



P U T U S A N

Nomor 2/Pdt.G/2022/PN Mam

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

Pengadilan Negeri Mamuju yang memeriksa dan mengadili perkara Perdata Gugatan pada Peradilan tingkat pertama, telah menjatuhkan Putusan sebagai berikut dalam perkara antara;

1. **H. UMROH ISMAIL**, Kewarganegaraan Indonesia, Jenis Kelamin Laki-laki, Tempat tanggal lahir Wajo, 23 Juni 1968, Agama Islam, Pekerjaan Swasta, Alamat Jl. Babussalam II/14, Kel. Paropo, Kec. Panakukang, Kota Makassar, yang selanjutnya disebut sebagai **Penggugat** ;

Dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukum yaitu: HADRIANI, S.H.,M.H., dan MUH. AKBAR, S.H., Keduanya Advokat/Penasihat hukum, berkantor pada Kantor Advokat/Konsultan Hukum Hadriani, SH.MH & Rekan, beralamat di Jl. Barawaja II No. 16, Kel. Tammua, Kec. Tallo, Kota Makassar, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 25 Oktober 2021 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mamuju tertanggal 27 Oktober 2021 dibawah Register No. 2/Pdt.G/2022/PN Mam tanggal 17 Januari 2022. Yang selanjutnya disebut sebagai **Kuasa Penggugat**;

M e l a w a n

1. **PT. BANK RAKYAT INDONESIA PERSERO Tbk Kantor Cabang Mamuju.**, Alamat Jl. Urip Sumoharjo No. 33 Kab. Mamuju, yang selanjutnya di sebut **TERGUGAT I.**, dalam hal ini memberikan Kuasa Kepada **AULIA REZA AFFANDY, MUHSIN, dan MUHYIDDIN.**, ketiganya adalah Pegawai pada Kantor PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk, Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 28 Januari 2022 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mamuju tertanggal 28 Januari 2022 dibawah Register Nomor 2/Pdt.G/2022/PN Mam. Yang selanjutnya disebut sebagai **Kuasa Tergugat I** ;
2. **MUHTAR, S.E.**, Alamat Jl. Mangga No. 23 RT 000 RW 000, Desa Binanga, Kec. Mamuju, Kab. Mamuju, Sulawesi barat, yang selanjutnya di sebut sebagai **TERGUGAT II**, dalam hal ini memberikan Kuasa Kepada **RICHAYANTI.**, Berdasarkan Surat Kuasa Insidentil dari Pengadilan Negeri Mamuju tanggal 21 Februari 2022. Yang selanjutnya disebut sebagai **Kuasa Tergugat II** ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id Jl. Jend. Sudirman, Kel. Simboro, Kec. Simboro,

Kab. Mamuju, Sulawesi barat, yang selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT III**, dalam hal ini memberikan Kuasa Kepada **M. ANWAR.**, Berdasarkan Surat Kuasa Insidentil dari Pengadilan Negeri Mamuju tanggal 11 Februari 2022. Yang selanjutnya disebut sebagai **Kuasa Tergugat III** ;

4. **Pemerintah Republik Indonesia Cq. Kementerian Keuangan R.I Cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Cq. Kantor Wilayah DJKN Sulawesi Selatan, Tenggara, dan Barat Cq. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Mamuju**, yang selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT I**. Dalam hal ini memberikan Kuasa Kepada **MAHDI, S.E., CAHYO WINDU WIBOWO, S.H., IDA KADE SUKESA, S.A.B, M.S.E, M.A., MUDRIKA JAYA RAPI, S.H., ABRYAN ARIA KUSUMA., ADIKUSUMA KAHAR, S.E., AHMAD TAUFIQ., dan MUHAMMAD NOOR AKHMAD.,** kesemuanya mewakili Pemerintah Republik Indonesia Cq. Kementerian Keuangan R.I Cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Cq. Kantor Wilayah DJKN Sulawesi Selatan, Tenggara dan Barat Cq. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Kab. Mamuju, Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 24 Januari 2022 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mamuju tertanggal 31 Januari 2022 dibawah Register Nomor 2/Pdt.G/2022/PN Mam. Yang selanjutnya disebut sebagai **Kuasa Turut Tergugat I** ;

Pengadilan Negeri tersebut ;

Setelah membaca berkas perkara dan surat- surat yang terpaut dengan perkara ini;

Setelah mendengar jawab menjawab kedua belah pihak berperkara ;

Setelah membaca dan mempelajari alat bukti surat yang diajukan oleh para Penggugat dan para Tergugat ;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara ;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Kuasa Penggugat dalam surat gugatannya telah mengemukakan hal- hal sebagai berikut :

1. Bukti perjanjian Investasi Tahun 2020 antara pihak H. Muhtar yang kini didudukkan sebagai terlawan dan Sdr. Umrah yang kini duduk sebagai Pelawan akan dibuktikan kelak.
2. Bukti kuitansi penggunaan dana peruntukan pembebasan lahan yang kini menjadi objek perkara akan dibuktikan kelak. Bahwa Tanah tersebut terletak di Kecamatan Karossa Mamuju Tengah

Halaman 2 dari 39 Putusan Nomor 2/Pdt.G/2022/PN Mam



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Utara : Rumah Milik Atas Nama Bapak Bahar
 Sebelah Timur : Lahan Milik Terlawan II (H.Muhtar,SE)
 Sebelah Selatan : Lahan Milik atas nama Hj. Musarrapah
 Sebelah Barat ----- : Jl. Poros Provinsi. Mumuju-

Palu yang selanjutnya di sebut sebagai **OBJEK**

SENKETA

POSITA (*FUNDAMENTUM PETENDI*)

Adapun alasan Pemohon mengajukan permohonan gugatan perlawanan terhadap Termohon sebagai berikut :

1. Bahwa kedudukan dari Pelawan merupakan salah satu pemilik dari asset yang Telah diserahkan oleh terlawan II kepada Terlawan I untuk diajukan sebagai APHT yang dibuat oleh PPAT Kabupaten Mamuju Susi Ua'saruran S.H atau yang tersebut sebagai Turut terlawan II berupa : SHM No.4482 a.n Muhtar seluas 2493 m2 m2 yang terletak di Kelurahan Karossa, Kecamatan Karossa, Kabupaten Mamuju, Propinsi Sulawesi. Dasar Kepemilikan dari Pelawan adalah :
 - i. Bukti perjanjian Investasi Tahun 2000 antara pihak H. Muhtar yang kini didudukkan sebagai terlawan dan Sdr. Umrah yang kini duduk sebagai Pelawan akan dibuktikan kelak.
 - ii. Bukti kuitansi penggunaan dana peruntukan pembebasan lahan yang kini menjadi objek perkara akan dibuktikan kelak.
2. Bahwa PELAWAN EKSEKUSI dan TERLAWAN II/TERSITA/ TERMOHON EKSEKUSI telah terikat;
 - i. Bukti Perjanjian Investasi pada tahun 2000 tentang nota kesepakatan konsep kerja dan usaha.
 - ii. Bukti peminjaman dana peruntukan pembebasan lahan yang kini jadi objek perkara.
3. Bahwa Pada Tahun 2019 H. Muhtar, SE Melakukan upaya pembelaan hukum dengan melakukan gugatan perdata terhadap Tindakan pihak PT. Bank BRI Persero,Tbk KC. Mamuju sebagai tergugat dan KPKNL Mamuju Sebagai Tergugat I dan Tergugat II, serta Notaris Susi Ua'saruran SH sebagai Turut tergugat I.
4. Bahwa berdasarkan akad kredit baru Debitur (Haji Muhtar dan Hajjah Andi Murniaty alm) pada tanggal 13 Oktober 2008 Dihadapan notaris Susi Ua'Saruran, SH Surat perjanjian Kredit

Halaman 3 dari 39 Putusan Nomor 2/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 Muhtar dan Hajja Andi Murniaty mengajukan Permohonan Kredit Rekening Koran (KRK) Sebesar Rp. 15.000.000.000 (Lima Belas Milyar Rupiah).

- 5 Bahwa berdasarkan pengajuan kredit tersebut maka diserahkan Aset berupa Sertifikat Hak milik atas lahan tanah Bangunan a.n H. Muhtar, SE kepada Notaris.
- 6 Bahwa terhadap perjanjian kredit tersebut H. Muhtar, SE menyerahkan jaminan berupa ;
 - a. Sebidang Tanah yang di atasnya terdapat bangunan SHM No. 1171 a.n MUHTAR seluas 1143 m2 yang terletak di Propinsi Sulawesi Barat, Kabupaten Mamuju, Kecamatan Simboro dan Kepulauan, kelurahan Simboro (asset ini masuk dalam areal lahan Hotel Grand Mutiara Mamuju yang dimiliki H. Muhtar).
 - b. Sebidang Tanah yang di atasnya terdapat bangunan SHM No 01206 a.n Muhtar seluas 1999 m2, yang terletak di Propinsi Sulawesi Barat, Kabupaten Mamuju, Kecamatan Simboro dan Kepulauan, kelurahan Simboro (asset ini masuk dalam areal lahan Hotel Grand Mutiara Mamuju yang dimiliki H. Muhtar).
 - c. Sebidang Tanah yang di atasnya terdapat bangunan SHM No 01206 a.n Muhtar seluas 5018 m2 yang terletak di Propinsi Sulawesi Barat, Kabupaten Mamuju, Kecamatan Simboro dan Kepulauan, kelurahan Simboro (asset ini masuk dalam areal lahan Hotel Grand Mutiara Mamuju yang dimiliki H. Muhtar).
 - d. Sebidang Tanah yang di atasnya terdapat bangunan SHM No 1609 a.n MUHTAR yang terletak di Propinsi Sulawesi Barat, Kabupaten Mamuju, Kecamatan Simboro dan Kepulauan, kelurahan Simboro (asset ini masuk dalam areal lahan Hotel Grand Mutiara Mamuju yang dimiliki H. Muhtar).
 - e. Sebidang Tanah yang di atasnya terdapat bangunan SHM No 2636 a.n MUHTAR yang terletak di Propinsi Sulawesi Barat, Kabupaten Mamuju, Kecamatan Simboro dan Kepulauan, kelurahan Simboro (asset ini masuk dalam areal lahan Hotel Grand Mutiara Mamuju yang dimiliki H. Muhtar).
 - f. Sebidang Tanah yang di atasnya terdapat bangunan SHM No 1188 a.n MUHTAR yang terletak di Propinsi Sulawesi Barat, Kabupaten Mamuju, Kecamatan Simboro dan Kepulauan, kelurahan Simboro.
 - g. Sebidang Tanah yang di atasnya terdapat bangunan SHM No 1187 a.n MUHTAR yang terletak di Propinsi Sulawesi Barat,

Halaman 4 dari 39 Putusan Nomor 2/Pdt.G/2022/PN Mam



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id Mamuju, Kecamatan Simboro dan Kepulauan,
kelurahan Simboro.

- h. Sebidang Tanah yang di atasnya terdapat bangunan SHM No 1181 a.n MUHTAR yang terletak di Propinsi Sulawesi Barat, Kabupaten Mamuju, Kecamatan Simboro dan Kepulauan, kelurahan Simboro
 - i. **Sebidang Tanah yang di atasnya terdapat bangunan SHM No 4482 a.n MUHTAR yang terletak di Propinsi Sulawesi Barat, Kabupaten Mamuju, Kecamatan Karossa, kelurahan Karossa seluas 2493 m2 yang berdiri usaha SPBU (Depot PERTAMINA), yang telah dilaksanakan Proses pelelangan oleh Pihak PT. Bank BRI Persero,Tbk KC. Mamuju dan Pihak KPKNL.**
 - j. Sebidang Tanah yang di atasnya terdapat bangunan SHM No 1291 a.n MUHTAR yang terletak di Propinsi Sulawesi Barat, Kabupaten Mamuju, Kecamatan Karossa, kelurahan Sarudu (berupa asset berbentuk lahan tanah kosong).
 - k. Sebidang Tanah yang di atasnya terdapat bangunan SHM No 1291 a.n MUHTAR yang terletak di Propinsi Sulawesi Barat, Kabupaten Mamuju, Kecamatan Karossa, kelurahan Karossa (Aset Berupa Lahan Tanah Kosong).
 - l. 1 Set Peralatan SPBU (yang telah diajukan dan dipasang hak Tanggungan).
7. Bahwa Terhadap Hak Tanggungan Tersebut H Muhtar telah menandatangani akta pengikatan Hak Tanggungan (APHT) terhadap PT. Bank BRI Persero,Tbk KC. Mamuju.
 8. Bahwa, seiring dengan usaha yang sedang dijalankan oleh H. Muhtar, SE mengalami keterpurukan yang berdampak pada berkurangnya pendapatan, sehingga berdampak buruk pada pembayaran angsuran.
 9. Bahwa, dalam kondisi usaha yang dijalankan H. Muhtar, SE mengalami keterpurukan, PT. Bank BRI Persero,Tbk KC. Mamuju menawarkan Restrukturisasi pinjaman kepada H. Muhtar, SE.
 10. Bahwa semenjak awal penandatanganan akad perjanjian telah dilakukan restrukturisasi sebanyak 3 kali, dengan jalan pemotongan suku bunga (turun plafon) kredit pinjaman.
 11. Bahwa tujuan awal dari H. Muhtar, SE melakukan akad kredit untuk melakukan pembangunan Hotel grand Mutiara Mamuju.
 12. Bahwa setelah Hotel Grand Mutiara Mamuju terbangun maka proses restrukturisasi dapat dijalankan dengan baik.

