



PUTUSAN

Nomor : 6/Pdt/2023/PT MAM

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG
MAHA ESA**

Pengadilan Tinggi Sulawesi Barat yang mengadili perkara perdata pada tingkat banding, telah menjatuhkan putusan seperti tersebut di bawah ini dalam perkara antara:

- 1. 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

Halaman 1 dari 29 hal, Putusan No. 6/PDT/2023/PT MAM



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 Tinggi tersebut;

Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Sulawesi Barat Nomor :6/PDT/2023/PT MAM tanggal 24 Januari 2023 tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk mengadili perkara ini dalam tingkat banding;

Halaman 2 dari 29 hal, Putusan No. 6/PDT/2023/PT 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

Telah membaca Penetapan Ketua Majelis Pengadilan Tinggi Sulawesi Barat Nomor 6/PDT/2023/PT MAM tanggal 7 Februari 2023 tentang Penetapan hari Sidang;

Telah membaca pula berkas perkara dan Salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Mamuju Nomor 16/Pdt/2023/PN MAM tanggal 19 Desember 2022 serta surat surat lain yang berhubungan dengan perkara;

TENTANG DUDUK PERKARA :

Mengutip dan keadaan mengenai duduk perkara seperti tercantum dalam salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Mamuju Nomor 16/Pdt.G/2022/PN MAM tanggal 19 Desember yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

Dalam Eksepsi

- Menolak Eksepsi Para Tergugat

Dalam Pokok Perkara

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- 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);

Menimbang bahwa sesudah putusan Pengadilan Negeri Mamuju Nomor 16/Pdt.G/2022 diucapkan pada tanggal 19 Desember 2022 dengan diberitahukan secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Mamuju pada hari itu juga terhadap Pembanding/Kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 6 Juni 2022 mengajukan permohonan banding sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Banding Nomor 16/Pdt.G/2022/PN Mam tanggal 2 Januari 2023 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Mamuju Permohonan tersebut disertai dengan memori banding tanggal 12 Januari 2023 yang diterima secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri tanggal 19 Desember 2022;

Bahwa memori banding tanggal 12 Januari 2023 tersebut telah disampaikan kepada Terbanding secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Mamuju pada tanggal 19 Desember 2022, oleh Terbanding telah diajukan kontra memori banding secara elektronik yang telah pula disampaikan kepada Pembanding secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Mamuju

Halaman 3 dari 29 hal, Putusan No. 6/PDT/2023/PT MAM



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 19 Desember 2022;

Bahwa kepada para pihak telah diberikan kesempatan untuk memeriksa berkas perkara ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM :

Menimbang bahwa permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang telah ditentukan oleh Peraturan Perundang-undangan, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang bahwa dari alasan-alasan banding yang diajukan Pembanding semula Penggugat pada pokoknya memohon terhadap Putusan Pengadilan Negeri yang amarnya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

Menolak Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp. 2.519.500.000 (dua juta lima ratus Sembilan belas ribu lima ratus rupiah),

Bahwa dengan memperhatikan Akta Pernyataan Banding tersebut yang telah diajukan dalam tenggang waktu dan telah memenuhi syarat-syarat hukum, maka secara hukum pula Permohonan Banding dari pembanding dalam perkara ini dapat diterima seraya alasan-alasan Banding Pembanding dapat diterima dan dipertimbangkan;

Adapun dasar dan alasan banding ini kami ajukan adalah sebagai berikut:

ALASAN BANDING PERTAMA

Yudex Factie dalam mengadili dan memutus perkara A Quo tidak cermat mempertimbangkan Fakta dan alat bukti yang terungkap dimuka persidangan perkara A Quo;

Ketua/ Majelis Hakim Banding Yang Mulia

Bahwa fakta hukum yang tidak terpungkiri lagi kebenarannya dalam perkara ini, adalah bahwa tanah Penggugat telah dilelang oleh Bank Negara Indonesia (BNI) melalui KPKNL dengan Nilai Harga Yang

Halaman 4 dari 29 hal, Putusan No. 6/PDT/2023/PT MAM



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sangat Murah, Rendah atau dibawah Harga Nilai Pasar yang wajar, dimana Nilai Harga tersebut dilakukan penilaian oleh Tim Apresial;

Bahwa yang menjadi pokok soal dalam perkara ini adalah jaminan Penggugat yang dilakukan Lelang oleh Bank Negara Indonesia (BNI) melalui KPKNL, ternyata Utang Penggugat di Bank Negara Indonesia tidak bisa mengcover/melunasi utang Kredit Penggugat, padahal tujuan Jaminan tersebut adalah untuk dijual agar dapat melunasi utang dari Penggugat, namun kenyataannya Jaminan Penggugat Terjual tetapi tidak bisa menutupi utang Kredit dari pada Penggugat;

Bahwa dengan tidak tertutupnya atau tidak dapat melunasi uatang kredit Penggugat walaupun jaminan Penggugat telah dijual oleh Pihak Bank Negara Indonesia (BNI) melalui KPKNL dikarenakan Nilai Harga Jual Jaminan Penggugat sangat Murah, Rendah dan dilakukan dilakukan penilaian Harga oleh Tim Appraisal sangat diluar dari Nilai Harga pasar yang Wajar dan tidak mempertimbangkan nilai harga yang ada disekitar objek tanah sawah yang dilelang, padahal tanah objek Jaminan yang dijual tersebut adalah tanah sawah Kelas satu dan masih Produktif, oleh karena itu, Tim Appraisal yang sangat keliru, salah dan mengada-ada serta tanpa didasari bukti yang kuat dengan memberikan penilaian Harga tanah Sawah yang dilelang sebesar Rp. 28.000,- (dua puluh delapan ribu rupiah) per meternya dan Rp. 21. 000,-(dua puluh satu ribu rupiah) per meternya dan dari penilaian harga Tim Appraisal tersebut sudah membingungkan, karena mengapa memberikan dua nilai harga yang berbeda padahal tanah sawah jaminan yang dilelang tersebut berdekatan, sehingga Penggugat menduga ada permainan dibalik itu semua yang dimulai dari perhitungan nilai harga Tim Apraisal yang sangat murah dan sampai pada pelelangan objek Jaminan yang hanya diikuti oleh satu orang saja yakni Tergugat IV dalam perkara ini;

