dewi, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Mamuju, sebagai Mediator;

*Halaman 17 dari 103 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2022/PN Mam*

## 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)



Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 18 Agustus 2022, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil, maka kepada Para Tergugat diminta persetujuannya untuk melaksanakan persidangan secara elektronik, dan Para Tergugat sepakat untuk melakukan persidangan secara elektronik;

Menimbang, bahwa kemudian pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugat yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

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

**DALAM EKSEPSI**

**PENGADILAN NEGERI MAMUJU TIDAK MEMILIKI KEWENANGAN UNTUK MENGADILI PERKARA A QUO**

1. Bahwa dalam gugatannya PENGUGAT mendalilkan bahwa TERGUGAT I telah melakukan lelang melalui TERGUGAT II atas objek perkara dalam perkara *a quo* dan dibeli oleh TERGUGAT IV dimana hal tersebut dilakukan tidak menurut hukum berlaku.
2. Bahwa terkait pelaksanaan lelang tersebut telah dituangkan dalam Kutipan Risalah Lelang Kantor Pelayanan Keuangan Negara dan Lelang (KPKNL) Mamuju Nomor 067/71/2021 tanggal 7 Mei 2021, dengan Pejabat Widargo, S.E. dengan hasil terjual kepada Jefri Prianto (TERGUGAT IV)
3. Dalam Pasal 1 angka 35 jo. angka 14 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menyatakan bahwa Risalah Lelang adalah berita acara pelaksanaan lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang merupakan akta otentik dan mempunyai kekuatan pembuktian sempurna. Pejabat Lelang adalah orang yang berdasarkan peraturan perundang-undangan diberi wewenang khusus untuk melaksanakan penjualan barang secara lelang.
4. Bahwa Risalah Lelang merupakan produk yang diterbitkan oleh KPKNL Mamuju (TERGUGAT II) yang dikeluarkan oleh Pejabat (dhi. Pejabat Lelang) yang memiliki wewenang untuk mengeluarkan keputusan tersebut.
5. Dalam Pasal 1 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 sebagaimana telah diubah dengan perubahan terakhir dalam Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara (UU PTUN) menyatakan bahwa Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang

*Halaman 18 dari 103 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2022/IPN Mam*





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;.

6. Selanjutnya dalam Pasal 1 angka 2 UU PTUN menyatakan bahwa Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara adalah Badan atau Pejabat yang melaksanakan urusan pemerintahan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
7. Bahwa penerbitan Risalah Lelang oleh KPKNL Mamuju (TERGUGAT II) dimana keputusan dalam penerbitannya dikeluarkan oleh Pejabat Lelang yang diberi kewenangan untuk menjalankan urusan pemerintahan (dhi. penerbitan risalah lelang) sehingga menurut TERGUGAT, terkait pembatalan proses lelang yang telah dituangkan dalam Risalah Lelang seharusnya diajukan oleh PENGGUGAT pada Pengadilan Tata Usaha Negara.
8. Kompetensi absolut berkaitan dengan kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara untuk mengadili suatu perkara menurut obyek, materi atau pokok sengketa. Adapun yang menjadi obyek sengketa Tata Usaha Negara adalah Keputusan tata usaha negara sebagaimana diatur dalam Pasal 1 angka 3 UU No. 5 Tahun 1986 UU No. 9 Tahun 2004.
9. Kompetensi absolut PTUN adalah sengketa tata usaha negara yang timbul dalam bidang Tata Usaha Negara antara orang atau Badan Hukum Perdata dengan Badan atau Pejabat tata usaha negara, baik di pusat maupun di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya Keputusan tata usaha negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku (Pasal 1 angka 4 UU PTUN).

Bahwa perlu TERGUGAT I perjas kembali dalam gugatannya PENGGUGAT mendalilkan untuk melakukan gugatan terhadap proses lelang yang mana proses lelang tersebut telah selesai dan dituangkan dalam Risalah Lelang yang dikeluarkan oleh KPKNL Mamuju (TERGUGAT II) dimana Risalah Lelang tersebut dibuat oleh pejabat lelang pada TERGUGAT II sehingga Risalah Lelang tersebut dapat dikategorikan sebagai keputusan tata usaha negara, sehingga menurut pandangan



TERGUGAT, gugatan tersebut seharusnya menjadi kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara.

**GUGATAN YANG DIAJUKAN PENGGUGAT TIDAK JELAS ATAU KABUR  
(EXCEPTIO OBSCURAE LIBEL)**

Bahwa Penggugat tidak cermat dalam menyusun gugatannya dan tidak menjelaskan dasar fakta (feitelijk grond) perbuatan melawan hukum apakah yang dilakukan oleh Tergugat yang mengakibatkan gugatan mengandung cacat formil;

1. PENGGUGAT telah tidak cermat dalam Menyusun Surat Gugatan sehingga apabila diperhatikan dengan seksama, dapat dengan jelas diketahui bahwa dalam Posita atau fundamentum petendi PENGGUGAT tidak menjelaskan secara terperinci Perbuatan Melawan Hukum apakah yang secara spesifik dilakukan oleh TERGUGAT I dan seharusnya dibuktikan nantinya oleh PENGGUGAT;
2. Bahwa syarat-syarat/unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata sudah sepatutnya diuraikan dalam Posita atau fundamentum petendi Para Penggugat sebagai dasar diajukannya Gugatan a quo;
3. Bahwa Yahya Harahap, S.H., menjelaskan bahwa posita atau *fundamentum petendi* yang tidak menjelaskan dasar hukum dan kejadian atau peristiwa yang mendasari gugatan, maka gugatan tersebut tidak memenuhi syarat formil sehingga karenanya gugatan dianggap tidak jelas dan tidak tertentu. Hal tersebut sebagaimana terdapat dalam bukunya berjudul Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan, halaman 449, yang berbunyi:  
“Posita atau fundamentum petendi, tidak menjelaskan dasar hukum (rechts grond) dan kejadian atau peristiwa yang mendasari gugatan. Bisa juga, dasar hukum jelas, tetapi tidak dijelaskan dasar fakta (feitelijke grond). Dalil gugatan seperti itu, tidak memenuhi syarat formil. Gugatan dianggap tidak jelas dan tidak tertentu (een duidelijke en bepaalde conclusie).”
4. Bahwa selanjutnya dalam Yurisprudensi MA RI No. 250 K/Pdt/1984 tanggal 16 Januari 1986 telah menyebutkan yang pada intinya sebagai berikut:  
“Gugatan yang tidak memenuhi dasar fakta (feitelijke grond) gugatan, dikategorikan sebagai gugatan kabur.”
5. Bahwa karena Para Penggugat tidak menjelaskan secara terperinci mengenai Perbuatan Melawan hukum apakah yang dilakukan oleh Tergugat,

*Halaman 20 dari 103 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2022/PM Mam*



sehingga sistematika Gugatan yang disusun oleh Para Penggugat tentunya sangatlah tidak sesuai dengan ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata, hal mana menimbulkan tidak jelasnya keterkaitan antara posita yang dikemukakan dengan petitum yang dimohonkan oleh Para Penggugat, sehingga gugatan mengandung cacat formil gugatan kabur (*obscur libel*).

6. Bahwa dengan demikian jelas dan sangatlah terang Gugatan PENGGUGAT kabur (*obscur libels*) dan hanya bersifat mengada-ada, yang sudah sepatutnya Yang Mulia Majelis Hakim menolak Gugatan PENGGUGAT dalam atau setidaknya menyatakan gugatan a quo tidak dapat diterima  
DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa TERGUGAT I mohon agar apa yang telah diuraikan dalam bagian Eksepsi di atas, secara mutatis mutandis dimasukkan dalam Pokok Perkara ini.
2. Bahwa TERGUGAT I menolak dan menyangkal semua dalil-dalil serta argumen-argumen sebagaimana disebut dalam gugatan PENGGUGAT kecuali dalam hal-hal yang diakui secara tegas dan jelas kebenarannya berdasarkan hukum
3. Bahwa antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I telah terjadi hubungan hukum perdata yakni hubungan hutang piutang sebagaimana tertuang dalam:
  - Perjanjian kredit Nomor 07.064 tanggal 05 September 2007;
  - Perjanjian kredit Nomor 09.041 tanggal 24 Juli 2009;
  - Perjanjian Kredit Nomor 99.0762 tanggal 28 Desember 1999;
  - Perjanjian Kredit Nomor 2000.0091 tanggal 14 Juni 2000;
  - Perjanjian Kredit Nomor 2000.0166 tanggal 14 September 2000;
  - Perjanjian Kredit Nomor 2001.0001 tanggal 12 Januari 2001;
  - Perjanjian Kredit Nomor 2001.0272 tanggal 10 Desember 2001;
  - Perjanjian Kredit Nomor 2002.1017 tanggal 18 September 2002;
  - Perjanjian Kredit Nomor 2006.006 tanggal 02 Maret 2006;
  - Perjanjian Kredit Nomor 2006.007 tanggal 02 Maret 2006;
  - Persetujuan Perubahan Perjanjian Kredit No. (01) 2001.0001 tanggal 10 Desember 2001;
  - Persetujuan Perubahan Perjanjian Kredit No. (01) 2003.008 tanggal 29 Januari 2004;
  - Persetujuan Perubahan Perjanjian Kredit No. (02) 2003.008 tanggal 18 Januari 2005;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Persetujuan Perubahan Perjanjian Kredit No. (02) 07.064 tanggal 28 Juli 2008;
  - Persetujuan Perubahan Perjanjian Kredit No. (03) 2003.008 tanggal 20 Mei 2005;
  - Persetujuan Perubahan Perjanjian Kredit No. (04) 06.007 tanggal 28 Juli 2008;
  - Persetujuan Perubahan Perjanjian Kredit No. (05) 06.007 tanggal 28 November 2008;
4. Bahwa atas fasilitas kredit dimaksud PENGUGAT menyerahkan beberapa agunan kepada TERGUGAT I, diantaranya sebagai berikut:
- Sebidang tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 666/Kel. Kaluku an. Hajja Saodah.
  - Sebidang tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 669/Kel. Kaluku an. Hajja Saodah;
  - Sebidang tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 758/Kel. Kaluku an. Hajja Saodah;
  - Sebidang tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 808/Kel. Kaluku an. Hajja Saodah;
  - Sebidang tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 945/Kel. Kaluku an. Hajja Saodah;
  - Sebidang tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 946/Kel. Kaluku an. Hajja Saodah;
  - Sebidang tanah pekarangan (perumahan) seluas 800 m<sup>2</sup> berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 943/Kel. Kaluku an. Hajja Saodah;
  - Sebidang tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 14/Kel. Beru-beru an. Saodah;
  - Sebidang tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 132/Kel. Beru-beru an. Haji Saodah;
  - Sebidang tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 134/Kel. Beru-beru an. Hartono;
  - Sebidang tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 135/Kel. Beru-beru an. Haji Saodah;
5. Bahwa untuk menjamin pemberian fasilitas kredit dimaksud terhadap barang agunan sebagaimana dalil di atas, maka jaminan dimaksud telah dilakukan pengikatan sebagai berikut:
- Sebidang tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 666/Kel. Kaluku an. Hajja Saodah diikat dengan Hak Tanggungan I sebesar

*Halaman 22 dari 103 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2022./PN Mam*

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Rp.50.000.000- (lima puluh juta rupiah) sesuai dengan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 221/HT/2006 tanggal 30/05/2006;
- Tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 666, 669, 758, 808, 943, 945 dan 946/ Kel. Kaluku an. Hajja Saodah diikat dengan Hak Tanggungan II sebesar Rp.237.000.000- (dua ratus tiga puluh tujuh juta rupiah) sesuai dengan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 00459/HT/2007 tanggal 02/11/2007;
  - Tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 666, 669, 758, 943, dan 946/ Kel. Kaluku an. Hajja Saodah diikat dengan Hak Tanggungan III sebesar Rp.647.450.000- (enam ratus empat puluh tujuh juta empat ratus lima puluh ribu rupiah) sesuai dengan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 00337/2009 tanggal 13/08/2009;
  - Sebidang tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 14/Kel. Beru-beru an. Saodah diikat dengan Hak Tanggungan I sebesar Rp.320.000.000- (tiga ratus dua puluh juta rupiah) sesuai dengan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 222/HT/2006 tanggal 30/05/2006;
  - Sebidang tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 132/Kel. Beru-beru an. Haji Saodah diikat dengan Hak Tanggungan I sebesar Rp.250.000.000- (dua ratus lima puluh juta rupiah) sesuai dengan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 220/HT/2006 tanggal 30/05/2006;
  - Sebidang tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 134/Kel. Beru-beru an. Hartono diikat dengan Hak Tanggungan I sebesar Rp.115.000.000- (seratus ratus lima belas juta rupiah) sesuai dengan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 226/HT/2006 tanggal 30/05/2006;
  - Sebidang tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 135/Kel. Beru-beru an. Haji Saodah diikat dengan Hak Tanggungan I sebesar Rp.330.000.000- (tiga ratus tiga puluh juta rupiah) sesuai dengan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 217/HT/2006 tanggal 30/05/2006;
  - Sebidang tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 758/Kel. Kaluku an. Hajja Saodah diikat dengan Hak Tanggungan I sebesar Rp.60.000.000- (enam puluh juta rupiah) sesuai dengan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 218/HT/2006 tanggal 30/05/2006;
6. Bahwa pada Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah menyatakan bahwa Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah

Halaman 23 dari 103 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2022./PN Mam





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.

7. Bahwa dari dalil-dalil Gugatan PENGUGAT poin angka 2 s/d poin angka 4 serta poin angka 6, PENGUGAT juga telah mengakui bahwa PENGUGAT tidak dapat memenuhi secara utuh kewajiban yang terkandung dalam Perjanjian Kredit atau dengan kata lain PENGUGAT telah mengakui bahwa PENGUGAT telah melakukan wanprestasi yakni PENGUGAT tidak memenuhi kewajiban membayar angsuran pokok dan bunga atas fasilitas kredit yang diberikan TERGUGAT I kepada PENGUGAT
8. Bahwa dari dalil-dalil Gugatan PENGUGAT poin angka 4, yang pada pokoknya menyatakan bahwa PENGUGAT tidak mampu memenuhi kewajibannya dikarenakan adanya pandemi Covid-19 yang melanda Indonesia serta adanya gempa bumi di Mamuju;
9. Bahwa atas penurunan kemampuan bayar PENGUGAT yang dimaksud diatas telah terjadi mulai tahun 2011 dan telah diakui PENGUGAT dalam gugatannya. Dimana pada tahun 2011 saat itu belum terjadi kondisi pandemi Covid-19 dan belum terjadi gempa bumi.
10. Bahwa atas wanprestasi PENGUGAT tersebut, TERGUGAT I telah beberapa kali melakukan upaya penyelesaian antara lain dengan melakukan penagihan baik secara langsung maupun tidak langsung dan teguran melalui surat-surat sebagai berikut:
  - a. Surat Somasi ke 1 Pinjaman Saudara Nomor WMK/5/0139, Tanggal 21 Januari 2020;
  - b. Surat Somasi ke 2 Pinjaman Saudara Nomor WMK/5/032, Tanggal 19 Februari 2020;
  - c. Surat Somasi ke 3 Pinjaman Saudara Nomor WMK/5/0670, Tanggal 16 Maret 2020.
11. Bahwa dalam surat teguran terakhir *a quo* telah disampaikan kepada PENGUGAT, bahwa apabila dalam jangka waktu hingga tanggal 31 Maret 2020, PENGUGAT tidak melakukan pelunasan/penjualan jaminan sendiri sesuai janji/komitmen PENGUGAT, maka TERGUGAT I akan melakukan langkah penyelesaian sesuai tahapan selanjutnya yakni penjualan jaminan melalui lelang dan/atau mengajukan upaya hukum lainnya;

Halaman 24 dari 103 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2022/PN Mam

#### 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)



12. Bahwa dalam suatu proses penyelesaian kredit di perbankan, penyelesaian kredit terhadap agunan yang telah dijaminan merupakan pilihan penyelesaian kedua (*Second Way Out*) apabila pilihan penyelesaian pertama (*First Way Out*) berupa pembayaran kembali tunggakan angsuran pokok beserta bunga pinjaman tidak dilakukan sebagaimana mestinya oleh debitur;
13. Bahwa dari dalil-dalil Gugatan PENGUGAT poin angka 2 s/d poin angka 6 selain dengan upaya penagihan yang telah TERGUGAT I lakukan, TERGUGAT I juga telah memberikan keringanan pembayaran terhadap fasilitas kredit PENGUGAT sebagaimana juga telah diakui oleh PENGUGAT dalam gugatannya akan tetapi, PENGUGAT kembali tidak melaksanakan kewajibannya;
14. Bahwa melihat upaya yang sudah dilakukan oleh TERGUGAT I dalam upaya memberikan kesempatan kepada PENGUGAT dalam menjalankan kewajibannya menunjukan bahwa TERGUGAT I merupakan pihak yang beritikad baik dan PENGUGAT adalah PIHAK yang tidak beritikad baik;
15. Bahwa TERGUGAT I menolak secara tegas angka 7 s/d 11 gugatan PENGUGAT dikarenakan upaya penjualan jaminan milik PENGUGAT menunjukan bahwa TERGUGAT I sedang melakukan perbaikan terhadap fasilitas kredit dari TERGUGAT I dan juga telah memberikan kesempatan kepada PENGUGAT untuk melakukan penjualan terhadap asset-asset milik PENGUGAT
16. Bahwa dengan adanya itikad baik dari TERGUGAT I dan tidak adanya itikad baik dari PENGUGAT menunjukan bahwa gugatan PENGUGAT mengada-ngada dan tidak dapat dibenarkan dan PENGUGAT merupakan pihak tidak mempunyai rasa malu;
17. Bahwa TERGUGAT I menolak secara tegas poin 7 s/d 12 gugatan PENGUGAT dikarenakan upaya lelang yang dilakukan TERGUGAT I melalui TERGUGAT II merupakan upaya yang telah diatur dalam perjanjian kredit yang telah disepakati oleh PENGUGAT dan TERGUGAT I serta hal tersebut telah diatur secara tegas dalam ketentuan Undang-Undang;
18. Bahwa terhadap tindakan lelang yang dilakukan oleh TERGUGAT I, PENGUGAT tidak dapat menunjukkan secara tegas yang mana perbuatan lelang oleh TERGUGAT I melalui TERGUGAT II yang dikategorikan perbuatan melawan hukum yang tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

19. Bahwa dalam Pasal 6 Undang-Undang No. 6 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (Selanjutnya disebut "UUHT") menyatakan 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. Adapun cidera janji / Wanprestasi dapat berupa sbb :
- Tidak melaksanakan apa yang disanggupi akan dilakukannya;
  - Melaksanakan apa yang dijanjikannya tetapi tidak sebagaimana dijanjikan;
  - Melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat;
  - Melakukan sesuatu menurut perjanjian tidak boleh dilakukan
- Dan hukuman bagi debitur yang wanprestasi adalah sbb:
- Pertama : Membayar kerugian yang diderita oleh Kreditor atau dengan singkat dinamakan Ganti Rugi;
  - Kedua : Pembatalan Perjanjian atau yang dinamakan pemecahan perjanjian;
  - Ketiga : Peralihan resiko;
  - Keempat : Membayar biaya perkara, kalau sampai diperkarakan di depan hakim
20. Bahwa tindakan TERGUGAT I melakukan lelang jaminan milik PENGGUGAT melalui TERGUGAT II telah sesuai sesuai pasal 20 ayat 1 huruf a UUHT, dimungkinkan Pemegang Hak Tanggungan Pertama menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum;
21. Bahwa dalam Pasal 14 ayat 3 UUHT menyatakan bahwa Sertipikat Hak Tanggungan yang memuat irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHAN-AN YANG MAHA ESA" mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse acte Hypotheek sepanjang mengenai hak atas tanah;
22. Bahwa pada penjelasan Pasal 14 ayat (2) dan ayat (3) UUHT menyatakan bahwa irah-irah yang dicantumkan pada sertipikat Hak Tanggungan dan dalam ketentuan pada ayat ini, dimaksudkan untuk menegaskan adanya kekuatan eksekutorial pada Sertipikat Hak Tanggungan, sehingga apabila debitur cidera janji, siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, melalui tata cara

Halaman 26 dari 103 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2022/PN Mam

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan dengan menggunakan lembaga parate executie sesuai dengan peraturan Hukum Acara Perdata;

23. Bahwa upaya pembatalan lelang yang telah dilakukan yang dimaksud dalam gugatan PENGUGAT merupakan salah satu bentuk itikad tidak baik yang dilakukan oleh PENGUGAT mengingat upaya lelang yang dilakukan oleh TERGUGAT I melalui TERGUGAT II merupakan salah satu bentuk itikad baik dari TERGUGAT I untuk membantu PENGUGAT dalam menyelesaikan kewajiban PENGUGAT;
24. Bahwa pada Pasal 14 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menyatakan sebagai berikut:
- **Dalam hal terdapat gugatan sebelum pelaksanaan lelang terhadap objek Hak Tanggungan dari pihak lain selain debitor/tereksekusi, suami atau istri debitor/tereksekusi yang terkait kepemilikan, Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT tidak dapat dilaksanakan;**
  - **Terhadap objek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pelaksanaan lelangnya dilakukan berdasarkan titel eksekutorial dari Sertifikat Hak Tanggungan yang memerlukan fiat eksekusi;**
  - Permohonan atas pelaksanaan lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan oleh Pengadilan Negeri, kecuali jika pemegang hak tanggungan merupakan lembaga yang menggunakan sistem syariah maka permohonan dilakukan oleh Pengadilan Agama
25. Bahwa Berdasarkan Pedoman teknis administrasi dan teknis peradilan buku 2 edisi 2009 bab II huruf AG tentang Eksekusi Hak Tanggungan pada poin 4, disebutkan bahwa Sertifikat Hak Tanggungan memiliki kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap;
26. Bahwa TERGUGAT I menolak secara tegas pada poin angka 10 s/d 17 dan poin 20 s/d poin 21 dalam gugatan PENGUGAT dikarenakan proses lelang maupun appraisal/penilaian yang dilakukan telah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan;
27. Dalam Pasal 4 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 menyatakan Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan;
28. Dalam Pasal 6 huruf e Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 menyatakan bahwa Lelang Eksekusi terdiri dari : Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT)

Halaman 27 dari 103 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2022/PN Mam

#### 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)



29. Dalam Pasal 14 ayat 1 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 menyatakan bahwa Dalam hal terdapat gugatan sebelum pelaksanaan lelang terhadap objek Hak Tanggungan dari pihak lain selain debitor/tereksekusi, suami atau istri debitor/tereksekusi yang terkait kepemilikan, Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT tidak dapat dilaksanakan;
30. Dalam Pasal 43 (1) Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 menyatakan bahwa Setiap pelaksanaan lelang disyaratkan adanya Nilai Limit;
31. Dalam Pasal 43 (2) Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 menyatakan bahwa Penetapan Nilai Limit menjadi tanggung jawab Penjual;
32. Dalam Pasal 44 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 menyatakan bahwa:
- Ayat (1). Penjual menetapkan Nilai Limit, berdasarkan:
    - a. Penilaian oleh penilai; atau
    - b. Penaksiran oleh penaksir
  - Ayat (2). Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan pihak yang melakukan penilaian secara independen berdasarkan kompetensi yang dimilikinya
33. Bahwa terkait dengan permohonan untuk menjual dengan harga pasar yang wajar dan/atau objek sengketa yang dilelang telah dilakukan penilaian ulang dari Jasa Penilai Properti yaitu TERGUGAT III, dapat TERGUGAT I sampaikan bahwa penilaian/appraisal yang dilakukan telah sesuai dengan ketentuan dan prosedur yang berlaku dimana penilaian tersebut dilakukan oleh Appraisal Independen (dhi. **TERGUGAT III/KJPP Jimmy Prasetyo dan Rekan**) yang telah memiliki kompetensi terkait hal tersebut.
34. Bahwa pada Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah menyatakan bahwa apabila debitor cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut
35. Bahwa pada Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah menyatakan bahwa apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan:





- Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau
- Titel eksekutorial yang terdapat dalam Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), objek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahulu dari pada kreditor-kreditor lainnya.