Halaman 5 dari 39 Putusan Nomor 2/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 proses Restrukturisasi Pihak PT. Bank BRI Persero,Tbk KC. Mamuju tidak pernah memberikan Salinan berkas pinjaman data kredit pada debitur perihal rincian pembayaran yang telah dijalankan.

14. Bahwa pada saat pelaksanaan restrukturisasi Ke-3 Pihak PT. Bank BRI Persero,Tbk KC. Mamuju pernah mengadakan penilaian nilai properti (Appraisal) terhadap asset Hotel Grand Mutiara mamuju dan dari hasil appraisal tersebut diketahui nilai asset dari Hotel Grand Mutiara Mamuju sebesar Rp. 35.000.000.000,- (Tiga Puluh Lima Milyar Rupiah).

15. Bahwa setelah dijalankannya proses Restrukturisasi, H. Muhtar, SE pernah memohonkan secara lisan didepan Pimpinan PT. Bank BRI Persero,Tbk KC. Mamuju untuk melepaskan asset SPBU ((Depot Pertamina) dan lahan lainnya selain yang termasuk dalam Asset hak tanggungan yang mencakup nilai appraisal Hotel Grand Mamuju dengan asumsi bahwa nilai appraisal Hotel Grand Mutiara Mamuju sebesar Rp. 35.000.000.000,- (Tiga Puluh Lima Milyar Rupiah) sudah jauh lebih besar dibandingkan dengan nilai sisa fasilitas kredit sebesar Rp. 9.750.000.000,- (Sembilan Milyar Tujuh Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) , namun langsung ditolak oleh Pihak Bank BRI tanpa alasan yang jelas.

16. Bahwa Dalam upaya pemberian kebijakan restrukturisasi, Pihak PT. Bank BRI Persero,Tbk KC. Mamuju hanya memberikan restrukturisasi penurunan platfon kredit (pengurangan Bunga) sedangkan jika dalam pertimbangan nilai asset maka sangat wajar apabila Pihak Bank memberikan proses restrukturisasi memberikan kebijakan Penambahan nilai fasilitas kredit dan perpanjangan masa pembayaran, sedangkan dari data laporan keuangan dan hasil pengecekan bank, Bank menyadari kendala perekonomian disektor perhotelan mengalami kemunduran terkhusus diwilayah kota Mamuju yang sangat memungkinkan berdampak pada kredit macet.

17. Bahwa Dengan Adanya jaminan fidusia yang beraneka ragam yang dimiliki oleh Bank maka terjadilah ketidaksetaraan yang mengabaikan Penerapan dari Undang Undang Perlindungan Konsumen (Undang Undang Nomor 8 Tahun 1999) Pasal 1, 2, dan 3.

18. Bahwa Dengan asumsi pihak PT. Bank BRI Persero,Tbk KC. Mamuju bahwa H.Muhtar, SE akan mengalami kesulitan dalam mengatasi beban kreditnya maka diusulkanlah pelepasan terhadap Asset lahan dan usaha SPBU (Depot Pertamina) dari H.Muhtar, SE.

Halaman 6 dari 39 Putusan Nomor 2/Pdt.G/2022/PN Mam



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id Lelang oleh pihak PT. Bank BRI Persero,Tbk KC.

Mamuju melalui perantara Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan lelang (KPKNL) Mamuju.

20. Bahwa H. Muhtar, SE baru mengetahui bahwa salah satu asset yang dijadikan Hak Tanggungan dilelang oleh pihak PT. Bank BRI Persero,Tbk KC. Mamuju melalui media social dan tidak pernah menerima pemberitahuan secara langsung dari pihak Bank BRI perihal lelang tersebut.
21. Bahwa Pada tanggal 17 Desember 2019 telah ditetapkan Pelelangan Oleh KPKNL.
22. Bahwa Pada Tanggal 20 November 2019 H. Muhtar, SE menawarkan pembayaran kepada Bank BRI sebesar Rp.500.000.000,- (Lima Ratus Juta Rupiah) kepada pihak PT. Bank BRI Persero,Tbk KC. Mamuju dengan maksud menunjukkan itikad baik dalam upaya pertanggung jawaban terhadap beban kredit yang tertunggak, namun ditolak oleh pihak PT. Bank BRI Persero,Tbk KC. Mamuju.
23. Bahwa terhadap Tindakan pihak PT. Bank BRI Persero,Tbk KC. Mamuju memaksakan kehendak dan terkesan terburu-buru untuk melelang terhadap objek jaminan dari H. Muhtar, SE dipandang sangat mencederai rasa keadilan karena H.Muhtar, SE masih memiliki itikad baik dalam upaya menyelesaikan beban kreditnya.
24. Bahwa berdasarkan hasil penilaian nilai properti (Apraisal) Yang dilakukan oleh pihak PT. Bank BRI Persero,Tbk KC. Mamuju, menghasilkan nilai appraisal terhadap Objek Perkara dengan nilai yang sangat jauh dari standar harga SPBU yaitu dengan nilai Apraisal adalah Rp. 3.500.000.000,- (Tiga Millyar Lima Ratus Juta Rupiah) dan akhirnya dibuka dengan harga Rp. 5.100.000.000,- (Lima Millyar seratus Juta Rupiah) pada saat pelelangan.
25. Bahwa dengan penetapan Harga Apraisal dipandang sangat jauh dari standar sungguh menunjukkan adanya indikasi terdapat sifat “persekongkolan jahat” untuk dapat menguasai Lahan Objek yang dijadikan Hak Tanggungan oleh H. Muhtar, SE.
26. Bahwa asset yang dilelang adalah Asset Produktif dan merupakan salah satu sumber utama mata pencaharian dari Pihak H. Muhtar, SE, sehingga patut dinilai Bahwa pihak PT. Bank BRI Persero,Tbk KC. Mamuju tidak mencerminkan salah satu marwah dari Badan Usaha Milik Negara yang membangun perekonomian masyarakat namun fakta yang terjadi terdapat unsur persekongkolan dalam



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id upaya menguasai asset produktif satu golongan dengan harga yang jauh dibawah standar

27. Bahwa pihak PT. Bank BRI Persero, Tbk KC. Mamuju tidak memberikan kesempatan kepada H. Muhtar, SE Untuk menjual Sendiri Aset yang dijadikan sasaran Pihak Bank BRI.
28. Bahwa masyarakat awam sekalipun menyadari bahwa seharusnya penilaian nilai terhadap Lahan beserta usaha SPBU di atasnya tidak hanya mempertimbangkan dari appraisal Tanah dan bangunan serta segala hal yang di atasnya namun juga lebih cenderung kepada aspek penilaian Nilai Bisnis yang terdapat di atasnya.
29. Bahwa Perizinan yang berdiri di atas Lahan SPBU, berdiri sendiri dan dijalankan terlepas dari Objek Hak Tanggungan.
30. Bahwa Harga dari obyek tanah beserta bangunan SPBU (Depot Pertamina) yang terindikasi serupa berdasarkan karakteristik penilaian suatu asset SPBU untuk wilayah prospek Mamuju tengah, diketahui informasinya kisaran rata-rata nilai minimal di nilai jual sekitar Rp. 20.000.000.000,- (Dua Puluh Millyar Rupiah).
31. Bahwa Pelelangan yang di laksanakan KPKNL 14 Februari 2020 di menangkan oleh H.Laumma.
32. Bahwa H. Muhtar, SE kemudian mengajukan Gugatan Perlawanan Pada Bulan Desember 2019 Di pengadilan Negeri Mamuju dengan no.perkara 26/pdt.g/2019/PN Mam dan sampai saat ini masih bergulir Di Tingkat kasasi Mahkamah Agung RI.
33. Bahwa terdapat permohonan penetapan eksekusi oleh H.Laumma terhadap eksekusi Hak tanggungan Di Pengadilan Negeri mamuju Sedangkan Perkara sementara masih berjalan di Tingkat kasasi dengan nomor Permohonan penetapan 9/Pdt.Eks/2020/PN Mam.
34. Bahwa Pada tahun 2021 terdapat pengajuan Perkara perlawanan pihak ketiga (verzet) terhadap pihak yang berperkara dalam perkara no. 26/pdt.g/2019/PN Mam, dengan H.Umroh Ismail yang duduk sebagai Penggugat dan mendudukkan pihak PT. Bank BRI Persero, Tbk KC. Mamuju Sebagai Tergugat I, H. Muhtar, SE sebagai Tergugat II, KPKNL sebagai Turut Tergugat I, Notaris Susi U'a Saruna sebagai Turut Tergugat II dan H. Laumma sebagai Turut Tergugat III dengan no.Perkara 30/pdt.g/2020/PN Mam.
35. Bahwa Adapun dasar pihak H. Umroh Ismail, SH masuk sebagai pihak ketiga karena turut dirugikan dalam pelelangan obyek tanah dan bangunan usaha SPBU tersebut dikarenakan turut bekerja sama dengan pihak H. Muhtar, SE dalam pembangunan usaha tersebut pihak H.

Halaman 8 dari 39 Putusan Nomor 2/Pdt.G/2022/PN Mam



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Umroh Ismail, SH merupakan pemberi Sebagian modal pembangunan usaha tersebut.

36. Bahwa Pada tanggal 15 Maret 2021 terdapat Surat perdamaian antara pihak yang berperkara yaitu Pengugat H. Umroh Ismail, SH dan Subaer Ismail Selaku Kuasa Dari pihak PT. Bank BRI Persero, Tbk KC. Mamuju dan H. laumma.

37. Bahwa karena telah terdapat kesepakatan Damai Maka pihak penggugat (H. Umroh Ismail, SH) mencabut gugatan perlawanan di PN Mam.

38. Bahwa karena dengan disadarinya nilai asset yang berharga tersebut terlelang dengan nilai rendah diluar imajinasi sehingga Pihak H. Laumma mengkhianati isi perjanjian, dimana dalam perjanjian H. Umroh Ismail, SH bersedia mengganti kerugian H. Laumma terhadap pembelian dalam pelelangan Asset a.n H. Muhtar.

39. Bahwa Pihak H. laumma Mengkhianati isi perjanjian Damai dengan memaksakan Kembali permohonan Eksekusi Hak Tanggungan dengan dijalankannya sita eksekusi (parate Eksekusi) tanggal 07 April 2021.

40. Bahwa dengan diadakannya Eksekusi pengosongan maka Pengadilan Mamuju telah keliru dan mengabaikan asas marwah penegakan hukum karena masih terdapat perkara yang sementara bergulir terhadap objek tersebut.

POSITA Perlindungan Hukum (Fundamentum Petendi)

Adapun alasan Pemohon mengajukan permohonan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum sebagai berikut :

1. Bahwa Pihak PT. Bank BRI Persero, Tbk KC. Mamuju telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (on Rechtmatig Edaad) dan bertentangan dengan:
 - I. Bertentangan dengan Pasal 26 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) Nomor 4 tahun 1996 yang mengharuskan eksekusi hak tanggungan menggunakan Pasal 224 HIR/258 RBG yang mengharuskan ikut campur Ketua Pengadilan Negeri, (Bukan Peraturan Menteri Keuangan Reupublik Indonesia Nomor: 93/PMK.06/2010 jo Peraturan Menteri Keuangan Reupublik Indonesia Nomor: 106/PMK.06/2013).
 - II. Bertentangan dengan Angka 9 tentang Penjelasan umum Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) Nomor 4 tahun 1996 yang menyatakan bahwa "Agar ada kesatuan pengertian dan kepastian penggunaan ketentuan tersebut". Maka ditegaskan lebih lanjut dalam Undang-Undang ini, bahwa sebelum ada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya, maka peraturan

Halaman 9 dari 39 Putusan Nomor 2/Pdt.G/2022/PN Mam



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id
melakukan eksekusi Hyphotek yang diatur dalam HIR/RBG berlaku terhadap Eksekusi Hak Tanggungan.