Bahwa mencermati maksud dan tujuan dari Jaminan Penggugat adalah ketika suatu waktu Penggugat tidak mampu membayar utang Kreditnya di Bank Negara Indonesia (BNI), maka Jaminan Penggugat dapat dijual/dilelang dengan tujuan dapat melunasi atau menutupi utang Kredit Penggugat tersebut, namun kenyataan terbalik dan tidak tercapai apa yang diinginkan oleh Penggugat agar utang Kreditnya dapat Lunas, ini disebabkan karena Tim dari Apraisal yang memberikan Penilaian Harga atas Objek Jaminan yang dilelang oleh Bank Negara Indonesia melalui KPKNL sangat murah, Rendah, dibawah standar Harga yang

Halaman 5 dari 29 hal, Putusan No. 6/PDT/2023/PT 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)



wajar dan tanpa mempertimbangkan Nilai Harga yang wajar yang disekitar tanah sawah Objek yang dilelang tersebut, namun sangat disayangkan karena bukti-bukti berupa Surat termasuk **bukti surat Keterangan Harga Tanah yang dikeluarkan oleh Kelurahan Kalukku** tentang nilai harga tanah sawah yang menyatakan bahwa Nilai Harga Tanah Sawah disekitar Objek yang dilelang paling murah sebesar Rp. 80.000,- (delapan puluh ribu rupiah) dan paling atas sekitar Rp. 500.000,- (limaratus ribu rupiah) dan bahkan masih ada lebih diatas harganya serta didukung oleh para saksi-saksi Penggugat yang ajukan dalam Persidangan, namun tidak dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama, padahal sangat jelas Relevan dan bersesuaian dengan dalil-dalil Gugatan Penggugat;

Bahwa **Judex Factie** telah menafsirkan kalau dalil-dalil Gugatan Penggugat dengan bukti surat serta saksi-saksi yang diajukan oleh Penggugat dipersidangan dianggap tidak Relevan, **hal mana adalah pendapat dan Pertimbangan Hukum Yang Sangat Keliru dan Tidak Cermat;**

Bahwa semestinya Judex Factie cermat menempatkan fakta hukum berdasarkan bukti surat P-1 s/d P-43, serta keterangan saksi-saksi dimuka persidangan kalau sesungguhnya **"Nilai harga terhadap objek tanah sawah yang dilelang dan diberikan Nilai Harga taksiran oleh Tiem Apraisal sangat Murah dan Rendah dan juga tidak memperhatikan Nilai harga tanah Sawah yang ada disekitar Objek yang dilelang tersebut"** sehingga dengan nilai taksir dari Tim Apraisal sangat Murah dan Rendah dengan Harga **Rp. 28.000,- (dua puluh delapan ribu rupiah) dan harga Rp. 21.000,- (dua puluh satu ribu rupiah)** maka, sangat menimbulkan kerugian bagi Penggugat sebab setelah Objek Jaminan dilelang oleh Pihak Bank Negara Indonesia (BNI) melalui KPKNL, utang Kredit Penggugat justru tidak dapat terlunasi, padahal tujuan dari Jaminan/Agunan kredit sebagai Agunan Tambahan selain Agunan Pokok berupa Usaha Debitur adalah untuk mencover atau menutupi jumlah kredit yang di gunakan oleh Debitur saat Debitur Wanprestasi terhadap Kredit yang telah diberikan dan ketika dilakukan Lelang atas Jaminan/Agunan tersebut adalah untuk dapat melunasi Utang Kredit Penggugat, olehnya itu, dalam Perkara ini Penggugat sangat dirugikan;



ALASAN BANDING KEDUA.

Judex Factie yang mengadili dan memutus perkara A Quo, sangat keliru dalam putusannya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat membuktikan Gugatannya;

Ketua/ Majelis Hakim Banding Yang Mulia

Bahwa objek sengketa dalam perkara ini, adalah Nilai Jaminan yang sangat rendah, dan tidak sesuai dengan Nilai Harga Pasar Wajar dimana telah dilakukan Lelang atas Objek Jaminan Penggugat oleh Bank Negara Indonesia (BNI) melalui KPKNL dengan Taksiran Harga oleh Tim Apraiasal terjadi dua jenis yakni taksiran harga Rp. 28.000,- (dua puluh delapan ribu rupiah) per meternya dan harga Rp. 21.000,- (dua puluh satu ribu rupiah) per meternya, dengan dasar pemberian harga Taksiran sangat Murah dan Rendah oleh Tim Appraisal maka, tanah Sawah Jaminan yang dilakukan Lelang oleh Pihak Bank Negara Indonesia (BNI) melalui KPKNL menyebabkan utang Kredit Penggugat tidak Lunas, olehnya itu, dalam Perkara ini Penggugat sangat dirugikan, sehingga para Tergugat secara nyata telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;

Bahwa **Judex Factie** dalam Putusannya menyatakan kalau bukti surat dan keterangan para saksi-saks tidak Relevan dengan dalil-dalil Gugatan Penggugat tersebut, padahal sangat jelas bukti surat penggugat dan keterangan para saksi yang menunjukkan tentang Nilai harga tanah Sawah Objek yang dilelang sangat jauh berbeda dengan Nilai Taksiran dari Tim Apraiasal, hal ini sangat Nampak dan jelas bahwa Tim Apraiasal tidak melakukan penelitian, pemeriksaan dan peninjauan Terhadap Nilai Harga tanah Sawah yang ada disekitar tanah Sawah yang dilelang secara Komprehensif dan jelas, karena tidak ada Berita Acara Perbandingan Pemeriksaan terhadap tanah sawah yang ada disekitar Objek tanah sawah yang dilelang untuk dijadikan dasar pemberian Nilai Harga tersebut, jadi dalam perkara ini Penggugat mampu membuktikan dalil-dalil Gugatannya;

Bahwa pertimbangan Hukum Yudex factie tersebut adalah sangat keliru, karena sepanjang jalannya persidangan perkara ini, Penggugat mampu membuktikan dalil-dalil Gugatannya dengan didukung alat bukti surat dan keterangan para saksi tentang Nilai Harga tanah Sawah yang



ada disekitar tanah Sawah yang dilelang, yang (dibuktikan P-36), namun sebaliknya para Tergugat maupun Turut Tergugat tidak ada dukungan bukti surat tentang Penafsiran Perbandingan Penilaian Harga tanah Sawah yang disekitar tanah Sawah yang dilelang dan tidak ada menghadirkan saksi dalam persidangan tersebut, sehingga alat bukti surat dan keterangan para Tergugat dan Turut Tergugat yang disampaikan dalam Persidangan tidak dapat dijadikan dasar sebagai bukti yang sempurna tentang kebenaran karena tidak ada saksi-saksi yang dihadirkan para Tergugat maupun Turut Tergugat untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya, hal ini sejalan dengann : **Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No : 665/K/Sip/1973 tanggal 28 November 1973 yang kaidah hukumnya menyatakan ;" satu surat bukti saja tanpa dikuatkan dengan alat bukti lain tidak dapat di terima sebagai pembuktian";**