36. Bahwa sesuai Sertipikat Hak Tanggungan dan tidak terdapat gugatan sebelum pelaksanaan lelangterhadap objek Hak Tanggungan dari pihak lain selain debitor/tereksekusi, suami atau istri debitor/tereksekusi yang terkait kepemilikan, Lelang Eksekusi Pasal 6, TERGUGAT I sah secara hukum melaksanakan pejualan jaminan PENGUGAT melalui lelang yang dilakukan melalui TERGUGAT II.
37. Bahwa berdasarkan penjelasan Pasal 6 UUHT menyatakan bahwa Hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dimiliki oleh pemegang Hak Tanggungan atau pemegang Hak Tanggungan pertama dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang Hak Tanggungan. Hak tersebut didasarkan pada janji yang diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan bahwa apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi Hak Tanggungan dan selanjutnya mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu lebih dahulu daripada kreditor-kreditor yang lain. Sisa hasil penjualan tetap menjadi hak pemberi Hak Tanggungan;
38. Bahwa dalam penjelasan umum angka 9 UUHT menyatakan bahwa Sehubungan dengan itu pada sertipikat Hak Tanggungan, yang berfungsi sebagai surat tanda bukti adalah Hak Tanggungan, dibubuhkan irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA", untuk memberikan kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap;
39. Bahwa perbuatan lelang yang dilakukan oleh TERGUGAT I melalui TERGUGAT II adalah berdasarkan adanya hubungan hutang piutang antara TERGUGAT I dan PENGUGAT sebagaimana telah TERGUGAT I jelaskan pada poin 3 s/d poin 5 jawaban ini;



40. Bahwa TERGUGAT menolak dengan tegas poin 27 gugatan PENGGUGAT, dikarenakan permintaan uang paksa yang disampaikan oleh PENGGUGAT tidak relevan, sebab TERGUGAT I adalah pihak yang dirugikan dimana PENGGUGAT tidak menjalankan kewajibannya sebagaimana tertuang dalam perjanjian kredit serta tindakan lelang yang dilakukan oleh TERGUGAT I melalui TERGUGAT II sekali lagi TERGUGAT I tegaskan telah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan sebagaimana telah TERGUGAT I jelaskan dalam dalil-dalil sebelumnya;
41. Bahwa terhadap dalil gugatan PENGGUGAT pada poin angka 27 terkait permintaan uang paksa oleh PENGGUGAT terhadap para TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT menunjukkan sangat jelas bahwa **PENGGUGAT adalah pihak yang beritikad tidak baik dengan niatan mencari keuntungan**
42. Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, dengan ini TERGUGAT I mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim Yang Terhormat untuk berkenan memberikan putusan yang amarnya sebagai berikut

**DALAM EKSEPSI**

1. Menerima Eksepsi Tergugat I
2. Menolak seluruh gugatan PENGGUGAT atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*NIET ONTVANKELIJKE VERKLAARDI*):

**DALAM PROVISI**

1. Menyatakan demi hukum bahwa tindakan lelang eksekusi Hak Tanggungan melalui TERGUGAT II yang dilakukan oleh TERGUGAT I sah dan mengikat PARA PIHAK;

**DALAM POKOK PERKARA**

**PRIMAIR:**

1. **Menolak gugatan PENGGUGAT seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima NIET ONTVANKELIJKE VERKLAARD**
2. Menyatakan bahwa PENGGUGAT adalah pihak yang mempunyai itikad tidak baik.
3. Menyatakan bahwa TERGUGAT I adalah pihak yang benar;
4. Menyatakan sah berdasarkan hukum dan perundang-undangan, tindakan TERGUGAT I melakukan lelang eksekusi jaminan milik PENGGUGAT

*Halaman 30 dari 103 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2022./PN Mam*



melalui TERGUGAT II sebagaimana telah dituangkan dalam Risalah Lelang Kantor Pelayanan Keuangan Negara dan Lelang (KPKNL) Mamuju Nomor 067/71/2021 tanggal 7 Mei 2021, dengan Pejabat Widargo, S.E. dengan tujuan untuk membayarkan kewajiban fasilitas kredit PENGUGAT kepada TERGUGAT I;

5. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada Verzet, banding, maupun kasasi.

**SUBSIDAIR:**

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon keputusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

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

**DALAM EKSEPSI**

Bahwa Tergugat II menolak seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya dan Tergugat II tidak akan menjawab dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang Tergugat II

**A. Eksepsi *Error In Persona***

1. Bahwa berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (selanjutnya disebut PMK Lelang), apabila di kemudian hari timbul gugatan perdata maupun pidana maka tanggung jawab sepenuhnya berada pada Penjual dalam hal ini adalah PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk Kantor Wilayah Makassar. Hal ini sesuai dengan Pasal 13 ayat (1) huruf k PMK Lelang, menyatakan bahwa:
  - Pasal 13
  - (1) Penjual bertanggung jawab terhadap
  - K. Gugatan perdata dan atau tuntutan pidana serta pelaksanaan putusnya akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan oleh penjual;
2. Bahwa selain itu, Tergugat I dalam mengajukan permohonan lelangnya kepada Tergugat II telah membuat surat pernyataan Nomor WMK/5/1053 tanggal 22 Maret 2021 yang pada pokoknya menyatakan bahwa PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk Kantor Wilayah Makassar **bertanggung**



jawab apabila dikemudian hari timbul gugatan perdata atau tuntutan pidana atas pelaksanaan lelang berdasarkan pasal 6 UUHT atas objek hak tanggungan.

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

#### DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apa yang diuraikan dalam eksepsi tersebut di atas, mohon juga dianggap telah termasuk dalam pokok perkara ini, serta Tergugat II menolak seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya;
2. Bahwa pokok permasalahan yang dijadikan dasar oleh Penggugat dalam mengajukan gugatannya adalah sehubungan dengan pelelangan eksekusi hak tanggungan atas tanah sawah yang dilaksanakan oleh Tergugat II atas permintaan dari Tergugat I berupa tanah dengan uraian sebagai berikut:
  - a. Tanah Tanah sawah seluas 19.960 m<sup>2</sup> dengan SHM Nomor 666;
  - b. Tanah sawah seluas 45.000 m<sup>2</sup> dengan SHM Nomor 669, SHM Nomor 946, dan SHM Nomor 758; dan
  - c. Tanah sawah seluas 10.000 m<sup>2</sup> dengan SHM Nomor 808, dan SHM Nomor 945;yang secara keseluruhan berlokasi di Jalan Poros Kalukku, Kelurahan Kalukku, Kecamatan Kalukku, Kabupaten Mamuju, Provinsi Sulawesi Barat. Untuk selanjutnya disebut "**Objek Sengketa**".
3. Bahwa pelelangan eksekusi Hak Tanggungan atas perkara *a quo* adalah atas permintaan Tergugat I sebagai pemegang Hak Tanggungan mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaannya sendiri melalui pelelangan serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut;
4. Bahwa Tergugat II telah melaksanakan lelang eksekusi hak tanggungan dimaksud sebagaimana yang tercantum dalam Risalah Lelang Nomor

Halaman 32 dari 103 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2022./PN Mam



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

067/71/2021 tanggal 7 Mei 2021 yang didasarkan atas PMK Lelang;

## A. Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Yang Dilakukan oleh Tergugat II Telah Sesuai Dengan Ketentuan Peraturan Perundang-Undangan Yang Berlaku;

1. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil Penggugat yang pada pokoknya menyatakan pelaksanaan lelang eksekusi objek sengketa *a quo* yang dilakukan oleh Tergugat dan Para Tergugat adalah perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat.
2. Bahwa lelang yang dilaksanakan oleh KPKNL Mamuju didasarkan pada ketentuan dan peraturan perundangan-undangan yang berlaku sebagaimana diatur dalam Peraturan Lelang (*Vendu Reglement*), *Staatsblad* 1908:189 sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblad* 1940:56, jo. Instruksi Lelang (*Vendu Instructie*), *Staatsblad* 1908:190 sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblad* 1930:85 jo. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (**PMK Lelang**).
3. Bahwa Penggugat dalam surat gugatannya pada angka 10 telah mengakui dengan tegas bahwa Penggugat telah mengadakan hubungan hukum dengan Tergugat I guna mendapatkan fasilitas kredit dari Tergugat dengan menyerahkan objek sengketa sebagai barang jaminan/agunan.
4. Bahwa selain itu dalam dalil gugatannya angka 2, 3, 4, dan 6, Penggugat juga telah menerangkan bahwa usaha Penggugat tidak berjalan lancar atau mengalami kemunduran sehingga pembayaran angsuran kredit tidak dapat dilaksanakan sebagaimana perjanjian kredit yang telah disepakati.
5. Bahwa atas permasalahan dalam memenuhi kewajibannya tersebut, Penggugat telah beberapa kali diperingatkan oleh Tergugat I untuk segera melunasi kewajibannya antara lain melalui surat Tergugat Nomor WMK/5/0139 tanggal 21 Januari 2020 sebagai Teguran (Somasi) ke-I, surat Nomor WMK/5/032 tanggal 19 Februari 2020 sebagai Teguran (Somasi) ke-II, dan surat Nomor WMK/5/0670 tanggal 16 Maret 2020 sebagai Teguran (Somasi) ke-III, maka dengan demikian jelas Penggugat selaku Debitur yang telah lalai dalam melaksanakan perjanjian kredit yang telah disepakati bersama, meski telah diperingati secara patut oleh Tergugat, sehingga Penggugat telah melakukan cedera janji atau wanprestasi.
6. Bahwa sesuai dengan pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata bahwa perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang

Halaman 33 dari 103 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2022/PN Mam





bagi para pihak pembuatnya, sehingga apa yang diatur dalam perjanjian, sudah sepatutnya ditaati dan dijalankan oleh masing-masing pihak.

7. Bahwa apabila Para Penggugat beritikad baik, maka sepatutnya Penggugat menjalankan kewajibannya membayar angsuran pelunasan kredit pada waktu yang telah disepakati bersama dalam perjanjian kredit.
8. Bahwa guna mengambil pelunasan piutangnya, Tergugat I sebagai pemegang Hak Tanggungan yang mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaannya sendiri mengajukan permohonan pelelangan eksekusi Hak Tanggungan atas objek sengketa perkara *a quo* kepada Tergugat II.
9. Bahwa sebagaimana ditegaskan pada Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dinyatakan dengan tegas bahwa:  
*“Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.”*
10. Bahwa selain itu dijelaskan pula pada penjelasan Pasal 14 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dijelaskan bahwa Sertifikat Hak Tanggungan mencantumkan irah-irah **“Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”** dan ketentuan ayat ini dimaksudkan untuk menegaskan adanya ketentuan eksekutorial pada Sertifikat Hak Tanggungan sehingga apabila Debitor cidera janji, siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, melalui tata cara dan dengan menggunakan *Parate Executie* sesuai dengan peraturan Hukum Acara Perdata”.
11. Bahwa atas permohonan lelang dari Tergugat I dengan surat permohonan lelangnya Nomor WMK/5/1046 tanggal 22 Maret 2021 perihal Permohonan Lelang Ulang, Tergugat II tidak berwenang menolak pelaksanaan pelelangan atas objek sengketa perkara *aquo*.
12. Bahwa hal ini sesuai dengan Pasal 11 PMK Lelang yang berbunyi :  
*“Kepala KPKNL, Pejabat Lelang Kelas II, atau Pemimpin Balai Lelang tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang telah lengkap dan memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang.”*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13. Bahwa berdasarkan permohonan lelang yang diajukan oleh Tergugat I yang sekaligus melampirkan dokumen-dokumen pendukungnya, Tergugat II melalui suratnya Nomor S-184/WKN.15/KNL.01/2021 hal Penetapan Jadwal Lelang atas nama PT. Sinar Beru Beru tanggal 6 April 2021 telah memberitahukan kepada Tergugat I mengenai jadwal lelang atas pelelangan objek sengketa perkara *a quo* dengan ketentuan-ketentuan serta persyaratan yang harus dipenuhi terlebih dahulu oleh Tergugat.
14. Bahwa atas rencana pelaksanaan lelang tersebut, Tergugat I telah memberitahukan kepada Debitur *in casu* Penggugat melalui suratnya Nomor W07/5/1350 tanggal 8 April 2021 hal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang dan Pengosongan Aset. Dengan demikian, jelas bahwa Tergugat I telah memberitahukan secara patut rencana pelaksanaan lelang objek sengketa *a quo* kepada Debitur *in casu* Para Penggugat.
15. Bahwa terhadap rencana pelelangan tersebut, oleh Tergugat I telah dilakukan pengumuman sebanyak dua kali, yang Pertama melalui pengumuman tempel/selebaran Nomor W07/5/1351 tanggal 8 April 2021, dan yang kedua melalui Surat Kabar Harian "*RadarSulbar*" yang terbit pada tanggal 23 April 2021 Nomor W07/5/1476 tanggal 23 April 2021. Selain itu, pengumuman lelang juga telah diunggah melalui Aplikasi Lelang Internet pada alamat domain <https://www.lelangdjkn.kemenkeu.go.id>. Yang mana pada pengumuman lelang tersebut dicantumkan besaran nilai limit.
16. Bahwa pengumuman lelang tersebut bertujuan untuk memberikan kesempatan kepada pihak ketiga atau pihak lain yang keberatan atas lelang tersebut untuk mengajukan gugatan/bantahan.
17. Bahwa selain itu pula, terhadap objek sengketa telah dikeluarkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) yang telah diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Mamuju dengan SKPT Nomor 0293/SKPT/2020 tanggal 10 Desember 2020 untuk tanah sawah sesuai SHM Nomor 666, SKPT Nomor 0294/SKPT/2020 tanggal 10 Desember 2020 untuk tanah sawah sesuai SHM Nomor 669, SKPT Nomor 0297/SKPT/2020 tanggal 10 Desember 2020 untuk tanah sawah sesuai SHM Nomor 946, SKPT Nomor 0295/SKPT/2020 tanggal 10 Desember 2020 untuk tanah sawah sesuai SHM Nomor 758, SKPT Nomor 0296/SKPT/2020 tanggal 10 Desember 2020 untuk tanah sawah sesuai SHM Nomor 808, dan SKPT Nomor 0298/SKPT/2020 tanggal 10 Desember 2020 untuk tanah sawah sesuai SHM Nomor 3487, yang secara keseluruhan menerangkan bahwa atas

Halaman 35 dari 103 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2022./PN Mam



objek sengketa *a quo* telah dibebani Hak Tanggungan Peringkat Pertama oleh PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk. *in casu* Tergugat I.

18. Bahwa terhadap objek sengketa *a quo* juga telah dibebani Hak Tanggungan Peringkat Pertama oleh PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk. *in casu* Tergugat I dengan uraian sebagai berikut:

- a. Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) yang diterbitkan Kantor Pertanahan Kabupaten Mamuju Nomor 221/HT/2006 tanggal 30 Mei 2006 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 254/KLK/V/2006 tanggal 9 Mei 2006 untuk tanah sesuai SHM Nomor 666;
- b. Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) yang diterbitkan Kantor Pertanahan Kabupaten Mamuju Nomor 219/HT/2006 tanggal 30 Mei 2006 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 256/KLK/V/2006 tanggal 9 Mei 2006 untuk tanah sesuai SHM Nomor 669;
- c. Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) yang diterbitkan Kantor Pertanahan Kabupaten Mamuju Nomor 223/HT/2006 tanggal 30 Mei 2006 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 250/KLK/V/2006 tanggal 9 Mei 2006 untuk tanah sesuai SHM Nomor 946;
- d. Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) yang diterbitkan Kantor Pertanahan Kabupaten Mamuju Nomor 218/HT/2006 tanggal 30 Mei 2006 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 249/KLK/V/2006 tanggal 9 Mei 2006 untuk tanah sesuai SHM Nomor 758;
- e. Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) yang diterbitkan Kantor Pertanahan Kabupaten Mamuju Nomor 214/HT/2006 tanggal 30 Mei 2006 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 247/KLK/V/2006 tanggal 9 Mei 2006 untuk tanah sesuai SHM Nomor 808; dan
- f. Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) yang diterbitkan Kantor Pertanahan Kabupaten Mamuju Nomor 225/HT/2006 tanggal 30 Mei 2006 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 253/KLK/V/2006 tanggal 9 Mei 2006 untuk tanah sesuai SHM Nomor 945.

19. Bahwa selanjutnya untuk menjamin adanya kepastian hukum dari pelaksanaan lelang tersebut, telah dikeluarkan Risalah Lelang Nomor 67/71/2021 tanggal 7 Mei 2021 sebagai akta autentik sehingga dapat dijadikan sebagai alat bukti yang sempurna.

20. Bahwa perlu Tergugat II sampaikan, di dalam pelaksanaan lelang tanggal 7



Mei 2021 tersebut telah menetapkan Saudara Jefri Prianto *in casu* Tergugat III sebagai pemenang lelang. Bahwa Jefri Prianto *in casu* Tergugat III merupakan peserta lelang yang telah mengajukan penawaran tertinggi dan telah mencapai/melampaui harga limit serta telah memenuhi syarat dan sah dalam pelaksanaan lelang dimaksud.

21. Bahwa berdasarkan dalil-dalil tersebut, maka telah terbukti bahwa proses pelaksanaan lelang yang dilaksanakan oleh Tergugat II atas permintaan Tergugat I telah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Oleh karena itu, dalil Para Penggugat yang pada pokoknya menyatakan pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat II atas permintaan dari Tergugat I adalah Perbuatan Melawan Hukum adalah dalil yang mengada-ada dan tidak berdasar hukum sehingga sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*.

**B. Penetapan Harga Limit Obyek Sengketa Telah Sesuai Dengan Peraturan Perundang-Undangan Yang Berlaku**

1. Bahwa Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil Penggugat yang pada pokoknya menyatakan bahwa nilai harga limit objek sengketa *a quo* yang ditetapkan oleh Tergugat di bawah harga pasar.
2. Bahwa dalil tersebut adalah dalil yang mengada-ada dan tidak berdasar hukum, sehingga sudah sepatutnya dikesampingkan oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*.
3. Bahwa perlu Tergugat II sampaikan bahwa penetapan harga limit objek sengketa *a quo* merupakan kewenangan dan tanggung jawab dari pihak penjual yaitu Tergugat. Hal ini berdasarkan PMK Lelang Pasal 47 ayat (1) dan ayat (2), dan Pasal 48, Pasal 51, dan Pasal 52, yang berbunyi:

**Pasal 47**

- (1) Setiap pelaksanaan lelang disyaratkan harus terdapat Nilai Limit.
- (2) Nilai Limit sebagaimana dimaksud pada ayat (1) penetapannya menjadi kewenangan dan tanggung jawab Penjual.

**Pasal 48**

- (1) Nilai limit sebagaimana dimaksud dalam Pasal 47 ayat (1) ditetapkan oleh Penjual berdasarkan:
  - a. laporan hasil penilaian oleh Penilai;
  - b. laporan hasil penaksiran oleh Penaksir; atau



*c. harga perkiraan sendiri.*

- (2) Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan pihak yang telah memperoleh izin dari Menteri dan memiliki kualifikasi kemampuan dan pengalaman dalam melakukan kegiatan praktik penilaian untuk mendapatkan nilai ekonomis sesuai dengan bidang keahlian yang dimiliki*
- (3) Penaksir sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan pihak internal Penjual atau pihak yang ditunjuk Penjual untuk melakukan penaksiran berdasarkan metode yang dapat dipertanggungjawabkan.*
- (4) Harga perkiraan sendiri sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c berlaku untuk Lelang Noneksekusi Sukarela.*

**Pasal 51**

*Dalam pelaksanaan Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang Undang Hak Tanggungan (UUHT), Lelang Eksekusi Jaminan Fidusia, Lelang Eksekusi Gadai, dan Lelang Eksekusi Harta Pailit, Nilai Limit ditetapkan dengan rentang paling tinggi sama dengan nilai pasar dan paling rendah sama dengan nilai likuidasi.*

**Pasal 52**

- (1) Masa berlaku laporan penilaian a tau laporan penaksiran yang digunakan sebagai dasar penetapan Nilai Limit paling lama 12 (dua belas) bulan sejak tanggal penilaian atau penaksiran sampai dengan tanggal pelaksanaan lelang.*
- (2) Dikecualikan dari ketentuan masa berlaku laporan sebagaimana dimaksud pada ayat (1):*
  - a. dalam hal terdapat perubahan kondisi yang signifikan menurut Penjual, masa berlaku laporan penilaian atau penaksiran dapat kurang dari 12 (dua belas) bulan; atau*
  - b. masa berlaku laporan penilaian atau penaksiran untuk Lelang Noneksekusi Wajib Barang Milik Negara/Daerah mengikuti ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah.*
- (3) Laporan penilaian atau penaksiran atau dokumen ringkasan hasil penilaian atau penaksiran yang dilengkapi dengan tanggal penilaian*





*atau penaksiran harus dilampirkan oleh Penjual dalam pengajuan permohonan Lelang Eksekusi.*

*(4) KPKNL melakukan pemeriksaan terhadap masa berlaku laporan penilaian atau penaksiran sebagaimana dimaksud pada ayat (1).*

*(5) KPKNL tidak berwenang melakukan tinjauan terhadap besaran nilai yang tercantum dalam laporan penilaian atau penaksiran sebagaimana dimaksud pada ayat (1)*

4. Bahwa Tergugat I selaku Penjual dalam surat permohonan lelangnya kepada Tergugat II telah melampirkan harga limit objek sengketa *a quo* yaitu sebesar Rp2.028.880.000,00 (dua miliar dua puluh delapan juta delapan ratus delapan puluh ribu rupiah) untuk keseluruhan objek lelang yang didasarkan atas laporan penilaian oleh KJPP Jimmy Prasetyo & Rekan tanggal 30 September 2020.

5. Bahwa lelang tanggal 7 Mei 2021 merupakan lelang ketiga atas objek sengketa, dimana pada pelaksanaan lelang pertama yang dilakukan tanggal 11 Desember 2020, dan pelaksanaan lelang kedua tanggal 4 Februari 2021 dengan nilai limit Rp2.898.400.000,00 (dua miliar delapan ratus sembilan puluh delapan juta empat ratus ribu rupiah), objek sengketa tidak laku terjual karena tidak ada peminat, sehingga pada pelaksanaan lelang ketiga pada tanggal 7 Mei 2021 nilai limit yang ditetapkan, sebesar nilai likuidasi sebagaimana disebutkan pada poin 4 di atas.

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

#### **KESIMPULAN JAWABAN TERGUGAT II**

1. Bahwa dikarenakan Penggugat dalam gugatannya tidak dapat membuktikan perbuatan melawan hukum yang dituduhkan kepada Tergugat II, maka dengan demikian sudah sepatutnya dalil-dalil Penggugat ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa lelang yang dilaksanakan oleh KPKNL Mamuju didasarkan pada ketentuan dan peraturan perundangan-undangan yang berlaku sebagaimana diatur dalam **Peraturan Lelang (Vendu Reglement), Staatsblad 1908:189** sebagaimana telah diubah dengan **Staatsblad 1940:56**, jo. Instruksi Lelang (**Vendu Instructie**), **Staatsblad 1908:190** sebagaimana telah diubah dengan **Staatsblad 1930:85** jo. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

3. Bahwa dengan tidak adanya satupun dalil Penggugat yang dapat membuktikan proses pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat II bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku dan faktanya pelaksanaan lelang atas objek sengketa perkara *a quo* yang dilakukan oleh Tergugat II atas permintaan dari Tergugat I telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, maka lelang yang dilakukan oleh Tergugat II tidak dapat dibatalkan karena telah sah secara hukum.

Hal ini sebagaimana ketentuan pada Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan yang dengan tegas menyatakan:

***“Bahwa suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan”.***

4. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, jelas tidak ada satupun tindakan Tergugat II yang merupakan suatu tindakan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat, maka sudah sepantasnya dalil dan alasan Penggugat ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*.

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

## **Dalam Eksepsi :**

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

## **Dalam Pokok Perkara:**

1. Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Halaman 40 dari 103 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2022/PN Mam

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);
3. Menyatakan Risalah Lelang Nomor 67/71/2021 tanggal 7 Mei 2021 sah secara hukum sehingga mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;
4. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara.

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat III memberikan jawaban sebagai berikut:

## **DALAM EKSEPSI**

Bahwa Tergugat III menolak seluruh dalil dan dalih Penggugat, kecuali terhadap apa yang diakuinya secara tegas kebenarannya dan Tergugat III tidak akan menjawab dalil dan dalih yang dikemukakan Penggugat yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang Tergugat III.

## **Eksepsi Gugatan Penggugat Error In Persona**

Bahwa Gugatan Penggugat yang menempatkan Tergugat III, *a quo*, tidak mempunyai hubungan hukum dengan Penggugat, sehingga keliru jika Gugatan Penggugat juga melibatkan Tergugat III, selaku Pihak dalam Perkara *a quo*, karena segala tindakan – tindakan hukum oleh Penggugat, terhadap Tergugat I merupakan hubungan Perikatan antara Penggugat dan Tergugat I, yang tertuang didalam Perjanjian Kredit;

Dengan demikian berdasarkan Eksepsi tersebut diatas, kami mohon kepada Majelis Hakim Pemeriksa Perkara *a quo*, untuk memberikan keputusan sebagai berikut :

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat III untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima. (*Niet Ontvankelijk Verklaard* ).

## **DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa Tergugat III, menolak dengan tegas semua dalil dan dalih, Gugatan Penggugat, kecuali yang secara lisan dan tertulis diakui oleh Tergugat III, dalam Jawaban ini ;

Halaman 41 dari 103 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2022./PN Mam



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa sebagaimana pengajuan eksepsi dari Tergugat III tersebut diatas adalah mutatis mutandis, juga merupakan bagian dari Pokok Perkara *aquo*;
3. *Bahwa Tergugat menolak dengan tegas Posita Penggugat, Point 10, 12, 14, dan 20, yang pada pokoknya mengatakan Tergugat III dalam menentukan Nilai taksiran terhadap Objek Penilaian sangat murah/rendah, tidak rasional dan tidak mempertimbangkan secara layak Nilai Pasar sewajarnya di sekitar Objek Penilaian tersebut ;*
  - Bahwa sebagaimana kontrak kerja yang disetujui Tergugat I, maka Tergugat III, dalam melaksanakan penugasan selaku Penilai Propertidengan Nomor File: 00320/2.0031-01/PI/07/0368/1/IX/2020, Tanggal 30 September 2020, dengan Surat Perintah Kerjadari PT. BANK NEGARA INDONESIA (Persero) Tbk, No. WMK/5/3159, tanggal 04 September 2020, yang diterimaoleh Tergugat III, dari Tergugat I, untuk melakukan penilaian dan memberikan pendapat mengenai Nilai Pasar dan Nilai Likuidasi dari properti milik PT. SINAR BERU-BERU, dilakukan untuk keperluan **lelang**, Tergugat III telah melakukan pemeriksaan dan penilaian terhadap properti berupa :
    - a. Tanah sawah seluas 19.960M<sup>2</sup> dengan SHM Nomor 666;
    - b. Tanah sawah seluas 45.000M<sup>2</sup> dengan SHM Nomor 669, SHM Nomor 946, dan SHM Nomor 758; dan
    - c. Tanah sawah seluas 10.000M<sup>2</sup> dengan SHM Nomor 808, dan SHM Nomor 945,yang secara keseluruhan berlokasi di Jalan Poros Kalukku, Kelurahan Kalukku, Kecamatan Kalukku, Kabupaten Mamuju, Provinsi Sulawesi Barat. Untuk selanjutnya disebut "**Objek Penilaian**".