- III. Bertentangan dengan Pasal 1211 KUHPerdara yang mengharuskan lelang melalui Pegawai Umum (Pengadilan Negeri).
- IV. Bertentangan dengan Pasal 200 ayat (1) HIR yang mewajibkan Ketua Pengadilan Negeri (dalam perkara a quo Pengadilan Negeri Mamuju) untuk memerintahkan kantor lelang (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Mamuju untuk menjualnya (Bukan pelaku usaha yang meminta kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang / KPKNL).
- V. Bertentangan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 3210.K/PDT/1984 tanggal 30 Januari 1986 yang menyatakan bahwa "Pelaksanaan pelelangan yang tidak dilaksanakan atas penetapan / fiat Ketua Pengadilan Negeri, maka lelang umum tersebut telah bertentangan dengan pasal 224 HIR/258 RBG", sehingga tidak sah, sehingga pelaksanaan parate eksekusi harus melalui fiat ketua pengadilan negeri.
- VI. Bertentangan dengan Undang-Undang Nomor: 12 tahun 2011 tentang pembentukan peraturan yang menyebutkan jenis, hirarki perundang-undangan adalah yaitu :
 - Undang-undang Dasar Tahun 1945
 - Ketetapan MPR
 - Undang-undang/Perpu
 - Peraturan Pemerintah
 - Peraturan Presiden
 - Peraturan Daerah Provinsi
 - Peraturan Daerah.

Sedangkan Peraturan Menteri Keuangan Reupublik Indonesia (In Cassu) Nomor: 93/PMK.06/2010 jo Peraturan Menteri Keuangan Reupublik Indonesia Nomor: 106/PMK.06/2013 tidak termasuk jenis peraturan perundang-undangan, apalagi pasal 26 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) Nomor 4 tahun 1996 tidak ada menyebutkan atau memerintahkan bahwa Peraturan Pelaksanaannya adalah Peraturan Menteri Keuangan.

2. Bahwa penyitaan tidak dapat dilakukan terhadap harta milik maupun hak-hak yang terkait dengan Pihak Ketiga (termasuk sewa-menyewa) sebagaimana ketentuan Pasal 195 ayat (6) HIR jo. Pasal 207 HIR jo. Pasal 208 HIR. Berdasarkan Buku Pedoman II Mahkamah Agung pada halaman 145, disebutkan bahwa: "Perlawanan pihak ketiga terhadap sita

Halaman 10 dari 39 Putusan Nomor 2/Pdt.G/2022/PN Mam



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id. Sita eksekusi dapat diajukan berdasarkan ketentuan Pasal 195 ayat (6) HIR jo. Pasal 206 ayat (6) RBg”;

3. Bahwa berdasarkan pula Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No.476 K/Sip/1974, tanggal 14 November 1974: “Sita jaminan tidak dapat dilakukan terhadap barang milik maupun ada keterkaitan perikatan dengan pihak ketiga”. Oleh karena itu, PELAWAN terhadap hasil pelelangan memohon agar Sita Jaminan terhadap Objek Sertifikat No.4882 a.n Muhtar seluas 2493 m2 yang terletak di Kelurahan Karossa, Kecamatan Karossa, Kabupaten Mamuju, Propinsi Sulawesi dapat segera diangkat
4. Bahwa akibat dari adanya perlawanan dari pihak pelawan maka sepatutnyalah turut terlawan I, dan turut terlawan III menghentikan proses pelelangan sesuai dengan ketentuan yang tertuang dalam PERATURAN MENTERI KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA NOMOR 27/PMK.06/2016

Pasal 30

Pembatalan lelang sebelum pelaksanaan lelang **diluar ketentuan** sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 ;

“Lelang yang akan dilaksanakan hanya dapat dibatalkan dengan permintaan Penjual atau berdasarkan penetapan atau putusan dari lembaga peradilan”

dilakukan oleh Pejabat Lelang dalam hal:

- 1) SKT/SKPT untuk pelaksanaan lelang barang berupa tanah atau tanah dan bangunan belum ada;
- 2) Barang yang akan dilelang dalam status sita pidana atau blokir pidana dari instansi penyidik atau penuntut umum, khusus Lelang Eksekusi;
- 3) **Terdapat gugatan atas rencana pelaksanaan Lelang**
- 4) **Eksekusi Pasal 6 UUHT dari pihak lain selain debitor/tereksekusi, suami atau istri debitor/tereksekusi yang terkait dengan kepemilikan objek lelang;**
- 5) Barang yang akan dilelang dalam status sita jaminan atau sita eksekusi atau sita pidana, khusus Lelang Noneksekusi;
- 6) Tidak memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang;
- 7) Penjual tidak dapat memperlihatkan atau menyerahkan asli dokumen kepemilikan Barang kepada Pejabat Lelang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 ;
- 8) Pengumuman Lelang yang dilaksanakan Penjual tidak sesuai peraturan perundang-undangan;
- 9) Keadaan memaksa (force majeure) atau kahar;

Halaman 11 dari 39 Putusan Nomor 2/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
kegiatan teknis yang tidak bisa ditanggulangi pada pelaksanaan lelang tanpa kehadiran peserta;

11) Nilai Limit yang dicantumkan dalam Pengumuman Lelang tidak sesuai dengan surat penetapan Nilai Limit yang dibuat oleh Penjual; atau Penjual tidak menguasai secara fisik barang bergerak yang dilelang.

12) alasan sebagai pemilik dibenarkan asal diajukan sebelum eksekusi selesai”

5. Bahwa Pihak Bank BRI telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan tidak mengindahkan Undang-Undang Perlindungan Konsumen berdasarkan UNDANG-UNDANG REPUBLIK INDONESIA NOMOR 8 TAHUN 1999 TENTANG PERLINDUNGAN KONSUMEN

Pasal I

Dalam Undang-undang ini yang dimaksud dengan:

- I. Perlindungan konsumen adalah segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberi perlindungan kepada konsumen.
- II. Konsumen adalah setiap orang pemakai barang dan/atau jasa yang tersedia dalam masyarakat, baik bagi kepentingan diri sendiri, keluarga, orang lain, maupun makhluk hidup lain dan tidak untuk diperdagangkan.

Pasal II

Perlindungan konsumen berasaskan manfaat, keadilan, keseimbangan, keamanan dan keselamatan konsumen, serta kepastian hukum.

Pasal III

Perlindungan konsumen bertujuan:

- a. Meningkatkan kesadaran, kemampuan dan kemandirian konsumen untuk melindungi diri;
- b. Mengangkat harkat dan martabat konsumen dengan cara menghindarkannya dari eksekusi negatif pemakaian barang dan/atau jasa;
- c. Meningkatkan pemberdayaan konsumen dalam memilih, menentukan, dan menuntut hak-haknya sebagai konsumen;
- d. Menciptakan sistem perlindungan konsumen yang mengandung unsur kepastian hukum dan keterbukaan informasi serta akses untuk mendapatkan informasi;
- e. Menumbuhkan kesadaran pelaku usaha mengenai pentingnya perlindungan konsumen sehingga tumbuh sikap yang jujur dan bertanggungjawab dalam berusaha;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id kualitas barang dan/atau jasa yang menjamin kelangsungan usaha produksi barang dan/atau jasa, kesehatan, kenyamanan, keamanan, dan keselamatan konsumen.

Pasal IV

Hak konsumen adalah:

- a) Hak atas kenyamanan, keamanan, dan keselamatan dalam mengkonsumsi barang dan/atau jasa;
- b) Hak untuk memilih barang dan/atau jasa serta mendapatkan barang dan/atau jasa tersebut sesuai dengan nilai tukar dan kondisi serta jaminan yang dijanjikan;
- c) Hak atas informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa;
- d) Hak untuk didengar pendapat dan keluhannya atas barang dan/atau jasa yang digunakan;
- e) Hak untuk mendapatkan advokasi, perlindungan, dan upaya penyelesaian sengketa perlindungan konsumen secara patut;
- f) Hak untuk mendapat pembinaan dan pendidikan konsumen;
- g) Hak untuk diperlakukan atau dilayani secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif;
- h) Hak untuk mendapatkan kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian, apabila barang dan/atau jasa yang diterima tidak sesuai dengan perjanjian atau tidak sebagaimana mestinya;
- i) Hak-hak yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya.

PETITUM (onderwerp van den eis met een duidelijke ed bepaalde conclusie)

Berdasarkan alasan/dalil-dalil sebagaimana tersebut diatas, Kami mohon agar Ketua Pengadilan Negeri Mamuju cq Majelis Hakim pemeriksa perkara segera memeriksa mengadili perkara ini, selanjutnya berkenan menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi:

PRIMAIR:

1. Menerima gugatan Penggugat sebagai pihak yang beritikad baik;
2. Menyatakan PENGUGAT adalah Pemilik Sah atas sebagian objek:
 - 1) Sebidang Tanah yang diatasnya terdapat bangunan SHM No.1171 a.n Muhtar seluas 1143 M2 yang terletak di Kelurahan simboro, Kecamatan simboro dan kepulauan, Kabupaten Mamuju, Propinsi Sulawesi Barat.
 - 2) Sebidang Tanah yang diatasnya terdapat bangunan SHM Halaman 13 dari 39 Putusan Nomor 2/Pdt.G/2022/PN Mam



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id. n H.Muhtar seluas 1999 M2 yang terletak di Kelurahan simboro, Kecamatan simboro dan kepulauan, Kabupaten Mamuju, Propinsi Sulawesi Barat.

- 3) Sebidang Tanah yang di atasnya terdapat bangunan SHM No.787 a.n Muhtar seluas 5018 M2 yang terletak di Kelurahan simboro, Kecamatan simboro dan kepulauan, Kabupaten Mamuju, Propinsi Sulawesi Barat.
- 4) Sebidang Tanah yang di atasnya terdapat bangunan SHM No.1609 a.n Muhtar seluas --- M2 yang terletak di Kelurahan simboro, Kecamatan simboro dan kepulauan, Kabupaten Mamuju, Propinsi Sulawesi Barat.
- 5) Sebidang Tanah yang di atasnya terdapat bangunan SHM No.2636 a.n Muhtar seluas ----M2 yang terletak di Kelurahan simboro, Kecamatan simboro dan kepulauan, Kabupaten Mamuju, Propinsi Sulawesi Barat.
- 6) Sebidang Tanah yang di atasnya terdapat bangunan SHM No.1188 a.n Muhtar seluas 2310 M2 yang terletak di Kelurahan simboro, Kecamatan simboro dan kepulauan, Kabupaten Mamuju, Propinsi Sulawesi Barat.
- 7) Sebidang Tanah yang di atasnya terdapat bangunan SHM No.1187 a.n Muhtar seluas 1033 M2 yang terletak di

Kelurahan simboro, Kecamatan simboro dan kepulauan, Kabupaten Mamuju, Propinsi Sulawesi Barat.
- 8) Sebidang Tanah yang di atasnya terdapat bangunan SHM No.1181 a.n Muhtar seluas ---- M2 yang terletak di Kelurahan simboro, Kecamatan simboro dan kepulauan, Kabupaten Mamuju, Propinsi Sulawesi Barat.
- 9) Sebidang Tanah yang di atasnya terdapat bangunan SHM No.1291 a.n Muhtar seluas 2493 M2 yang terletak di Kelurahan Sarudu, Kecamatan Karossa Kabupaten Mamuju, Propinsi Sulawesi Barat.
- 10) Sebidang Tanah yang di atasnya terdapat bangunan SHM No.5091 a.n Muhtar seluas ----- M2 yang terletak di Kelurahan Karossa, Kecamatan Karossa Kabupaten Mamuju, Propinsi Sulawesi Barat.
- 11) Satu (1) set peralatan SPBU.
- 12) **Sebidang Tanah yang di atasnya terdapat bangunan SHM No.4882 a.n Muhtar seluas 2493 M2 yang terletak di**

Halaman 14 dari 39 Putusan Nomor 2/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 Karossa, Kecamatan Karossa Kabupaten

Mamuju, Propinsi Sulawesi Barat. (telah dilelang)

Dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : Rumah Milik Atas Nama Bapak Bahar
- Sebelah Timur : Lahan Milik Terlawan II (H.Muhtar,SE)
- Sebelah Selatan : Lahan Milik atas nama Hj. Musarrapah
- Sebelah Barat : Jl. Poros Provinsi. Mumuju-Palu

3. Menyatakan Batal demi hukum Sita Eksekusi dengan Nomor permohonan 9/Pdt.Eks/2020/PN Mam.
4. Memerintahkan pada Pihak Tergugat I, dan da Turut Tergugat I untuk membatalkan pelelangan terhadap Sertifikat SHM No.4482 a.n Muhtar seluas 2493 m2 yang terletak di Kelurahan Karossa, Kecamatan Karossa, Kabupaten Mamuju, Propinsi Sulawesi.
5. Menghukum Para Tergugat dan Turut Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara ini;
6. Menyatakan keputusan ini dapat dijalankan lebih dahulu meskipun timbul upaya hukum yang lainnya (*Uitvoerbaar bij voorrad*).