Bahwa mengenai Nilai Harga Taksiran Tim Apraiasal sebesar Rp. 28.000,-(dua puluh delapan ribu rupiah) permeternya dan harga Rp. 21.000,-(dua puluh satu ribu rupiah) permeternya, juga Penggugat sangat meragukan kebenaran taksiran Nilai harga tanah sawah yang dilelang tersebut dengan tidak adanya saksi-saksi yang dihadirkan para Tergugat maupun Turut Tergugat, maka bukti surat mengenai tentang Nilai Harga taksiran dari Tim Appraisal dianggap tidaklah merupakan bukti yang sempurna karena tidak didukung oleh alat-alat bukti lainnya, **hal ini sebagaimana dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No : 665 K/Sip/1973 tagggal 28 November 1973 yang Kaidah Hukumnya menyatakan "Satu Bukti Saja Tanpa Dikuatkan DEngan Alat Bukti Lain Tidak Dapat Diterima Sebagai Pembuktian".**

Bahwa dengan demikian maka sangat jelas kalau Judex factie telah Mengadili dan Menjatuhkan Putusannya Tanpa Didukung Fakta Hukum dan Alat Bukti dan Keterangan para saksi-saksi, Putusan Mana Tidak Dapat Dipertahankan dan Harus Dibatalkan; ALASAN BANDING KETIGA.

Majelis Hakim Pengadilan Negeri Mamuju yang mengadili dan memutus perkara ini telah sangat keliru dalam menerapkan hukum atau telah lalai memenuhi syarat-syarat hukum yang harus dijalankan dalam mengadili dan memutus suatu perkara;
Ketua / Majelis Hakim Banding yang Mulia,



Bahwa Dalam perkara ini, Para Tergugat maupun Turut Tergugat telah mengajukan eksepsi yang antara lain Gugatan Penggugat cacat formal yakni subyek hukum yang digugatnya tidak lengkap (Plurium Litis Consortium);

Bahwa berdasarkan bukti-bukti surat dan para Tergugat maupun Turut Tergugat tidak ada mengajukan saksi-saksi dipersidangan, sehingga dengan tidak mengajukannya saksi, maka bukti surat mengenai keterangan melakukan pemeriksaan perbandingan nilai harga yang disekitar tanah sawah yang dilelang dilakukan oleh Tiem Apraiasal tanpa didukung dengan bukti lain berupa keterangan saksi dipersidangan, maka tidak dapat dibenarkan bukti suarat tersebut, **hal ini sebagaimana dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No : 665 K/Sip/1973 tagggal 28 November 1973 yang Kaidah Hukumnya menyatakan "Satu Bukti Saja Tanpa Dikuatkan Dengan Alat Bukti Lain Tidak Dapat Diterima Sebagai Pembuktian"**.

Bahwa pertimbangan Judex factie tersebut yang tidak mendasarkan pada fakta hukum yang terungkap dalam persidangan adalah pertimbangan yang sangat salah dan keliru, dimana seharusnya dengan tidak adanya saksi-saksi yang dihadirkan oleh para Tergugat maupun Turut Tergugat, maka bukti surat yang diajukan oleh **Tergugat III** sebagai alat bukti untuk menguatkan telah melakukan Pememeriksaan perbandinagan Harga yang disekitar tanah sawah yang dilelang tidak dapat dibenarkan dan harus dinyatakan ditolak atau tidak dapat diterima sebagaimana Yurisprudensi tersebut diatas, sehingga dengan demikian terhadap Nilai harga taksiran tanah sawah yang dilelang sangat murah dan rendah yang dilakukan oleh Tiem Apraiasal seharusnya Judex Factie menolaknya dan tidak dapat dipertanggung jawabkan kebenarannya karena tidak didukung oleh fakta hukum yang dapat dijadikan dasar atas penilaian tersebut;

Bahwa dengan demikian maka sangat jelas adanya kekeliruan dan ketidak cermatan Majelis Hakim Yang Mulia dalam menilai alat-alat bukti yang diajukan Tergugat dalam perkara tersebut, yang berakibat dengan tidak Relevannya dalil-dalil Gugatan Penggugat dengan alat-alat bukti yang diajukan baik bukti Surat maupun Keterangan para saksi yang dihadirkan dalam persidangan, padahal sangat jelas para saksi menjelaskan dalam persidangan bahwa Nilai Harga tanah Sawah yang



ada disekitar tanah sawah yang dilelang sangat mahal karena masuk dalam kategori tanah Sawah Kelas satu dan tanah Produktif;
Ketua/ Majelis Hakim Agung Yang Mulia;

Berdasarkan segala sesuatu yang telah terurai tersebut di atas, maka perkanankanlah kami Pembanding/Penggugat Asal memohon dengan segala kerendahan hati, kiranya Majelis Hakim Tingkat Banding berkenan mengadili secara keseluruhan perkara ini dan dengan segala kearifanya dan dengan Tuntunan Allah SWT/Tuhan Yang Maha Esa dapat memutuskan sebagai berikut:

1. Menerima permohonan Banding/Penggugat Asal tersebut;
2. Menyatakan demi hukum membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Mamuju No. 16/Pdt.G/2022/PN. Mam. tanggal 19 Desember 2022;

Dan dengan mengadili sendiri, lalu memutuskan :

DALAM EKSEPSI :

- Menolak Eksepsi Para Tergugat dan Turut Tergugat untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan demi hukum membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Mamuju No. 16/Pdt.G/2022/PN. Mam. tanggal 19 Desember 2022;
3. Menyatakan Nilai Harga Tanah yang dilelang dengan harga sebesar Rp. 28.000,- dan 21.000,- sangat murah/rendah;
4. Menyatakan Nilai Harga Tanah yang layak dilelang sebesar dengan harga Rp. 350.000,-(tiga ratus lima puluh ribu rupiah);
5. Menghukum Para Tergugat dan Turut Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng;

Atau, jika Ketua/Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil-adilnya;

Bahwa terhadap memori banding Pembanding semula Penggugat tersebut terbanding I tidak mengajukan kontra memori banding;

Bahwa atas memori banding yang diajukan Pembanding tersebut terbanding II telah mengajukan kontra memori banding dengan alasan terurai sebagai berikut :

MENGADILI

- **Menolak permohonan banding Para Pembanding**

Halaman **10** dari **29** hal, Putusan No. 6/PDT/2023/PT MAM



MENGADILI SENDIRI

- “Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Mamuju No 16/Pdt.G/2022/PN.Mam tanggal 19 Desember 2022”
- Menghukum Para Pembanding untuk membayar biaya perkara.