## NILAI PASAR (MARKET VALUE)

Yaitu estimasi sejumlah uang yang dapat diperoleh atau dibayar untuk penukaran suatu aset atau liabilitas pada tanggal penilaian, antara pembeli yang berminat membeli dengan penjual yang berminat menjual, dalam suatu transaksi bebas ikatan, yang pemasarannya dilakukan secara layak, dimana kedua belah pihak masing – masing bertindak atas dasar pemahaman yang dimilikinya, kehati-hatian dan tanpa paksaan. ( SPI-101-3.1 ) – SPI Edisi VII-2018 ;

Halaman 42 dari 103 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2022./PN Mam

### 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)



**NILAI LIKUIDASI (LIQUIDATION VALUE)**

Adalah sejumlah uang yang mungkin diterima dari penjual suatu properti dalam jangka waktu yang relatif pendek untuk dapat memenuhi jangka waktu pemasaran dalam definisi Nilai Pasar. Pada beberapa situasi, Nilai Likuidasi dapat melibatkan penjual yang tidak berminat menjual dan pembeli yang membeli dengan mengetahui situasi yang tidak menguntungkan penjual (SPI-102-3.5.b) SPI Edisi VII-2018 ;

Berdasarkan metode-metode penilaian yang berlaku serta memperhatikan pertimbangan-pertimbangan pokok dan faktor-faktor yang berhubungan dengan penilaian ini, kami Tergugat III, uraikan hasil penilaian kami sebagai berikut :

<b>Uraian</b>	<b><u>Nilai Pasar</u></b>	<b><u>Nilai Likuidasi</u></b>
o Lokasi – 1 Tanah Sawah (19.960 m2)	Rp. 798.400.000,-	Rp. 558.880.000,-
o Lokasi – 2 Tanah Sawah (45.000 m2)	Rp. 1.800.000.000,-	Rp. 1.260.000.000,-
o Lokasi – 3 Tanah Sawah (10.000 m2)	Rp. 300.000.000,-	Rp. 210.000.000,-
Jumlah	Rp. 2.898.400.000,-	Rp. 2.028.880.000,-
Dibulatkan	Rp. 2.898.000.000,-	Rp. 2.029.000.000,-

Dengan demikian menurut pendapat kami Tergugat III, jumlah Rp.2.898.000.000,- (dua milyar delapan ratus sembilan puluh delapan juta rupiah) dan 2.029.000.000,- (dua milyar dua puluh sembilan juta rupiah) masing-masing merupakan *Nilai Pasar* dan *Nilai Likuidasi* dari Properti tersebut diatas per tanggal 21 September 2020;

Dalam penilaian dari properti ini, kami anggap bahwa sertifikat maupun surat – surat yang berhubungan dengan properti ini adalah baik, dapat diperjual belikan, dan bebas dari sengketa atau ikatan – ikatan lainnya ;





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penjelasan lengkap tentang properti, pendekatan dan metode penilaian yang diterapkan, data-data pembandingan pasar dan penjelasan lain yang berkaitan dengan penilaian ini dapat dilihat pada "LAPORAN PENILAIAN".

Kami tidak melakukan penyelidikan dan bukan tanggung jawab kami, jika ada persoalan-persoalan yang berhubungan dengan kepemilikan atau hutang atas properti yang dinilai tersebut.

Disini kami tegaskan, bahwa kami tidak akan menarik keuntungan, baik sekarang maupun dimasa yang akan datang dari properti yang dinilai atau dari Nilai yang diperoleh ;

Dengan demikian keliru pandangan Penggugat terhadap Tergugat III dalam menentukan Nilai taksiran terhadap Objek Penilaian sangat murah/rendah, tidak rasional dan tidak mempertimbangkan secara layak Nilai Pasar sewajarnya. Apayang dilakukan oleh Tergugat III, adalah bekerja secara profesional dan independen sesuai Standar Penilaian Indonesia (SPI) dan Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI) serta peraturan terkait lainnya. Tergugat III memiliki kompetensi sebagai Penilai Properti, dibuktikan dengan izin Penilai yang diperoleh dari Menteri Keuangan Republik Indonesia ;

Malahan sebaliknya Penggugat sangat keliru dalam menilai Tergugat III, dimana Penggugat hanya menduga-menduga, dengan dalil dan dalih dari Penggugat tanpa menentukan parameter apa yang digunakan oleh Penggugat dalam menilai bahwa opini Nilai Pasar dari Tergugat III adalah Nilai yang sangat rendah tidak rasional ;

Oleh karena **tidak adanya data pendukung / dan atau data Pembandingan dari Penggugat untuk menentukan apakah opini Nilai Pasar yang dihasilkan Tergugat III merupakan Nilai Pasar serendah – rendahnya dan tidak realistis**, hanya didasari asumsi dan atau dugaan/prasangka Penggugat saja, tanpa meminta *second opinion* sebagai pembandingan dari Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) lain, maka selayaknya dan menurut hukum untuk menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;

4. Bahwa selain itu terhadap debitur selaku Penggugat, dimana pada umumnya setiap Pengikatan / Perjanjian kredit, terhadap Bank pada umumnya, Inklusif Tergugat I, selaku Pemberi Fasilitas Kredit, maka segala perjanjian tersebut merupakan satu kesatuan dengan Surat Pernyataan dari Debitur *in casu* Penggugat, dan memberi kuasa kepada Tergugat I,



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

untuk melakukan penjualan lelang dimuka umum, selaku Pemegang Hak Jaminan atas Tunggakan Debitur terhadap Tergugat I, maka sudah sepatutnya menurut hukum barang-barang milik Penggugat selaku Debitur, untuk dilelang di muka umum adalah sah dan berharga ;

5. Bahwa terhadap dalil dari Penggugat pada Point 10, 12, 14, dan 20, adalah tidak benar serta mengada-ngada tanpa dasar hukum yang jelas, dengan alasan sebagai berikut:

- Bahwa Tergugat III, dalam melaksanakan pekerjaan penilaian secara profesional dan independen senantiasa berpedoman pada Standar Penilaian Indonesia (SPI) dan Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI) serta peraturan lainnya. Tergugat III adalah wadah tempat berhimpunnya para Penilai dan Penilai Publik yang telah terdaftar sebagai anggota asosiasi Masyarakat Profesi Penilai Indonesia (MAPPI) yang merupakan satu-satunya Asosiasi Penilai di Indonesia yang sah dan diakui ;
- Selain itu jika dalil Penggugat yang menilai Nilai Pasar terlalu rendah, pada saat Debitur *in casu* Penggugat menerima Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang dari Tergugat I, tanggal 8 April 2021 melalui suratnya Nomor W07/5/1350, seharusnya Penggugat dapat meminta *second opinion* dari Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) lain untuk melakukan penilaian sebagai pembandingan terhadap opini Nilai dari Tergugat III ;
- Hal mana membuktikan dalil Penggugat tidak berdasar hukum dan mengada-ngada tanpa melakukan penilaian yang sama terhadap Objek Penilaian, oleh karenanya dalil dan dalih demikian patut kiranya dikesampingkan atau menyatakan gugatan Penggugat ditolak ;

6. Bahwa dalil Penggugat pada point 12 dan 20 adalah tidak benar dan mengada-ngada, untuk menerapkan bahwasanya Tergugat III, telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (Pasal 1365 KUH Perdata) oleh karena antara Penggugat dan Tergugat III, tidak mempunyai hubungan hukum, dimana Tergugat III menjalankan pekerjaan berpedoman pada Standar Penilaian Indonesia (SPI) dan Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI) serta peraturan lainnya, dan sudah sesuai dengan profesi Penilai Publik yang diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan ;

- Sebagaimana dirumuskan didalam Pasal 1365 KUH Perdata yang mengandung beberapa unsur yakni:

*Halaman 45 dari 103 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2022./PN Mam*



- Perbuatan itu harus melawan hukum (*onrechtmatig*) dimana Penggugat tidak dapat membuktikan apakah Tergugat III, didalam melakukan Pekerjaan tidak sesuai dengan Standar Penilaian Indonesia (SPI), oleh karena tidak ada parameter / pembandingan, untuk menentukan apakah Tergugat III didalam melakukan penilaian atas Objek Penilaian, dibawah dari Nilai Pasar (terlalu rendah) ;
  - Perbuatan itu harus dilakukan dengan kesalahan, bahwa Penggugat, selaku debitur terhadap Tergugat I, selaku Kreditur, tidak memenuhi kewajibannya kepada Tergugat I, sehingga menimbulkan kredit macet, maka selayaknya untuk mengembalikan uang Negara maka jaminan pihak Penggugat dijual lelang untuk mengembalikan uang Negara;
7. Bahwa Perbuatan Tergugat III, tidak bertentangan dengan UU No. 4 Tahun 1996 Jo. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020, Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, oleh karena Tergugat III, tidak ada kaitannya dengan pelaksanaan lelang tersebut, dimana Tergugat III, hanya melakukan tugasnya atas permintaan Tergugat I, untuk menilai Objek Penilaian atas Tanggungan Kredit dari Penggugat selaku Debitur terhadap Tergugat I;
- Terhadap hasil Penilaian Tergugat III, atas Objek Penilaian sudah sesuai dengan proses penilaian sebagaimana diatur dalam Standar Penilaian Indonesia (SPI), dimana Tergugat III telah mengopiniikan Nilai Pasar (Market Value) sebesar Rp. 2.898.000.000,- (dua milyar delapan ratus sembilan puluh delapan juta rupiah) dan Nilai Likuidasi (Liquidation Value) sebesar Rp. 2.029.000.000,- (dua milyar dua puluh sembilan juta rupiah) dari Objek Penilaian tersebut ;
8. Bahwa dalil Penggugat pada hal / 8 point 10, adalah tidak benar serta mengada-ngada, dengan dasar hukum sebagai berikut :
- Bahwa dalil Penggugat yang mendalilkan bahwa harga tanah di sekitar lokasi Objek Penilaian antara Rp. 80.000 (delapan puluh ribu rupiah) sampai dengan Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) per meter persegi adalah tidak benar oleh apa yang dalilkan oleh Penggugat, tidak berdasar atau hanya bersifat asumsi dan atau dugaan/prasangka Penggugat saja tanpa menunjukkan hasil penilaian dari Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) lain sebagai pembandingan yang dapat dijadikan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dasar bagi Penggugat untuk menyatakan apakah opini Nilai yang dihasilkan Tergugat III, wajar atau tidak, per tanggal 21 September 2020 ;

- Oleh karena tidak adanya Pembanding (*second opinion*) dari Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) lain untuk menentukan Nilai Pasar Objek Penilaian oleh Penggugat, maka nilai kerugian atas PositaPenggugat layak untuk dikesampingkan untuk menentukan kerugian ;

9. Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, dengan ini Tergugat III mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim Yang Mulia untuk berkenan memberikan putusan yang amarnya sebagai berikut :

## **DALAM EKSEPSI**

1. Menerima dan Mengabulkan Eksepsi Tergugat III;
2. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaar*) ;
3. Mengeluarkan Tergugat III sebagai pihak dalam perkara *a quo*.

## **DALAM POKOK PERKARA**

1. Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
  2. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaar*) ;
  3. Menyatakan Laporan Penilaian Nomor File: 00320/2.0031-01/PI/07/0368/1/IX/2020, Tanggal 30 September 2020 mempunyai kekuatan hukum yang mengikat ;
  4. Menyatakan bahwa Tergugat III adalah pihak yang benar ;
  5. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara.
- Atau apabila Majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berpendapat lain mohon putusan seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat IV memberikan jawaban sebagai berikut:

## **DALAM KONVENSI**

## **DALAM EKSEPSI :**

1. **Pengadilan Negeri Mamuju Tidak Berwenang Memeriksa Perkara Aquo (Kompetensi Absolut)**

Bahwa maksud gugatan Penggugat pada pokoknya meminta BPN Kabupaten Mamuju yang menerbitkan Sertifikat atas nama Jefri Priyanto

*Halaman 47 dari 103 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2022./PN Mam*



adalah perbuatan melawan hukum sehingga berakibat hukum lain batal demi hukum.

Bahwa untuk menentukan sah atau tidaknya suatu proses balik nama sertifikat yang dilakukan oleh BPN Kabupaten Mamuju, haruslah melalui Pengadilan Tata Usaha Negara karena sertifikat adalah keputusan TUN yang dikeluarkan oleh BPN Kabupaten Mamuju sebagai Pejabat TUN. In casu, dalam perkara ini terdapat sengketa dalam hal administrasi Negara yang harus terlebih dahulu melalui proses gugatan di pengadilan tata usaha Negara.

Bahwa berdasarkan Putusan Mahkamah Agung RI No.716/K/Sip/1973 tanggal 05 September 1973 ; menyatakan bahwa pengeluaran/pencabutan dan pembatalan surat sertifikat dan pembatalan surat sertifikat adalah semata-mata wewenang dari Kantor Pendaftaran Tanah dan Pengawasan Penfartaran Tanah bukan wewenang Pengadilan Negeri. Selanjutnya berdasarkan putusan Mahkamah Agung Nomor 321 K/Sip/1978 tanggal 31 Januari 1981 ; Pengadilan Negeri tidak berwenang untuk membatalkan surat hak milik yang dikeluarkan oleh instansi lain.

## DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

### DALAM POKOK PERKARA

Bahwa untuk meringkas jawaban, mohon segala eksepsi Tergugat IV dianggap termuat dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam jawaban ini.

Bahwa Tergugat IV pada pokoknya menolak seluruh dalil-dalil Pengugat dan hanya akan menanggapi hal-hal yang relevan dengan kepentingan hak Tergugat IV.

1. Bahwa dalam gugatan Penggugat secara keseluruhan, mengajukan isu hukum perbuatan melawan hukum dengan berpijak pada asumsi tanah objek sengketa di Lelang dibawah harga pasaran. Namun sangat disayangkan seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat hanya berpijak pada asumsi belaka bukan pada alasan-alasan yang sifatnya yuridis normatif.

### Bagian I

Bahwa dalam Pasal 1 angka 25 Permenkeu No.213/PMK.06/2020 secara limitatif menerangkan bahwa Nilai Limit adalah adalah nilai minimal Barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh Penjual. Untuk menetapkan nilai





limit ini, diperlukan penilaian oleh penilai dari pihak independen atau penaksiran oleh penaksir dari pihak penjual (Vide: Pasal 48 Permen No.213/PMK.06/2020).

Bahwa merujuk pada peraturan perundang-undangan tersebut, penentuan nilai limit tidak kohesi dengan nilai harga pasaran dimasyarakat. Adanya perbedaan antara nilai limit dengan nilai pasaran tidak dapat ditafsirkan sebagai suatu perbuatan melawan hukum. In casu, sepanjang penentuan nilai limit telah dilaksanakan menurut tata cara hukum yang berlaku meskipun ditemukan kenyataannya nilai limit berbeda dengan harga pasaran sekalipun, makapelaksanaan penentuan nilai limit terhadap objek lelang sesuai Petunjuk Pelaksanaan Lelang adalah sah menurut hukum. Maka demikian pendapat Penggugat tentang perbuatan melawan hukum yang berpijak pada perbedaan harga pasaran adalah suatu bentuk gagal paham hukum dan harus dinyatakan ditolak.

## Bagian II

Bahwa terhadap masing-masing objek sengketa sebagai berikut ;

- SHM No 669 dengan luas 10.000 M<sup>2</sup> / Objek Sengketa A
- SHM No 758 dengan luas 20.000 M<sup>2</sup> / Objek Sengketa B
- SHM No 946 dengan luas 15.000 M<sup>2</sup> / Objek Sengketa C
- SHM No 945 dengan luas 5.000 M<sup>2</sup> / Objek Sengketa D
- SHM No 808 dengan luas 5.000 M<sup>2</sup> / Objek Sengketa E
- SHM No 666 dengan luas 19.960 M<sup>2</sup> / Objek Sengketa F

Bahwa terhadap objek sengketa A, B, C, D, E, F, secara keseluruhan nilai jualnya adalah Rp.5.000 (lima ribu rupiah) meter persegi. Hal ini berdasarkan nilai jual objek pajak dalam Surat PBB Tahun 2021 yang diterbitkan oleh Dinas Pendapatan Daerah Pemerintah Kabupaten Mamuju tanggal 19 Mei 2021 (Bukti Terlampir).

Bahwa berdasarkan fakta hukum tersebut, tidak benar pernyataan Penggugat yang menyatakan nilai taksiran objek lelang diletakkan dengan harga yang tidak wajar dan dibawah harga pasaran justru faktanya nilai limit objek lelang berada diatas nilai jual objek pajak. Dengan demikian seluruh dalil-dalil Penggugat dalam gugatan yang mendalilkan harga yang tidak wajar, dibawah pasaran, menduga adanya konspirasi, adalah tidak tepat dan harus ditolak atau setidak-tidaknya untuk dikesampingkan.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa terhadap dalil Pengugat poin 15 yang mencurigai proses hukum lelang adalah sudut pandang yang subjektif, tidak berdasar, dan tendensius. Semestinya Penggugat intropeksi bahwa ia tidak bersikap gentlemen dengan mengakui secara tegas dalam gugatan bahwa dirinya wanprestasi/ingkar janji dengan kesadaran resiko yang kemungkinan terjadi pelelangan terhadap barang jaminan yang diikat dengan sertifikat hak tanggungan kepada Tergugat I.

Padahal melalui putusan sela Pengadilan Negeri Mamuju tanggal 23 Desember 2021, telah diterangkan oleh Pengadilan Negeri Mamuju bahwa sesuai Pasal 1338 KUHPerdata berlaku asas *facta sun servanda* yang artinya perjanjian yang dibuat sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak pembuatnya, sehingga apa yang diatur dalam perjanjian sudah sepatutnya ditaati dan dijalankan oleh masing-masing pihak sehingga apabila Penggugat beriktikad baik maka sepatutnya Penggugat menjalankan kewajibannya membayar angsuran kredit pada waktu yang telah disepakati bersama terhadap perjanjian kredit yang dibuat. Selanjutnya apabila Penggugat cidera janji, maka berdasarkan Pasal 6 UU No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, pemegang hak tanggungan berhak untuk melelang objek jaminan.

Bahwa dalam perjalanan perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat I dimungkinkan Penggugat mendapatkan Surat Peringatan dan/atau Restrukturisasi dari Tergugat I akan tetapi kelonggaran kewajiban tidak dimanfaatkan dengan baik oleh Penggugat, sehingga dalam hal ini justru Penggugat sendiri yang tidak memiliki iktikad baik. Namundalam hal ini untuk mengulas jawaban secara mendalam barang tentu akan disampaikan oleh Tergugat I sebagai pihak yang berkepentingan.

Bahwa meskipun lelang hanya diikuti oleh 1 (satu) orang peserta, pelaksanaan lelang tetap sah secara hukum atau setidaknya tidak ada alasan hukum yang membatalkan pelaksanaan lelang dengan 1 (satu) peserta lelang karena telah dilaksanakan sesuai prosedur dan mekanisme peraturan perundang-undangan yang berlaku. Maka demikian kecurigaan Penggugat tentang kepesertaan tunggal dalam pelaksanaan Lelang tidak argumentatif secara hukum dan harusditolak.

3. Bahwa terhadap dalil gugatan Pengguat poin 18 halaman 11 yang pada pokoknya menilai ada suatu keanehan dan keganjilan jika peserta lelang memiliki tanah berbatasan dengan tanah objek lelang. Meskipun Tergugat

*Halaman 50 dari 103 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2022./PN Mam*



III memiliki tanah yang berbatasan dengan tanah objek lelang akan tetapi Tergugat III berhak untuk ikut sebagai peserta lelang dan bukan suatu pelanggaran hukum, bukankah kita menganut asas *equality before the law*, justru jika terdapat pembatasan bagi peserta lelang tertentu merupakan pelanggaran hak asasi manusia. Maka dalam hal ini tidak ada keanehan ataupun keganjilan hukum seperti dugaan Penggugat. Oleh karenanya Tergugat IV menyarankan agar Penggugat lebih mengedepankan pandangan hukum yang objektif dibandingkan subjektifitas yang tidak berdasar.

4. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat poin 19 halaman 11 yang pada pokoknya meminta Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum karena dalam pelaksanaan lelang tidak dilakukan peninjauan, keamanan, pembersihan, tidak memberikan tanda pengumuman yang kemudian mengakibatkan pelelangan tersebut tidak memiliki kekuatan hukum.

Bahwa menurut Pasal 54 ayat 2 Permenkeu No.213/PMK.06/2020, Pengumuman Lelang dilaksanakan dapat melalui surat kabar harian yang terbit dan/ atau beredar di kota atau kabupaten tempat barang berada. In casu, sebelum dilaksanakan lelang, penyelenggara lelang telah memberikan pengumuman melalui surat kabar harian lokal yakni Radar Sulsel, yang terbit pada hari Jumat tanggal 23 April 2021. Maka demikian pelaksanaan lelang aquo telah dipublikasikan dan terbuka untuk umum sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku. Sedangkan alasan-alasan penggugat seperti tidak dilakukan peninjauan, keamanan dan pembersihan bukanlah alasan hukum juga bukan merupakan kewajiban hukum bagi penyelenggara lelang yang bila tidak dilaksanakan tidak akan menjadi "inkonstitusional". Oleh karenanya subjektifitas pemikiran Penggugat tersebut tidak beralasan hukum dan tersebut haruslah ditolak.

5. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat poin 22 halaman 13 yang pada pokoknya Penggugat meminta ganti untung sejumlah uang dari Tergugat III adalah logika yang absurd dan destruktif.

Bahwa dari beberapa dalil yang dikemukakan Penggugat dalam gugatan sering mendalilkan Penggugat sebagai pemilik yang sah atas tanah objek sengketa. Padahal secara *defacto* dan *dejure* Penggugat bukanlah pemilik yang sah atas objek sengketa karena kehilangan legalitas akibat wanprestasi sehingga dalam hal ini Penggugat hanya mengedepankan



retorika bukan terkait hal yang yuridis.

Bahwa disini lain, tidak tepat dan tidak relevan jika Penggugat menuntut ganti untung kepada Tergugat IV dan akan lebih logis jika Penggugat mengajukan tuntutan kepada pihak penjual/pemohon lelang terhadap objek sengketa/objek hak tanggungan bukan justru kepada Tergugat IV karena Tergugat IV adalah pihak yang melakukan pembelian melalui pelelangan umum yang dikualifikasikan sebagai pembeli yang beritikad baik dan perlu dilindungi secara hukum berdasarkan Pasal 1338 KUH Perdata.

Mengenai pengertian pembeli beritikad baik sebagaimana tercantum dalam kesepakatan Kamar Perdata tanggal 9 Oktober 2014 pada huruf a, yang disempurnakan pada Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 tentang Permemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan angka 4, disebutkan sebagai berikut:

- Kriteria pembeli yang beritikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KHUPerdata adalah sebagai berikut:
  - a. Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan yaitu: **Pembelian tanah melalui pelelangan umum.**

Bahwa Mahkamah Agung dalam putusannya Nomor 251 K/Sip/1958 tanggal 26 Desember 1985 yang kaidah hukumnya berbunyi : "Pembeli yang telah bertindak dengan itikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap sah"

Bahwa berdasarkan Kutipan Risalah Lelang Nomor 067/71/2021 yang diterbitkan oleh Kantor KPKNL Mamuju tanggal 25 Mei 2021 beserta kuitansi pembayaran nomor 25/2021 tanggal 10 Mei 2021, kuitansi nomor 26/2021 tanggal 10 Mei 2021, dan kuitansi nomor 26/2021 tanggal 10 Mei 2021 yang diterbitkan oleh KPKNL, maka Tergugat III adalah pemilik yang sah atas objek lelang/objek sengketa.

Bahwa sebagaimana diketahui Risalah Lelang adalah berita acara pelaksanaan lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang merupakan akta autentik dan mempunyai kekuatan pembuktian sempurna. (Vide Pasal 1 angka 32 Permenkeu No.213/PMK.06/2020 ). Dengan demikian berdasarkan Risalah Lelang dan didukung oleh SHM objek sengketa atas



nama Tergugat IV, maka demikian Tergugat IV adalah pemilik yang sah atas objek lelang/objek sengketa. Namun apabila Penggugat mengajukan penyangkalan terhadap Risalah Lelang, maka seharusnya apa yang disangkalkan harus dapat dibuktikan, apakah terdapat hal-hal yang tidak sesuai dengan prosedur yang ditentukan dalam ketentuan peraturan perundang-undangan, termasuk juga harus dapat membuktikan terdapat pelanggaran terhadap aspek lahiriah, aspek formil, maupun aspek materiil dari Risalah Lelang bukan justru bermain perasaan dengan menaruh kecuriga dan keanehan/keganjilan. Beban pembuktian mengenai apa yang disangkalkan tersebut, dibebankan kepada pihak Penggugat yang meminta pembatalan, akan tetapi jika Penggugat tidak mampu membuktikan ketidakbenaran dalil-dalilnya, maka Risalah Lelang tersebut secara berharga harus diterima oleh siapapuntermasuk oleh Penggugat.

Bahwa dari uraian tersebut diatas, terang dan jelas bahwa Penggugat bukanlah pemilik yang berhak atas tanah objek sengketa melainkan pemilik yang memiliki hak mutlak atas tanah sengketa didukung dengan akta autentik adalah Tergugat IV. Sehingga dalil Penggugat yang ingin menjual atau meminta ganti untung adalah dalil yang tidak masuk akal dan apabila Penggugat tetap bersikeras mempertahankan kekeliruan sikapnya menghalangi Tergugat IV untuk menguasai tanah objek lelang justru berpotensi melakukan perbuatan melawan hukum dan/atau tindak pidana penyerobotan. Oleh karenanya dalil Penggugat yang meminta ganti untung kepada Tergugat IV harus dinyatakan ditolak.

6. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat poin 24 halaman 14 yang pada pokoknya Tergugat IV memenangkan lelang dengan cara yang tidak wajar, meminta agar Tergugat IV tidak melakukan aktifitas diatas tanah objek sengketa ,dan meminta surat-surat yang Tergugat miliki dinyatakan tidak sah, adalah dalil tidak berdasar dan ilusioner.

Bahwa terhadap :

- SHM No 669 dengan luas 10.000 M<sup>2</sup>/Objek Sengketa A
- SHM No 758 dengan luas 20.000 M<sup>2</sup> /Objek Sengketa B
- SHM No 946 dengan luas 15.000 M<sup>2</sup> /Objek Sengketa C
- SHM No 945 dengan luas 5.000 M<sup>2</sup> / Objek Sengketa D
- SHM No 808 dengan luas 5.000 M<sup>2</sup> / Objek Sengketa E
- SHM No 666 dengan luas 19.960 M<sup>2</sup> /Objek Sengketa F

*Halaman 53 dari 103 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2022./PN Mam*





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kesemua sertifikat tersebut adalah atas nama Tergugat IV yang diperoleh dari Lelang Umum. Maka secara de jure objek lelang tersebut adalah hak milik Tergugat III. Merujuk pada Pasal 32 ayat (1) PP 24/1997 menyatakan bahwa "Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan". Dalam arti bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum didalamnya harus diterima sebagai data yang benar.

Selanjutnya berdasarkan Pasal 1868 KUHPerdara menyatakan bahwa *"suatu akta autentik ialah akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana akta dibuatnya"*, sehingga berdasarkan hal tersebut akta autentik mempunyai nilai kekuatan pembuktian yang sempurna dan mengikat;

In casu, Sertifikat Hak Milik Nomor No 669 , SHM No 758 dengan luas 20.000 M<sup>2</sup>, SHM No 946 dengan luas 15.000 M<sup>2</sup>, SHM No 945 dengan luas 5.000 M<sup>2</sup>, SHM No 808 dengan luas 5.000 M<sup>2</sup>, SHM No 666 dengan luas 19.960 M<sup>2</sup> ; dan Risalah Lelah dari KPKNL tanggal nomor 067/71/2021 yang diterbitkan tanggal 25 Mei 2021 adalah akta autentik.

Bahwa maka demikian, Tergugat IV adalah pemilik objek lelang sah dimata hukum dan berhak untuk menguasai dan menikmati hak atas tanah objek lelang. Justru sebaliknya, Penggugat yang menguasai tanah objek sengketa secara tanpa hak dan/atau menghalangi Tergugat IV menikmati hak atas objek sengketa dapat dikualifikasi sebagai perbuatan melawan hukum.

Bahwa terhadap dalil Penggugat yang menyatakan Tergugat IV sebagai pemenang lelang dengan cara-cara yang tidak wajar adalah kesesatan berpikir Penggugat yang berlebihan. Padahal Penggugat sendiri tidak secara objektif menerangkan ketidakwajaran yang dimaksud, akan tetapi justru membuat kesimpulan yang negatif kepada Tergugat IV. Sebagaimana telag Tergugat IV kemukakan diatas bahwa kepemilikan hak atas tanah berdasar lelang umum adalah sah secara hukum. Maka demikian dalil-dalil Penggugat haruslah ditolak

*Halaman 54 dari 103 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2022./PN Mam*

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa terhadap dalil gugatan Penguat poin 25 dan halaman 14 yang pada pokoknya meminta sertifikat hak milik batal demi hukum adalah dalil yang keliru. Pengadilan Negeri tidak berwenang membatalkan surat dari instansi lain
8. Bahwa terhadap dalil gugatan Penguat poin 27 halaman 14 yang pada pokoknya Penggugat menuntut *dwangsom* dari Para Tergugat secara tanggung rentang, adalah dalil yang tidak relevan untuk dipertimbangkan. Hal ini berdasarkan kaidah hukum dalam Putusan Mahkamah Agung R.I No.307 K/Sip/1976 tanggal 1 Maret 1976 yang menegaskan :*"Tuntutan uang paksa harus ditolak karena tidak perlu, bukankah putusan ini apabila telah mempunyai kekuatan hukum yang pasti atas permohonan Penggugat Terbanding oleh Ketua Pengadilan Negeri yang berwenang dapat dilakukan eksekusi"*. Selanjutnya berdasarkan ketentuan pasal 606a RV, suatu tuntutan *dwangsom* tidak dapat dijatuhkan terhadap Putusan hakim yang penghukuman untuk melakukan pembayaran sejumlah uang. Hal tersebut didukung dengan Putusan Mahkamah Agung R.I No.791 K/Sip/1972 tanggal 6 Februari 1973 sebagaimana dikutip oleh Lilik Mulyadi dalam bukunya yang berjudul *Tuntutan Uang Paksa (Dwangsom) Dalam Teori dan Praktik*, Penerbit Djambatan, Jakarta, Tahun 2001, halaman 87; yang pada intinya menyatakan bahwa terhadap penghukuman untuk melakukan pembayaran sejumlah uang, maka Penggugat dapat melakukan sita eksekusi yang dilanjutkan dengan pelelangan. Selanjutnya dalam Putusan Mahkamah Agung R.I No 79 K/Sip/1972 juga terdapat kaidah hukum tentang *Dwangsom* tidak dapat dituntut bersama-sama dengan tuntutan membayar uang.

In casu, tuntutan Penggugat dalam Posita poin 27 dan Petitum poin 13 merupakan tuntutan pembayaran sejumlah uang, maka tuntutan Penggugat mengenai uang paksa (*Dwangsom*), haruslah **DITOLAK** karena tidak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

9. Bahwa selanjutnya terhadap posita poin 28 dan petitum poin 12 tentang tuntutan mengenai "UIT VOERBAAR BIJ VOORRAAD" adalah dalil yang usang dan tidak relevan lagi untuk dikedepankan. Hal ini berdasar Surat Edaran Mahkamah Agung R.I (SEMA) No.Um/282/VI/1136/III/69 tertanggal 21 juli 1969 jo SEMA No.3 Tahun 2000 tertanggal 20 Agustus 2001 tentang permohonan putusan serta merta (*uit voerbaar bij voorraad*) dan Provisionil yang ditujukan kepada Ketua/Hakim Pengadilan di seluruh Indonesia, dinyatakan bahwa:*"Setiap kali akan melaksanakan putusan serta merta (uit*

*Halaman 55 dari 103 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2022./PN Mam*

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*voerbaar bij voorraad*) harus disertai penetapan sebagaimana diatur dalam butir 7 SEMA No.3 Tahun 2000 yang menyebutkan: agar tiap kali akan melaksanakan putusan serta merta (*uit voerbaar bij voorraad*) harus disertai adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/ atau objek eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata dikemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama. **Tanpa jaminan tersebut, tidak boleh ada pelaksanaan putusan serta merta.**"Maka demikian dapat dikonklusikan tuntutan Penggugat tentang "*Uit Voerbaar Bij Voorraad*" tidak relevan dan harus ditolak.

Bahwa selanjutnya dalam Pasal 180 ayat (1) HIR, putusan *uit voerbaar bij voorraad* hanya dapat dijatuhkan apabila jika ada suatu tanda alas hak yang otentik, atau jika telah ada suatu keputusan hakim yang telah memiliki kekuatan hukum tetap. Bahwa meskipun terdapat akta otentik maupun suatu keputusan hakim yang telah memiliki kekuatan hukum tetap, *quod non*, terhadap permohonan *uit voerbaar bij voorraad* ini, Mahkamah Agung R.I berpendapat sebagai berikut:

- Surat Edaran Mahkamah Agung R.I No.02 Tahun 1975; agar Pengadilan Negeri/Pengadilan Tinggi untuk sangat berhati-hati dalam mempergunakan lembaga *uit voerbaar bij voorraad*.
- Surat Edaran Mahkamah Agung R.I No.06 Tahun 1975; Kepada Ketua/Hakim Pengadilan Negeri agar tidak menjatuhkan keputusan *uit voerbaar bij voorraad* walaupun syarat-syarat dalam Pasal 180 ayat (1) HIR/Pasal 191 ayat (1) RBG telah terpenuhi.
- Surat Edaran Mahkamah Agung R.I No.04 Tahun 2001 tertanggal 20 Agustus 2001; menegaskan kepada Ketua/Hakim Pengadilan Negeri dan Ketua/Hakim Pengadilan Agama di seluruh Indonesia agar setiap kali akan melaksanakan putusan serta merta *uit voerbaar bij voorraad* harus disertai adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/obyek eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata dikemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama.

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, Tergugat IV mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili, dan memutus perkara ini berkenan memberikan putusan dengan amar sebagai berikut:

*Halaman 56 dari 103 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2022./PN Mam*

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## DALAM KONVENSI

### DALAM EKSEPSI

- Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat III

### Dalam pokok perkara

- Menyatakan Pengadilan Negeri Mamuju Tidak Berwenang Mengadili Perkara ini atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ((*Niet Ontvankelijke Verklaard*))

## DALAM REKONVENSI

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya

2. Menyatakan ;

- SHM No 669 dengan luas 10.000 M<sup>2</sup> /Objek Sengketa A
- SHM No 758 dengan luas 20.000 M<sup>2</sup> /Objek Sengketa B
- SHM No 946 dengan luas 15.000 M<sup>2</sup> /Objek Sengketa C
- SHM No 945 dengan luas 5.000 M<sup>2</sup> / Objek Sengketa D
- SHM No 808 dengan luas 5.000 M<sup>2</sup> / Objek Sengketa E
- SHM No 666 dengan luas 19.960 M<sup>2</sup> /Objek Sengketa F

Adalah sah milik Penggugat Rekonvensi (Tergugat III dalam Konvensi)

3. Menyatakan Tergugat Rekonvensi yang menguasai secara tanpa hak dan/atau menghalangi Penggugat Rekonvensi untuk menguasai tanah objek sengketa adalah perbuatan melawan hukum.

4. Menghukum Tergugat Rekonvensi atau siapa saja yang menguasai, untuk menyerahkan objek sengketa kepada Penggugat Rekonvensi dalam keadaan baik, dan bila perlu menggunakan bantuan pengamanan dari aparaturnya.

5. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar perkara yang ditimbulkan.

### Subsidiar:

Apabila hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

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

## DALAM EKSEPSI

Halaman 57 dari 103 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2022./PN Mam



a. Bahwa Turut Tergugat menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas akan kebenarannya

**b. Kompetensi Absolute**

- Bahwa yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini adalah pelelangan tanah persawahan oleh pihak PT. Bank Negara Indonesia (BNI 46) melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Mamuju selaku pelaksana lelang dan objek yang dilelang dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 669, Sertipikat Hak Milik Nomor 808, Sertipikat Hak Milik Nomor 945, Sertipikat Hak Milik Nomor 946, Sertipikat Hak Milik Nomor 669, Sertipikat Hak Milik Nomor 808, Sertipikat Hak Milik Nomor 945, Sertipikat Hak Milik Nomor 946, Sertipikat Hak Milik Nomor 758 dan Sertipikat Hak Milik Nomor 666 dengan luas keseluruhan kurang lebih 74.960 dengan alamat Tasiu, Kelurahan Kalukku, Kecamatan Kalukku, Kabupaten Mamuju, Provinsi Sulawesi Barat;
- Bahwa menurut hemat kami, isi gugatan Penggugat masuk dalam kategori **onrechmatige overheidsdaad** yang diatur dalam **Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 2 Tahun 2019** Tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintah Dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum Oleh Badan Dan/Atau Pejabat Pemerintahan (**Onrechmatige Overheidsdaad**). Berdasarkan Pasal 1 Ayat 4 Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 2 Tahun 2019 yang menyatakan **Onrechmatige Overheidsdaad** adalah sengketa yang di dalamnya mengandung tuntutan untuk menyatakan **tidak sah dan/atau batal tindakan Pejabat Pemerintah**, atau tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat beserta ganti rugi sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan. Berdasarkan Pasal 2 Ayat 1 Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 2 Tahun 2019 dinyatakan pula perkara perbuatan melanggar hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (**Onrechmatige Overheidsdaad**) merupakan **kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara** sehingga menurut kami Pengadilan Negeri Mamuju tidak berwenang mengadili perkara ini karena masuk dalam kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara.
- Dasar kami menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Mamuju tidak berwenang mengadili perkara ini dikuatkan dengan poin-poin dalam posita gugatan dan petitum gugatan sebagai berikut :

*Halaman 58 dari 103 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2022./PN Mam*





- Poin 25 halaman 14 yang pada intinya menyatakan bahwa tanah yang menjadi objek sengketa yang sudah bersertipikat atas nama Penggugat Hj. Saodah Gangka telah terbit sertipikat balik nama atas nama Tergugat IV Jefri Priyanto yang diterbitkan oleh Turut Tergugat/Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Mamuju, dimana semestinya Turut Tergugat tidak melakukan proses penerbitan sertipikat balik nama atas tanah objek sengketa, dimana Turut Tergugat melakukan kesalahan atas penerbitan balik nama tersebut, sehingga dengan demikian maka Turut tergugat juga melakukan perbuatan melawan hukum, sehingga sertipikat balik nama atas nama Tergugat IV Jefri Priyanto tidak memiliki kekuatan hukum mengikat;
  - Poin 26 halaman 14 yang pada intinya juga menyatakan bahwa tindakan yang dilakukan oleh Turut Tergugat Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Mamuju dalam melakukan perubahan Sertipikat dari nama Penggugat menjadi Tergugat IV adalah tindakan yang sangat merugikan penggugat dan oleh karena itu segala bentuk surat yang diterbitkan atau dikeluarkan oleh Turut Tergugat/ Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Mamuju dinyatakan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat. Yang mana dalil ini menurut hemat kami objek perkaranya adalah Putusan Pejabat Tata Usaha Negara, yang mana hal tersebut masuk dalam kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara;
  - Poin 10 halaman 19 pada petitum gugatan juga menyatakan bahwa perbuatan Turut Tergugat/Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Mamuju yang menerbitkan sertipikat balik nama dengan atas nama Jefri Priyanto terhadap objek sengketa adalah perbuatan melawan hukum, sehingga seluruh bukti – bukti hak yang telah diterbitkan tersebut dinyatakan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat.
- **Bahwa sebagai bahan pertimbangan, obyek perkara perdata ini sebelumnya telah didaftar pada Pengadilan Negeri Mamuju dengan register perkara nomor : 1/Pdt.G/2022/PN Mam dan telah diputus dalam musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Mamuju pada hari Selasa 24 Mei 2022 dengan inti amar putusan bahwa “Menyatakan Pengadilan Negeri Mamuju tidak berwenang mengadili perkara ini”**

*Halaman 59 dari 103 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2022./PN Mam*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa adapun pertimbangan hukum dari Majelis Hakim Pengadilan Negeri Mamuju adalah bahwa jawaban kami sebelumnya dikabulkan atas kompetensi absolute yang menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Mamuju tidak berwenang mengadili perkara ini atas dasar pihak yang berwenang melakukan pembatalan sertifikat tanah adalah bukan kewenangan Pengadilan Negeri melainkan PTUN dan gugatan penggugat masuk dalam kategori *onrechmatige overheidsdaad* dan setelah membaca dan mencermati petitum gugatan Penggugat angka/nomor 10 yang pada intinya adalah terkait pembatalan sertifikat tanah, secara nyata hal itu merupakan suatu surat keputusan Pejabat Tata Usaha Negara, sehingga pembatalan sertifikat masuk dalam ranah PTUN.
- Bahwa berdasarkan uraian di atas dengan ini kami simpulkan kembali bahwa untuk menguji keabsahan suatu Keputusan Pejabat Pemerintah dalam hal ini Sertipikat yang diterbitkan oleh Turut Tergugat in casu Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Mamuju atau untuk menyatakan sah atau tidaknya suatu Keputusan Pejabat Pemerintah adalah kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara dalam hal ini sangat beralasan bahwa Pengadilan Negeri Mamuju tidak berwenang mengadili perkara ini.

Berdasarkan uraian di atas, mohon kepada Majelis Hakim berdasarkan Pasal 134 HIR untuk memberikan putusan sela antara lain :

1. Menerima Eksepsi Turut Tergugat mengenai kewenangan kompetensi absolut ;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Mamuju tidak berwenang mengadili perkara ini ;
3. Menyatakan gugatan Penggugat ditolak untuk seluruhnya ;
4. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara.

Namun demikian apabila Majelis Hakim berpendapat lain maka Turut Tergugat mengajukan eksepsi lainnya sebagai berikut :

## c. Dasar Hukum Peralihan Hak Atas Tanah melalui Lelang

- Bahwa berdasarkan gugatan penggugat halaman 14 poin 25 yang menyebutkan bahwa tindakan Kantor Pertanahan Kabupaten Mamuju yang telah menerbitkan Peralihan Hak terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor 669, Sertipikat Hak Milik Nomor 808, Sertipikat Hak Milik Nomor 945, Sertipikat Hak Milik Nomor 946, Sertipikat Hak Milik Nomor 669,

*Halaman 60 dari 103 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2022./PN Mam*

### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sertipikat Hak Milik Nomor 808, Sertipikat Hak Milik Nomor 945, Sertipikat Hak Milik Nomor 946, Sertipikat Hak Milik Nomor 758 dan Sertipikat Hak Milik Nomor 666 dengan luas keseluruhan kurang lebih 74.960 dengan alamat Tasiu, Kelurahan Kalukku, Kecamatan Kalukku, Kabupaten Mamuju, Provinsi Sulawesi Barat dari nama HJ. SAODAH GANGKA (Penggugat) menjadi JEFRI PRIYANTO (Tergugat VI) telah melakukan kesalahan atas penerbitan balik nama sertipikat a quo, merupakan hal yang sangat tidak benar, karena Kantor Pertanahan Kabupaten Mamuju menerbitkan sertipikat a quo berdasarkan peralihan hak melalui lelang dengan dasar data yuridis yang jelas;

- Bahwa hal ini kami tuangkan melalui eksepsi kami sebagaimana ditekaskan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah mengenai Pemindahan Hak dengan Lelang Pasal 41 sebagai berikut :

- (1) Peralihan hak melalui pemindahan hak dengan lelang hanya dapat didaftar jika dibuktikan dengan kutipan risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang.
- (2) Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sebelum suatu bidang tanah atau satuan rumah susun dilelang baik dalam rangka lelang eksekusi maupun lelang non-eksekusi, Kepala Kantor Lelang wajib meminta keterangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34 kepada Kantor Pertanahan mengenai bidang tanah atau satuan rumah susun yang akan dilelang.
- (3) Kepala Kantor Pertanahan mengeluarkan keterangan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) selambat-lambatnya 5 (lima) hari kerja setelah diterimanya permintaan dari Kepala kantor Lelang.
- (4) Kepala Kantor Lelang menolak melaksanakan lelang, apabila :
  - a. Mengenai tanah yang sudah terdaftar atau hak milik atas satuan rumah susun :
    1. Kepadanya tidak diserahkan sertifikat asli hak yang bersangkutan, kecuali dalam hal lelang eksekusi yang dapat tetap dilaksanakan walaupun sertifikat asli hak tersebut tidak diperoleh oleh Pejabat Lelang dari pemegang haknya; atau
    2. Sertifikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan; atau
  - b. Mengenai bidang tanah yan belum terdaftar, kepadanya tidak disampaikan :

Halaman 61 dari 103 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2022./PN Mam



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1) Surat bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1), atau surat keterangan Kepala Desa/Kelurahan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan menguasai bidang tanah tersebut sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (2); dan
  - 2) Surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertifikat dari Kantor Pertanahan, atau untuk tanah yang terletak didaerah yang jauh dari kedudukan Kantor Pertanahan, dari pemegang hak yang bersangkutan dengan dikuatkan oleh Kepala Desa/Kelurahan; atau
  - c. Ada perintah Pengadilan Negeri untuk tidak melaksanakan lelang berhubung dengan sengketa mengenai tanah yang bersangkutan.
- (5) Untuk pendaftaran peralihan hak yang diperoleh melalui lelang disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan :
- a. Kutipan risalah lelang yang bersangkutan;
  - b. 1) Sertifikat hak milik atas satuan rumah susun atau hak atas tanah yang dilelang jika bidang tanah yang bersangkutan sudah terdaftar; atau  
2) Dalam hal sertifikat tersebut tidak diserahkan kepada pembeli lelang eksekusi, surat keterangan dari Kepala Kantor Lelang mengenai alasan tidak diserahkannya sertifikat tersebut; atau  
3) Jika bidang tanah yang bersangkutan belum terdaftar, surat-surat sebagaimana dimaksud pada ayat 4) huruf b Pasal ini;
  - c. Bukti identitas pembeli lelang;
  - d. Bukti pelunasan harga pembeli.
- *Bahwa berdasarkan uraian ketentuan-ketentuan di atas proses Peralihan Hak terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor 669, Sertipikat Hak Milik Nomor 808, Sertipikat Hak Milik Nomor 945, Sertipikat Hak Milik Nomor 946, Sertipikat Hak Milik Nomor 669, Sertipikat Hak Milik Nomor 808, Sertipikat Hak Milik Nomor 945, Sertipikat Hak Milik Nomor 946, Sertipikat Hak Milik Nomor 758 dan Sertipikat Hak Milik Nomor 666 dengan luas keseluruhan kurang lebih 74.960 dengan alamat Tasiu, Kelurahan Kalukku, Kecamatan Kalukku, Kabupaten Mamuju, Provinsi Sulawesi Barat dari nama HJ. SAODAH GANGKA (Penggugat) menjadi JEFRI PRIYANTO (Tergugat VI) adalah merupakan tindakan yang jelas benar dan memenuhi seluruh syarat formil dalam melakukan peralihan hak atas tanah melalui lelang;*

*Halaman 62 dari 103 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2022/PN Mam*

#### 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

- Bahwa Kantor Pertanahan Kabupaten Mamuju (Turut Tergugat) memproses peralihan hak a quo sudah sesuai dengan prosedur peralihan hak melalui lelang dan menerima seluruh dokumen-dokumen berdasarkan prosedur peralihan hak atas tanah melalui lelang berupa:
1. Permohonan pendaftaran Peralihan Hak - Lelang;
  2. Surat Kuasa dibawah tangan dari Jefri Prianto ke Raipin tertanggal 14 Juni 2021 yang diketahui Notaris/PPAT Kabupaten Mamuju Minta Jaya Ginting, S.H.,M.Kn.;
  3. Surat Pernyataan Jefri Prianto kepemilikan bidang tanah tertanggal 14 Juni 2021;
  4. Sertipikat Hak Milik 758/Kalukku, 669/Kalukku, 946/Kalukku, 3487/Kalukku, 808/Kalukku, 666/Kalukku;
  5. Kutipan Risalah Lelang Nomor : 067/71/2021 tertanggal 25 Mei 2021 yang dikeluarkan Kepala Kantor Wilayah DJKN Sulawesi Selatan, Tenggara dan Barat KPKNL Mamuju dengan Nama pembeli Jefri Prianto;
  6. Bukti Setoran Pajak Daerah BPHTB Nomor NTPD 08200520216 dengan jumlah setoran Rp. 60.000.000; (enam puluh juta rupiah);
  7. Bukti Setoran Pajak Daerah BPHTB Nomor NTPD 08200520217 dengan jumlah setoran Rp. 24.944.000; (dua puluh empat juta sembilan ratus empat puluh empat rupiah);
  8. Bukti Setoran Pajak Daerah BPHTB Nomor NTPD 08200520218 dengan jumlah setoran Rp. 7.500.000; (tujuh juta lima ratus ribu rupiah);
  9. Fotocopy KTP atas Nama Jefri Priantor NIK, 7602011410620001;
  10. Fotocopy Kartu Keluarga Nomor 7602012804110006;
  11. Fotocopy PBB NOP. 76.03.030002.007.0118.0;
  12. Fotocopy PBB NOP. 76.03.030002.007.0121.0;
  13. Fotocopy PBB NOP. 76.03.030002.007.0120.0;
  14. Fotocopy PBB NOP. 76.03.030002.007.0119.0;
  15. Fotocopy PBB NOP. 76.03.030002.007.0122.0;
  16. Fotocopy PBB NOP. 76.03.030002.007.0123.0;
  17. Fotocopy KTP PPAT Minta Jaya Ginting NIK. 7602120507790002;
  18. Fotocopy Penerima Kuasa Raipin NIK. 7602110404900003;
  19. Fotocopy Bukti Pemindahbukuan Nomor PBK-00102/VI/WPJ.15/KP.1308/2021;

Halaman 63 dari 103 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2022./PN Mam

#### 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)





20. Fotocopy Bukti Pemindahbukuan Nomor PBK-00101/VI/WPJ.15/KP.1308/2021;
21. Fotocopy Bukti Pemindahbukuan Nomor PBK-00100/VI/WPJ.15/KP.1308/2021;
22. Fotocopy Surat Keterangan Penelitian Formal Bukti Pemenuhan Kewajiban Penyetoran Pajak Penghasilan Nomor : SKET-343/PHTB/WPJ.15/KP.1303/2021
23. Fotocopy Surat Keterangan Penelitian Formal Bukti Pemenuhan Kewajiban Penyetoran Pajak Penghasilan Nomor : SKET-345/PHTB/WPJ.15/KP.1303/2021;
24. Fotocopy Surat Keterangan Penelitian Formal Bukti Pemenuhan Kewajiban Penyetoran Pajak Penghasilan Nomor : SKET-344/PHTB/WPJ.15/KP.1303/2021;
25. Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor berkas 6413/2021, 6411/2021, 6410/2021, 6410/2021, 6415/2021, 6414/2021, 6412/2021;
26. Fotocopy bukti setoran pajak PPH;

**d. Penggugat Tidak Memiliki Kewenangan untuk Menggugat**

- Dasar kami menyatakan bahwa Penggugat tidak memiliki kewenangan untuk menggugat karena merujuk pada data dalam Sertipikat Hak Milik yang dimaksud dalam gugatan, subyek/pemegang hak sebelum peralihan/lelang adalah Hj. Saodah Gangka (perorangan/subyek hukum) sedang merujuk ke gugatan halaman pertama penggugat dalam hal ini bertindak selaku direktur PT. Sinar Beru-Beru (yang dalam hal ini PT tersebut adalah subyek hukum) sehingga menurut hemat kami, tidak ada keterkaitan antara PT. Sinar Beru – Beru yang diwakili oleh direkturnya untuk mengajukan gugatan ini mengingat Sertipikat Hak Milik dalam gugatan atas nama subyek hukum pribadi bukan subyek hukum. Selain itu, peralihan dan pemeliharaan data yang dilakukan Kantor Pertanahan Kabupaten Mamuju telah sesuai dengan prosedur administrasi pertanahan dan telah berganti subyek pemegang hak, sehingga Penggugat tidak memiliki kewenangan untuk mengajukan gugatan lagi.

**DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa apa yang diuraikan dalam eksepsi tersebut diatas mohon dianggap satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam pokok perkara ini;
2. Bahwa Turut Tergugat menolak dan membantah dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas maupun diam-

*Halaman 64 dari 103 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2022./PN Mam*



diam diakui oleh Penggugat sepanjang tidak merugikan kepentingan hukum Turut Tergugat;

3. *Bahwa proses perolehan peralihan hak atas tanah melalui lelang atas Sertipikat Hak Milik Nomor 669, Sertipikat Hak Milik Nomor 808, Sertipikat Hak Milik Nomor 945, Sertipikat Hak Milik Nomor 946, Sertipikat Hak Milik Nomor 669, Sertipikat Hak Milik Nomor 808, Sertipikat Hak Milik Nomor 945, Sertipikat Hak Milik Nomor 946, Sertipikat Hak Milik Nomor 758 dan Sertipikat Hak Milik Nomor 666 dengan luas keseluruhan kurang lebih 74.960 dengan alamat Tasiu, Kelurahan Kalukku, Kecamatan Kalukku, Kabupaten Mamuju, Provinsi Sulawesi Barat dari nama HJ. SAODAH GANGKA (Penggugat) menjadi JEFRI PRIYANTO (Tergugat VI) oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Mamuju telah didasarkan pada alas hak yang lengkap dan prosedur sesuai dengan Ketentuan Perundang-Undangan.*
4. *Bahwa dalam dalil lainnya, khususnya dalam poin 25 halaman 14 dan 26 halaman 14, hal ini makin menunjukkan bahwa Perkara ini masuk dalam ranah Pengadilan Tata Usaha Negara, yang dikuatkan lagi dalam poin 10 halaman 19 petitum gugatan yang menyatakan bahwa produk Tata Usaha Negara tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat bukan kewenangan dari Peradilan Umum (Peradilan Perdata);*
5. *Bahwa tanggapan kami lebih lanjut terhadap poin 10 halaman 19 yang pada intinya menyatakan bahwa perbuatan Turut Tergugat menerbitkan balik nama dengan atas nama Tergugat IV JEFRI PRIYANTO terhadap objek sengketa adalah perbuatan melawan hukum, sehingga seluruh bukti-bukti hak yang telah diterbitkan tersebut tidak memiliki kekuatan hukum mengikat sebagaimana bukti-bukti yang kami keluarkan dalam konteks perkara ini adalah sertipikat hak atas tanah yang merupakan produk pejabat Tata Usaha Negara dan pernyataan Penggugat di atas yang menyebutkan bahwa “tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat” menurut hemat kami sama saja maknanya dengan batal atau tidak memiliki kekuatan hukum. Dasar dalil kami yaitu melihat konsekuensi dari dua kalimat tersebut yang menunjukkan bahwa sertipikat yang dimaksud dianggap tidak berlaku lagi karena tidak memiliki kekuatan hukum. Sehingga berdasarkan jawaban di atas kami tetap berpendapat Pengadilan Negeri Mamuju tidak memiliki kewenangan untuk mengadili perkara ini;*

Halaman 65 dari 103 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2022./PN Mam



6. *Bahwa penggugat yang dalam hal ini bertindak selaku Direktur PT. Sinar Beru-Beru tidak memiliki kewenangan atas Sertipikat Hak Milik yang disebut dalam gugatan, mengingat atas nama pemegang hak dalam Sertipikat Hak Milik tersebut adalah perorangan bukan PT. Sinar Beru-Beru (badan hukum) akibat dari hal tersebut menurut hemat kami menutup kewenangan Hj. Saodah Gangka (Selaku direktur PT. Sinar Beru-Beru) untuk mengajukan gugatan.*

Berdasarkan dalil-dalil sebagaimana tersebut diatas, maka kami mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara Perdata No. 16/Pdt.G/2022/PN Mam, untuk menjatuhkan putusannya sebagai berikut :

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Turut Tergugat untuk seluruhnya.
2. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya tidak dapat diterima/*Niet Ontvankelijk Verklaard*.
3. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

Dalam sistem peradilan yang baik mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan replik sebagaimana terlampir dalam berkas perkara dan Para Tergugat mengajukan duplik sebagaimana terlampir dalam berkas perkara;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tentang kewenangan mengadili telah diputus dalam putusan sela sebagaimana dalam amar sebagai berikut:

1. Menolak Eksepsi Tergugat I, Tergugat IV dan Turut Tergugat
2. Menyatakan Peradilan Umum melalui Pengadilan Negeri Mamuju berwenang mengadili perkara ini;
3. Menyatakan pemeriksaan perkara ini dilanjutkan
4. Menanggihkan biaya perkara hingga putusan akhir

Menimbang, bahwa Penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) atas nama Hj.Saodah Gangka, diberi tanda bukti P-1;
2. Fotokopi Lampiran 1 yang berisi Daftar Jaminan yang diserahkan Penggugat dalam pengajuan Kredit Ke Pihak PT.Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk, diberi tanda bukti P-2;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Fotokopi dari fotokopi SHM No 669 atau dalam Gugatan di sebut sebagai Objek Sengketa A, diberi tanda bukti P-3;
4. Fotokopi dari fotokopi SHM No 758 atau dalam Gugatan di sebut sebagai Objek Sengketa B, diberi tanda bukti P-4;
5. Fotokopi diberi fotokopi SHM No 946 atau dalam Gugatan di sebut sebagai Objek Sengketa C, diberi tanda bukti P-5;
6. Fotokopi dari fotokopi SHM No 945 atau dalam Gugatan di sebut sebagai Objek Sengketa D, diberi tanda bukti P-6;
7. Fotokopi dari fotokopi SHM No 808 atau dalam Gugatan di sebut sebagai Objek Sengketa E, diberi tanda bukti P-7;
8. Fotokopi dari fotokopi SHM No 666 atau dalam Gugatan di sebut sebagai Objek Sengketa F, diberi tanda bukti P-8;
9. Fotokopi dari fotokopi SHM No 132 sesuai dalam daftar bukti surat P.2 (Daftar Jaminan) terdapat pada Nomor urut 1, diberi tanda bukti P-9;
10. Fotokopi dari fotokopi SHM No 135 sesuai dalam daftar bukti surat P.2 (Daftar Jaminan) terdapat pada Nomor urut 2, diberi tanda bukti P-10;
11. Fotokopi dari fotokopi SHM No 15 sesuai dalam daftar bukti surat P.2 (Daftar Jaminan) terdapat pada Nomor urut 3, diberi tanda bukti P-11;
12. Fotokopi dari fotokopi SHM No 14 sesuai dalam daftar bukti surat P.2 (Daftar Jaminan) terdapat pada Nomor urut 4, diberi tanda bukti P-12;
13. Fotokopi dari fotokopi SHM No 133 sesuai dalam daftar bukti surat P.2 (Daftar Jaminan) terdapat pada Nomor urut 5, diberi tanda bukti P-13;
14. Fotokopi dari fotokopi SHM No 134 sesuai dalam daftar bukti surat P.2 (Daftar Jaminan) terdapat pada Nomor urut 6, diberi tanda bukti P-14;
15. Fotokopi dari fotokopi SHM No 943 sesuai dalam daftar bukti surat P.2 (Daftar Jaminan) terdapat pada Nomor urut 7, diberi tanda bukti P-15;
16. Fotokopi dari fotokopi SHM No 20009 sesuai dalam daftar bukti surat P.2 (Daftar Jaminan) terdapat pada Nomor urut 15, diberi tanda bukti P-16;
17. Fotokopi Slip Setoran Tunai Pembayaran Kredit atas nama Debitur PT.Sinar Beru-Beru/Hj.Saodah tanggal 30 September 2022, diberi tanda bukti P-17;
18. Fotokopi Slip Setoran Tunai Pembayaran Kredit atas nama Debitur PT.Sinar Beru-Beru/Hj.Saodah tanggal 31 Agustus 2022, diberi tanda bukti P-18;

*Halaman 67 dari 103 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2022./PN Mam*

#### 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

19. Fotokopi Slip Setoran Tunai Pembayaran Kredit atas nama Debitur PT.Sinar Beru-Beru/Hj.Saodah tanggal 30 Juni 2022, diberi tanda bukti P-19;
20. Fotokopi Slip Setoran Tunai Pembayaran Kredit atas nama Debitur PT.Sinar Beru-Beru/Hj.Saodah tanggal 31 Mei 2022, diberi tanda bukti P-20;
21. Fotokopi Slip Setoran Tunai Pembayaran Kredit atas nama Debitur PT.Sinar Beru-Beru/Hj.Saodah tanggal 26 April 2022, diberi tanda bukti P-21;
22. Asli dan fotokopi Slip Setoran Tunai Pembayaran Kredit atas nama Debitur PT.Sinar Beru-Beru/Hj.Saodah tanggal 01 April 2022, diberi tanda bukti P-22;
23. Fotokopi Slip Setoran Tunai Pembayaran Kredit atas nama Debitur PT.Sinar Beru-Beru/Hj.Saodah tanggal 25 Februari 2022, diberi tanda bukti P-23;
24. Fotokopi Slip Setoran Tunai Pembayaran Kredit atas nama Debitur PT.Sinar Beru-Beru/Hj.Saodah tanggal 31 Januari 2022, diberi tanda bukti P-24;
25. Fotokopi Slip Setoran Tunai Pembayaran Kredit atas nama Debitur PT.Sinar Beru-Beru/Hj.Saodah tanggal 31 November 2021, diberi tanda bukti P-25
26. Asli dan fotokopi Slip Setoran Tunai Pembayaran Kredit atas nama Debitur PT.Sinar Beru-Beru/Hj.Saodah tanggal 29 Oktober 2021, diberi tanda bukti P-26;
27. Asli dan fotokopi Slip Setoran Tunai Pembayaran Kredit atas nama Debitur PT.Sinar Beru-Beru/Hj.Saodah tanggal 29 September 2021, diberi tanda bukti P-27;
28. Fotokopi Slip Setoran Tunai Pembayaran Kredit atas nama Debitur PT.Sinar Beru-Beru/Hj.Saodah tanggal 26 Agustus 2021, diberi tanda bukti P-28;
29. Fotokopi Slip Setoran Tunai Pembayaran Kredit atas nama Debitur PT.Sinar Beru-Beru/Hj.Saodah tanggal 26 Juli 2021, diberi tanda bukti P-29;
30. Fotokopi Slip Setoran Tunai Pembayaran Kredit atas nama Debitur PT.Sinar Beru-Beru/Hj.Saodah tanggal 17 Mei 2021, diberi tanda bukti P-30;
31. Fotokopi Slip Setoran Tunai Pembayaran Kredit atas nama Debitur PT.Sinar Beru-Beru/Hj.Saodah tanggal 12 April 2021, diberi tanda bukti P-31;
32. Fotokopi Slip Setoran Tunai Pembayaran Kredit atas nama Debitur PT.Sinar Beru-Beru/Hj.Saodah tanggal 09 Maret 2021, diberi tanda bukti P-32;
33. Fotokopi Slip Setoran Tunai Pembayaran Kredit atas nama Debitur PT.Sinar Beru-Beru/Hj.Saodah tanggal 01 Februari 2021, diberi tanda bukti P33;

*Halaman 68 dari 103 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2022./PN Mam*

#### 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

34. Fotokopi Slip Setoran Tunai Pembayaran Kredit atas nama Debitur PT.Sinar Beru-Beru/Hj.Saodah tanggal 21 Desember 2020, diberi tanda bukti P-34;
35. Fotokopi Slip Setoran Tunai Pembayaran Kredit atas nama Debitur PT.Sinar Beru-Beru/Hj.Saodah tanggal 20 Oktober 2020, diberi tanda bukti P-35;
36. Fotokopi Surat Keterangan Harga Tanah yang di keluarkan Oleh Kelurahan Kalukku tahun 2021, diberi tanda bukti P-36
37. Fotokopi Surat Penyampaian dari Hj.Saodah Gangka kepada Kepala Kantor BPN Kab.Mamuju Tgl 25 Mei 2021, diberi tanda bukti P-37;
38. Fotokopi Surat Jawaban Kepala Kantor BPN Kab.Mamuju atas Surat dari Hj. Saodah Gangka Tgl 25 Mei 2021 (sesuai P.37), diberi tanda bukti P-38;
39. Fotokopi Lampiran 1 yang berisi Surat Jawaban Kepala Kantor BPN Kab.Mamuju No. MP.01/631-76.02/IX/2021 atas Surat Abd.Wahab.Dkk selaku Kuasa Hukum dari Hj. Saodah Gangka Tgl 6 September 2021 Perihal Pemblokiran Internal atas Sertifikat yang diajukan Balik Nama oleh Tergugat IV (Jefri Priyanto terhadap SHM milik Hj. Saodah Gangka yang telah di lelang oleh PT.BNI.46 melalui KPKNL Mamuju, diberi tanda bukti P-39;
40. Fotokopi Surat berupa Penolakan Permohonan Permintaan Data atau Dokumen Risalah Lelang oleh KPKNL Mamuju terhadap Kuasa Hukum Hj.Saodah Gangka, diberi tanda bukti P-40;
41. Fotokopi Surat Pernyataan Penjual harga tanah An. Hamzah Umar, diberi tanda bukti P-41;
42. Fotokopi dari fotokopi Surat Pernyataan Penjual harga tanah An. Arifin Kamancong, diberi tanda bukti P-42;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

1. Usman L dibawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
  - Bahwa saksi kenal dengan Penggugat yakni Hj. Saodah karena kami bertetangga sawah
  - Bahwa letak sawah saksi yang bertetangga dengan sawah Penggugat tersebut berada di Tasiu, Kecamatan Kalukku, Kabupaten Mamuju;
  - Bahwa saksi bertetangga sawah dengan Penggugat yakni di daerah utaranya;

Halaman 69 dari 103 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2022./PN Mam

#### 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 teruat 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

- Bahwa yang saksi ketahui Penggugat memiliki 3 sawah dimana sawah pertama seluas 2 Hektar, sawah yang kedua seluas 1 Hektar dan sawah ketiga seluas 4,5 Hektar;
- Bahwa sampai sekarang sawah milik Penggugat masih dalam penguasaan Penggugat;
- Bahwa yang saksi ketahui ada masalah tentang pelelangan yang tidak sesuai dengan prosedur;
- Bahwa yang memberitahukan saksi mengenai hal tersebut yakni anak dari Penggugat sendiri dan menceritakan hal tersebut kepada saksi pada saat kami sama-sama berada di pematang sawah
- Bahwa saksi tidak mengetahui apa maksud dari anak Penggugat yang mengatakan bahwa pelelangan yang tidak sesuai dengan prosedur dan apa saja yang tidak sesuai dengan prosedur;
- Bahwa saksi tidak mengetahui persis nilai hasil lelangnya;
- Bahwa sepengetahuan saksi melalui cerita orang bahwa lelang milik sawah Penggugat sudah dilaksanakan;
- Bahwa saksi tidak mengetahui apakah penyebab terjadi peralihan hak dari Penggugat Yakni Hj. Saodah ke Tergugat IV yakni Jefri Apriyanto;
- Bahwa saksi pernah melihat spanduk yang berisi bahwa tanah yang sebelumnya milik Penggugat tersebut adalah tanah milik Tergugat IV yakni Jefri Apriyanto;
- Bahwa saksi mengetahui Penggugat memiliki pinjaman di Bank BNI dan sepengetahuan saksi yang disampaikan oleh anak Penggugat bahwa pembayaran pinjaman di Bank BNI oleh Penggugat selama ini lancar;
- Bahwa saksi tidak pernah mengetahui atau melihat bahwa tanah/sawah milik Penggugat yang terletak di Tasiu Kecamatan Kalukku, Kabupaten Mamuju tersebut di lelang;
- Bahwa harga tanah/sawah di Tasiu Kecamatan Kalukku, Kabupaten Mamuju yang saksi beli yakni  $\frac{1}{2}$  hektar seharga Rp230.000.000,00 (dua ratus tiga puluh juta rupiah)
- Bahwa sepengetahuan saksi pernah ada pembebasan lahan oleh pemerintah di Tasiu, Kecamatan Kalukku, Kabupaten Mamuju dan pembebasan lahan di Tasiu Kecamatan Kalukku, Kabupaten Mamuju itu dibayarkan bervariasi;
- Bahwa seharusnya harga jual  $\frac{1}{2}$  hektar sawah milik Penggugat tersebut yakni kisaran Rp270.000.000,00 (dua ratus tujuh puluh juta rupiah);
- Bahwa awalnya saksi tidak mengetahui jika Penggugat memiliki pinjaman di Bank BNI, baru akhir-akhir ini saksi tahu;

*Halaman 70 dari 103 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2022./PN Mam*

#### 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

- Bahwa saksi tidak mengetahui jika Bank BNI telah memberikan peringatan kepada Penggugat dan saksi tidak mengetahui atau melihat surat perjanjian antara Penggugat dengan Bank BNI;
  - Bahwa yang saksi ketahui bahwa tanah/sawah untuk wilayah di Tasiu Kecamatan Kalukku, Kabupaten Mamuju yaitu Rp45.000,00 (empat puluh lima ribu rupiah) per meternya;
  - Bahwa saksi tidak mengetahui NJOP untuk wilayah di Tasiu, Kecamatan Kalukku, Kabupaten Mamuju;
  - Bahwa saksi tidak mengetahui bagaimana prosedur pelelangan hubungannya antara Badan Pertanahan Negara (BPN);
2. Muh. Irfanuddin dibawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
- Bahwa saksi mengenal Penggugat yakni Hj. Saodah karena kami bertetangga dengan sawah Penggugat tersebut dan letak sawah tersebut yakni berada di Tasiu, Kecamatan Kalukku, Kabupaten Mamuju sementara untuk luasnya yakni 7,5 Hektar;
  - Bahwa sampai sekarang sawah milik Penggugat masih dalam penguasaan Penggugat;
  - Bahwa saksi baru akhir-akhir ini mengetahui jika tanah/sawah dari Penggugat yang berada di Tasiu, Kecamatan Kalukku, Kabupaten Mamuju sudah di lelang dan sepengetahuan saksi pemenang lelang atas tanah/sawah tersebut adalah Jefri Proyanto (Tergugat IV);
  - Bahwa saksi tidak kenal dengan Jefri Proyanto (Tergugat IV);
  - Bahwa sepengetahuan saksi tanah atau sawah milik Penggugat yang dibeli oleh Jefri Proyanto (Tergugat IV) tersebut adalah Rp21.000,00 (dua puluh satu ribu rupiah) dan Rp28.000,00 (dua puluh delapan ribu rupiah) per meter;
  - Bahwa sepengetahuan saksi harga tanah di Tasiu Kecamatan Kalukku, Kabupaten Mamujupada tahun 2012 kisaran Rp50.000,- (lima puluh ribu rupiah) permeter;
  - Bahwa saksi tidak mengetahui jika Penggugat memiliki pinjaman di Bank BNI;
3. Umar Ibrahim dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
- Bahwa letak sawah saksi yang bertetangga dengan sawah Penggugat tersebut yakni berada di Tasiu, Kecamatan Kalukku, Kabupaten Mamuju;
  - Bahwa sepengetahuan saksi luas sawah yang dimiliki Penggugat yang berada di Tasiu adalah seluas 7,5 Hektar;

Halaman 71 dari 103 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2022./PN Mam

#### 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

- Bahwa saksi tidak mengetahui bahwa sawah Penggugat yang berada di Tasiu, Kecamatan Kalukku, Kabupaten Mamuju sudah di lelang;
- Bahwa saksi tidak mengetahui jika Penggugat memiliki pinjaman di Bank BNI;
- 4. Jafar A.Md dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
  - Bahwa saksi kenal dengan Penggugat Yakni Hj. Saodah karena kami bertetangga sawah karena saksi sebagai kepala lingkungan di daerah tersebut dan sawah tersebut yakni berada di Tasiu, Kecamatan Kalukku, Kabupaten Mamuju dan luah sawah tersebut adalah seluas 7,5 Hektar;
  - Bahwa sampai sekarang sawah milik Penggugat masih dalam penguasaan Penggugat;
  - Bahwa saksi tidak tahu jika tanah/sawah dari Penggugat sudah di lelang;
  - Bahwa saksi tidak mengetahui atau melihat pihak KPKNL ke lokasi tanah atau sawah Penggugat yang berada di Tasiu, Kecamatan Kalukku, Kabupaten Mamuju;
  - Bahwa sepengetahuan saksi pernah mendengar ada orang yang datang ke sawah milik Penggugat dimana mereka datang ingin menguasai sawah milik Penggugat tersebut namun saksi tidak lihat;
  - Bahwa saksi tidak mengetahui jika Penggugat memiliki pinjaman di Bank BNI;
  - Bahwa saksi tidak mengetahui posisi kredit Penggugat saat ini di Bank BNI;
  - Bahwa saksi tidak mengetahui NJOP untuk tanah/sawah yang berada di Wilayah Tasiu, Kecamatan Kalukku, Kabupaten Mamuju;
  - Bahwa saksi megetahui untuk pembebasan lahan permeter untuk wilayah di Tasiu, Kecamatan Kalukku, Kabupaten Mamuju adalah Rp80.000,00 (delapan puluh ribu rupiah);
  - Bahwa saksi pernah mendengar bahwa ditempat saksi sebagai kepala lingkungan tersebut ada tanah/sawah yang dilelang;
- 5. Amiruddin dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
  - Bahwa saksi dihadirkan dipersidangan untuk menjelaskan mengenai masalah penilaian tanah;
  - Bawha saksi tidak mengetahui masalah apa sehingga Penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan;
  - Bahwa yang saksi ketahui penilaian harga tanah berdasarkan Kantor Jasa Penilaian Publik;
  - Bahwa saksi pada persidangan akan menerangkan mengenai Undang-Undang Nomor 2 tahun 2002 tentang pengadaan tanah yang ada beberapa tahapan yakni perencanaan, asosialisasi dan pembayaran;
  - Bahwa terkait dengan proses lelang saksi tidak tahu;

Halaman 72 dari 103 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2022./PN Mam

#### 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

- Bahwa maksud dari pengadaan tanah yaitu pembebasan lahan;
- Bahwa sepengetahuan saksi untuk perhitungan nilai hitung berdasarkan permeternya;
- Bahwa sepengetahuan saksi untuk perhitungan harga biasanya Kantor Penilai Publik berdasarkan klasifikasinya;
- Bahwa saksi tidak mengetahui jika Penggugat memiliki pinjaman di Bank BNI;
- Bahwa sepengetahuan saksi dalam melakukan penilaian harus terlebih dahulu melapor ke lurah;
- Bahwa sepengetahuan saksi laporan Kantor Jasa Penilaian Publik berdasarkan nilai pasti
- Bahwa sepengetahuan saksi bahwa tim penilai mestinya menyampaikan kepada pemilik mengenai harga tanah miliknya;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi-saksi tersebut, Kuasa Hukum Penggugat dan Kuasa Hukum Para Tergugat menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalail jawabannya Tergugat I telah mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Fotokopi Perjanjian Kredit Nomor 2006.006 tanggal 02 Maret 2006, diberi tanda bukti T1-1;
2. Fotokopi Perjanjian Kredit Nomor 2006.007 tanggal 02 Maret 2006, diberi tanda bukti T-2;
3. Fotokopi Perjanjian Kredit Nomor 2006.008 tanggal 02 Maret 2006, diberi tanda bukti T1-3;
4. Fotokopi Perjanjian Kredit Nomor 09.041 tanggal 24 Juli 2009, diberi tanda bukti T1-4;
5. Fotokopi 07.064 tanggal 05 September 2007, diberi tanda bukti T1-5
6. Fotokopi Sebidang tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 666/Kel. Kaluku an. Hajja Saodah, diberi tanda bukti T1-6;
7. Fotokopi Sebidang tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 669/Kel. Kaluku an. Hajja Saodah, diberi tanda bukti T1-7;
8. Fotokopi Sebidang tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 758/Kel. Kaluku an. Hajja Saodah, diberi tanda bukti T1-8;
9. Fotokopi Sebidang tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 946/Kel. Kaluku an. Hajja Saodah, diberi tanda bukti T1-9;

*Halaman 73 dari 103 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2022./PN Mam*