SUBSIDAIR

Apabila Majelis Hakim Pemeriksa Perkara A quo berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya menurut hukum dan kebenaran (Ex Aequo Et Bono).

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditetapkan, Kuasa Penggugat serta Kuasa Tergugat I, Kuasa Tergugat II, Kuasa Tergugat III, serta Kuasa Turut Tergugat I hadir dipersidangan ;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 154 RBg dan Pasal 10 ayat (2) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman serta Peraturan Mahkamah Agung R.I Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, maka kepada para pihak yang berperkara, Majelis Hakim telah berusaha mengupayakan Perdamaian melalui Mediasi dengan bantuan Hakim Mediator yang ditunjuk oleh Majelis Hakim yaitu sdr. **YURHANUDIN KONA, S.H.**, Mediator pada Pengadilan Negeri Mamuju, berdasarkan Surat Penetapan Ketua Majelis Hakim tertanggal 15 Maret 2022 dengan Nomor Perkara 2/Pen.Pdt.G/2022/PN Mam ;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 11 April 2022, ternyata upaya Mediasi tidak berhasil (gagal), namun demikian kepada para pihak yang berperkara tetap diberikan kesempatan untuk menyelesaikan perkara ini melalui jalur damai, dan oleh karena itu persidangan dilanjutkan dengan Pembacaan surat Gugatan oleh Penggugat, dimana atas pembacaan

Halaman 15 dari 39 Putusan Nomor 2/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 Mahkamah Agung No. 2/Pdt.G/2022/PN Mam

Surat Gugatan tersebut;

Menimbang, bahwa terhadap Gugatan Kuasa Penggugat tersebut, Kuasa Tergugat I telah mengajukan Jawaban secara tertulis tanggal 11 Mei 2022 sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

KEBERATAN ATAS PARATE EKSEKUSI SEHARUSNYA DIAJUKAN DALAM BENTUK GUGATAN DAN BUKAN PERLAWANAN

1. Bahwa Para Pelawan jelas lalai atau tidak memahami secara seksama konsekuensi hukum dari penyebutan Perlawanan.
2. Bahwa sesuai dengan pasal 195 ayat 6 HIR maupun pasal 378 Rv, gugatan perlawanan hanya semata - mata ditujukan untuk:
 - a. melawan penyitaan, baik berupa sita jaminan, sita eksekusi maupun sita marital ;
 - b. melawan eksekusi berdasar putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap;
 - c. melawan eksekusi grosse akta berdasar kekuatan pasal 224 HIR;
 - d. melawan eksekusi perdamaian berdasar pasal 130 HIR.
3. Bahwa doktrin hukum jelas menyebutkan bahwa perlawanan secara terminologis merupakan upaya hukum yang diajukan terhadap produk Pengadilan, seperti putusan atau penetapan. Upaya perlawanan merupakan tindakan yang tidak terpisah dari putusan atau penetapan pengadilan yang sudah ada.
4. Bahwa dengan demikian jelas **gugatan perlawanan harus berhadapan langsung dengan suatu putusan atau penetapan pengadilan yang sudah ada wujudnya.**(Hal ini berdasarkan Buku yang berjudul "Perlawanan Terhadap Grose Akta Serta Putusan Pengadilan Dan Arbitrase Dan Standar Hukum Eksekusi", karangan M. Yahya Harahap, terbitan PT Citra Aditya Bakti, 1993 hal. 28).
5. Bahwa berdasar ketentuan hukum acara tersebut jelas, formalitas **keberatan yang diajukan terhadap suatu parate eksekusi oleh Kantor Lelang tidak dapat dilakukan melalui suatu gugatan perlawanan (verzet), melainkan melalui suatu gugatan.**
Maka mengingat keberatan yang diajukan oleh Pelawan terhadap pelaksanaan parate eksekusi tersebut ternyata **diajukan dalam bentuk gugatan Perlawanan**, maka gugatan Perlawanan yang diajukan Para Pelawan harus **ditolak atau setidaknya - tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima karena tidak sesuai hukum acara yang berlaku.**

Gugatan Pelawan Error In Persona

Halaman 16 dari 39 Putusan Nomor 2/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, bahwa Pelawan tidak dalam kapasitasnya untuk menggugat karena tidak ada hubungan hukum dengan Terlawan I baik dalam Perjanjian Kredit maupun perjanjian pengikatan jaminan/agunan.

2. Bahwa Gugatan yang tidak dalam kapasitasnya/tidak ada hubungan hukum tersebut menjadikan Pelawan adalah pihak yang error in persona.

M a k a : Berdasarkan eksepsi yang telah terurai di atas, Tergugat I mohon sudilah kiranya Pengadilan Negeri Mamuju untuk an gugatan Penggugat dalam perkara a quo ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima;

Gugatan Pelawan Tidak Jelas (Obscul Libel)

Gugatan Pelawan didasarkan pada dasar hukum (Rechtelijke Ground) yang tidak jelas serta gugatan Pelawan tidak didukung dengan fundamentum petendi yang jelas dan benar

1. Bahwa Apabila dilihat dalam isi gugatan dari Pelawan halaman 1 sampai dengan 20, Pelawan keberatan terhadap proses lelang atas sebidang tanah dan bangunan SHM No. 4822/Karossa atas nama Muhtar/Terlawan II yang telah dilaksanakan oleh KPKNL Mamuju pada tanggal 14 Februari 2020.
2. Bahwa Pelawan tidak mampu mendalilkan hal-hal apa yang membuat eksekusi lelang hak tanggungan patut untuk tidak dilaksanakan.
3. Bahwa Primair Pelawan dalam pokok perkara angka 3 dan 4 halaman 20 menyatakan memerintahkan para pihak Tergugat I, dan Turut Tergugat untuk membatalkan pelelangan terhadap SHM No.4482/Karossa tertulis atas nama Muhtar/Tergugat II seluas 2493 m², yang terletak di Kelurahan Karossa, Kecamatan Karossa, Kabupaten Mamuju.
4. Bahwa Petitum Pelawan merupakan hal yang tidak berdasar serta tidak didukung oleh fundamentum petendi yang jelas dan benar. Pelawan sendiri tidak dapat menunjukkan dalam gugatannya syarat-syarat atau hal-hal apa yang membuat lelang eksekusi lelang dibatalkan.
5. Bahwa Oleh karena syarat formal fundamentum petendi gugatan Pelawan harus didasarkan pada :
 - a. **dasar hukum (Rechtelijke Grond) yang TIDAK BENAR, dan**
 - b. **dasar fakta (Feitelijke Grond) yang TIDAK BENAR;**maka petitum yang diajukan Pelawan merupakan petitum atau tuntutan yang tidak berdasar dan TIDAK BENAR ;

Halaman 17 dari 39 Putusan Nomor 2/Pdt.G/2022/PN Mam



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id
Berdasarkan hal-hal tersebut, gugatan Pelawan a quo telah nyata dapat dikualifikasikan sebagai gugatan perlawanan yang tidak jelas/kabur/obscur libel, sehingga sangat berdasar untuk dinyatakan DITOLAK atau setidaknya dinyatakan TIDAK DAPAT DITERIMA (niet ontvankelijk veerklaard);

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, sesuai dengan Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung, terhadap gugatan Pelawan yang Obscur Libel a quo, Terlawan I mohon agar Majelis Hakim menyatakan gugatan Pelawan a quo DITOLAK, atau SETIDAK-TIDAKNYA DINYATAKAN TIDAK DAPAT DITERIMA (NIET ON VANTKELIJK VERKLAARD);

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat I menolak tegas semua dalil-dalil yang dikemukakan oleh Pelawan dalam Gugatan perlawanannya kecuali terhadap hal-hal yang telah secara tegas diakui oleh Tergugat I ;
2. Bahwa hal-hal yang telah dikemukakan dalam eksepsi mohon dianggap menjadi satu kesatuan dengan Jawaban pokok perkara ini;
3. Bahwa Tergugat I menolak tegas semua dalil-dalil yang dikemukakan oleh Pelawan baik dalam posita dan petitum gugatan kecuali terhadap hal-hal yang telah secara tegas diakui oleh Terlawan I;
4. Bahwa Terlawan I sebagai kreditur memiliki hubungan hukum dengan Muhtar/Terlawan II sebagai debitur/peminjam berdasarkan perjanjian sebagai berikut:
 - Fasilitas kredit Investasi sejumlah Rp. 15.000.000.000,- (Lima belas milyar rupiah) berdasarkan perjanjian kredit nomor 21 tanggal 13 Oktober 2008 dihadapan notaris Susi ua' saruran, SH; Addendum Restrukturisasi dan Perpanjangan Jangka Waktu Kredit berdasarkan Akta no 55 sejumlah Rp. 14.000.000.000,- (empat belas milyar rupiah) tanggal 28 September 2010 dihadapan notaris Susi Ua'Saruran, SH..
 - Restrukturisasi, Turun Plafon sejumlah Rp. 500.000.000,- (Lima ratus juta rupiah) dan perubahan jangka waktu kredit berdasarkan Akta no. 24 dihadapan Ntaris Susi Ua'Saruran,SH.
 - Sehingga total fasilitas kreditnya adalah Rp. 9.750.000.000,- (Sembilan milyar tujuh ratus lima puluh juta rupiah) sebagaimana diakui oleh Penggugat dalam posita gugatan penggugat
 - Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor 2 tanggal 02 September 2013 yang telah di-addendum Perpanjangan fasilitas kredit Nomor 169 tanggal 26 September 2014, serta terdapat Perjanjian Kredit Investasi Nomor 3 tanggal



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan no 2/ptd.g/2022/pn mam yang seluruhnya merupakan akta yang dibuat dihadapan Notaris Tuti Muhaji, S.H., M.Kn.

5. Bahwa Atas dasar perjanjian-perjanjian kredit tersebut maka diikatlah beberapa agunan yang diantaranya adalah Sertifikat Hak Milik SHM No. 4882/Karossa atas nama Muhtar/Terlawan II dengan Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama Nomor 00649/HT/2008 tanggal 05 November 2022;

6. Bahwa Ternyata Muhtar/Terlawan II tersebut tidak membayar sesuai dengan apa yang diperjanjikan diperjanjian-perjanjian kredit tersebut sehingga menunggak dan akhirnya Terlawan I memberikan peringatan kepada Muhtar/Terlawan II tersebut yaitu sebagai berikut:

- Surat Kantor Cabang BRI Mamuju nomor B 0523/KC-XIII/ADK/03/2018 tanggal 13 Maret 2018 perihal Surat Peringatan I (pertama)
- Surat Kantor Cabang BRI Mamuju nomor B 729/KC-XIII/ADK/04/2018 tanggal 4 April 2018 perihal Surat Peringatan II (kedua)
- Surat Kantor Cabang BRI Mamuju nomor B 0996/KC-XIII/ADK/05/2018 tanggal 11 Mei 2018 perihal Surat Peringatan III (ketiga)

7. Bahwa Setelah Terlawan I berupaya berkali-kali agar debitur membayar kembali kewajibannya namun tidak juga dibayar oleh debitur maka Terlawan I melakukan upaya parate eksekusi sesuai Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah yaitu dengan pelelangan umum agunan, dan Terlawan I telah memberitahukan beberapa kali agar agunan tersebut dikosongkan namun tetap saja tidak diindahkan oleh debitur. Surat-surat terkait lelang tersebut adalah sebagai berikut:

- Surat Pemberitahuan Lelang dan Pengosongan Asset No.B.3994-XIII/KC/ADK/11/2019 tanggal 20 November 2019
- Surat Permohonan Pelaksanaan Lelang Parate Eksekusi No. B.3479-XIII/KC/RTL/09/2019 tanggal 27 September 2019
- Surat Turut Terlawan I Penetapan Lelang No. S-547/WKN.15/KNL.01/2019 tanggal 14 November 2019
- Membuat Pengumuman Lelang Pertama Eksekusi Hak Tanggungan melalui Pengumuman Tempel / Selebaran tanggal 18 November 2019
- Memberitahukan rencana Lelang Eksekusi kepada Debitur (Penggugat) melalui surat No. B.4301/KC/XIII/11/2019 Tanggal 6 Desember 2019
- Membuat Pengumuman Lelang Kedua Eksekusi Hak Tanggungan melalui Harian surat kabar harian Sulbar Ekspres edisi Tanggal 03 Desember 2019;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Mahkamah Agung No. 2/Pdt.G/2022/PN Mam Lelang Pertama Eksekusi Hak Tanggungan melalui Pengumuman Tempel / Selebaran tanggal 16 Januari 2020