Subsider

Apabila Pengadilan Tinggi Sulawesi Barat Cq Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*)

MENGADILI:

Dalam Eksepsi

- Menolak Ekspesi Para Tergugat;

Dalam Pokok Perkara

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah RpRp2.519.500,00 (dua juta lima ratus sembilan belas ribu lima ratus rupiah);.

1. Bahwa pokok Memori Banding yang diajukan Para Pembanding adalah keberatan terhadap pertimbangan hukum dan amar putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Mamuju yang menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).
2. Bahwa terhadap dalil-dalil Para Pembanding dalam Memori Bandingnya, Terbanding II mengajukan Kontra Memori Banding sebagai berikut:
 - a. Bahwa Terbanding II menolak seluruh dalil-dalil Para Pembanding di dalam Memori Bandingnya, kecuali apa yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Terbanding II pada Kontra Memori Banding a *quo*.
 - b. Bahwa dalil-dalil Para Pembanding pada Memori Banding justru menunjukkan ketidakjelasan bagian mana yang menjadi keberatan atas pertimbangan hukum dan amar putusan *Judex Factie* Pengadilan Negeri Mamuju.
 - c. Bahwa seluruh dalil Para Pembanding pada Memori Banding adalah sama dan hanya mengulang (*redundant*) yang sebelumnya terdapat dalam gugatan Para Pembanding



terdahulu. sehingga secara substansi sudah dipertimbangkan oleh *Judex Factie* Pengadilan Negeri Mamuju dan tidak ada yang perlu dipertimbangkan kembali oleh *Judex Factie* Pengadilan Tinggi Mamuju yang memeriksa dan memutus perkara *a quo*. Namun demikian, sesuai asas "*Audi Et Alteram Partem*", Terbanding II akan menanggapi dalil-dalil Memori Banding Pemanding yang ditujukan kepada Terbanding II.

- d. Bahwa selanjutnya perlu dipahami bahwa berdasarkan *RBg*, diketahui bahwa pemeriksaan tingkat banding oleh Pengadilan Tinggi meliputi pemeriksaan ulangan terhadap fakta-fakta dan aspek-aspek hukum dari suatu perkara yang telah diperiksa dan diputus di tingkat Pengadilan Negeri.
- e. Bahwa *Judex Factie* Pengadilan Negeri Mamuju telah tepat dan benar dalam penerapan hukum dan menjatuhkan putusannya. Bahwa dengan demikian, sangat berdasar hukum apabila *Judex Factie* Pengadilan Tinggi Mamuju dengan tegas menolak alasan-alasan pengajuan Banding yang diajukan oleh Para Pemanding tersebut untuk seluruhnya.

Tanggapan Atas Dalil Para Pemanding Yang Menyatakan Pertimbangan Hukum dan Amar Putusan *Judex Factie* Pengadilan Negeri Mamuju Tidak Tepat

3. Bahwa Terbanding II menolak dengan tegas dalil Para Pemanding pada memori banding halaman 3 yang menyatakan keberatan dan berpendapat bahwa pertimbangan hukum dan amar putusan (*judex factie*) tingkat pertama Nomor:16/Pdt.G/2022/PN.Mam tersebut tidak tepat dan tidak dapat dibenarkan oleh hukum serta sangat merugikan Pemanding.
4. Bahwa Terbanding II menolak dengan tegas dalil Para Pemanding pada memori banding halaman 6 yang menyatakan keliru dalam putusannya dan berpendapat bahwa pertimbangan hukum dan amar putusan (*judex factie*) tingkat pertama Nomor:16/Pdt.G/2022/PN.Mam tersebut tanpa didukung fakta hukum dan alat bukti dan keterangan para saksi-saksi, putusan mana tidak dapat dipertahankan dan harus dibatalkan serta sangat merugikan Pemanding.



5. Bahwa Terbanding II menolak dengan tegas dalil Para Pembanding pada memori banding halaman 9 yang menyatakan keliru atau lalai dalam menerapkan hukum dalam dan berpendapat bahwa pertimbangan hukum dan amar putusan (*judex factie*) tingkat pertama Nomor:16/Pdt.G/2022/PN.Mam tersebut sangat keliru dalam menerapkan hukum atau telah lalai memenuhi syarat-syarat hukum yang harus dijalankan dalam mengadali dan memutuskan suatu perkara serta sangat merugikan Pembanding.
6. Bahwa Terbanding II berpendapat, pertimbangan hukum *Judex Factie* Pengadilan Negeri Mamuju sudah benar dan berdasarkan fakta-fakta hukum yang telah terungkap di dalam persidangan. Sehingga dalil Pembanding patut ditolak oleh *Judex Factie* Pengadilan Tinggi Mamuju. Dengan demikian, putusan *Judex Factie* Pengadilan Negeri Mamuju sudah tepat dan benar.

Tanggapan Atas Dalil Para Pembanding Mengenai Upaya Hukum Perlawanan dari Para Pembanding Tidak Sesuai Yurisprudensi Putusan Pengadilan

7. Bahwa Terbanding II menolak dengan tegas dalil keberatan Para Pembanding pada Memori Banding halaman 8 dan 9 mengenai upaya hukum gugatan perlawanan yang diajukan sudah sesuai yurisprudensi putusan pengadilan.
8. Bahwa dalil Para Pembanding tersebut sangat tidak berdasarkan hukum dan mengada-ada, justru terhadap upaya hukum yang diajukan Para Pembanding telah dipertimbangkan oleh *Judex Factie* Pengadilan Negeri mamuju. pada putusan Nomor:16/Pdt.G/2022/PN.Mam tanggal 19 Desember 2022.
9. Bahwa dalil Para Pembanding dalam memori bandingnya tidak jelas dan mengada-ada. Para Pembanding tidak dapat menjelaskan upaya hukum apakah dalam bentuk gugatan atau perlawanan. Karena faktanya, upaya hukum yang diajukan oleh Para Pembanding yaitu Gugatan Perbuatan Melawan Hukum namun dalam memori banding menyatakan upaya hukum melalui perlawanan.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Bahwa berdasarkan hal tersebut, dikarenakan Para Pembanding telah keliru dan menunjukkan ketidaktepatan dalam upaya hukum perlawanan, maka sudah sepatutnya sudah seharusnya tidak dipertimbangkan oleh *Judex Factie* Pengadilan Tinggi Mamuju yang memeriksa dan memutus perkara *a quo*.