#### 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

10. Fotokopi Sebidang tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 945/Kel. Kaluku an. Hajja Saodah, diberi tanda bukti T1-10;
11. Fotokopi dari Fotokopi Sebidang tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 808/Kel. Kaluku an. Hajja Saodah, diberi tanda bukti T1-11;
12. Fotokopi dari Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 221/HT/2006 tanggal 30/05/2006, diberi tanda bukti T1-12;
13. Fotokopi dari Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 223/HT/2006 tanggal 30/05/2006, diberi tanda bukti T1-13;
14. Fotokopi dari Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 225/HT/2006 tanggal 30/05/2006, diberi tanda bukti T1-14;
15. Fotokopi dari Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 218/HT/2006 tanggal 30/05/2006, diberi tanda bukti T1-15;
16. Fotokopi dan Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 214/HT/2006 tanggal 30/05/2006, diberi tanda bukti T1-16;
17. Fotokopi dari Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 00337/2009 tanggal 13/08/2009, diberi tanda bukti T1-17;
18. Fotokopi dari Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 219/HT/2006 tanggal 30/05/2006, diberi tanda bukti T1-18;
19. Fotokopi dari Fotokopi Perjanjian Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 00459/HT/2007 tanggal 02/11/2007, diberi tanda bukti T1-19;
20. Fotokopi dari Fotokopi Surat Somasi ke 1 Pinjaman Saudara Nomor WMK/5/0139, Tanggal 21 Januari 2020, diberi tanda bukti T1-20;
21. Fotokopi dari Fotokopi Surat Somasi ke 2 Pinjaman Saudara Nomor WMK/5/032, Tanggal 19 Februari 2020, diberi tanda bukti T1-21;
22. Fotokopi dari Fotokopi Surat Somasi ke 3 Pinjaman Saudara Nomor WMK/5/0670, Tanggal 16 Maret 2020, diberi tanda bukti T1-22;
23. Fotokopi dari Fotokopi Surat Pemberitahuan pelaksanaan lelang dan pengosongan aset kepada Nomor W07/5/1350 tanggal 8 April 2021, diberi tanda bukti T1-23;
24. Fotokopi Laporan Penilaian Properti KJPP Jimmy Prasetyo dan Rekan tanggal 30 September 2020, diberi tanda bukti T1-24;

Halaman 74 dari 103 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2022./PN Mam

#### 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

25. Fotokopi Salinan Risalah Lelang Nomor 067/71/2021 tanggal 07 Mei 2021, diberi tanda bukti T1-25;

26. Fotokopi Print Out salinan Pasal 27 Peraturan Menteri Keuangan republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 tentang petunjuk pelaksanaan lelang, diberi tanda bukti TI-26;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil jawabannya, Tergugat II telah mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Fotokopi Surat Tergugat I Nomor WMK/5/1046 tanggal 22 Maret 2021 hal Permohonan Lelang Ulang, diberi tanda bukti TII-1;
2. Fotokopi Surat pernyataan Tergugat IWMK/5/1053 tanggal 22 Maret 2021, diberi tanda bukti TII-2;
3. Fotokopi Surat Tergugat II Nomor S-184/WKN.15/KNL.01/2021 hal Penetapan Jadwal Lelang atas nama PT. Sinar Beru Beru tanggal 6 April 2021, diberi tanda bukti TII-3;
4. Fotokopi Surat Tergugat I Nomor WMK/5/0139 tanggal 21 Januari 2020 sebagai Teguran (Somasi) ke-I, diberi tanda bukti TII-4a;
5. Fotokopi Surat Tergugat I Nomor WMK/5/032 tanggal 19 Februari 2020 sebagai Teguran (Somasi) ke-II, diberi tanda bukti TII-4b;
6. Fotokopi Surat Tergugat I Nomor WMK/5/0670 tanggal 16 Maret 2020 sebagai Teguran (Somasi) ke-III, diberi tanda bukti TII-4c;
7. Fotokopi pengumuman tempel/selebaran Nomor W07/5/1351 tanggal 8 April 2021 sebagai Pengumuman lelang Pertama, diberi tanda bukti TII-5a;
8. Fotokopi Pengumuman Lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui Surat Kabar Harian "RadarSulbar" yang terbit pada tanggal 23 April 2021 Nomor W07/5/1476 tanggal 23 April 2021, diberi tanda bukti TII-5b;
9. Fotokopi Surat Tergugat Nomor W07/5/1350 tanggal 8 April 2021 hal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang dan Pengosongan Aset, diberi tanda bukti TII-5c;
10. Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) yang diterbitkan Kantor Pertanahan Kabupaten Mamuju Nomor 221/HT/2006 tanggal 30 Mei 2006 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 254/KLK/V/2006 tanggal 9 Mei 2006, diberi tanda bukti TII-6a;

Halaman 75 dari 103 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2022./PN Mam

#### 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

11. Fotokopi dari Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) yang diterbitkan Kantor Pertanahan Kabupaten Mamuju Nomor 219/HT/2006 tanggal 30 Mei 2006 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 256/KLK/V/2006 tanggal 9 Mei 2006, diberi tanda bukti TII-6b;
12. Fotokopi dari Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) yang diterbitkan Kantor Pertanahan Kabupaten Mamuju Nomor 223/HT/2006 tanggal 30 Mei 2006 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 250/KLK/V/2006 tanggal 9 Mei 2006, diberi tanda bukti TII-6c;
13. Fotokopi dari Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) yang diterbitkan Kantor Pertanahan Kabupaten Mamuju Nomor 218/HT/2006 tanggal 30 Mei 2006 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 249/KLK/V/2006 tanggal 9 Mei 2006, diberi tanda bukti TII-6d;
14. Fotokopi dari Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) yang diterbitkan Kantor Pertanahan Kabupaten Mamuju Nomor 214/HT/2006 tanggal 30 Mei 2006 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 247/KLK/V/2006 tanggal 9 Mei 2006, diberi tanda bukti TII-6e;
15. Fotokopi dari Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) yang diterbitkan Kantor Pertanahan Kabupaten Mamuju Nomor 225/HT/2006 tanggal 30 Mei 2006 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 253/KLK/V/2006 tanggal 9 Mei 2006, diberi tanda bukti TII-6f;
16. Fotokopi SKPT Nomor 0293/SKPT/2020 tanggal 10 Desember 2020 untuk tanah sawah sesuai SHM Nomor 666, diberi tanda bukti TII-7a;
17. Fotokopi SKPT Nomor 0294/SKPT/2020 tanggal 10 Desember 2020 untuk tanah sawah sesuai SHM Nomor 669, diberi tanda bukti TII-7b;
18. Fotokopi SKPT Nomor 0297/SKPT/2020 tanggal 10 Desember 2020 untuk tanah sawah sesuai SHM Nomor 946, diberi tanda bukti TII-7c;
19. Fotokopi SKPT Nomor 0295/SKPT/2020 tanggal 10 Desember 2020 untuk tanah sawah sesuai SHM Nomor 758, diberi tanda bukti TII-7d;
20. Fotokopi SKPT Nomor 0296/SKPT/2020 tanggal 10 Desember 2020 untuk tanah sawah sesuai SHM Nomor 808, diberi tanda bukti TII-7e;
21. Fotokopi SKPT Nomor 0298/SKPT/2020 tanggal 10 Desember 2020 untuk tanah sawah sesuai SHM Nomor 3487, diberi tanda bukti TII-7f;

Halaman 76 dari 103 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2022./PN Mam

#### 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

22. Fotokopi salinan dan Fotokopi Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, diberi tanda bukti TII-8;

23. Fotokopi Risalah Lelang Nomor 67/71/2021 tanggal 7 Mei 2021, diberi tanda bukti TII-9

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil jawabannya, Tergugat III telah mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Fotokopi Kontrak Kerja, diberi tanda bukti TIII-1;
2. Fotokopi Surat Perintah Kerja (SPK) BANK BNI, diberi tanda bukti TIII-2;
3. Fotokopi Surat Tugas, diberi tanda bukti TIII-3;
4. Fotokopi Berita Acara Investigasi Dan Form Inspeksi Lokasi Jalan Tani, Kelurahan Kalukku, Kecamatan Kalukku, Kabupaten Mamuju. Sulawesi Selatan (SHM NO. 666), diberi tanda bukti TIII-4;
5. Fotokopi Berita Acara Investigasi Dan Form Inspeksi Lokasi Jalan Tani, Kelurahan Kalukku, Kecamatan Kalukku, Kabupaten Mamuju. Sulawesi Selatan (SHM NO. 669, 946, & 758), diberi tanda bukti TIII-5;
6. Fotokopi Berita Acara Investigasi Dan Form Inspeksi Lokasi Jalan Tani, Kelurahan Kalukku, Kecamatan Kalukku, Kabupaten Mamuju. Sulawesi Selatan (SHM NO. 808 & 945), diberi tanda bukti TIII-6;
7. Fotokopi Kertas Kerja Lokasi Jalan Tani, Kelurahan Kalukku, Kecamatan Kalukku, Kabupaten Mamuju. Sulawesi Selatan (SHM NO. 666), diberi tanda bukti TIII-7;
8. Fotokopi Kertas Kerja Lokasi Jalan Tani, Kelurahan Kalukku, Kecamatan Kalukku, Kabupaten Mamuju. Sulawesi Selatan (SHM NO. 669, 946, & 758), diberi tanda bukti TIII-8;
9. Fotokopi Kertas Kerja Lokasi Jalan Tani, Kelurahan Kalukku, Kecamatan Kalukku, Kabupaten Mamuju. Sulawesi Selatan (SHM NO. 808 & 945), selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TIII-9;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil jawabannya, Tergugat IV telah mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Fotokopi kuitansi dari Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Mamuju dengan nomor kuitansi 27/2021, diberi tanda bukti TIV-1a;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Fotokopi kuitansi dari Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Mamuju dengan nomor kuitansi 26/2021, diberi tanda bukti TIV-1b;
3. Fotokopi kuitansi dari Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Mamuju dengan nomor kuitansi 27/2021, diberi tanda bukti TIV-1c;
4. Fotokopi Koran Radar Sulbar tanggal 23 April 2021 halaman 3, memuat pengumuman lelang eksekusi hak tanggungan, diberi tanda bukti TIV-2;
5. Fotokopi hasil pelaksanaan lelang yang dimenangkan oleh Jefri Prianto dengan kode lot lelang ONE6RK, diberi tanda bukti TIV-3a;
6. Fotokopi hasil pelaksanaan lelang yang dimenangkan oleh Jefri Prianto dengan kode lot lelang DBYJCU, diberi tanda bukti TIV-3b;
7. Fotokopi hasil pelaksanaan lelang yang dimenangkan oleh Jefri Prianto dengan kode lot lelang Z96M1X, diberi tanda bukti TIV-3c;
8. Fotokopi SSPD BPHTB atas nama wajib pajak Jefri Prianto dengan Nomor Objek Pajak PBB 76.03.030.002.007.0120.0, diberi tanda bukti TIV-4a;
9. Fotokopi SSPD BPHTB atas nama wajib pajak Jefri Prianto dengan Nomor Objek Pajak PBB 76.03.030.002.007.0121.0, diberi tanda bukti TIV-4b;
10. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan dengan NOP 76.03.030.002.007.0123.0 Tahun 2021, diberi tanda bukti TIV-5;
11. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan dengan NOP 76.03.030.002.007.0122.0 Tahun 2021, diberi tanda bukti TIV-6;
12. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan dengan NOP 76.03.030.002.007.0119.0 Tahun 2021, diberi tanda bukti TIV-7;
13. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan dengan NOP 76.03.030.002.007.0120.0 Tahun 2021, diberi tanda bukti TIV-8;
14. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan dengan NOP 76.03.030.002.007.0121.0 Tahun 2021, diberi tanda bukti TIV-9;

*Halaman 78 dari 103 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2022./PN Mam*

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

15. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan dengan NOP 76.03.030.002.007.0118.0 Tahun 2021, diberi tanda bukti TIV-10;
16. Fotokopi Kutipan Risalah Lelang dari Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Mamuju dengan nomor 067/71/2021 dengan harga pembelian Rp1.260.000.000,- (satu milyar dua ratus enam puluh juta rupiah), diberi tanda bukti TIV-11a;
17. Fotokopi Kutipan Risalah Lelang dari Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Mamuju dengan nomor 067/71/2021 dengan harga pembelian Rp558.880.000,- (lima ratus delapan puluh delapan juta delapan ratus delapan puluh ribu rupiah), diberi tanda bukti TIV-11b;
18. Fotokopi Kutipan Risalah Lelang dari Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Mamuju dengan nomor 067/71/2021 dengan harga pembelian Rp210.000.000,- (dua ratus sepuluh juta rupiah), diberi tanda bukti TIV-11c;
19. Asli dan Fotokopi Buku Tanah Sertipikat Hak Milik No 946 / Kalukku tercatat atas nama Jefri Prianto, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TIV-12;
20. Asli dan Fotokopi Buku Tanah Sertipikat Hak Milik No 3487 / Kalukku tercatat atas nama Jefri Prianto, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TIV-13;
21. Asli dan Fotokopi Buku Tanah Sertipikat Hak Milik No 669 / Kalukku tercatat atas nama Jefri Prianto, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TIV-14;
22. Asli dan Fotokopi Buku Tanah Sertipikat Hak Milik No 758 / Kalukku tercatat atas nama Jefri Prianto, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TIV-15;
23. Asli dan Fotokopi Buku Tanah Sertipikat Hak Milik No 666 / Kalukku tercatat atas nama Jefri Prianto, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TIV-16;
24. Asli dan Fotokopi Buku Tanah Sertipikat Hak Milik No 808 / Kalukku tercatat atas nama Jefri Prianto, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TIV-17;

*Halaman 79 dari 103 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2022./PN Mam*

#### 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

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil jawabannya, Turut Tergugat telah mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Fotokopi Buku Tanah Sertipikat Hak Milik No. 669/Kalukku tercatat atas nama Jefri Prianto, diberi tanda bukti TT-1;
2. Fotokopi Buku Tanah Sertipikat Hak Milik No. 808/Kalukku tercatat atas nama Jefri Prianto, diberi tanda bukti TT-2;
3. Fotokopi Buku Tanah Sertipikat Hak Milik No. 3487/Kalukku (dahulu No. 945/Kalukku) tercatat atas nama Jefri Prianto, diberi tanda bukti TT-3;
4. Fotokopi Buku Tanah Sertipikat Hak Milik No. 946/Kalukku tercatat atas nama Jefri Prianto, diberi tanda bukti TT-4;
5. Fotokopi Buku Tanah Sertipikat Hak Milik No. 758/Kalukku tercatat atas nama Jefri Prianto, diberi tanda bukti TT-5;
6. Fotokopi Buku Tanah Sertipikat Hak Milik No. 666/Kalukku tercatat atas nama Jefri Prianto, diberi tanda bukti TT-6;
7. Fotokopi Gambar Situasi Sertipikat Hak Milik No. 669/Kalukku Nomor 1081/1997, diberi tanda bukti TT-7;
8. Fotokopi Gambar Situasi Sertipikat Hak Milik No. 808/Kalukku Nomor 11047/1997, diberi tanda bukti TT-8;
9. Fotokopi Surat Ukur Sertipikat Hak Milik No. 3487/Kalukku (dahulu No. 945/Kalukku) Nomor 43/2000, diberi tanda bukti TT-9;
10. Fotokopi Surat Ukur Sertipikat Hak Milik No. 946/Kalukku Nomor 44/2000, diberi tanda bukti TT-10;
11. Fotokopi dari Fotokopi Gambar Situasi Sertipikat Hak Milik No. 758/Kalukku Nomor 10768/1997, diberi tanda bukti TT-11;
12. Fotokopi dari Fotokopi Gambar Situasi Sertipikat Hak Milik No. 666/Kalukku Nomor 1078/1997, diberi tanda bukti TT-12;
13. Fotokopi dari Fotokopi permohonan peralihan hak melalui lelang SHM No. 669/Kalukku, SHM No. 808/Kalukku, SHM No. 3487/Kalukku (dahulu No. 945/Kalukku), SHM No. 946/Kalukku, SHM No. 758/Kalukku, dan SHM No. 666/Kalukku atas nama pemohon Jefri Prianto, diberi tanda bukti TT-13;
14. Fotokopi dari fotokopi legalisir oleh Notaris Minta Jaya Ginting, S.H., M.Kn. atas berkas permohonan peralihan hak melalui lelang SHM No. 669/Kalukku, SHM No. 808/Kalukku, SHM No. 3487/Kalukku (dahulu No.

Halaman 80 dari 103 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2022./PN Mam

#### 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

945/Kalukku), SHM No. 946/Kalukku, SHM No. 758/Kalukku, dan SHM No. 666/Kalukku atas nama pemohon Jefri Prianto, diberi tanda bukti TT-14;

15. Fotokopi Surat Keterangan Pendaftaran Tanah, diberi tanda bukti TT-15;

Menimbang, bahwa Para Tergugat tidak mengajukan saksi dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat pada tanggal 11 November 2022, dimana baik pihak Penggugat maupun Para Tergugat membenarkan keberadaan objek sengketa, selanjutnya sebagaimana yang termuat dalam Berita Acara perkara ini;

Menimbang, bahwa para pihak telah mengajukan kesimpulannya;

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

Menimbang, bahwa untuk menyingkat putusan, segala sesuatu yang termuat dalam Berita Acara Persidangan perkara ini, dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai perbuatan melawan hukum oleh Para Tergugat terhadap pelelangan tanah persawahan oleh pihak PT. Bank Negara Indonesia (BNI 46) melalui kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) selaku pelaksana lelang yang terletak di Tasiu, Kelurahan Kalukku, Kecamatan Kalukku, Kabupaten Mamuju, Provinsi Sulawesi Barat:

### Obyek sengketa A

- Utara berbatasan dengan tanah milik Baco. K
- Timur berbatasan dengan tanah milik H. Hamsah Salilihu
- Selatan berbatasan dengan tanah milik H. Thamrin
- Barat berbatasan dengan tanah milik Malik

Tanah persawahan yang dilelang dengan SHM No.669 dan luas kurang lebih 10.000,- (sepuluh ribu meter persegi);

### Obyek sengketa B

- Utara berbatasan dengan tanah milik Jailani;
- Timur berbatasan dengan tanah milik H. Rahim, Jefri Priyanto dan Hj. Saodah Gangka;
- Selatan berbatasan dengan tanah milik Rasyid;
- Barat berbatasan dengan tanah milik Jalan Tani;

*Halaman 81 dari 103 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2022./PN Mam*



Tanah persawahan yang dilelang dengan SHM No.758 dan luas kurang lebih 20.000,- (dua puluh ribu meter persegi);

**Obyek Sengketa C**

- Utara berbatasan dengan tanah milik Jefri Priyanto;
- Timur berbatasan dengan tanah milik Bidan Mena, Hj.Saodah Gangka, Udan, H. Cudi.
- Selatan berbatasan dengan tanah milik Hj. Saodah Gangka, rasyid, H. Anwar
- Barat berbatasan dengan tanah milik H. Saodah Gangka

Tanah persawahan yang dilelang dengan SHM No.946 dan luas kurang lebih 15.000,- (lima belas ribu meter persegi);

**Obyek Sengketa D**

- Utara berbatasan dengan tanah milik Hj. Saodah Gangka;
- Timur berbatasan dengan tanah milik Hj. Neti, Toko Nusantara Teknik, Saharadi;
- Selatan berbatasan dengan tanah milik Hj. Saodah Gangka;
- Barat berbatasan dengan tanah milik Hj. Saodah Gangka;

Tanah persawahan yang dilelang dengan SHM No.945 dan luas kurang lebih 5.000,- (lima ribu meter persegi);

**Obyek Sengketa E**

- Utara berbatasan dengan tanah milik Hj.Saodah Gangka;
- Timur berbatasan dengan tanah milik Anwar;
- Selatan berbatasan dengan tanah milik H.Tollon;
- Barat berbatasan dengan tanah milik H.Anwar;

Tanah persawahan yang dilelang dengan SHM No.808 dan luas kurang lebih 5.000,- (lima ribu meter persegi);

**Obyek Sengketa F**

- Utara berbatasan dengan tanah milik Herman;
- Timur berbatasan dengan tanah milik Jalan Tani;
- Selatan berbatasan dengan tanah milik H. Marzuki;
- Barat berbatasan dengan tanah milik H. Abdul Rasak. T.;

Tanah persawahan yang dilelang dengan SHM No.666 dan luas kurang lebih 19.960,- (sembilan belas ribu sembilan ratus enam puluh meter persegi);

Menimbang, bahwa apabila memperhatikan dalil pokok gugatan tersebut diatas jelas bahwa yang menjadi pokok perkara bukanlah sehubungan dengan proses peralihan hak atas tanah yang dilelang dimana perbuatan melawan hukum yang didalilkan oleh Penggugat adalah berdasarkan surat perjanjian kredit terhadap pelelangan tanah persawahan oleh pihak PT. Bank Negara



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Indonesia (BNI 46) melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) selaku pelaksana lelang dengan menyerahkan beberapa agunan;

Menimbang, bahwa Para Tergugat dalam jawabannya telah mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya adalah mengenai dasar penguasaan Tergugat IV (Jefri Priyanto) terhadap lokasi tanah objek/persawahan berdasarkan surat perjanjian kredit terhadap pelelangan tanah persawahan yang berada di Tasiu, Kelurahan Kalukku, Kecamatan Kalukku, Kabupaten Mamuju, Provinsi Sulawesi Barat

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

- Bahwa sengketa antara Penggugat melawan Para Tergugat mengenai Tergugat IV (Jefri Priyanto) terhadap lokasi tanah objek/persawahan berdasarkan surat perjanjian kredit terhadap pelelangan hak tanggungan yang dilakukan oleh PT. Bank Negara Indonesia (Tergugat I) terhadap tanah persawahan yang berada di Tasiu, Kelurahan Kalukku, Kecamatan Kalukku, Kabupaten Mamuju, Provinsi Sulawesi Barat;

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok persengketaan antara pihak sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat menyatakan memiliki 6(enam) obyek tanah/persawahan yang berada di Tasiu, Kelurahan Kalukku, Kecamatan Kalukku, Kabupaten Mamuju, Provinsi Sulawesi Barat yaitu, Tanah persawahan yang dilelang dengan SHM No.669 dan luas kurang lebih 10.000,- (sepuluh ribu meter persegi), Tanah persawahan yang dilelang dengan SHM No.758 dan luas kurang lebih 20.000,- (dua puluh ribu meter persegi), Tanah persawahan yang dilelang dengan SHM No.946 dan luas kurang lebih 15.000,- (lima belas ribu meter persegi), Tanah persawahan yang dilelang dengan SHM No.945 dan luas kurang lebih 5.000,- (lima ribu meter persegi), Tanah persawahan yang dilelang dengan SHM No.808 dan luas kurang lebih 5.000,- (lima ribu meter persegi), Tanah persawahan yang dilelang dengan SHM No.666 dan luas kurang lebih 19.960,- (sembilan belas ribu sembilan ratus enam puluh meter persegi), berdasarkan surat perjanjian kredit terhadap pelelangan tanah persawahan yang berada di Tasiu, Kelurahan Kalukku, Kecamatan Kalukku, Kabupaten Mamuju, Provinsi Sulawesi Barat, sehingga penguasaan Tergugat IV (Jefri Priyanto) terhadap pelaksanaan lelang terhadap objek Hak tanggungan secara melawan hukum;
2. Bahwa atas klaim Penggugat tersebut, Para Tergugat membantahnya dengan menyatakan penguasaan objek sengketa berdasarkan surat

*Halaman 83 dari 103 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2022/PN Mam*

#### 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

perjanjian kredit terhadap pelelangan tanah persawahan yang berada di Tasiu, Kelurahan Kalukku, Kecamatan Kalukku, Kabupaten Mamuju, Provinsi Sulawesi Barat, sehingga penguasaan Tergugat IV (Jefri Priyanto) terhadap pelaksanaan lelang terhadap objek Hak tanggungan yang telah dilakukan melalui mekanisme yang benar berdasarkan peraturan-peraturan yang berlaku;

Menimbang, bahwa oleh karena dalil gugatan Penggugat disangkal, maka berdasarkan Pasal 163 HIR/283 R.Bg Penggugat berkewajiban untuk membuktikan dalil gugatannya;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut diatas maka Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu hal-hal sebagai berikut:

1. Apakah kepemilikan 6 (enam) obyek tanah/persawahan yang berada di Tasiu, Kelurahan Kalukku, Kecamatan Kalukku, Kabupaten Mamuju, Provinsi Sulawesi Barat yaitu, Tanah persawahan yang dilelang dengan SHM No.669 dan luas kurang lebih 10.000,- (sepuluh ribu meter persegi), Tanah persawahan yang dilelang dengan SHM No.758 dan luas kurang lebih 20.000,- (dua puluh ribu meter persegi), Tanah persawahan yang dilelang dengan SHM No.946 dan luas kurang lebih 15.000,- (lima belas ribu meter persegi), Tanah persawahan yang dilelang dengan SHM No.945 dan luas kurang lebih 5.000,- (lima ribu meter persegi), Tanah persawahan yang dilelang dengan SHM No.808 dan luas kurang lebih 5.000,- (lima ribu meter persegi), Tanah persawahan yang dilelang dengan SHM No.666 dan luas kurang lebih 19.960,- (sembilan belas ribu sembilan ratus enam puluh meter persegi), berdasarkan surat perjanjian kredit terhadap pelelangan tanah persawahan yang berada di Tasiu, Kelurahan Kalukku, Kecamatan Kalukku, Kabupaten Mamuju, Provinsi Sulawesi Barat, sehingga penguasaan Tergugat IV (Jefri Priyanto) terhadap pelaksanaan lelang terhadap objek Hak tanggungan secara melawan hukum;

Dalam pokok perkara

Dalam Ekspesi

Menimbang, bahwa sebelum sampai pada pokok perkara, maka terlebih dahulu Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi yang telah diajukan oleh Para Tergugat sebagaimana tersebut diatas, yang mana Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa eksepsi ialah sanggahan atau bantahan dari pihak Tergugat terhadap gugatan Penggugat, yang tidak langsung mengenai pokok perkara yang berisi tuntutan batalnya gugatan

*Halaman 84 dari 103 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2022./PN Mam*



Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Para Tergugat telah mengajukan Jawaban dimana dalam jawaban tersebut selain mengajukan jawaban terhadap pokok perkara telah mengajukan Ekspesi;