- Memberitahukan rencana Lelang Eksekusi kepada Debitur (Penggugat) melalui surat No. B.3994/KC/XIII/11/2019 Tanggal 20 November 2019
- Membuat Pengumuman Lelang Kedua Eksekusi Hak Tanggungan melalui Harian surat kabar harian Sulbar Ekspres edisi Tanggal 31 Januari 2020;
- 8. Bahwa akan tetapi karena tidak ada penyelesaian dan itikad baik dari Pelawan untuk melunasi semua kewajibannya kepada Tergugat I, selanjutnya dengan mendasarkan pada ketentuan hukum yang berlaku penyelesaian kredit macet atas nama Tergugat II dilakukan melalui parate eksekusi. Hal ini sudah sesuai dengan ketentuan Pasal 6 UU No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UU Hak Tanggungan) yang ada dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan.
- 9. Bahwa sesuai Pasal 6 jo Pasal 20 ayat (1) UU Hak Tanggungan, Tergugat I mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan (jaminan kredit milik Pelawan) atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum menurut tata cara yang diatur dalam perundang - undangan dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut (Parate Eksekusi).
- 10. Bahwa berdasarkan UU Hak Tanggungan misalnya pada Penjelasan umum nomor 9 bahwa salah satu ciri Hak Tanggungan yang kuat adalah mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya jika debitur cidera janji yaitu dengan cara parate eksekusi sebagaimana diatur pada Pasal 20 UU Hak Tanggungan.
- 11. Bahwa pada pasal 14 UU Hak Tanggungan juga mengatur bahwa pada Sertifikat Hak Tanggungan terdapat irah - irah yang mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse akta.
- 12. Bahwa dalam Penjelasan Pasal 14 UU Hak Tanggungan dijelaskan bahwa irah-irah yang tercantum pada Sertifikat Hak Tanggungan merupakan penegasan adanya kekuatan eksekutorial pada sertifikat Hak Tanggungan, sehingga apabila debitur cidera janji, siap untuk dieksekusi seperti halnya putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, melalui tata cara dan dengan menggunakan lembaga parate eksekusi.
- 13. Bahwa berdasarkan hal - hal tersebut, eksekusi yang dilakukan oleh Tergugat I sebagai Pemegang Hak Tanggungan atas obyek sengketa telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang - undangan yang

Halaman 20 dari 39 Putusan Nomor 2/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 dalil - dalil Perlawanan Pelawan yang intinya memperlakukan eksekusi yang dilakukan oleh Terlawan I tidak melalui lembaga peradilan atau harus melalui fiat eksekusi, merupakan dalil yang tidak berdasar hukum sama sekali dan sangat mengada - ada.

14. Bahwa mengingat dana yang dipergunakan oleh Pelawan merupakan dana masyarakat yang harus dikembalikan sesuai dengan perjanjian, maka sudah menjadi konsekuensi yuridis apabila Tergugat I menuntut pelunasan hutang tersebut dari penjualan agunan kredit milik Tergugat II (termasuk objek sengketa).

15. Bahwa dalam rangka melaksanakan hak Tergugat I tersebut, Tergugat I telah mengajukan permohonan kepada KPKNL Mamuju untuk melakukan lelang obyek Hak Tanggungan. Kemudian berdasar penetapan hari dan tanggal lelang oleh KPKNL Mamuju, Tergugat I telah menyampaikan pemberitahuan pelaksanaan lelang kepada Pelawan dan melakukan Pengumuman Lelang melalui KPKNL Mamuju.

16. Bahwa Terkait dengan posita point 25 halaman 10 yaitu Penetapan harga aprisial yang sangat jauh dari nilai pasar, Tergugat I Dapat tegaskan, pada Pasal 1 Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 27/PMK.06/2016 Pasal 1 poin 28 telah diatur pengertian nilai limit yaitu :

Nilai Limit adalah harga minimal barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh Penjual ;

Pada Pasal 42 ayat (2) juga mengatur bahwa : Penetapan Nilai Limit menjadi tanggung jawab Penjual ;

17. Bahwa dengan demikian dasar hukum serta prosedur hukum untuk melakukan lelang obyek Hak Tanggungan oleh Tergugat I dengan perantaraan KPKNL mamuju sudah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

18. Bahwa untuk itu dalil Pelawan yang menyatakan pelaksanaan lelang adalah batal demi hukum, tidak didasari alasan hukum yang jelas justru berlawanan dengan undang-undang karena akan merugikan Tergugat I sebagai lembaga keuangan yang mengelola dana masyarakat.

19. Bahwa berdasar fakta - fakta tersebut diatas, tidak ada alasan hukum apapun bagi Pelawan mendalilkan bahwa Pelaksanaan lelang adalah batal demi hukum.

20. Bahwa dengan demikian dasar hukum serta prosedur hukum untuk melakukan lelang obyek Hak Tanggungan oleh Tergugat I dengan perantaraan Kantor Pelayanan Kekayaan dan Lelang (KPKNL) Mamuju sudah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id
21. Bahwa gugatan Perlawanannya nomor 5 halaman 16, Pelawan meminta kepada Majelis Hakim Yang Terhormat menyatakan Para Terlawan (termasuk Terlawan I) telah melakukan perbuatan melawan hukum, tanpa merinci dalam dalil Perlawanan tindakan Tergugat I yang mana yang memenuhi unsur-unsur melawan hukum sebagaimana diatur pada Pasal 1365 KUHPerdata;

22. Bahwa sesuai dengan Pasal 1365 KUHPerdata, untuk dapat dinyatakan seseorang melakukan perbuatan melawan hukum, maka haruslah memenuhi syarat-syarat sebagai berikut :

- harus ada perbuatan;
- perbuatan itu harus melawan hukum;
- ada kerugian;
- ada hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum itu dengan kerugian;
- ada kesalahan (schuld);

23. Bahwa namun ternyata unsur-unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana pada Pasal 1365 KUHperdata, terutama unsur terpenting yaitu schuld TIDAK TERPENUHI. Oleh karenanya, maka gugatan ini merupakan gugatan yang tidak benar dan tidak berdasar, sehingga tuntutan-tuntutan yang Penggugat ajukan juga merupakan tuntutan-tuntutan yang tidak benar, tidak berdasar dan mengada-ngada;

24. Bahwa Perjanjian-perjanjian Kredit dan pengikatan jaminan tersebut di atas tidak ada satupun yang mengikutsertakan nama Pelawan, yang ada hanya antara Tergugat I dengan Muhtar/Tergugat II, dan saat ini dalam surat Gugatan Pelawan mengaku-ngaku ada keterkaitan dalam perjanjian kredit dan agunan kredit tersebut tanpa dasar hak yang jelas dan sangat mengada-ada. Pelawan pun menyatakan dalam Gugatannya bahwa terjadi perjanjian antara Pelawan dan Tergugat II. Tergugat I membantah adanya perjanjian tersebut dan tidak mengakui perjanjian tersebut karena perjanjian tersebut hanya mengada-ada supaya terjadi hubungan hukum dengan Tergugat I.

25. Bahwa Pelawan adalah pihak yang ikut campur dalam kredit dengan melakukan konfirmasi dengan Tergugat I dan Tergugat II tersebut, padahal sudah jelas dalam perjanjian-perjanjian kredit tersebut di atas tidak ada satupun Pelawan menjadi pihak yang berjanji di dalamnya, serta jelas bahwa SHM No. 4882/Karossa adalah milik dari Muhtar/Tergugat II jadi yang tanda tangan pengikatan jaminan adalah Muhtar/Tergugat II bukan Pelawan.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.2022.Bahwa Pelawan tidak menyatakan memiliki kepentingan atas lokasi yang akan dilelang padahal jelas bahwa agunan tersebut adalah milik Muhtar/Tergugat II. Serta Pelawan menyatakan perbuatan Tergugat I melelang adalah perbuatan melawan hukum padahal sudah jelas bahwa pelelangan tersebut dilakukan berdasarkan Pasal 6 UU Hak Tanggungan jadi jelas bahwa Tergugat I tidak melakukan perbuatan melawan hukum seperti yang dituduhkan oleh Pelawan. Bahkan seharusnya Pelawan diberi perlindungan hukum oleh Pengadilan karena telah melaksanakan amanat Undang-Undang Republik Indonesia. Selain itu, SHM No. 4882/Karossa atas nama Muhtar/Terlawan II telah dilakukan lelang.

27. Bahwa Terbukti berdasarkan hukum bahwa Tergugat I telah melaksanakan Undang-Undang sehingga sudah sepatutnya dilindungi oleh hukum sehingga prosedur pelelangan telah sah secara hukum.

Maka berdasarkan hal - hal dan dalil - dalil tersebut diatas, Pelawan terlalu memaksakan diri dan mencari - cari alasan yang sama sekali tidak mempunyai dasar hukum yang jelas dan merupakan Pelawan yang beritikad tidak baik. Oleh karena itu Tergugat I memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Mamuju yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini untuk menolak gugatan Perlawanan Pelawan yang demikian atau setidaknya - tidaknya menyatakan gugatan Perlawanan Pelawan tidak dapat diterima

Menimbang, bahwa Tergugat II telah mengajukan Jawaban secara tertulis tanggal 11 Mei 2022 sebagai berikut :

1. Bahwa berdasarkan pengajuan gugatan dan tiap poin posita yang tertuang pada poin I saya mengakui adanya perjanjian kerjasama pada saat awal pembebasan lahan dan investasi.
2. Bahwa saya membenarkan dan dasar Kepemilikan Dan H.Umroh Ismail terhadap Objek sengketa tertuang dan dijelaskan dalam Gugatan secara garis besar adalah Bentuk hasil kerjasama investasi untuk lahan pengadaan lahan dan operasional SPBU Karossa (Objek Sengketa).
3. Bahwa sa turut pula membenarkan bahwa segala proses pengajuan akad kredit pada Bank BRI KC Mamuju yang menjadi objek sengketa sekarang diajukan sebagai Agunan Hak Tanggungan pada Bank BRI
4. Bahwa selama proses pengajuan agunan pada Hak Tanggungan diajukan Ke BRI dalam rangka pembangunan Hotel Grand Mamuju Sekarang.
5. Bahwa benar pula dalam periode pembayaran dan kredit permohonan atas objek sengketa sekarang terjadi kemacetan sehingga dilakukan restrukturisasi.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan. Bahwa dengan kondisi Force Majeure terhadap situasi Covid 2019 dan surutnya Pasar Pengembangan Sektor Perhotelan periode pembagian HasH investasi mengalami kesulitan.

7. Bahwa akibat situasi itu pulalah dan permasalahan internal manajemen hotel terjerai akar ketenlambatan dan kesulitan dalam stabilisasi pembayaran beban pembagian hasil usaha yang berujung pada terjadinya konflik terhadap objek sengketa yang diajukan ke pelelangan
8. Bahwa benar adanya Objek Sengketa tersebut telah dilelang oleh KPKNL yang diajukan Bank BRI Mamuju dan lelang di menangkan Oleh H.Laumma.
9. Bahwa benar saya mengajukan gugatan penlawanan pada bulan Desember 2019 di Pengadilan negeri Mamuju dengan no Perkara 26/Pdt.G/2019/PN Mam dan sampai gugatan ini dibuat dan diajukan oleh H.Umroh Ismail perkara saya masih bergulir di Tingkat Kasasi Mahkamah Agung RI.
10. Bahwa pada perkara sebelumnya benar terdapat Pada tanggal 15 Maret 2021 Surat perdamaian antara pihak yang berperkara yaitu Pengugat H. Umroh Ismail, SH dan Subaer Ismail Selaku Kuasa Dan pihak PT. Bank BRI Persero,Tbk KC. Mamuju dan H .laumma.
11. Bahwa dalam surat perdamaian tersebut meskipun saya tidak menghadiri dan bertanda tangan namun isi kepentingan dan perdamaian tersebut telah dibenitahukan dan dijelaskan sebelumnya oleh H.umroh
12. Bahwa benar pihak Hiaumma telah nyata Menghmanati Isi perjanjian dan Surat Pernyataan damai yang tertuang dalam pengajuan Perkara No. 30/Pdt.GI2020IPn Mam, sehingga terjadi eksekusi pada Lahan SPBU Karossa.