Maka, Berdasarkan alasan-alasan tersebut, dengan ini Terbanding II mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* pada tingkat banding berkenan memberikan putusan dengan amar sebagai berikut:

1. Menolak permohonan banding yang diajukan oleh Para Pembanding untuk seluruhnya atau setidaknya tidak menyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);
2. Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Mamuju Nomor 16/Pdt.G/2022/PN.Mam tanggal 19 Desember 2022 yang dimohonkan banding;
3. Membebaskan biaya yang timbul dalam perkara ini seluruhnya kepada Para Pembanding.

DALAM EKSEPSI :

- Menolak Eksepsi Para Tergugat dan Turut Tergugat untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA :

Menimbang, bahwa dari alasan-alasan Kontra Memori Banding yang diajukan oleh Para Terbanding semula para Tergugat pada pokoknya memohon sebagai berikut:

- Menolak Permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat;
- Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Mamuju Nomor 16/Pdt.G/2022/PN Mam tanggal 19 Desember 2022 yang dimohonkan banding tersebut;

MENGADILI

- Menolak permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat;
- Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Mamuju Nomor : 16/Pdt.G/2022/PN Mam, Tanggal 19 Desember 2022 yang dimohonkan banding tersebut.

Selaku **Tergugat IV** dalam perkara nomor **16/Pdt.G/2022/PN.Mam**, yang

Halaman 14 dari 29 hal, Putusan No. 6/PDT/2023/PT MAM



selanjutnya dalam hal ini disebut sebagai **Terbanding IV**

Dengan ini hendak mengajukan Kontra Memori Banding terhadap Memori Banding yang diajukan oleh:

HJ SAODAH GANGKA, Selaku Direktur PT Sinar Beru Beru, Tempat Tanggal Lahir Pangkep 21 Juli 1963, Umur 58 Tahun, Jenis Kelamin Perempuan, Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Wiraswasta, Pendidikan SMA, Alamat Beru – Beru, Kel / Desa Beru – Beru, Kecamatan Kalukku, Kabupaten Mamuju, Provinsi Sulawesi Barat sebagai **Pembanding**.

Adapun alasan-alasan diajukannya kontra memori banding adalah sebagai berikut :

1. Bahwa terhadap keberatan pada pembanding pada alasan yang pertama **judex factie dalam mengadili dan memutus perkara A Quo tidak cermat dalam mempertimbangkan Fakta dan Alat Bukti yang terungkap dimuka persidangan perkara A Quo**, karena dari pembanding sudah mengajukan Alat Bukti yang berupa **Bukti Surat Keterangan Harga Tanah yang di keluarkan oleh Kelurahan Kalukku**.

Bahwa **tidak benar** dalil dari pembanding yang menyatakan bahwa judex factie dalam mengadili dan memutus perkara A Quo tidak cermat dalam mempertimbangkan Fakta dan Alat Bukti yang terungkap dimuka persidangan perkara A Quo, karena untuk pertimbangan harga sudah di nilai atau ditaksir dari **lembaga yang memiliki kompetensi dalam bidang menilai suatu objek** yaitu tim penilai yang independent dan professional dimana dalam hal ini dilakukan oleh **Kantor Jasa Penilai Publik Jimmy Prasetyo** yang merupakan kompetensinya dalam hal tersebut.

Alat bukti yang dikeluarkan oleh pembanding yang berupa Surat Keterangan Harga Tanah yang di keluarkan oleh Kelurahan Kalukku merupakan hal yang keliru dimana setelah kami konfirmasi ke kepala kelurahan Kalukku yaitu pak alimuddin pada tanggal 17 januari 2022 bahwa beliau (Bapak Alimuddin) tidak mengetahui bahwa surat yang beliau tanda tangani adalah Surat Keterangan Harga Tanah, karna pada saat itu pembanding (HJ SAODAH GANGKA) **mendesak kepala Kelurahan Kalukku untuk menanda – tangani Surat Keterangan Harga Tanah Tersebut**, dari sini kami menduga bahwa dari pihak pembanding memiliki itikad yang tidak baik.

Oleh karena itu alat bukti berupa **Bukti Surat Keterangan Harga Tanah yang di keluarkan oleh Kelurahan Kalukku** seharusnya di nyatakan batal



demi hukum dan tidak sah.

2. Bahwa selanjutnya terhadap keberatan pbanding pada alasan kedua bahwa **Judex Factie yang mengadili dan memutus perkara A Quo, sangat keluru dalam putusannya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat membuktikan Gugatannya.**

Pada alasan banding pbanding yang kedua ini yang menyatakan bahwa **pbanding merasa sangat dirugikan karena utang pbanding tidak lunas**, dalam hal masalah tersebut terbanding IV tidak bisa menjawab hal tersebut karena yang memiliki **kewenangan dalam menjawab perihal tersebut adalah terbanding I** dalam hal ini PT Bank Negara Indonesia Kantor Wilayah Makassar, disini terbanding IV **ingin menegaskan bahwa sebaliknya yang paling banyak dirugikan dalam perihal ini adalah terbanding IV** karena sampai dengan sekarang pada tanggal 22 Januari 2023, **Terbanding IV belum bisa menguasai dan menikmati lahan tersebut**, padahal sesuai dengan prinsip umum dalam hal transaksi jual beli, dimana sewaktu pembeli telah mengeluarkan sejumlah uang untuk membayar objek transaksinya tentunya pembeli ingin mendapatkan objek transaksi yang telah di transaksikannya, dalam hal ini terbanding IV melakukan transaksi dengan Negara Republik Indonesia melalui terbanding II yaitu Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Mamuju

3. Bahwa selanjutnya terhadap keberatan pbanding pada alasan ketiga bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Mamuju yang mengadili dan memutus perkara ini telah sangat keliru dalam menerapkan hukum atau telah lalai memenuhi syarat – syarat hukum yang harus dijalankan dalam mengadili dan memutus suatu perkara