Menimbang, bahwa dalam ekspesinya Tergugat I mendalilkan tentang gugatan Penggugat tidak jelas atau kabur (*obscuur libel*)

Menimbang, bahwa dalil eksepsi Tergugat I tersebut telah disangkal oleh Penggugat dalam Repliknya dengan dalil bahwa gugatan Penggugat sangat jelas dan tidak kabur dimana semuanya telah terpenuhi dan jelas secara sempurna dalam gugatan Penggugat yaitu Jelas pihak Penggugat, pihak Tergugat, obyek sengketa yang digugat serta uraian Posita dan Petitum gugatan;

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi Tergugat I serta tanggapan Penggugat atas eksepsi tersebut Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa bertolak dari ketentuan hukum acara yang berlaku Cq. HIR dan RBG tidak terdapat penegasan merumuskan gugatan secara jelas dan terang, namun dalam praktek peradilan dengan berpedoman pada ketentuan Pasal 8 Rv sebagai rujukan berdasarkan asas demi kepentingan beracara, maka praktek pradilan mengembangkan penerapan eksepsi gugatan kabur atau *obscurr libel*

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan obscurr libel yaitu surat gugatan tidak terang isinya atau disebut juga formulasi gugatan tidak jelas, padahal agar gugatan dianggap memenuhi syarat formil gugatan harus terang dan jelas atau tegas;

Menimbang, bahwa setelah mempelajari dan mencermati isi gugatan dari Penggugat bahwa gugatan Penggugat terang dan jelas serta tegas baik pihak Penggugat, pihak Tergugat, obyek sengketa yang digugat serta uraian Posita dan Petitum gugatan sehingga terhadap eksepsi gugatan Penggugat tidak jelas atau kabur haruslah ditolak ;

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam Eksepsi Tergugat II dan Tergugat III mendalilkan tentang gugatan Penggugat *Error In Personak*arena tanggung jawab sepenuhnya berada pada penjual dalam hal ini adalah PT. Bank Negara Indonesia (Tergugat I) dan

Menimbang, bahwa dalil ekspesi Tergugat II dan III tersebut telah disangkal oleh Penggugat dalam Repliknya dengan dalil bahwa gugatan Penggugat adalah sudah tepat dikarenakan Tergugat II dalam perkara ini yang secara nyata bertindak dan melakukan lelang terhadap tanah obyek yang



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

disengketakan atas permintaan atas Tergugat I yaitu PT. Bank Negara Indonesia (BNI), jadi dalam perkara ini Tergugat II KPKNL sebagai pelaksana lelangdan Tergugat III selaku Tim Penilai atau Penaksir terhadap nilai harga jual atas obyek sengketa, sehingga dengan demikian sudah tepat dan tidak salah ditarik sebagai Tergugat II dan Tergugat III karena memiliki kedudukan dan kapasitas dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi Tergugat II dan Eksepsi Tergugat III serta tanggapan Penggugat atas eksepsi tersebut Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa syarat mutlak untuk dapat menuntut seseorang di depan Pengadilan adalah harus ada perselisihan hukum antara kedua pihak yang berperkara, dalam hal ini yang berperkara antara Hj. Saodah Gangka sebagai Penggugat dan Tergugat I yaitu PT. Bank Negara Indonesia (BNI), Tergugat II yaitu Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Mamuju, Tergugat III yaitu Kantor Jasa Penilaian Publik (KJPP), Tergugat IV yaitu Jefri Priyanto dan Turut Tergugat yaitu Badan Pertanahan Nasional (BPN) Mamuju;

Menimbang, bahwa untuk menentukan suatu gugatan yang ditarik sebagai Tergugat-tergugat telah terjadi pelenturan secara kasuistik yang digantungkan pada kepentingan dalil gugatan;

Menimbang, bahwa kendatipun demikian, tidak berarti Penggugat seenaknya menentukan siapa-siapa yang ditarik sebagai Tergugat sehingga praktis mengabaikan pihak ketiga yang nyata dan jelas menguasai tanah persawahan obyek sengketa, apalagi keberadaan pihak ketiga dalam perkara aquo berdasarkan adanya hubungan hukum dengan Para Tergugat hal tersebut tentunya menjadi kewajiban hukum Penggugat untuk menarik pihak-pihak untuk didudukkan sebagai pihak oleh karena guna menghindari kekaburan dalam hal Jaminan agunganterhadap lelang atas tanah persawahan obyek sengketa dalam perkara aquo;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian dan pertimbangan diatas, maka Majelis Hakim berpendapat gugatan Penggugat yang menarik Tergugat II dan Eksepsi Tergugat III sudah sepatutnya untuk ditolak

Dalam Pokok Perkara

Menimbang, bahwa Penggugat dalam gugatannya mendalilkan yang menjadi objek sengketa dalam perkara aquo yaitu tanah sawah yang merupakan milik Penggugat Hj. Saodah Gangka yang telah bersertifikat yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 669, Tanggal 26 Mei 1997, Sertifikat Hak Milik Nomor

*Halaman 86 dari 103 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2022/PN Mam*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

808, tanggal 3 November 1997, Sertifikat Hak Milik Nomor 945, tanggal 20 Mei 2000, Sertifikat Hak Milik Nomor 946, tanggal 20 Mei 2000, Sertifikat Hak Milik Nomor 758, tanggal 9 Oktober 1997 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 666, tanggal 26 Mei 1997;

Bahwa selanjutnya Penggugat yakni Hj. Saodah Gangka melakukan peminjaman kredit kepada PT. Bank Negara Indonesia (Tergugat I) sebesar Rp.4.500.000.000,00 (empat milyar lima ratus ribu rupiah), dengan menganggunakan Hak tanggungan berupa jaminanyaitu Sebidang tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 666/ Kelurahan Kalukku atas nama Hj. Saodah (bukti P-8), sebidang tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 669/ Kelurahan Kalukku atas nama Hj. Saodah (bukti P-3), sebidang tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 758/ Kelurahan Kalukku atas nama Hj. Saodah (bukti P-4), sebidang tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 808/ Kelurahan Kalukku atas nama Hj. Saodah (bukti P-7), sebidang tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 945/ Kelurahan Kalukku atas nama Hj. Saodah (bukti P-6) dengan jangka waktu kredit sampai tanggal 16 Juli 2010 ;

Menimbang, bahwa selanjutnya tanah sawah jaminan dari Penggugat kemudian dilelalang oleh pihak PT. Bank Negara Indonesia (BNI) berdasarkan surat pemberitahuan pelaksanaan lelang dan pengosongan asset tertanggal 11 November 2020 dengan merujuk surat KPKNL No. S-599/wkn.15/KNL.01/2020 tanggal 10 Nopember 2020 akan tetapi Penggugat tidak keberatan terhadap proses lelang oleh pihak Tergugat I PT Bank Negara Indonesia (BNI) melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) sebagai Tergugat II yang dijadikan jaminan kredit di PT Bank Negara Indonesia (Tergugat I), dengan nilai atau harga yang sangat rendah dan tidak wajar terhadap obyek jaminan Penggugat dimana nilai obyek tanah sawah yang dilelang ditetapkan oleh Tim Penaksir dari Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Jimmy Prasetyo dan rekan sebagai Appraisal Independen dengan harga Rp.21.000,- (dua puluh satu ribu rupiah) permeternya dan harga 28.000,-(dua puluh delapan ribu) permeternya. Sementara tanah yang dilelang tersebut berada pada posisi nilai kelas 1 (satu) atau memiliki nilai jual yang cukup tinggi dan jika memperhitungkan nilai harga tanah sawah yang ada disekitarnya nilai harga tanah sawah tersebut antara Rp.80.000,00 (delapan puluh ribu rupiah) sampai dengan harga Rp.500.000,- (lima ratus ribu rupiah), (bukti P-36).

Bahwa oleh karena telah terlelangnya obyek sengketa hak atas tanggungan dan telah dibeli oleh Jefri Priyanto (Tergugat IV) sebagai pemenang

*Halaman 87 dari 103 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2022./PN Mam*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

lelang sehingga Penggugat merasa sangat dirugikan apalagi telah terbit balik nama atas nama Jefri Priyanto (Tergugat IV) yang diterbitkan oleh Turut Tergugat dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Mamuju karena melakukan kesalahan atas penerbitan balik nama tersebut, sehingga dengan demikian Turut Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum sehingga balik nama atas nama Jefri Priyanto (Tergugat IV) tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat ;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas apakah proses lelang yang dilakukan oleh PT. Bank Negara Indonesia (Tergugat I) berdasarkan risalah lelang kemudian pihak Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL), (Tergugat II), Mamuju yang kemudian dimana nilai obyek tanah sawah yang dilelang ditetapkan oleh Tim Penaksir dari Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Jimmy Prasetyo dan rekan sebagai Appraisal Independen dan telah dibeli oleh Jefri Priyanto (Tergugat IV) sebagai pemenang lelang sampai dengan proses terbitnya Sertifikat atas nama Jefri Priyanto (Tergugat IV) yang dilakukan oleh Turut Tergugat dalam hal Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Mamuju adalah perbuatan melawan hukum:

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa Kartu Tanda Penduduk (KTP) atas nama Hj.Saodah Gangka (bukti P-1), bukti surat berupa daftar Jaminan yang diserahkan Penggugat dalam pengajuan Kredit Ke Pihak PT.Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk (bukti P-2), bukti surat berupa Fotokopi dari fotokopi SHM No 669 atau dalam Gugatan di sebut sebagai Objek Sengketa A (bukti P-3), Fotokopi dari fotokopi SHM No 758 atau dalam Gugatan di sebut sebagai Objek Sengketa B (Bukti P-4), bukti surat berupa Fotokopi dari fotokopi SHM No 946 atau dalam Gugatan di sebut sebagai Objek Sengketa C(bukti P-5), bukti surat berupa Fotokopi dari fotokopi SHM No 945 atau dalam Gugatan di sebut sebagai Objek Sengketa D(bukti P-6), bukti surat berupa Fotokopi dari fotokopi SHM No 808 atau dalam Gugatan di sebut sebagai Objek Sengketa E (bukti P-7), bukti surat Fotokopi dari fotokopi SHM No 666 atau dalam Gugatan di sebut sebagai Objek Sengketa F(bukti P-8), bukti surat berupa Fotokopi dari fotokopi SHM No 132 sesuai dalam daftar bukti surat P.2 (Daftar Jaminan) terdapat pada Nomor urut 1 (bukti P-9), bukti surat berupa Fotokopi dari fotokopi SHM No 135 sesuai dalam daftar bukti surat P.2 (Daftar Jaminan), (bukti P-10), bukti surat berupa Fotokopi dari fotokopi SHM No 15 sesuai dalam daftar bukti surat P.2 (Daftar Jaminan) (bukti P-11), bukti surat berupa Fotokopi dari fotokopi SHM No 14 sesuai dalam daftar bukti surat P.2 (Daftar Jaminan) (bukti P-12), bukti surat

*Halaman 88 dari 103 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2022./PN Mam*

#### 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 SHM No 133 sesuai dalam daftar bukti surat P.2 (Daftar Jaminan) terdapat pada Nomor urut 5(bukti P-13), bukti berupa Fotokopi dari fotokopiSHM No 134 sesuai dalam daftar bukti surat P.2 (Daftar Jaminan) terdapat pada Nomor urut 6(bukti P-14), Fotokopi dan fotokopi SHM No 943 sesuai bukti surat berupa dalam daftar bukti surat P.2 (Daftar Jaminan) terdapat pada Nomor urut 7(bukti P-15), bukti surat berupa Fotokopi dari fotokopi SHM No 20009 sesuai dalam daftar bukti surat P.2 (Daftar Jaminan) terdapat pada Nomor urut 15, (bukti P-16), bukti surat berupa Slip Setoran Tunai Pembayaran Kredit atas nama Debitur PT.Sinar Beru-Beru/Hj.Saodah tanggal 30 September 2022 (bukti P-17), bukti surat berupa Slip Setoran Tunai Pembayaran Kredit atas nama Debitur PT.Sinar Beru-Beru/Hj.Saodah tanggal 31 Agustus 2022,(bukti P-18), bukti surat berupa Slip Setoran Tunai Pembayaran Kredit atas nama Debitur PT.Sinar Beru-Beru/Hj.Saodah tanggal 30 Juni 2022 (Bukti P-19), Slip Setoran Tunai Pembayaran Kredit atas nama Debitur PT.Sinar Beru-Beru/Hj.Saodah tanggal 31 Mei 2022 (bukti P-20), bukti surat berupa Slip Setoran Tunai Pembayaran Kredit atas nama Debitur PT.Sinar Beru-Beru/Hj.Saodah tanggal 26 April 2022 (bukti P-21), bukti surat berupa Slip Setoran Tunai Pembayaran Kredit atas nama Debitur PT.Sinar Beru-Beru/Hj.Saodah tanggal 01 April 2022(bukti P-22), bukti surat berupa Slip Setoran Tunai Pembayaran Kredit atas nama Debitur PT.Sinar Beru-Beru/Hj.Saodah tanggal 25 Februari 2022(bukti P-23), bukti surat berupa Slip Setoran Tunai Pembayaran Kredit atas nama Debitur PT.Sinar Beru-Beru/Hj.Saodah tanggal 31 Januari 2022(bukti P-24), bukti surat Slip Setoran Tunai Pembayaran Kredit atas nama Debitur PT.Sinar Beru-Beru/Hj.Saodah tanggal 31 November 2021 (bukti P-25), bukti surat berupa Slip Setoran Tunai Pembayaran Kredit atas nama Debitur PT.Sinar Beru-Beru/Hj.Saodah tanggal 29 Oktober 2021 (bukti P-26), bukti surat berupa Slip Setoran Tunai Pembayaran Kredit atas nama Debitur PT.Sinar Beru-Beru/Hj.Saodah tanggal 29 September 2021(bukti P-27), bukti surat berupa Setoran Tunai Pembayaran Kredit atas nama Debitur PT.Sinar Beru-Beru/Hj.Saodah tanggal 26 Agustus 2021(bukti P-28), bukti surat berupa Slip Setoran Tunai Pembayaran Kredit atas nama Debitur PT.Sinar Beru-Beru/Hj.Saodah tanggal 26 Juli 2021, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi (bukti P-29), bukti surat berupa Slip Setoran Tunai Pembayaran Kredit atas nama Debitur PT.Sinar Beru-Beru/Hj.Saodah tanggal 17 Mei 2021 (bukti P-30), bukti surat berupa Slip Setoran Tunai Pembayaran Kredit atas nama Debitur PT.Sinar Beru-Beru/Hj.Saodah tanggal 12 April 2021 (bukti P-31), bukti surat berupa Slip

Halaman 89 dari 103 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2022./PN Mam



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Setoran Tunai Pembayaran Kredit atas nama Debitur PT.Sinar Beru-Beru/Hj.Saodah tanggal 09 Maret 2021 (bukti P-32), bukti surat berupa Slip Setoran Tunai Pembayaran Kredit atas nama Debitur PT.Sinar Beru-Beru/Hj.Saodah tanggal 01 Februari 2021(bukti P33), bukti surat berupa Slip Setoran Tunai Pembayaran Kredit atas nama Debitur PT.Sinar Beru-Beru/Hj.Saodah tanggal 21 Desember 2020(Bukti P-34), bukti surat berupa Slip Setoran Tunai Pembayaran Kredit atas nama Debitur PT.Sinar Beru-Beru/Hj.Saodah tanggal 20 Oktober 2020(bukti P-35), bukti surat berupa Surat Keterangan Harga Tanah yang di keluarkan Oleh Kelurahan Kalukku tahun 2021 (bukti P-36), bukti surat berupa Surat Penyampaian dari Hj.Saodah Gangka kepada Kepala Kantor BPN Kab. Mamuju Tgl 25 Mei 2021 (bukti P-37), bukti surat berupa Surat Jawaban Kepala Kantor BPN Kab.Mamuju atas Surat dari Hj. Saodah Gangka Tgl 25 Mei 2021 (bukti P-38), bukti surat berupa Lampiran 1 yang berisi Surat Jawaban Kepala Kantor BPN Kab.Mamuju No. MP.01/631-76.02/IX/2021 atas Surat Abd.Wahab.Dkk selaku Kuasa Hukum dari Hj. Saodah Gangka Tgl 6 September 2021 Perihal Pemblokiran Internal atas Sertifikat yang diajukan Balik Nama oleh Tergugat IV (Jefri Priyanto terhadap SHM milik Hj. Saodah Gangka yang telah di lelang oleh PT.BNI.46 melalui KPKNL Mamuju(bukti P-39), bukti surat berupa Surat Penolakan Permohonan Permintaan Data atau Dokumen Risalah Lelang oleh KPKNL Mamuju terhadap Kuasa Hukum Hj.Saodah Gangka, (bukti P-40), bukti surat berupa Kwitansi Pembelian Tanah di Ling. Tasiu Barat. Kel. Kalukku senilai Rp. 250.000.000 (dua Ratus Lima Puluh juta rupiah), (bukti P-41), bukti surat berupa Surat Pernyataan Penjual harga tanah an Hamzah Umar, (bukti P-42), bukti surat berupa Fotokopi dari fotokopi Surat Pernyataan Penjual harga tanah An Arifin Kamancong, (bukti P-43)

Bahwa bukti surat berupa foto copy berdasarkan yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Nomor 112 K/Pdt/1996 terhadap Fotokopi surat yang diajukan ke persidangan dan dikuatkan dengan alat bukti lainnya yang sah maka bisa diterima sebagai alat bukti yang sah dan memiliki kekuatan pembuktian yang bebas dan fotokopi surat tidak bisa berdiri sendiri, tetapi dikaitkan dengan alat bukti lainnya yang relevan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat telah mengajukan saksi-saksi dimana keterangan Para saksi tersebut diatas hanya menerangkan sebatas terkait dengan obyek sengketa tanah sawah yang berada di Tasiu, Kelurahan Kalukku, Kecamatan Kalukku, Kabupaten Mamuju, Provinsi Sulawesi Barat, (bukti P-3 sampai dengan bukti P-8), dan selain itu dalam keterangan saksi-

*Halaman 90 dari 103 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2022./PN Mam*

#### 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

saksi juga mengetahui bahwa Penggugat mempunyai utang (kredit) di Bank Negara Indonesia berdasarkan penyampaian atau yang didengarkan melalui penyampaian anak dari Penggugat sendiri, (bukti P-17 sampai dengan bukti P-35). Bahwa benar hal yang tidak terbantahkan antara Penggugat dan PT. Bank Negara Indonesia (BNI) sebagai Tergugat I mempunyai kredit dengan agunan berupa Sertifikat Hak Tanggungan. Selanjutnya masih dengan keterangan saksi Amiruddin dalam keterangan saksi pada pokoknya menerangkan bahwa untuk menentukan perbandingan harga adalah rananya Kantor Jasa Penilaian Publik namun tetap mengacu ke harga pasar (bukti P-36), serta (bukti P-41 sampai dengan bukti P-43). Dan Terkait dengan hal adanya Risalah lelang yang kemudian setelah lelang berdasarkan nilai yang telah ditetapkan oleh Kantor Jasa Penilaian Publik sebagai Apraisal serta pemenang lelang dan telah terbitnya sertifikat atas nama pemenang lelang Para saksi tidak mengetahui;

Menimbang, bahwa Tergugat I di persidangan dalam bantahannya telah mengajukan bukti surat berupa Perjanjian Kredit Nomor 2006.006 tanggal 02 Maret 2006 (bukti T1-1), bukti surat berupa Perjanjian Kredit Nomor 2006.007 tanggal 02 Maret 2006 (bukti T-2), bukti surat berupa Perjanjian Kredit Nomor 2006.008 tanggal 02 Maret 2006 (bukti T1-3), bukti surat berupa Perjanjian Kredit Nomor 09.041 tanggal 24 Juli 2009 (bukti T1-4), bukti surat berupa perjanjian kredit nomor 07.064 tanggal 05 September 2007 (bukti T1-5), bukti surat berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 666/Kel. Kaluku an. Hajja Saodah, (bukti T1-6), bukti surat Sebidang tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 669/Kel. Kaluku an. Hajja Saodah, (bukti T1-7), bukti surat Sebidang tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 758/Kel. Kaluku an. Hajja Saodah (bukti T1-8), bukti surat berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 946/Kel. Kaluku an. Hajja Saodah (bukti T1-9), bukti surat berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 945/Kel. Kaluku an. Hajja Saodah, (bukti T1-10), bukti surat berupa Fotokopi dan Fotokopi Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 808/Kel. Kaluku an. Hajja Saodah (bukti T1-11), bukti surat berupa Fotokopi dari Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 221/HT/2006 tanggal 30/05/2006, (bukti T1-12), bukti surat berupa Fotokopi dari Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 223/HT/2006 tanggal 30/05/2006 (bukti T1-13), bukti surat berupa Fotokopi dari Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 225/HT/2006 tanggal 30/05/2006 (bukti T1-14), bukti surat berupa Fotokopi dari Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 218/HT/2006 tanggal 30/05/2006, (bukti T1-15), bukti surat berupa Fotokopi dari Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 214/HT/2006 tanggal 30/05/2006, (bukti T1-16), bukti surat berupa Fotokopi dari

*Halaman 91 dari 103 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2022./PN Mam*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 00337/2009 tanggal 13/08/2009, (bukti T1-17), bukti surat berupa Fotokopi dari Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 219/HT/2006 tanggal 30/05/2006, (bukti T1-18), bukti surat berupa Fotokopi dari Fotokopi Perjanjian Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 00459/HT/2007 tanggal 02/11/2007, (bukti T1-19), bukti surat berupa Fotokopi dari Fotokopi Surat Somasi ke 1 Pinjaman Saudara Hj. Saodah Nomor WMK/5/0139, Tanggal 21 Januari 2020 (bukti T1-20), bukti surat berupa Fotokopi dari Fotokopi Surat Somasi ke 2 Pinjaman Saudara Hj. Saodah Nomor WMK/5/032, Tanggal 19 Februari 2020, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T1-21, bukti surat berupa Fotokopi dari Fotokopi Surat Somasi ke 3 Pinjaman Saudara Hj. Saodah Nomor WMK/5/0670, Tanggal 16 Maret 2020, (bukti T1-22); bukti surat berupa Fotokopi dari Fotokopi Surat Pemberitahuan pelaksanaan lelang dan pengosongan aset kepada Nomor W07/5/1350 tanggal 8 April 2021, (bukti T1-23), bukti surat berupa Laporan Penilaian Properti KJPP Jimmy Prasetyo dan Rekan tanggal 30 September 2020 (bukti T1-24), bukti surat berupa Salinan Risalah Lelang Nomor 067/71/2021 tanggal 07 Mei 2021, (bukti T1-25), ;

Menimbang, bahwa Tergugat II di persidangan dalam bantahannya telah mengajukan bukti surat berupa Surat Tergugat I Nomor WMK/5/1046 tanggal 22 Maret 2021 hal Permohonan Lelang Ulang, (bukti TII-1), bukti surat berupa Surat pernyataan Tergugat I WMK/5/1053 tanggal 22 Maret 2021, (bukti TII-2), bukti surat berupa Surat Tergugat II Nomor S-184/WKN.15/KNL.01/2021 hal Penetapan Jadwal Lelang atas nama PT. Sinar Beru Beru tanggal 6 April 2021, (bukti TII-3), bukti surat berupa Surat Tergugat I Nomor WMK/5/0139 tanggal 21 Januari 2020 sebagai Teguran (Somasi) ke-I, (bukti TII-4a), bukti surat berupa Surat Tergugat I Nomor WMK/5/032 tanggal 19 Februari 2020 sebagai Teguran (Somasi) ke-II (bukti TII-4b), bukti surat berupa Surat Tergugat I Nomor WMK/5/0670 tanggal 16 Maret 2020 sebagai Teguran (Somasi) ke-III (bukti TII-4c), bukti surat berupa pengumuman tempel/selebaran Nomor W07/5/1351 tanggal 8 April 2021 sebagai Pengumuman lelang Pertama, (bukti TII-5a), bukti surat berupa Pengumuman Lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui Surat Kabar Harian "Radar Sulbar" yang terbit pada tanggal 23 April 2021 Nomor W07/5/1476 tanggal 23 April 2021 (bukti TII-5b), bukti surat Surat Tergugat Nomor W07/5/1350 tanggal 8 April 2021 hal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang dan Pengosongan Aset (bukti TII-5c), bukti surat berupa Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) yang diterbitkan Kantor Pertanahan Kabupaten Mamuju

Halaman 92 dari 103 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2022/PN Mam

#### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 221/HT/2006 tanggal 30 Mei 2006 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 254/KLK/V/2006 tanggal 9 Mei 2006(bukti TII-6a), bukti surat berupa Fotokopi dari Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) yang diterbitkan Kantor Pertanahan Kabupaten Mamuju Nomor 219/HT/2006 tanggal 30 Mei 2006 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 256/KLK/V/2006 tanggal 9 Mei 2006(bukti TII-6b), bukti surat berupa Fotokopi dari Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) yang diterbitkan Kantor Pertanahan Kabupaten Mamuju Nomor 223/HT/2006 tanggal 30 Mei 2006 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 250/KLK/V/2006 tanggal 9 Mei 2006 (bukti TII-6c), bukti surat berupa Fotokopi dari Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) yang diterbitkan Kantor Pertanahan Kabupaten Mamuju Nomor 218/HT/2006 tanggal 30 Mei 2006 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 249/KLK/V/2006 tanggal 9 Mei 2006(bukti TII-6d), bukti surat berupa Fotokopi dari Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) yang diterbitkan Kantor Pertanahan Kabupaten Mamuju Nomor 214/HT/2006 tanggal 30 Mei 2006 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 247/KLK/V/2006 tanggal 9 Mei 2006, (bukti TII-6e), bukti surat berupa Fotokopi dari Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) yang diterbitkan Kantor Pertanahan Kabupaten Mamuju Nomor 225/HT/2006 tanggal 30 Mei 2006 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 253/KLK/V/2006 tanggal 9 Mei 2006 (bukti TII-6f), bukti surat berupa SKPT Nomor 0293/SKPT/2020 tanggal 10 Desember 2020 untuk tanah sawah sesuai SHM Nomor 666, (bukti TII-7a), bukti surat berupa SKPT Nomor 0294/SKPT/2020 tanggal 10 Desember 2020 untuk tanah sawah sesuai SHM Nomor 669 (bukti TII-7b), bukti surat berupa SKPT Nomor 0297/SKPT/2020 tanggal 10 Desember 2020 untuk tanah sawah sesuai SHM Nomor 946(bukti TII-7c), bukti surat berupa SKPT Nomor 0295/SKPT/2020 tanggal 10 Desember 2020 untuk tanah sawah sesuai SHM Nomor 758, (bukti TII-7d), bukti surat berupa SKPT Nomor 0296/SKPT/2020 tanggal 10 Desember 2020 untuk tanah sawah sesuai SHM Nomor 808(bukti TII-7e), bukti surat berupa SKPT Nomor 0298/SKPT/2020 tanggal 10 Desember 2020 untuk tanah sawah sesuai SHM Nomor 3487(bukti TII-7f), bukti surat berupa Fotokopi salinan dari Fotokopi Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang(bukti TII-8), bukti surat berupa Risalah Lelang Nomor 67/71/2021 tanggal 7 Mei 2021(bukti TII-9)

Menimbang, bahwa Tergugat III dipersidangan dalam bantahannya telah mengajukan bukti suratKontrak Kerja (bukti TIII-1), bukti surat berupa Surat

*Halaman 93 dari 103 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2022./PN Mam*

#### 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

Perintah Kerja (SPK) BANK BNI, (bukti TIII-2), bukti surat berupa Surat Tugas, (bukti TIII-3), bukti surat berupa Berita Acara Investigasi Dan Form Inspeksi Lokasi Jalan Tani, Kelurahan Kalukku, Kecamatan Kalukku, Kabupaten Mamuju. Sulawesi Selatan (SHM NO. 666), (bukti TIII-4), bukti surat berupa Berita Acara Investigasi Dan Form Inspeksi Lokasi Jalan Tani, Kelurahan Kalukku, Kecamatan Kalukku, Kabupaten Mamuju. Sulawesi Selatan (SHM NO. 669, 946, & 758), (bukti TIII-5), bukti surat berupa Berita Acara Investigasi Dan Form Inspeksi Lokasi Jalan Tani, Kelurahan Kalukku, Kecamatan Kalukku, Kabupaten Mamuju. Sulawesi Selatan (SHM NO. 808 & 945)(bukti TIII-6), bukti surat berupa Kertas Kerja Lokasi Jalan Tani, Kelurahan Kalukku, Kecamatan Kalukku, Kabupaten Mamuju. Sulawesi Selatan (SHM NO. 666), (bukti TIII-7), bukti surat berupa Kertas Kerja Lokasi Jalan Tani, Kelurahan Kalukku, Kecamatan Kalukku, Kabupaten Mamuju. Sulawesi Selatan (SHM NO. 669, 946, & 758)(bukti TIII-8), bukti surat berupa Kertas Kerja Lokasi Jalan Tani, Kelurahan Kalukku, Kecamatan Kalukku, Kabupaten Mamuju. Sulawesi Selatan (SHM NO. 808 & 945)(bukti TIII-9), ;

Menimbang, bahwa Tergugat IV di persidangan dalam bantahannya telah mengajukan bukti surat berupa kuitansi dari Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Mamuju dengan nomor kuitansi 27/2021, (bukti TIV-1a), bukti surat berupa kuitansi dari Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Mamuju dengan nomor kuitansi 26/2021, (bukti TIV-1b), bukti surat berupa kuitansi dari Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Mamuju dengan nomor kuitansi 27/2021 (bukti TIV-1c), bukti surat berupa Koran Radar Sulbar tanggal 23 April 2021 halaman 3, memuat pengumuman lelang eksekusi hak tanggungan (bukti TIV-2), bukti surat berupa hasil pelaksanaan lelang yang dimenangkan oleh Jefri Prianto dengan kode lot lelang ONE6RK, (bukti TIV-3a), bukti surat berupa hasil pelaksanaan lelang yang dimenangkan oleh Jefri Prianto dengan kode lot lelang DBYJCU (bukti TIV-3b), bukti surat berupa hasil pelaksanaan lelang yang dimenangkan oleh Jefri Prianto dengan kode lot lelang Z96M1X (bukti TIV-3c), bukti surat berupa SSPD BPHTB atas nama wajib pajak Jefri Prianto dengan Nomor Objek Pajak PBB 76.03.030.002.007.0120.0, (bukti TIV-4a), bukti surat berupa SSPD BPHTB atas nama wajib pajak Jefri Prianto dengan Nomor Objek Pajak PBB 76.03.030.002.007.0121.0 (bukti TIV-4b), bukti surat berupa Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan dengan NOP 76.03.030.002.007.0123.0 Tahun 2021(bukti TIV-5), bukti surat berupa Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan

*Halaman 94 dari 103 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2022/PN Mam*

#### 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

Bangunan Perdesaan dan Perkotaan dengan NOP 76.03.030.002.007.0122.0 Tahun 2021, (bukti TIV-6), bukti surat berupa Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan dengan NOP 76.03.030.002.007.0119.0 Tahun 2021 (bukti TIV-7), bukti surat berupa Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan dengan NOP 76.03.030.002.007.0120.0 Tahun 2021(bukti TIV-8), bukti surat berupa Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan dengan NOP 76.03.030.002.007.0121.0 Tahun 2021(bukti TIV-9), bukti surat berupa Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan dengan NOP 76.03.030.002.007.0118.0 Tahun 2021 (bukti TIV-10), bukti surat berupa Kutipan Risalah Lelang dari Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Mamuju dengan nomor 067/71/2021 dengan harga pembelian Rp1.260.000.000,- (satu milyar dua ratus enam puluh juta rupiah), (bukti TIV-11a), bukti surat berupa Kutipan Risalah Lelang dari Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Mamuju dengan nomor 067/71/2021 dengan harga pembelian Rp558.880.000,- (lima ratus delapan puluh delapan juta delapan ratus delapan puluh ribu rupiah), (bukti TIV-11b), bukti surat berupa Kutipan Risalah Lelang dari Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Mamuju dengan nomor 067/71/2021 dengan harga pembelian Rp210.000.000,- (dua ratus sepuluh juta rupiah), (bukti TIV-11c), bukti surat berupa Buku Tanah Sertipikat Hak Milik No 946 / Kalukku tercatat atas nama Jefri Prianto, (bukti TIV-12), bukti surat berupa Buku Tanah Sertipikat Hak Milik No 3487 / Kalukku tercatat atas nama Jefri Prianto, (bukti TIV-13), bukti surat berupa Buku Tanah Sertipikat Hak Milik No 669 / Kalukku tercatat atas nama Jefri Prianto, (bukti TIV-14), bukti surat berupa Buku Tanah Sertipikat Hak Milik No 758 / Kalukku tercatat atas nama Jefri Prianto, (bukti TIV-15), bukti surat berupa Buku Tanah Sertipikat Hak Milik No 666 / Kalukku tercatat atas nama Jefri Prianto, (bukti TIV-16), bukti surat berupa Buku Tanah Sertipikat Hak Milik No 808 / Kalukku tercatat atas nama Jefri Prianto, (bukti TIV-17);

Menimbang, bahwa Turut Tergugat di persidangan dalam bantahannya telah mengajukan bukti surat berupa Buku Tanah Sertipikat Hak Milik No. 669/Kalukku tercatat atas nama Jefri Prianto (bukti TT-1), bukti surat berupa Buku Tanah Sertipikat Hak Milik No. 808/Kalukku tercatat atas nama Jefri Prianto (bukti TT-2), bukti surat berupa Buku Tanah Sertipikat Hak Milik No. 3487/Kalukku (dahulu No. 945/Kalukku) tercatat atas nama Jefri Prianto (bukti TT-3), bukti surat berupa Buku Tanah Sertipikat Hak Milik No. 946/Kalukku

*Halaman 95 dari 103 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2022./PN Mam*

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tercatat atas nama Jefri Prianto (bukti TT-4), bukti surat berupa Buku Tanah Sertipikat Hak Milik No. 758/Kalukku tercatat atas nama Jefri Prianto, (bukti TT-5), bukti surat berupa Buku Tanah Sertipikat Hak Milik No. 666/Kalukku tercatat atas nama Jefri Prianto (bukti TT-6), bukti surat berupa Gambar Situasi Sertipikat Hak Milik No. 669/Kalukku Nomor 1081/1997, (bukti TT-7), bukti surat berupa Gambar Situasi Sertipikat Hak Milik No. 808/Kalukku Nomor 11047/1997 (bukti TT-8), bukti surat berupa Surat Ukur Sertipikat Hak Milik No. 3487/Kalukku (dahulu No. 945/Kalukku) Nomor 43/2000, (bukti TT-9), bukti surat berupa Surat Ukur Sertipikat Hak Milik No. 946/Kalukku Nomor 44/2000, (bukti TT-10), bukti surat berupa Fotokopi dari Fotokopi Gambar Situasi Sertipikat Hak Milik No. 758/Kalukku Nomor 10768/1997, (bukti TT-11), bukti surat berupa Fotokopi dari Fotokopi Gambar Situasi Sertipikat Hak Milik No. 666/Kalukku Nomor 1078/1997, (bukti TT-12), bukti surat berupa Fotokopi dari Fotokopi permohonan peralihan hak melalui lelang SHM No. 669/Kalukku, SHM No. 808/Kalukku, SHM No. 3487/Kalukku (dahulu No. 945/Kalukku), SHM No. 946/Kalukku, SHM No. 758/Kalukku, dan SHM No. 666/Kalukku atas nama pemohon Jefri Prianto, (bukti TT-13), bukti surat berupa Fotokopi dari fotokopi legalisir oleh Notaris Minta Jaya Ginting, S.H., M.Kn. atas berkas permohonan peralihan hak melalui lelang SHM No. 669/Kalukku, SHM No. 808/Kalukku, SHM No. 3487/Kalukku (dahulu No. 945/Kalukku), SHM No. 946/Kalukku, SHM No. 758/Kalukku, dan SHM No. 666/Kalukku atas nama pemohon Jefri Prianto, (bukti TT-14), bukti surat berupa Fotokopi Surat Keterangan Pendaftaran Tanah, (bukti TT-15);

Menimbang, bahwa Para Tergugat dalam perkara ini tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa oleh karena perbuatan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat sebagai mana dalam gugatan Penggugat yaitu Penggugat yakni Hj. Saodah Gangka melakukan peminjaman kredit kepada PT. Bank Negara Indonesia (Tergugat I) sebesar Rp.4.500.000.000,00 (empat milyar lima ratus ribu rupiah), dengan mengangungankan Hak tanggungan berupa jaminan yaitu Sebidang tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 666/ Kelurahan Kalukku atas nama Hj. Saodah (bukti P-8), sebidang tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 669/ Kelurahan Kalukku atas nama Hj. Saodah (bukti P-3), sebidang tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 758/ Kelurahan Kalukku atas nama Hj. Saodah (bukti P-4), sebidang tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 808/ Kelurahan Kalukku atas nama Hj. Saodah (bukti P-7), sebidang tanah berdasarkan Sertifikat Hak

Halaman 96 dari 103 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2022/PN Mam

#### 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

Milik (SHM) Nomor 945/ Kelurahan Kalukku atas nama Hj. Saodah (bukti P-6) dengan jangka waktu kredit sampai tanggal 16 Juli 2010 sementara bukti terhadap jaminan agungan Tergugat I Yaitu PT. Bank Negara Indonesia pada obyek sengketa tanah persawahan dibuktikan dengan bukti surat T1.1 sampai dengan bukti surat T1.19 dimana terhadap obyek sengketa yang dijaminan adalah benar dan tidak ada bukti yang menyangkali bukti surat antara Penggugat dan Tergugat I yaitu PT. Bank Negara Indonesia tersebut;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan hak tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain. Sementara untuk hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan adalah hak milik, hak guna usaha dan hak guna bangunan

Bahwa dalam Pasal 10 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah di sebutkan bahwa "pemberian Hak tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut;

Bahwa selanjutnya berdasarkan Pasal 6 UUHT apabila debitur cedera janji maka hak 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;

Bahwa pelaksanaan penjualan hanya dapat dilakukan setelah lewat satu bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang hak tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan paling sedikit dalam dua surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/atau media massa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan uraian tersebut serta meneliti bukti surat yang diajukan oleh Tergugat I yaitu PT. Bank Negara Indonesia bahwa oleh karena Penggugat selaku Debitur telah lalai dalam melaksanakan perjanjian kredit yang telah disepakati sehingga atas permasalahan dalam memenuhi kewajiban tersebut Penggugat telah beberapa kali diperingatkan oleh Tergugat I (PT. Bank Negara Indonesia) untuk melunasi kewajibannya melalui Surat berupa teguran dengan Nomor WMK/5/0139

*Halaman 97 dari 103 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2022./PN Mam*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 21 Januari 2020 sebagai Teguran ke-I (bukti T1.20), surat Nomor WMK/5/032 tanggal 19 Februari 2020 sebagai Teguran ke-II (bukti T1.21), dan surat Nomor WMK/5/0670 tanggal 16 Maret 2020 sebagai Teguran ke-III (bukti T1.22), sehingga dapat disimpulkan bahwa Penggugat telah dilakukan peneguran berupa Somasi untuk melakukan kewajiban pembayaran kepada Tergugat I yaitu PT. Bank Negara Indonesia. Bahwa guna untuk melakukan pelunasan terhadap piutang dari Tergugat I sebagai pemegang hak tanggungan yang mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaannya sendiri sehingga mengajukan permohonan pelelangan eksekusi atas obyek sengketa dalam perkara aquo kepada Tergugat II. Bahwa atas permintaan lelang dari Tergugat I kemudian Tergugat II dengan surat permohonan lelang ulang Nomor WMK/5/1046 tanggal 22 Maret 2021 (bukti TII.1 dan bukti TII.2) kemudian Tergugat II melalui suratnya Nomor S-184/WKN.15/KNL.01/2021 (bukti TII.3) perihal tentang Penetapan jadwal lelang atas nama PT. Sinar Beru-Beru dalam hal ini in casu Penggugat tanggal 6 April 2021 atas pelelangan obyek sengketa hak tanggungan yang selanjutnya atas rencana pelaksanaan lelang tersebut. Bahwa oleh karena Penggugat tidak melaksanakan kewajiban sehingga Tergugat I melakukan pemberitahuan pelaksanaan lelang dan pengosongan aset Nomor W07/5/1350 tanggal 8 April 2021 (bukti T1.23), selain dari pada bukti tersebut melalui Tergugat I telah melakukan pengumuman sebanyak 2 (dua) Kali, yang pertama melalui pengumuman tempel/selebaran Nomor W07/5/1351 tanggal 8 April 2021 (bukti TII-5a), dan yang kedua melalui kabar harian "Radar Sulbar" yang terbit pada tanggal 23 April 2021 (bukti TII-5b) oleh karena sampai dengan keluarnya surat pelelangan tersebut dan Penggugat telah diberikan kesempatan untuk melaksanakan kewajiban terhadap pembayaran pinjaman kepada Tergugat I sehingga Tergugat I mengeluarkan Risalah lelang Nomor 067/71/2021 tanggal 07 Mei 2021 (bukti T1.23) terhadap jaminan hak tanggungan yang telah dikuasakan oleh Tergugat I. bahwa dalam pelaksanaan lelang pada tanggal 7 Mei 2021 telah menetapkan Jefri Prianto (tergugat IV) yang merupakan peserta lelang sebagai pemenang lelang dengan mengacudengan limit atas dasar laporan penilaian yang telah ditetapkan oleh Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Jimmy Prasetyo dan Rekan pada tanggal 30 september 2020. Bahwa Tergugat I selaku penjual dalam surat permohonan lelang kepada Tergugat II juga telah melampirkan harga limit obyek sengketa yaitu sebesar Rp.2.028.880.000,00 (dua milyar dua puluh delapan juta delapan ratus delapan puluh ribu rupiah) untuk keseluruhan obyek lelang. Dengan

*Halaman 98 dari 103 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2022./PN Mam*

#### 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

demikian proses pelelangan sampai dengan ditetapkan harga limit telah dilakukan dengan ketentuan-ketentuan yang berlaku;

Menimbang, bahwa selanjutnya apakah penentuan harga limit yang dikeluarkan oleh Tergugat I selaku penjual dalam surat permohonan lelang kepada Tergugat II yang telah melampirkan harga limit obyek sengketa yaitu sebesar Rp.2.028.880.000,00 untuk keseluruhan obyek lelang yang telah ditetapkan oleh Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Jimmy Prasetyo merupakan perbuatan melawan hukum

Menimbang, bahwa Kantor Jasa Penilai Publik adalah badan usaha yang mendapatkan izin usaha dari Menteri sebagai wadah bagi penilai publik dalam memberikan jasanya sementara jasa penilai atau jasa Appraisal adalah sebuah profesi yang berkegiatan dalam melakukan penilaian secara professional dan sesuai dengan prinsip-prinsip penilaian serta sesuai dengan peraturan penilaian yang dikeluarkan oleh asosiasi

Bahwa Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) in casu Tergugat III menerima kontrak kerja yang disetujui Tergugat I, maka Tergugat III dalam melaksanakan penugasan selaku penilai property dengan nomor file: 00320/2.0031-01/PI/07/0368/II/IX/2020 tanggal 30 September 2020, dengan Surat Perintah Kerja dari PT. Bank Negara Indonesia (tergugat I) Nomor WMK/5/3159 tanggal 4 September 2020 yang diterima oleh Tergugat III (bukti TIII-1 sampai dengan bukti TIII-3), dari Tergugat untuk melakukan penilaian dan memberikan pendapat mengenai nilai pasar dan nilai likuidasi dari property milik PT. Sinar Beru-Beru, guna dilakukan untuk keperluan lelang;

Bahwa selanjutnya obyek lelang tersebut yaitu tanah sawah seluas 19.960 M2 dengan SHM Nomor 666, tanah sawah seluas 45.000 M2 dengan SHM Nomor 669, SHM Nomor 946 dan SHM Nomor 758 dan Tanah sawah seluas 10.000 M2 dengan SHM Nomor 808 dan SHM Nomor 945 yang secara keseluruhan berlokasi di jalan Poros Kalukku, Kelurahan Kalukku, Kecamatan Kalukku, Kabupaten Mamuju, Provinsi Sulawesi Barat;

Bahwa Nilai limit adalah nilai minimal yang ditetapkan penjual untuk dicapai dalam pelelangan sebagai dasar disahkannya pemenang lelang. Nilai limit diatur dalam Pasal 43 sampai 50 PMK Nomor 27 Tahun 2016 yang menyatakan bahwa nilai limit yang ditetapkan oleh penjual harus berdasarkan penilaian dari penilai

*Halaman 99 dari 103 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2022./PN Mam*

#### 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

Menimbang, bahwa menurut Standar Penilaian Internal (SPI 2007) pada umumnya pihak pemberi pinjaman menggunakan nilai pasar dalam penilaian property sebagai agunan. Bank sebagai pihak pemberi pinjaman menentukan nilai agunan dengan memperhatikan beberapa yaitu penetapan nilai agunan kredit harus didasarkan pertimbangan atas 5 (lima) unsur yaitu unsur penilaian, pengikatan, penguasaan, pengamanan, dan pemanfaatan kemudian penilaian agunan kredit harus dilakukan secara obyektif, jujur, bertanggung jawab, dan menyajikan suatu nilai yang wajar. Kewajaran nilai tersebut dapat diketahui dengan mempergunakan empat ukuran/nilai, yaitu nilai pasar wajar, nilai likuiditas, proyeksi nilai pasar wajar, proyeksi nilai likuiditas (bukti TIII.4 sampai dengan TIII.9). bahwa prinsipnya penilaian independen melakukan penilaian berdasarkan lingkup penugasan yang diberikan dengan melakukan identifikasi setiap data yang diperlukan;

Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas dihubungkan dengan dalil gugatan Penggugat yang menyatakan pada pokoknya bahwa tim penilai (appraisal) in casu Tergugat III menetapkan harga limit yang tidak wajar merugikan Penggugat tidak berdasarkan hukum oleh karena tim penilai (appraisal) dalam menentukan nilai limit lelang hak tanggungan telah mengacu kepada Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016

Menimbang, bahwa sebagaimana pertimbangan diatas bahwa telah ditetapkannya pemenang lelang berdasarkan limit yang telah ditetapkan sehingga berdasarkan bukti surat yang diajukan oleh Jefri Priyanto (Tergugat IV) sebagaimana telah dipertimbangkan diatas (bukti TIV-1 sampai dengan bukti TIV-17) dan dihubungkan dengan bukti surat yang diajukan oleh Turut Tergugat yaitu Badan Pertanahan Nasional (BPN) sebagaimana dipertimbangkan diatas (bukti TT.1 sampai dengan bukti TT-15) sehingga terhadap obyek sengketa dalam perkara aquo terkait dengan hak tanggungan tersebut telah beralih karena hukum kepada kreditur yang baru sebagaimana di sebutkan dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah. Pasal 16 ayat (1), ayat (2), ayat (3), dan ayat (4) Sehingga dengan demikian pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat I atas permintaan dari Tergugat I serta sampai dengan ditetapkannya harga limit dan juga penetapan pemenang lelang dan terbitnya sertifikat peralihan yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional telah sah secara hukum sehinggaterhadap gugatan Penggugat baik saksi-saksi yang dihadirkan dipersidangan dan bukti surat tidak

*Halaman 100 dari 103 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2022/PN Mam*

#### 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

ada satupun yang menguatkan dalil gugatan Penggugat terkait dengan proses pelelangan hak tanggungan yang dilakukan oleh Para Tergugat dan Turut Tergugat serta tidak mempunyai kekuatan hukum sehingga sepatutnya gugatan Penggugat karena tidak beralasan hukum patut ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan segala uraian pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, oleh karena Penggugat tidak dapat membuktikan perbuatan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat terhadap pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat I atas permintaan dari Tergugat I serta sampai dengan ditetapkannya harga limit dan juga penetapan pemenang lelang dan terbitnya sertifikat peralihan yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional telah sah secara hukum, maka terhadap petitum Penggugat angka 2, petitum angka 3, petitum angka 4, petitum angka 5, petitum angka 6, petitum angka 7, petitum angka 8, petitum angka 9, petitum angka 10, petitum angka 11, sehingga haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai petitum angka 12 yang menuntut supaya menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (serta merta) walaupun ada upaya Verzet, Banding maupun Kasasi, dan mengenai tuntutan tersebut dapat dipertimbangkan bahwa dalam praktek Peradilan masalah putusan uitvoerbaar bij voorrad selalu ada pergesaran karena berpijak pada Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 13 tahun 1964 tanggal 10 Juli 1964 yang memerintahkan kepada Pengadilan Negeri seluruh Indonesia sedapat mungkin tidak memberikan putusan yang dapat dijalankan terlebih dahulu dan apabila sudah diberikan, maka pelaksanaannya harus mendapat persetujuan dari Mahkamah Agung sebagaimana ditegaskan dalam angka 1 Surat Edaran Ketua Mahkamah Agung No.3 tahun 1971 tanggal 17 Mei 1971. Demikian juga Surat Edaran Ketua Mahkamah Agung No.06 tahun 1975 tanggal 1 Desember 1975 perihal uitvoerbaar bij voorrad, sekalipun dalam Pasal 191 ayat (1) Rbg/180 ayat (1) HIR diberikan suatu kewenangan diskresioner kepada hakim yang tidak imperative sifatnya diminta agar hakim tidak menjatuhkan keputusan itu walaupun syarat-syarat Pasal 191 ayat (1) Rbg/180 ayat (1) HIR telah terpenuhi, dengan demikian menurut hemat Majelis Hakim secara eksepsional putusan uitvoerbaar bij voorrad dapat diterapkan sehingga beralasan hukum untuk ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai petitum angka 13 untuk membayar uang paksa secara tanggung renteng (*Dwangsom*) sebesar Rp.5.000.000,00 (lima juta rupiah) tidak beralasan hukum sepatutnya di tolak

*Halaman 101 dari 103 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2022/PN Mam*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 1 yang mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya haruslah ditolak;

Memperhatikan Pasal 1365 KUHPdata, Pasal 283 Rbg, Undang-undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

### Dalam Eksepsi

Menolak Eksepsi Para Tergugat

### Dalam Pokok Perkara

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp Rp2.519.500,00 (dua juta lima ratus sembilan belas ribu lima ratus rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Mamuju, pada hari Jumat, tanggal 16 Desember 2022, oleh kami, David Fredo Charles Soplanit, S.H., M.H, sebagai Hakim Ketua, Nurlely, S.H., dan Mawardy Rivai, S.H masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan pada hari Senin, tanggal 19 Desember 2022, diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Nurjayanti Wahid, S.H Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga;

Hakim-hakim Anggota:

Hakim Ketua,

Nurlely, S.H

David Fredo Charles Soplanit, S.H., M.H

Mawardy Rivai, S.H

Panitera Pengganti,

Nurjayanti Wahid, S.H.,

Halaman 102 dari 103 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2022./PN Mam



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

Perincian biaya :

1. Pendaftaran	Rp30.000,00
2. ATK Perkara	Rp75.000,00
3. Panggilan	Rp1.614.500,00
4. Pemeriksaan setempat	Rp660.000,00
5. PNPB	Rp. 70.000,00
6. Materai	Rp10.000,00
7. Redaksi	Rp10.000,00
8. Sumpah	<u>Rp.50.000,00</u>
Jumlah	Rp2.519.500,00
(dua juta lima ratus sembilan belas ribu lima ratus rupiah)	

,