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat II Menenima dan tidak menyangkali dan bunyl gugatan yang diuraikan oleh pihak {enggugat dalam gugatannya.
2. Bahwa Tergugat II Benar memiliki ubungan ikatan kredit dengan Tergugat I mengenal objek sengketa.
3. Bahwa Tergugat II tidak merasa melakukan Perbuatan melawan hukum namun merasa sebagai korban dalam proses regualasi pelelangan yang ditaksanakan oleh pihak BRI selaku Tergugat I
4. Bahwa Tergugat II Sebagai bentuk pertanggung jawaban terhadap Penggugat dalam hat hubungan kerjasama sudah berupaya melakukan dan menempuh jalur hukum secara perdata dengan melayangan gugatan pada Pengadilan Negeri Mamuju dengan No. Perkara 26/Pdt.G/2019/PN Mam yang sementara masih diperjuangkan tertepas dan perkara mi.
5. Bahwa Tergugat II tiak keberatan dengan amar putusan dalam gugatan yang dimohonkan oleh penggugat

Halaman 24 dari 39 Putusan Nomor 2/Pdt.G/2022/PN Mam



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id Menimbang, bahwa Tergugat III telah mengajukan Jawaban secara tertulis tanggal 11 Mei 2022 sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

A. Gugatan Perlawanan *Error In Persona*

1. Bahwa perlawanan tidak dalam kapasitasnya dikarenakan Tergugat III tidak mengenal Penggugat dalam pelaksanaan pembelian Lelang atas asset Tersebut.
2. Bahwa Gugatan yang tidak dalam kapasitasnya/tidak ada hubungannya dalam pelaksanaan pembelian lelang atas asset tersebut secara hukum, maka menjadikan Penggugat tersebut adalah Pihak yang *Error In Persona*.

Maka : Berdasarkan Eksepsi yang telah tertuai di atas, Tergugat III Mohon

sudilah kiranya Pengadilan Negeri Mamuju untuk menyatakan

Penggugat dalam perkara *a quo* ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima.

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa pada tanggal 15 Maret Tahun 2021 Penggugat dan tergugat III dan Pihak BRI sepakat melakukan perdamaian dan mencabut Gugugat Perlawanan;
2. Atas dasar Perjanjian-Perjanjian tersebut, Pihak penggugat tidak sesuai dengan komitmen yang telah disepakati bersama, maka Tergugat III menolak tegas Kesepakatan Damai tersebut.
3. Bahwa Tanggal 07 April Tahun 2022 Tergugat III melakukan permohonan Eksekusi Pengosongan kepada Pengadilan Negeri Mamuju sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

Maka : Berdasarkan hal-hal dan dalil-dalil pokok perkara tersebut di atas, maka

Penggugat terlalu memaksakan diri dan mencari alasan serta sama sekali tidak ada penyelesaian Itikad baik. Oleh karena itu Tergugat III Mohon kepada Majelis Pengadilan Negeri Mamuju yang memeriksa, mengadili dan memutuskan perkara ini untuk menolak gugatan perlawanan atau setidaknya tidak dapat diterima.

Menimbang, bahwa Kuasa Turut Tergugat I telah mengajukan Jawaban secara tertulis tanggal 11 Mei 2022 sebagai berikut :

1. Bahwa pokok permasalahan dalam gugatan *a quo* adalah pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan atas objek berupa tanah berikut bangunan di atasnya seluas 2.493 m2 terletak di Desa Karossa Kecamatan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Karossa Mamuju Tengah Provinsi Sulawesi Barat berdasarkan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 4822/Karossa atas nama Muhtar yang dilakukan melalui Turut Tergugat I dengan status telah laku terjual lelang.
2. Bahwa dalil-dalil Penggugat yang ditujukan kepada Turut Tergugat I jelas-jelas keliru dan tidak berdasarkan hukum, oleh karena:
 - a. Penggugat tidak tepat dalam mengajukan gugatan karena Perjanjian Investasi yang disebutkan mengatur hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat II.
 - b. Proses lelang objek perkara *a quo* telah dilaksanakan berdasarkan ketentuan PMK Nomor 213/PMK.06/2020 dan telah disahkan dalam Risalah Lelang Nomor 021/71/2020 tanggal 14 Februari 2020 sebagai akta autentik.
 - c. Para Penggugat tidak tepat dalam menyatakan lelang eksekusi Hak Tanggungan memerlukan "*fiat*" eksekusi dari pengadilan dan salah dalam menggunakan dasar hukum mengenai petunjuk pelaksanaan lelang sebagai dasar menyatakan perbuatan melawan hukum dari Turut Tergugat I, dan karenanya dalil tersebut seharusnya dikesampingkan.
 3. Bahwa guna membantah dalil-dalil Penggugat, maka Turut Tergugat I akan menyampaikan secara lengkap uraian penjelasan dalam jawaban di bawah ini.

DALAM EKSEPSI

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

2. Eksepsi Gugatan Tidak Jelas/ Kabur (*Obscuur Libel*)

- 2.1 Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat kepada Turut Tergugat I berupa Gugatan Perbuatan Melawan Hukum atas permasalahan pelaksanaan lelang terhadap objek tanah dan bangunan berdasarkan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 4822/Karossa atas nama Muhtar.
- 2.2 Bahwa dalam Pasal 1365 KUHPerdara sangat jelas sekali unsur yang masuk Gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang terdiri dari: 1) Adanya suatu perbuatan, 2) Perbuatan tersebut melawan hukum, 3) Adanya kesalahan dari pihak tertentu, 4) Adanya kerugian bagi Korban, 5) Adanya hubungan kausalitas.

Halaman 26 dari 39 Putusan Nomor 2/Pdt.G/2022/PN Mam



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Penggugat yang menyatakan Tergugat II dalam melaksanakan lelang objek perkara *a quo* melakukan perbuatan melawan hukum karena melanggar ketentuan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang adalah dalil-dalil yang tidak tepat dan kabur karena dasar hukum yang digunakan sudah tidak berlaku. Bahwa peraturan yang berlaku sebagai hukum positif saat ini yaitu Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
- 2.4 Bahwa selain itu mengenai hubungan hukum antara Penggugat dengan Sdr. Muhtar, S.E. (*in casu* Tergugat II) berdasarkan pada suatu perjanjian, yang dalam perjalanannya berkaitan dengan adanya akibat dari perbuatan hukum yang dilakukan atau tidak dilakukan oleh pihak-pihak yang terikat dalam perjanjian tersebut Dimana dalam perjanjian *a quo*, Turut Tergugat I tidak terlibat atau terikat secara hukum.
 - 2.5 Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1340 KUHPerdara, telah jelas diatur perjanjian hanya berlaku bagi pihak-pihak di dalam perjanjian saja, tidak dapat merugikan pihak ketiga (*dhi. Turut Tergugat I*). Sehingga penyelesaian permasalahan hukum yang terjadi antara Penggugat dengan Tergugat II tidak memiliki keterkaitan dengan Turut Tergugat I, oleh karena itu sudah sepatutnya Turut Tergugat I tidak ditarik sebagai pihak dalam perkara *a quo*.
 - 2.6 Bahwa atas dasar hal tersebut, maka Penggugat telah keliru dengan mendudukan Turut Tergugat I sebagai pihak dalam perkara *a quo*, karena senyatanya Turut Tergugat I tidak memiliki keterkaitan dengan pokok permasalahan perkara *a quo*.
 - 2.7 Bahwa dengan merujuk kepada Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 294 K/Sip/1971 tanggal 7 Juli 1971 dijelaskan bahwa "*suatu gugatan harus diajukan oleh orang yang mempunyai hubungan hukum dan bukan orang lain sehingga gugatan yang secara salah diajukan tersebut haruslah dinyatakan tidak dapat diterima*", maka semakin jelas dengan menjadikan Turut Tergugat I sebagai pihak dalam perkara *a quo* merupakan kekeliruan dari Penggugat karena antara Penggugat dan Turut Tergugat I tidak terdapat hubungan hukum dalam bentuk apapun.
 - 2.8 Bahwa dengan ketidakjelasan dalam merumuskan upaya dan hubungan hukum, posita dan petitum dalam gugatan tersebut menyebabkan gugatan yang diajukan oleh Penggugat menjadi kabur atau tidak jelas (*Obscuur Libel*). Untuk itu, sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* menyatakan bahwa gugatan Penggugat tidak dapat diterima (***Niet Ontvankelijk Verklaard***).

Halaman 27 dari 39 Putusan Nomor 2/Pdt.G/2022/PN Mam



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

3. Eksepsiohon Dikeluarkan Sebagai Pihak

- 3.1 Bahwa mengenai hubungan hukum antara Penggugat dengan Sdr. Muhtar, S.E. (*in casu* Tergugat II) berdasarkan pada suatu perjanjian, yang dalam perjalanannya berkaitan dengan adanya akibat dari perbuatan hukum yang dilakukan atau tidak dilakukan oleh pihak-pihak yang terikat dalam perjanjian tersebut Dimana dalam perjanjian *a quo*, Turut Tergugat I tidak terlibat atau terikat secara hukum.
- 3.2 Bahwa Turut Tergugat I memohon untuk dikeluarkan sebagai pihak dalam perkara *a quo* dikarenakan konsekuensi hukum yang sekiranya harus ditanggung oleh Tergugat II, maka gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formil gugatan sehingga sudah sepatutnya apabila Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (***Niet Ontvankelijk Verklaard***).

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Turut Tergugat I tidak akan menjawab dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang Turut Tergugat I.
2. Bahwa apa yang diuraikan dalam eksepsi tersebut, mohon juga dianggap telah termasuk dalam pokok perkara ini, serta Turut Tergugat I menolak seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya.

3. Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Yang Dilakukan Oleh Tergugat II Telah Sesuai Dengan Ketentuan Peraturan Perundang-undangan Yang Berlaku.

- 3.1 Bahwa Turut Tergugat I menolak dengan tegas permintaan Penggugat dalam gugatan halamn 21 nomor 4 yang pada pokoknya disebutkan untuk membatalkan pelaksanaan lelang atas objek tanah dan bangunan berdasarkan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 4822/Karossa atas nama Muhtar dengan alasan hukum lelang telah dilaksanakan sesuai Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
- 3.2 Bahwa Tergugat I mengajukan permohonan lelang eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan kepada Turut Tergugat I dengan surat permohonan lelangnya nomor B.4379-XIII/KC/ADK/12/2019 tanggal 17 Desember 2019 perihal Permohonan Bantuan Lelang Ulang Hak Tanggungan, disertai dengan dokumen kelengkapan yang telah diatur sesuai Peraturan Menteri



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan

Lelang.

- 3.3 Bahwa sesuai Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang pada pasal 11 disebutkan: terhadap pelaksanaan lelang yang memerlukan fiat eksekusi pengadilan telah diatur dalam ketentuan Pasal 27 ayat (1) dan (3) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, disebutkan:

“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”.

- 3.4 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.

- 3.5 Bahwa berdasarkan dalil-dalil tersebut, sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* menolak tuntutan yang diajukan oleh Penggugat dikarenakan tuntutan tersebut tidak beralasan hukum dan tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Turut Tergugat I.

Maka, Berdasarkan alasan-alasan tersebut, dengan ini Turut Tergugat I 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 Turut Tergugat I;
2. Menyatakan Turut Tergugat I dikeluarkan sebagai pihak;
3. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

Dalam Pokok Perkara:

1. Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan perbuatan dari Turut Tergugat I bukan merupakan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan pelaksanaan lelang atas objek perkara *a quo* berdasarkan Risalah Lelang Nomor 021/71/2020 tanggal 14 Februari 2020, adalah sah dan tidak dapat dibatalkan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id Menghuk
putusan.mahkamahagung.go.id Menghuk
yang timbul dalam perkara ini.