Pada alasan banding pbanding yang ketiga ini kami perlu menegaskan bahwa pada saat persidangan di pengadilan negeri mamuju dengan agenda sidang **pemeriksaan saksi**, pada saat itu pbanding mengajukan saksi dari **pihak pemerintah provinsi Sulawesi barat yang menangani bagian pembebasan lahan**, disitu saksi dari pbanding mengatakan **bahwa dalam hal pembebasan lahan, pihak pemerintah provinsi Sulawesi Barat menggunakan jasa KJPP (Kantor Jasa Penilai Publik) dalam hal menafsirkan harga tanah atau lahan yang akan dibebaskan**, dari sini dapat kami ambil kesimpulan bahwa KJPP adalah lembaga yang berkompeten dan berwenang dalam hal menilai suatu objek, dan dalam hal perkara ini objek yang telah di lelang **telah di taksir atau**



dinilai oleh KJPP (Kantor Jasa Penilai Publik) dalam hal ini KJPP Jimmy prasetyo sebagai terbanding III

Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas dalam kontra memori banding ini, Tergugat / Terbanding dengan ini mohon agar Pengadilan Tinggi Sulawesi Barat berkenan memberikan putusan dengan amar sebagai berikut :

MENGADILI

- Menolak permohonan para pbanding

MENGADILI SENDIRI

- “Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Mamuju No 16 /Pdt.G/2022/PN Mam tanggal 19 Desember 2022”

Bahwa selanjutnya Terbanding V semula turut tergugat menyampaikan kontra memori banding yang terurai sebagai berikut :

Bahwa menurut Terbanding V semula Turut Tergugat, Hakim pada Pengadilan Tingkat Pertama sudah tepat dan benar dalam memutus perkara a quo yang dalam pokok perkara pada amar putusan angka 1 menyatakan “Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya” yang didasarkan kepada peraturan dan ketentuan yang berlaku, serta mempertimbangkan semua dalil-dalil dan bukti-bukti yang diajukan Terbanding V semula Turut Tergugat serta dalam hal penerapan hukum yang dijadikan dasar untuk menjatuhkan putusan a quo tersebut.

Bahwa MEMORI BANDING yang diajukan PEMBANDING sifatnya hanyalah pengulangan dalil-dalil yang bukan merupakan argumentasi hukum baru dan dalil tersebut secara cermat telah dipertimbangkan di Pengadilan Tingkat Pertama.

Bahwa menanggapi alasan banding pertama yang dikemukakan oleh Pbanding, telah tepat dan benar pendapat Majelis Hakim tingkat pertama pada pertimbangan hukumnya dalam putusan yang menyatakan bahwa 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 sebagaimana dalam pertimbangan hukum majelis hakim tingkat pertama pada halaman 100 sampai halaman 101 yang pada intinya menerangkan bahwa 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 dan penetapan harga tersebut telah mengacu kepada Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016.



Bahwa menanggapi alasan banding kedua yang dikemukakan oleh Pemanding memiliki korelasi dengan alasan banding pertama. Mengingat dalil Pemanding terkait nilai taksir dari Tim Appraisal yang sangat murah dan rendah merupakan dalil yang tidak berdasarkan hukum dan penetapan harga yang dilakukan telah mengacu kepada Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016, maka penetapan pemenang lelang dan terbitnya sertifikat peralihan yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional telah sah secara hukum sehingga terhadap gugatan Penggugat dan saksi-saksi serta bukti surat yang dihadirkan Penggugat di persidangan tidak menguatkan dalil gugatan Penggugat yang menyebabkan sudah sepatutnya gugatan Penggugat yang tidak beralasan hukum tersebut patut ditolak seluruhnya.

Bahwa menanggapi alasan banding ketiga yang dikemukakan oleh Pemanding, pada dasarnya pembuktian dapat diartikan sebagai upaya memberi kepastian dalam arti yuridis, memberi dasar-dasar yang cukup kepada hakim tentang kebenaran dari suatu peristiwa yang diajukan oleh pihak yang berperkara secara formil, artinya terbatas pada bukti-bukti yang diajukan dalam persidangan. Adapun menurut ketentuan pada Pasal 1895 KUHPerdara, dijelaskan bahwa "Pembuktian dengan saksi-saksi diperkenankan dalam segala hal yang tidak dikecualikan oleh undang-undang." Kata 'diperkenankan' dapat dimaknai sebagai sesuatu yang tidak wajib. Sehingga walaupun Turut Tergugat tidak mengajukan saksi dipersidangan, bukti surat yang Turut Tergugat ajukan tetap memiliki kekuatan dan konsekuensi hukum.

Bahwa selain dari pertimbangan hakim di atas, Terbanding V semula Turut Tergugat tetap berpegang teguh pada jawaban kami tertanggal 07 September 2022 bahwa :

a. Kompetensi Absolute

- Bahwa yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini adalah pelelangan tanah persawahan oleh pihak PT Bank Negara Indonesia melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Mamuju selaku pelaksana lelang dan objek yang dilelang dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 666, Sertipikat Hak Milik Nomor 669, Sertipikat Hak Milik Nomor 758, Sertipikat Hak Milik Nomor 808, Sertipikat Hak Milik Nomor 946, Sertipikat Hak Milik Nomor 3487 (dahulu Sertipikat Hak Milik Nomor 945) 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 :
 - 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 sertifikat balik nama atas nama Tergugat IV tidak memiliki kekuatan hukum yang 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 sertifikat 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 yang 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 sertifikat balik nama dengan atas nama Tergugat IV terhadap objek sengketa adalah perbuatan melawan hukum, sehingga seluruh bukti-bukti hak yang telah diterbitkan tersebut dinyatakan tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat, menurut hemat kami bukti-bukti yang kami keluarkan dalam konteks perkara ini yaitu sertifikat hak atas tanah merupakan produk Pejabat Tata Usaha Negara dan pernyataan Penggugat yang menyatakan agar bukti-bukti tersebut dinyatakan “tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat” menurut kami memiliki kesamaan arti atau makna dengan kalimat batal/tidak memiliki kekuatan hukum, dasar dalil kami yaitu melihat konsekuensi dari dua kalimat tersebut yang menunjukkan bahwa sertifikat yang dimaksud dianggap tidak berlaku lagi karena tidak memiliki kekuatan hukum, sehingga berdasarkan penjabaran tersebut, kami tetap berpendapat



bahwa Pengadilan Negeri Mamuju tidak memiliki kewenangan untuk mengadili perkara ini;

