



**PUTUSAN**  
**Nomor 42/Pdt.G/2024/PN Amb**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

Drs. MOCHDAR MUKADAR, MBA, Umur : 60 tahun, agama : Islam, kewarganegaraan : Indonesia Pekerjaan : Wiraswasta, alamat : Jl. Jenderal Soedirman, Tanah Rata RT/RW 008 Desa Batumerah, Kecamatan Sirimau Kota Ambon, selanjutnya dalam hal ini memberikan kuasa kepada Samrin Sahmad, S.H., Hasan Umagap, S.H., Ronaldo Manusiwa, S.H. kesemuanya Advokat dan penasihat Hukum pada Kantor Advokay dan Konsultan Hukum Samrin Sahmad, S.H., & Partners beralamat di Gunggung Malintang RT 04/20 Desa Batu Merah Kacamatan Sirimau Kota Ambon berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 08/SK/Adv-SS/II/2024 yang telah didaftarkan diKepaniteraan Pengadilan Negeri Ambon tanggal 2 Februari 2024 Nomor : 155/ HK.2.4/SK/2024/PN Amb, selanjutnya disebut sebagai Penggugat;

Melawan:

1. PT. Bank Mandiri (Persero), Tbk / SME dan Micro Collection Recovery X Sulawesi dan Maluku : Beralamat di Jl. HOS Cokroaminoto No. 3 Lt. 2 Makassar 90174. Cq. PT. Bank Mandiri (Persero), Cabang Mardika, Jl. Pantai Mardika, Kelurahan Rijali Kecamatan Sirimau Kota Ambon. Dalam hal ini diwakili oleh kuasanya Hananto Pramujari, S.H., dkk kesemuanya adalah karyawan PT. Bank Mandiri (Persero) berdasarkan surat kuasa khusus nomor SK.JRB.R10/LGL.027/2024 tanggal 23 Februari 2024 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ambon Nomor : 244/HJK.2.4/SK/2024/PN Amb tanggal 23 Februari 2024, selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT I.
2. Mega Natasya : Beralamat yang diketahui di Wailela (Rumah Murad Ismail/Gubernur Maluku), 005/RW 012 Kecamatan Teluk Ambon Kota

Halaman 1 dari 54 Putusan Nomor 42/Pdt.G/2024/PN Amb



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ambon, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya DR. Fahri Bachmid, S.H., M.H., dan rekan kesemuanya adalah Para Advokat-Pengacara-Konsultan Hukum-Pembela, pada Law Firm DR. Fahri Bachmid, S.H., M.H., & Associates, berkedudukan di Gedung Jaya, Lt 5 Unit A.6 Jl. M.H. Thamrin No 12 RT 2/RW 1, Kb. Sirih Kecamatan Menteng, Kota Jakarta Pusat Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ambon Nomor : 203/HK.2.4/SK/2024/PN Amb tanggal 19 Februari 2024, selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT II.

3. Cv. Rilan Citra Perdana : Beralamat di Galunggung RT.004/006, Desa Batumerah, Kecamatan Sirimau Kota Ambon. Selanjutnya disebut sebagai TURUT TERGUGAT I.
4. Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Cabang Ambon, Beralamat di Jl. Pattimura, Uritetu, Kecamatan Sirimau Kota Ambon, dalam hal ini diwakili oleh Lucky Aribowo, dan rekan yang beralamat di Jalan Raya Pattimura No 18, Ambon berdasarkan surat kuasa khusus Nomor : SKU-98/MK.6/KN.7/2024 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ambon Nomor : 256/HK.24/SK/2024/PN Amb tanggal 27 Februari 2024, selanjutnya disebut sebagai TURUT TERGUGAT II.