Atau apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Mamuju berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa atas Jawaban Kuasa Para tergugat, Kuasa Penggugat telah mengajukan Replik secara tertulis dan terhadap Replik tersebut, Kuasa Tergugat I, Kuasa Tergugat II, Kuasa Tergugat III, dan Kuasa Turut Tergugat I telah mengajukan Duplik secara tertulis;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Kuasa Penggugat telah mengajukan bukti surat-surat yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-8 sebagai berikut :

- Foto Copy KTP, yang diberi tanda P-1 ;
- Foto Copy Foto Copy dari Copy Kutipan Risalah Lelang Nomor 021/71/2020, yang diberi tanda P-2 ;
- Foto Copy Foto Copy Dari Copy Surat Permohonan Reschedule, yang diberi tanda P-3 ;
- Foto Copy Kuitansi Penerimaan Dana dari Penggugat Pembebasan Lahan Obyek Karossa, yang diberi tanda P-4 ;
- Foto Copy dari Copy Surat Perjanjian antara Penggugat Dan Kuasa Dari pihak H. Laumma dan BRI, yang diberi tanda P-5 ;
- Foto Copy dari Salinan Penetapan Perkara No 30/Pdt.G/2020/PN.Mam, yang diberi tanda P-6 ;
- Foto Copy Salinan Penetapan Eksekusi No. 09/Pen.Pdt. Eks/2020/PN Mam, yang diberi tanda P-7 ;
- Foto Copy Surat Pernyataan H. Muhtar, yang diberi tanda P-8 ;

Menimbang, bahwa bukti-bukti surat tersebut telah disesuaikan dan cocok dengan aslinya dan Foto Copy bukti surat tersebut telah dibubuhi meterai secukupnya;

Menimbang, bahwa Kuasa Penggugat dalam perkara ini tidak mengajukan saksi ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya Kuasa Tergugat I telah mengajukan bukti-bukti surat berupa 43 (empat puluh tiga) bukti surat yaitu sebagai berikut :

1. Foto Copy Surat Perjanjian Kredit No. 173 tahun 2001, yang diberi tanda T1-1;
2. Foto Copy Surat Addendum Perpanjangan Kredit No. 193 tahun 2002, yang diberi tanda T1-2 ;
3. Foto Copy Surat Addendum Suplesi Kredit No. 341 tahun 2003, yang diberi tanda T1-3 ;

Halaman 30 dari 39 Putusan Nomor 2/Pdt.G/2022/PN Mam



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan, foto copy surat perjanjian Kredit No. 520 tahun 2003, yang diberi tanda

T1-4;

5. Foto Copy Surat Addendum Suplesi Kredit No. 272 tahun 2004, yang diberi tanda T1-5 ;
6. Foto Copy Surat Addendum Suplesi Kredit No. 316 tahun 2005, yang diberi tanda T1-6 ;
7. Foto Copy Surat Persetujuan Suplesi dan Perpanjangan Jangka Waktu Kredit No. 22 tahun 2006, yang diberi tanda T1-7 ;
8. Foto Copy Surat Persetujuan Suplesi dan Perpanjangan Jangka Waktu Kredit No. 52 tahun 2007, yang diberi tanda T1-8 ;
9. Foto Copy Surat Surat Perjanjian Penggantian Jaminan dan Perpanjangan Jangka Waktu Kredit No. 97 tahun 2008, yang diberi tanda T1-9 ;
10. Foto Copy Surat Perjanjian Kredit No. 21 tahun 2008, yang diberi tanda T1-10;
11. Foto Copy Akta Jaminan Fidusia No. 22 tahun 2008, yang diberi tanda T1-11 ;
12. Foto Copy 12 Akta Jaminan Fidusia No. 23 tahun 2008, yang diberi tanda T1-12 ;
13. Foto Copy Akta Jaminan Fidusia No. 24 tahun 2008, yang diberi tanda T1-13 ;
14. Foto Copy Surat Addendum Restrukturisasi dan Perpanjangan Jangka Waktu Kredit No. 55 tahun 2010, yang diberi tanda T1-14 ;
15. Foto Copy Surat Addendum Restrukturisasi dan Perpanjangan Jangka Waktu Kredit No. 55 tahun 2010, yang diberi tanda T1-15 ;
16. Foto Copy Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 787/Simboro atas nama Muhtar, yang diberi tanda T1-16 ;
17. Foto Copy Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1171/Simboro atas nama Muhtar, yang diberi tanda T1-17 ;
18. Foto Copy Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1187/Simboro atas nama Muhtar, yang diberi tanda T1-18 ;
19. Foto Copy Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1188/Simboro atas nama Muhtar, yang diberi tanda T1-19 ;
20. Foto Copy Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 5091/Karossa atas nama Muhtar, yang diberi tanda T1-20 ;
21. Foto Copy Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1609/Binanga atas nama Muhtar, yang diberi tanda T1-21 ;
22. Foto Copy Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1181/Binanga atas nama Muhtar, yang diberi tanda T1-22 ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

- putusan 23. Foto Copy Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 2636/Binanga atas nama Muhtar, yang diberi tanda T1-23;
24. Foto Copy Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1291/Sarudu atas nama Muhtar, yang diberi tanda T1-24 ;
25. Foto Copy Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 01206/Simboro atas nama Muhtar, yang diberi tanda T1-25 ;
26. Foto Copy Sertifikat Hak Tanggungan I No. 67/HT/2000 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 09/Mamuju/2000, yang diberi tanda T1-26 ;
27. Foto Copy Sertifikat Hak Tanggungan I No. 213/HT/2001 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 26/Kec.Mamuju/2001, yang diberi tanda T1-27 ;
28. Foto Copy Sertifikat Hak Tanggungan II No. 267/HT/2006 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 01/053/APHT/XI/2007/PPATS/KS, yang diberi tanda T1-28 ;
29. Foto Copy Sertifikat Hak Tanggungan I No. 186/HT/2007 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 309/APHT/BNG/VI/2006, yang diberi tanda T1-29 ;
30. Foto Copy Sertifikat Hak Tanggungan II No. 226/HT/2007 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 249/APHT/BNG/VI/2007, yang diberi tanda T1-30 ;
31. Foto Copy Sertifikat Hak Tanggungan I No. 418/HT/2008 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 348 A/APHT/BNG/V/2008, yang diberi tanda T1-31 ;
32. Foto Copy Sertifikat Hak Tanggungan I No. 650/HT/2008 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 706/B/APHT/SBR/X/2008, yang diberi tanda T1-32 ;
33. Foto Copy Sertifikat Hak Tanggungan I No. 417/HT/2008 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 348/B/APHT/KRS/V/2008, yang diberi tanda T1-33 ;
34. Foto Copy Sertifikat Jaminan Fidusia W32.143HT.04.06.TH.2008/STD tahun 2008, yang diberi tanda T1-34 ;
35. Foto Copy Sertifikat Jaminan Fidusia W32.134HT.04.06.TH.2008/STD tahun 2008, yang diberi tanda T1-35 ;
36. Foto Copy Sertifikat Jaminan Fidusia W15.2148HT.04.06.TH.2004/STD tahun 2004, yang diberi tanda T1-36 ;
37. Foto Copy Surat Peringatan I No. B. 0534 /KC-XIII/ADK/03/2018 tanggal 13 Maret 2018, yang diberi tanda T1-37 ;
38. Foto Copy Surat Peringatan II No. B. 729 /KC-XIII/ADK/04/2018 tanggal 04



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id/putusan/112048, yang diberi tanda T1-38 ;

39. Foto Copy Surat Peringatan III No. B. 0996 /KC-XIII/ADK/05/2018 tanggal 11 Mei 2018, yang diberi tanda T1-39 ;

40. Foto Copy Surat Pemberitahuan Lelang No. B.0229/KC/XIII/02/2020 tertanggal 24 Januari 2020, yang diberi tanda T1-40 ;

41. Foto Copy Pengumuman Lelang Pertama No. B. 0208-KC/XIII/ADK/1/2020, yang diberi tanda T1-41 ;

42. Foto Copy Pengumuman Lelang Kedua melalui Koran No. B. 0328-KC/XIII/ADK/1/2020, yang diberi tanda T1-42 ;

43. Foto Copy Risalah Lelang nomor 021/71/2020, tanggal 14 Februari 2020, yang diberi tanda T1-43 ;

Menimbang, bahwa bukti-bukti surat tersebut telah disesuaikan dan cocok dengan aslinya serta telah dibubuhi meterai secukupnya;

Menimbang, bahwa Kuasa Tergugat II dalam perkara ini tidak mengajukan Bukti surat;

Menimbang, bahwa Kuasa Tergugat III telah mengajukan bukti-bukti surat berupa 4 (empat) bukti surat yaitu sebagai berikut :

1. Foto Copy Kutipan Risalah Lelang Nomor: 021/71/2020, yang diberi tanda T3-1 ;
2. Foto Copy Surat Perdamaian, Tertanggal 15 Maret 2021, yang diberi tanda T3-2 ;
3. Foto Copy Surat Penetapan Permohonan Eksekusi, Tertanggal 07 April 2021, yang diberi tanda T3-3 ;
4. Foto Copy Surat Penetapan Pencabutan Gugatan, Tertanggal 16 Maret 2021, yang diberi tanda T3-4 ;

Menimbang, bahwa bukti-bukti surat tersebut telah disesuaikan dan cocok dengan aslinya serta telah dibubuhi meterai secukupnya;

Menimbang, bahwa Kuasa Turut Tergugat I telah mengajukan bukti-bukti surat berupa 19 (Sembilan belas) bukti surat yaitu sebagai berikut :

1. Foto Copy Surat Nomor: B.4379_XIII/KC/ADK/12/2019 tanggal 17 Desember 2019 Hal Permohonan Bantuan Ulang Hak Tanggungan (*Open Bidding*) Surat Nomor: B.4379_XIII/KC/ADK/12/2019 tanggal 17 Desember 2019 Hal Permohonan Bantuan Ulang Hak Tanggungan (*Open Bidding*), yang diberi tanda TT1-1 ;
2. Foto Copy Surat Pernyataan dari Pemimpin Cabang PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Kantor Cabang Mamuju Nomor B.0037-KC/XIII/ADK/01/2020 tanggal 6 Januari 2020, yang diberi tanda TT1-2 ;
3. Foto Copy Surat Penetapan Lelang Nomor S-36/WKN.15/KNL.01/2020 tanggal 14 Januari 2020 Perihal Penetapan Jadwal Lelang a.n. H. Muhtar

Halaman 33 dari 39 Putusan Nomor 2/Pdt.G/2022/PN Mam



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

- putusan.mahkamahagung.go.id
- ditujukan kepada Pemimpin Cabang PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Kantor Cabang Mamuju, yang diberi tanda TT1-3 ;
4. Foto Copy Surat Peringatan Pertama (I) Nomor B.0534/KC-XIII/ADK/03/2018 tanggal 13 Maret 2018, yang diberi tanda TT1-4 ;
 5. Foto Copy Surat Peringatan Kedua (II) Nomor B.729/KC-XIII/ADK/04/2018 tanggal 4 April 2018, yang diberi tanda TT1-5 ;
 6. Foto Copy Surat Peringatan Ketiga Nomor B.0996/KC-XIII/ADK/05/2018 tanggal 11 Mei 2018, yang diberi tanda TT1-6 ;
 7. Foto Copy Surat Peringatan *Default* Nomor B.1361/KC-XIII/ADK/07/2018 tanggal 10 Juli 2018, yang diberi tanda TT1-7 ;
 8. Foto Copy Surat Perjanjian Kredit Nomor: 21 tanggal 13 Oktober 2008, yang diberi tanda TT1-8 ;
 9. Foto Copy Surat Surat Perjanjian Penggantian Jaminan dan Perpanjangan Jangka Waktu Kredit No. 97 tahun 2008, yang diberi tanda TT1-9 ;
 10. Foto Copy Surat Perjanjian Kredit No. 21 tahun 2008, yang diberi tanda TT1-10 ;
 11. Foto Copy Sertipikat Hak Milik Nomor: 4822/Karossa, yang diberi tanda TT1-11 ;
 12. Foto Copy Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama yang berkepal "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" Nomor 00649/HT/2008 tanggal 5 November 2008, yang diberi tanda TT1-12 ;
 13. Foto Copy Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 706 A/APHT/KRS/X/2008 tanggal 17 Oktober 2008, yang diberi tanda TT1-13 ;
 14. Foto Copy Surat Nomor: B.0299-KC/XIII/ADK/02/2020 tanggal 24 Januari 2020 Perihal Pemberitahuan Lelang dan Pengosongan Agunan Kredit yang ditujukan kepada Sdr. H. Muhtar, yang diberi tanda TT1-14 ;
 15. Foto Copy Pengumuman pertama melalui selebaran / pengumuman tempel Nomor: B.212-KC/XIII/ADK/1/2020 tanggal 16 Januari 2020, yang diberi tanda TT115 ;
 16. Foto Copy Pengumuman kedua melalui surat kabar harian "Sulbar Express" Nomor: B.0328-KC/XIII/ADK/01/2020 tanggal 31 Januari 2020, yang diberi tanda TT1-6 ;
 17. Foto Copy Surat Keterangan Pendaftaran Tanah dari Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Mamuju Tengah Nomor: 21/2019 tanggal 17 Desember 2019, yang diberi tanda TT1-17 ;
 18. Foto Copy Risalah Lelang Nomor 021/71/2020 tanggal 14 Februari 2020, yang diberi tanda TT1-18 ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Mahkamah Agung Nomor 2/Pdt.G/2022/PN Mam

putusan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang diberi tanda TT1-19 ;