- Bahwa berdasarkan uraian di atas dengan ini kami simpulkan 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.

b. 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 666, Sertipikat Hak Milik Nomor 669, Sertipikat Hak Milik Nomor 758, Sertipikat Hak Milik Nomor 808, Sertipikat Hak Milik Nomor 946, Sertipikat Hak Milik Nomor 3487 (dahulu Sertipikat Hak Milik Nomor 945) 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 IV) 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 secara yuridis dan jelas;
- Bahwa hal ini kami tuangkan melalui eksepsi kami, sebagaimana ditegaskan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah mengenai Pemindahan Hak dengan Lelang pada ketentuan Pasal 41 yang berbunyi 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 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 sertipikat asli hak yang bersangkutan, kecuali dalam hal lelang eksekusi yang dapat tetap dilaksanakan walaupun sertipikat asli hak tersebut tidak diperoleh oleh Pejabat Lelang dari pemegang haknya; atau
 - 2) sertipikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan; atau
 - b. mengenai bidang tanah yang belum terdaftar, kepadanya tidak disampaikan :
 - a. 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
 - b. surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertipikat dari Kantor Pertanahan, atau untuk tanah yang terletak di daerah 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) sertipikat hak milik atas satuan rumah susun atau hak atas

tanah yang dilelang jika bidang tanah yang bersangkutan sudah terdaftar; atau

2) dalam hal sertipikat tersebut tidak diserahkan kepada pembeli lelang eksekusi, surat keterangan dari Kepala Kantor Lelang mengenai alasan tidak diteruskannya sertipikat tersebut; atau

3) jika bidang tanah yang bersangkutan belum terdaftar, surat-surat sebagaimana dimaksud dalam ayat (4) huruf b Pasal ini;

c. bukti identitas pembeli lelang;

d. bukti pelunasan harga pembelian.

- Bahwa berdasarkan uraian ketentuan-ketentuan di atas, proses Peralihan Hak terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor 666, Sertipikat Hak Milik Nomor 669, Sertipikat Hak Milik Nomor 758, Sertipikat Hak Milik Nomor 808, Sertipikat Hak Milik Nomor 946, Sertipikat Hak Milik Nomor 3487 (dahulu Sertipikat Hak Milik Nomor 945) 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 IV) adalah merupakan tindakan yang jelas benar dan memenuhi seluruh syarat formil dalam melakukan peralihan hak atas tanah melalui lelang;

- 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 lelang berupa :

1. Surat Permohonan pendaftaran Peralihan Hak – Lelang;
2. Surat Kuasa dibawah tangan dari Jefri Prianto kepada Raipin tanggal 14 Juni 2021 yang diketahui oleh Notaris/PPAT Kabupaten Mamuju Minta Jaya Ginting, S.H., M.Kn.;
3. Surat Pernyataan Kepemilikan Bidang Tanah yang dibuat oleh Jefri Prianto tanggal 14 Juni 2021;
4. Sertipikat Hak Milik Nomor 666/Kalukku, 669/Kalukku, 758/Kalukku, 808/Kalukku, 946/Kalukku dan 3487/Kalukku;
5. Kutipan Risalah Lelang Nomor 067/71/2021 tanggal 25 Mei 2021 yang dikeluarkan oleh 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 ribu rupiah);
8. Bukti Setoran Pajak Daerah BPHTB Nomor NTPD 08200520218 dengan jumlah setoran Rp.7.500.000,- (tujuh juta lima ratus ribu rupiah);
9. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk atas nama Jefri Prianto dengan NIK 7602011410620001;
10. Fotokopi Kartu Keluarga Nomor 7602012804110006;
11. Fotokopi PBB NOP. 76.03.030002.007.0118.0;
12. Fotokopi PBB NOP. 76.03.030002.007.0119.0;
13. Fotokopi PBB NOP. 76.03.030002.007.0120.0;
14. Fotokopi PBB NOP. 76.03.030002.007.0121.0;
15. Fotokopi PBB NOP. 76.03.030002.007.0122.0;
16. Fotokopi PBB NOP. 76.03.030002.007.0123.0;
17. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk PPAT Minta Jaya Ginting NIK 7602120507790002;



18. Fotokopi Penerima Kuasa Raipin NIK 7602110404900003;
19. Fotokopi Bukti Pindahbukuan Nomor PBK-00102/VI/WPJ.15/KP.1308/2021;
20. Fotokopi Bukti Pindahbukuan Nomor PBK-00101/VI/WPJ.15/KP.1308/2021;
21. Fotokopi Bukti Pindahbukuan Nomor PBK-00100/VI/WPJ.15/KP.1308/2021;
22. Fotokopi Surat Keterangan Penelitian Formal Bukti Pemenuhan Kewajiban Penyetoran Pajak Penghasilan Nomor SKET-343/PHTB/WPJ.15/KP.1303/2021;
23. Fotokopi Surat Keterangan Penelitian Formal Bukti Pemenuhan Kewajiban Penyetoran Pajak Penghasilan Nomor SKET-344/PHTB/WPJ.15/KP.1303/2021;
24. Fotokopi Surat Keterangan Penelitian Formal Bukti Pemenuhan Kewajiban Penyetoran Pajak Penghasilan Nomor SKET-345/PHTB/WPJ.15/KP.1303/2021;
25. Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor Berkas 6410/2021, 6411/2021, 6412/2021, 6413/2021, 6414/2021, 6415/2021;
26. Fotokopi bukti setoran pajak PPH;

b. Penggugat Tidak Memiliki Kewenangan untuk Menggugat

- Dasar kami menyatakan Penggugat tidak memiliki kewenangan untuk menggugat karena merujuk pada data dalam sertipikat hak milik yang dimaksud dalam gugatan, subjek/pemegang hak sebelum terjadinya peralihan hak melalui lelang adalah Hj. Saodah Gangka (subjek hukum perorangan), sedang merujuk kepada gugatan halaman pertama, Penggugat dalam hal ini bertindak selaku Direktur PT Sinar Beru-Beru (subjek hukum badan hukum) sehingga menurut hemat kami, tidak ada keterkaitan antara PT Sinar Beru-Beru yang diwakili oleh Direktur-nya untuk mengajukan gugatan ini, mengingat sertipikat hak milik dalam gugatan ini atas nama subjek hukum perorangan dan bukan subjek hukum badan hukum. Selain itu berdasarkan Pasal 21 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 dinyatakan, "Hanya warga-negara Indonesia dapat mempunyai hak milik." Untuk badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik diatur pada Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 dengan ketentuan sebagai berikut :