Pengadilan Negeri tersebut;

- Setelah membaca Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Ambon, Nomor 42/Pdt.G/2022/PN Amb, tertanggal 6 Februari 2024 tentang Penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara tersebut;
- Setelah membaca Surat Penetapan Ketua Majelis Nomor 42/Pdt.G/2022/PN Amb, tertanggal 6 Februari 2024 tentang penetapan hari sidang;
- Setelah membaca berkas perkara bersangkutan;
- Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 5 Februari 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ambon pada tanggal 6 Februari 2024 dengan Register Nomor 42/Pdt.G/2024/PN Amb telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah Pemilik Sertipikat Hak Milik Nomor : 2017 seluas 382 M2 / Desa Batumerah tanggal 15 Januari 2007, Surat ukur nomor 442/2006 tanggal 19 – 12 – 2006 seluas 382 M2 terdaftar atas nama Drs. Mochdar Mukadar yang diatas terdapat bangunan Permanen yang terdiri

Halaman 2 dari 54 Putusan Nomor 42/Pdt.G/2024/PN Amb



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dari 3 (tiga) Lantai dengan Ukuran seluas  $10 \times 18,7 \text{ M}^2 = 561 \text{ M}^2$  digunakan oleh Turut Tergugat I sebagai Jaminan Kredit pada Tergugat I sesuai Perjanjian Kredit No. CO.APM/002/KMK-UMUM/2008 tanggal 20 Februari 2008, Adendum I No.CO.APM/002/KMK-UMUM/2008 tanggal 28 Januari 2009, Adendum ke II Perjanjian Kredit Kerja Nomor APM/002/KMK-UMUM/2008 tanggal 10 Februari 2010, Adendum ke III Perjanjian Kredit Kerja Nomor APM/002/KMK/-UMUM/2008 tanggal 18 Februari 2011, Adendum ke IV Perjanjian Kredit Kerja Nomor APM/002/KMK/-UMUM/2008 tanggal 05 Maret 2012, Adendum ke V Perjanjian Kredit Kerja Nomor APM/002/KMK/-UMUM/2008 tanggal 18 Februari 2013, Adendum ke VI Perjanjian Kredit Kerja Nomor APM/002/KMK/-UMUM/2008 tanggal 12 Februari 2014, Adendum ke VII Perjanjian Kredit Kerja Nomor APM/002/KMK/-UMUM/2008 tanggal 22 Januari 2015, Adendum ke VIII Perjanjian Kredit Kerja Nomor APM/002/KMK/-UMUM/2008 tanggal 18 Februari 2016 antara CV. Rilana Citra Perdana Debitur dengan PT. Bank Mandiri (Persero), Tbk, sebagai Kreditur dengan program Kredit Modal Kerja (KMK) Nilai Kredit sejumlah Rp. 1.000.000.0000 ( Satu Milyar Rupiah ).

2. Bahwa atas Kredit dengan program Kredit Modal Kerja (KMK) Umum tersebut teknis pembayarannya adalah Turut Tergugat harus membayar Suku Bunganya setiap tahun dari tahun 2008 sampai dengan tahun 2018 Turut Tergugat berkewajiban tetap membayar bunga saja dan apabila Turut Tergugat Tidak lagi memperpanjang untuk membayar Bunganya maka Turut Tergugat berkewajiban membayar Pokok Pinjaman kepada Tergugat I.

Bahwa untuk itu Kewajiban Turut Tergugat I membayar Bunga Pinjaman Kredit kepada Tergugat I dengan suku bunga 14 % pertahun maka untuk itu setiap bulannya Turut Tergugat I membayar kepada Tergugat I sejumlah 1,16 % dan Turut Tergugat I tetap selalu beritikad baik membayar dengan jumlah perbulannya @ Rp. 11. 600.000,- ( Sebelas juta enam ratus ribu rupiah ), sehingga setiap tahunnya Turut Tergugat I membayar suku bunga kepada Tergugat I sejumlah @ Rp. 11.600.000 x 1 Tahun/12 bulan = Rp. 139.200.000,- (Seratus tiga puluh Sembilan juta dua ratus ribu rupiah), dan Turut Tergugat I telah membayarkan kepada Tergugat I selama 10 Tahun yaitu sejak 20 Februari 2008 sampai dengan tanggal 18 Februari 2018 sehingga jumlah Total suku bunga yang telah dibayarkan Turut Tergugat I kepada Tergugat I sejumlah Rp. 1.392. 000.000,- (Satu milyar tiga ratus Sembilan puluh dua juta rupiah). Ditambah dengan Pengembalian Pokok Pinjaman Kredit sejumlah Rp. 1.000.000.000,- (Satu milyar Rupiah), yang