Menimbang, bahwa bukti-bukti surat tersebut telah disesuaikan dan cocok dengan aslinya serta telah dibubuhi meterai secukupnya;

Menimbang, bahwa Kuasa Tergugat I, Kuasa Tergugat II, Kuasa Tergugat III, dan Kuasa Turut Tergugat I dalam perkara ini tidak mengajukan saksi ;

Menimbang, bahwa untuk memperjelas objek sengketa, maka berdasarkan Pasal 180 RBg dan SEMA Nomor: 7 tahun 2001, Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat di lokasi objek sengketa pada tanggal 22 Juli 2022, dimana hasil pemeriksaan setempat tersebut selengkapya sebagaimana tercatat dalam Berita Acara pemeriksaan setempat ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat I dan Kuasa Turut Tergugat I masing-masing mengajukan Kesimpulan secara tertulis, sedangkan, Kuasa Tergugat II, dan Kuasa Tergugat III tidak mengajukan Kesimpulan;

Menimbang, bahwa selanjutnya para pihak menyatakan tidak mengajukan apa-apa lagi dan mohon Putusan;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian dalam putusan ini maka segala sesuatu yang termuat dalam Berita Acara Persidangan dan belum termuat dalam Putusan perkara ini, adalah merupakan satu kesatuan yang tak terpisahkan dengan putusan ini dan dianggap bagian dalam pertimbangan Putusan ini ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Gugatan Penggugat pada pokoknya sebagaimana terurai di atas;

Dalam Eksepsi;

Menimbang, bahwa Kuasa Tergugat I, Kuasa Tergugat III, dan Kuasa Turut Tergugat I dalam Eksepsinya telah mengajukan Eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut;

1. Bahwa gugatan Penggugat adalah kabur atau tidak jelas (Obscur libel);
2. Bahwa Penggugat tidak memiliki kapasitas Hukum dan tidak mempunyai hubungan Hukum antara Tergugat I, Tergugat III, dan Turut Tergugat I untuk mengajukan Gugatan dalam perkara A quo (Error in persona);
3. Eksepsi perihal mohon dikeluarkan sebagai pihak;
4. Keberatan atas Parate Eksekusi seharusnya diajukan dalam bentuk Gugatan dan bukan Perlawanan;

Menimbang, bahwa mengenai **eksepsi (tangkisan)**, Lilik Mulyadi dalam bukunya "*Hukum Acara Perdata*" hal. 137 menyatakan eksepsi adalah jawaban

Halaman 35 dari 39 Putusan Nomor 2/Pdt.G/2022/PN Mam



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Putusan Mahkamah Agung No. 2/Pdt.G/2022/PN Mam yang tidak langsung mengenai pokok perkara, pengertian ini sejalan dengan yang dikemukakan oleh **Retnowulan Sutantio, dkk**, dalam bukunya "*Hukum Acara Perdata Dalam Teori dan Praktek*" hal. 38 dan **Darwan Prinst**, dalam bukunya "*Strategi Menyusun dan Menangani Gugatan Perdata*" hal. 149 ;

Menimbang, bahwa hal tersebut sejalan dengan apa yang digariskan dalam Pasal 162 RBg yang menyatakan "*eksepsi (tangkisan) yang dikemukakan oleh pihak Tergugat, kecuali tentang hal hakim tidak berkuasa, tidak boleh dikemukakan dan ditimbang satu per satu, akan tetapi harus dibicarakan dan diputuskan bersama-sama dengan pokok perkara*";

Menimbang bahwa, setelah majelis hakim mempelajari eksepsi Tergugat I, Tergugat III dan Turut Tergugat I serta tanggapan (replik) Penggugat, maka Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Poin Ke-1 (kesatu) mengenai Gugatan Kabur (OBSCUUR LIBEL) akan dipertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa praktek peradilan mempedomani Pasal 8 Rv sebagai rujukan berdasarkan asas demi kepentingan beracara, yang menyatakan: "Pokok-pokok gugatan disertai kesimpulan yang jelas dan tertentu", dari ketentuan itu praktek peradilan mengembangkan penerapan eksepsi gugatan kabur (obscuur libel)/ eksepsi gugatan tidak jelas;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan eksepsi obscuur libel adalah eksepsi yang diajukan oleh Tergugat terhadap surat gugatan Penggugat yang tidak terang atau tidak jelas, padahal agar gugatan Penggugat dianggap memenuhi syarat formil suatu surat gugatan, maka dalil gugatan Penggugat haruslah terang dan jelas/ tegas;

Menimbang, bahwa salah satu bentuk dari eksepsi obscuur libel adalah adanya kontradiksi atau pertentangan atau perbedaan antara posita dengan petitum dalam surat gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa dalam posita gugatan Penggugat pada pokoknya mendalilkan tentang adanya dasar kedudukan dan kepentingan hukum Penggugat dalam mengajukan gugatan yaitu sehubungan dengan adanya Penggugat juga ikut memiliki sebagian terhadap objek tanah sengketa yang telah diajukan lelang oleh Tergugat I dan telah dilakukan Pelelangan oleh Turut Tergugat I dan telah pula ditetapkan pemenang lelang yaitu Tergugat III berupa tanah dan bangunan SHM. No. 4822/Karossa luas 2.493 M² atas nama MUHTAR (Tergugat II) yang terletak di Desa/Kelurahan Karossa, Kecamatan Karossa, Kabupaten Mamuju Tengah;

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil posita gugatan tentang adanya Penggugat ikut memiliki sebagian terhadap objek Jaminan dikarenakan setelah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Mahkamah Agung RI dengan Jaminan SHM. No. 4822/Karossa atas nama MUHTAR antara Tergugat I dengan Tergugat II yang dimulai pada tahun 2000, bahwa terhadap objek jaminan tersebut pula telah diadakan Perjanjian kerjasama (investasi) antara Penggugat dan Tergugat II, dan oleh karena harga atau nilai dari Objek Jaminan tersebut terlalu rendah atau dengan kata lain tidak sesuai dengan harapan Tergugat II dan Penggugat selaku pihak yang juga ikut memiliki sebagian terhadap objek jaminan tersebut, sehingga Penggugat didalam Petitumnya memohon kepada Majelis Hakim selain untuk menyatakan Penggugat adalah pemilik sah atas sebagian objek sengketa tersebut juga menyatakan untuk membatalkan Pelelangan terhadap objek sengketa tersebut serta menyatakan batal demi Hukum Sita Eksekusi dengan Nomor Permohonan 9/Pdt.Eks/2020/PN Mam;

Menimbang, bahwa perikatan sebagaimana diatur dalam Pasal 1233 KUH Perdata lahir karena suatu perjanjian atau karena undang-undang, sehingga pelanggaran terhadap perikatan yang dilahirkan oleh Perjanjian disebut Wanprestasi, sedangkan pelanggaran terhadap perikatan yang dilahirkan undang undang yang disebut dengan Perbuatan Melawan Hukum (onrechtmatige daad);

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan Perjanjian diatur dalam Pasal 1313 KUH Perdata menyatakan bahwa perjanjian adalah suatu perbuatan di mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih;

Menimbang, bahwa setelah mencermati secara keseluruhan dalil Gugatan mengenai adanya Penggugat juga ikut memiliki sebagian terhadap objek jaminan yang telah dilakukan Lelang adalah atas dasar perjanjian, akan tetapi ternyata didalam Gugatannya dan didalam bukti surat-surat Penggugat tidaklah menguraikan secara terang dan jelas, baik itu mengenai bentuk perjanjian yang Penggugat Maksud apakah dilakukan secara tertulis atukah secara lisan, lalu kapan dan dimana terjadinya peristiwa perjanjian tersebut dilakukan, kemudian Penggugat tidak juga menguraikan apa yang menjadi Objek yang ada didalam perjanjian tersebut serta kesepakatan-kesepakatan apa saja yang diatur dalam perjanjian tersebut yang menurut Penggugat adalah merupakan Perjanjian Investasi antara Penggugat dengan Tergugat II, berdasarkan alasan-alasan tersebut dan dengan tidak diuraikannya secara terang dan jelas mengenai adanya Perjanjian yang dimaksud oleh Penggugat didalam Gugatannya sehingga menyebabkan kedudukan dan kepentingan hukum Penggugat yang mendalilkan juga ikut memiliki terhadap tanah objek sengketa menjadi kabur atau tidak jelas;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berprinsip gugatan dinyatakan tidak

jelas dan Kabur (Obscur Libel) apabila terdapat unsur sebagai berikut:

- Posita (fundamentum petendi) tidak menjelaskan dasar hukum (rechtgrond) dan kejadian yang mendasari gugatan atau ada dasar hukum tetapi tidak menjelaskan fakta kejadian atau sebaliknya;
- Tidak menjelaskan Objek yang di sengketakan atau tidak ditemukan obyek sengketa;
- Penggabungan dua atau beberapa gugatan yang masing-masing berdiri sendiri;
- Antara posita dan petitum saling bertentangan;
- Petitum tidak terinci;

Menimbang, bahwa gugatan Diskualifikasi in person yang termasuk dalam Gugatan error in persona dan Obscur Libel dalam hukum acara sebagai gugatan Cacat formil berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 565/K/Sip/1973 yang menyebutkan gugatan dianggap tidak memenuhi syarat dan tidak sempurna adalah apabila hak Penggugat atas tanah terperkara tidak jelas;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas dan dihubungkan dengan surat gugatan Penggugat, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa surat gugatan Penggugat dapat digolongkan gugatan yang Diskualifikasi in Person yang termasuk dalam Gugatan error in persona dan Obscur Libel;

Menimbang, bahwa dengan dinyatakan gugatan Penggugat di Diskualifikasi in Person yang termasuk dalam Gugatan error in persona dan Obscur Libel berarti Eksepsi dari Tergugat I, Tergugat III dan Turut Tergugat I tentang Gugatan Kabur (OBSCUUR LIBEL) maupun Error In Persona adalah terbukti, sehingga dengan demikian bagian eksepsi lainnya tidak perlu dipertimbangkan lagi;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut, maka Gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa oleh karena persyaratan formil dari gugatan Penggugat tidak sempurna, maka Majelis Hakim tidak perlu mempertimbangkan lebih lanjut mengenai pokok perkaranya dan dinyatakan tidak dapat diterima ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima maka menurut Majelis sudah sewajarnya apabila Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Mengingat Pasal-Pasal dan Peraturan perundang-undangan lainnya yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan mahkamah agung perdata;

M E N G A D I L I

DALAM EKSEPSI :

- Menerima Eksepsi Kuasa Tergugat I, Kuasa Tergugat III, dan Kuasa Turut Tergugat I ;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menyatakan Gugatan Penggugat Tidak Dapat Diterima (*nietonvankelijkeverklaard*);
2. Menghukum Penggugat Untuk Membayar Biaya Perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah **Rp. 4.490.000,- (empat juta empat ratus Sembilan puluh ribu rupiah) ;**

Demikianlah diputuskan dalam Rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Mamuju pada hari **Kamis** tanggal **18 Agustus 2022** oleh kami **NURLELY, S.H.** sebagai Hakim Ketua Majelis dan **MUHAJIR, S.H.** serta **MAWARDY RIVAI, S.H.** masing - masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana diucapkan pada hari **Senin** tanggal **22 Agustus 2022** dalam persidangan terbuka untuk umum secara Elektronik oleh Hakim Ketua Majelis tersebut, dengan dihadiri kedua Hakim Anggota dan dibantu oleh **TAUFAN, S.H.** sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Mamuju;

Hakim Anggota,

ttd

MUHAJIR, S.H.

ttd

MAWARDY RIVAI, S.H.

Ketua Majelis,

ttd

NURLELY, S.H.

Panitera Pengganti,

ttd

TAUFAN, SH.

Biaya Perkara :

• Biaya pendaftaran	Rp. 30.000,-
• Biaya administrasi	Rp. 50.000,-
• Biaya Panggilan	Rp.2.380.000,-
• Pemeriksaan Setempat	Rp.1.960.000,-
• PNPB	Rp. 50.000,-
• Materai	Rp. 10.000,-
• Redaksi	Rp. 10.000,-
Jumlah	Rp.4.490.000,-

(empat juta empat ratus Sembilan puluh ribu rupiah).

Halaman 39 dari 39 Putusan Nomor 2/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)