- Badan-badan hukum yang disebut dibawah ini dapat mempunyai hak milik atas tanah, masing-masing dengan pembatasan yang disebutkan pada pasal-pasal 2, 3 dan 4 peraturan ini:
 - a. Bank-bank yang didirikan oleh Negara (selanjutnya disebut Bank Negara);
 - b. Perkumpulan-perkumpulan Koperasi Pertanian yang didirikan berdasar atas Undang-undang No. 79 tahun 1958 (Lembaran-Negara tahun 1958 No. 139);
 - c. Badan-badan keagamaan, yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria, setelah mendengar Menteri Agama;
 - d. Badan-badan sosial, yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/ Agraria, setelah mendengar Menteri Kesejahteraan Sosial.
- Bahwa peralihan dan pemeliharaan data yang dilakukan Kantor Pertanahan Kabupaten Mamuju telah sesuai dengan prosedur administrasi pertanahan dan telah berganti subjek 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-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 666, Sertipikat Hak Milik Nomor 669, Sertipikat Hak Milik Nomor 758, Sertipikat Hak Milik Nomor 808, Sertipikat Hak Milik Nomor 946, Sertipikat Hak Milik Nomor 3487 (dahulu Sertipikat Hak Milik Nomor 945) 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 IV) oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Mamuju telah didasarkan pada alas hak yang lengkap dan prosedur sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.



4. Bahwa dalam dalil lainnya, khususnya dalam poin 25 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 memiliki kekuatan hukum yang mengikat bukan kewenangan dari Peradilan Umum (Peradilan Perdata);
5. 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) yang akibat dari tersebut menurut hemat kami menutup kewenangan Hj. Saodah Gangka (selaku Direktur PT Sinar Beru-Beru) untuk mengajukan gugatan.

Bahwa berdasarkan uraian - uraian tersebut di atas, berdasarkan dasar hukum serta fakta – fakta hukum yang ada dalam persidangan dan kontra memori banding ini, mohon Kepada Yang Terhormat Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Sulawesi Barat C.q Majelis Hakim Tinggi Tingkat Banding yang memeriksa, mengadili dan memutuskan perkara a quo untuk menolak dalil – dalil yang disampaikan Pemanding semula Penggugat.

Berdasarkan pertimbangan – pertimbangan hukum tersebut di atas, mohon kiranya Kepada Yang Terhormat Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Sulawesi Barat C.q Majelis Hakim Tinggi Tingkat Banding yang memeriksa, mengadili dan memutuskan perkara ini menjatuhkan putusan sebagai berikut:

- Menolak permohonan banding dari Pemanding untuk seluruhnya;
- Menghukum Pemanding untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mempelajari berkas perkara tersebut berserta surat-surat yang terlampir, salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Mamuju Nomor : 16/Pdt.G/2022/PN.Mam. tanggal 19 Desember 2022, memori banding dari Pemanding yang semula Penggugat dan kontra memori dari Para Terbanding yang semula Para Tergugat dan Turut Terbanding semula Turut Tergugat, Pengadilan Tinggi dapat menyetujui pertimbangan dari putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam perkara tersebut karena pertimbangan tersebut sudah tepat dan benar sehingga diambil alih sebagai



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pertimbangan sendiri oleh Pengadilan Tinggi, dengan pertimbangan bahwa Pengadilan Negeri Mamuju telah mempertimbangkan dengan tepat dan benar sesuai dengan prinsip-prinsip dasar pemeriksaan perkara persidangan sebagaimana pertimbangan-pertimbangan yang telah dikemukakan dalam putusan a quo ;

Menimbang, bahwa setelah memperhatikan atas memorie banding dari Pemanding semula Penggugat ternyata tidak terdapat hal-hal baru dan semuanya telah dipertimbangkan oleh Pengadilan Negeri Mamuju dengan komprehensif ;

Menimbang , bahwa demikian pula setelah mencermati Kontra Memori dari Terbanding semula Tergugat, juga tidak mengemukakan hal-hal baru sebagaimana telah dipertimbangkan keseluruhannya di Pengadilan Negeri Mamuju;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka putusan Pengadilan Negeri Mamuju Nomor 16/Pdt.G/2022/PN Mam tanggal 19 Desember 2022 beralasan hukum untuk dikuatkan;

Menimbang bahwa oleh karena putusan Pengadilan Tingkat Pertama dikuatkan, maka Pemanding semula Penggugat harus dihukum membayar biaya perkara;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Pengadilan Ulangan di Jawa dan Madura/R.Bg Stb Nomor 1947/227 jo. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum yang telah beberapa kali diubah dan perubahan terakhir dengan Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

M E N G A D I L I :

- Menerima permohonan banding dari Pemanding semula Penggugat tersebut;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Mamuju tanggal 19 Desember 2022 Nomor 16/Pdt.G/2022/PN Mam, yang dimohonkan banding;
- Menghukum Pemanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu Rupiah);

Halaman 28 dari 29 hal, Putusan No. 6/PDT/2023/PT MAM



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikian diputus dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Sulawesi Barat pada hari Jumat tanggal 17 Februari 2023 yang terdiri dari Saptono Setiawan, S.H., M.Hum sebagai Hakim Ketua, Mahmuriadin, S.H dan Teguh Sarosa, S.H, M.H masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan ini diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Selasa tanggal 21 Februari 2023 oleh Majelis Hakim tersebut dengan dihadiri oleh Panitera Pengganti, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara maupun kuasanya serta putusan tersebut telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Tinggi Sulawesi Barat;

Hakim-hakim Anggota: Hakim Ketua,

Ttd

Ttd

Mahmuriadin, S.H

Saptono Setiawan, S.H., M.Hum

Ttd

Teguh Sarosa, S.H., M.H

Panitera Pengganti,

Ttd

Jawaruddin, S.H.

Perincian biaya:

1. Meterai.....Rp. 10.000,00
2. Redaksi..... Rp..10.000,00
3. Biaya Proses Rp 130.000,00
4. Jumlah Rp 150.000,00

(seratus lima puluh ribu rupiah)

Untuk Salinan Putusan sesuai aslinya
PANITERA PENGADILAN TINGGI SULAWESI BARAT

JULIUS BOLLA, S.H

Halaman 29 dari 29 hal, Putusan No. 6/PDT/2023/PT 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)