Halaman 3 dari 54 Putusan Nomor 42/Pdt.G/2024/PN Amb

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah dibayarkan sejak Februari 2018 sampai dengan sekarang berjumlah Rp. 211.000.000,- (Dua ratus sebelas juta rupiah) sehingga sekarang jumlah kewajiban Turut Tergugat I untuk mengembalikan Pokok Pinjaman Kredit sejumlah kurang lebih Rp. 789.000.000,- (Tujuh ratus delapan puluh Sembilan juta rupiah). Dengan demikian Jumlah Total seluruh bunga dan pengembalian Pokok yang pernah Turut Tergugat I setor/bayar kepada Tergugat I berjumlah Rp. 1.603.000.000,- (Satu milyar enam ratus tiga juta rupiah).

3. Bahwa atas Jaminan Kredit Tanah dan Bangunan sesuai Sertipikat Hak Milik Nomor : 2017 seluas 382 M2 / Desa Batumerah tanggal 15 Januari 2007, Surat ukur nomor 442/2006 tanggal 19 – 12 – 2006 seluas 382 M2 terdaftar atas nama Drs. Mochdar Mukadar yang diatas terdapat bangunan Permanen yang terdiri dari 3 (tiga) Lantai dengan Ukuran seluas 10 x 18,7 x 3 M2 = 561 M2 milik Penggugat tersebut oleh Tergugat I telah Menjualnya kepada Tergugat II melalui proses lelang KPKNL yang dilaksanakan pada tanggal 18 Januari 2024 yang semula dijaminakan dengan Nilai Sejumlah Rp. 1.000.000.000 (Satu Milyar Rupiah), dijualnya dengan Harga Rp. 1.586.255.000 (Satu Milyar Lima Ratus Delapan Puluh Enam Juta Dua Ratus Lima puluh Lima Ribu Rupiah), dan harga dimaksud masih sangat jauh dari Limit Harga sebagaimana NJOP yang berlaku saat ini pada Lokasi Objek Jaminan, karena Harga Jual Tersebut sangat merugikan Penggugat selaku Pemilik Objek Jaminan dan tidak pernah ada Musyawarah Tentang Penentuan Harga Jual Sehingga Perbuatan Tergugat I dan Turut Tergugat II Tersebut adalah Perbuatan Melawan Hukum.
4. Bahwa selain itu pula Harga jual Objek Jaminan sejumlah Rp. 1.586.255.000 (Satu Milyar Lima Ratus Delapan Puluh Enam Juta Dua Ratus Lima puluh Lima Ribu Rupiah), tersebut menurut Tergugat I Penggugat masih mempunyai Kewajiban yang harus dibayarkan kepada Tergugat I dari Total keseluruhan sejumlah Rp. 2.631.033.601,43, sebagaimana yang disampaikan melalui surat Nomor : MNR.RCR/CTR.EAST.0105777/2024 Tanggal 23 Januari 2024, Tentang Pemberitahuan Hasil Lelang sehingga sisa kewajiban Kredit Turut Tergugat I sejumlah Rp. 1.044.778.601,43 adalah angka yang tidak pernah disepakati dan tidak di ketahui oleh Penggugat. Dan sangat merugikan Penggugat selaku Pemilik Objek Jaminan.

Bahwa dengan demikian oleh Karena pelaksana penyelesaian piutang (kredit macet) yang menggunakan Jaminan Objek Jaminan Milik Penggugat

Halaman 4 dari 54 Putusan Nomor 42/Pdt.G/2024/PN Amb

#### 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)



Menurut Hukum telah menyalahi Ketentuan yang ditentukan PERATURAN PEMERINTAH PENGANTI UNDANG-UNDANG TENTANG PANITYA URUSAN PIUTANG NEGARA No. 49/Prp/1960 Pasal 10 (1) (2) antara lain :

- Jumlah hutang tidak pasti karena Debitur membantah jumlahnya hutang yang ditetapkan oleh kreditur (Bank) Tergugat I.
- Penggugat/Debitur tidak pernah diajak musyawarah tentang harga limit dari Objek Jaminan yang akan dilelang oleh kantor lelang tersebut.
- Penjualan dengan harga Lelang dibawah harga pasar dan NJOP.
- Tidak memberi kesempatan kepada Pengugat/Debitur untuk menjual sendiri Objek jaminan.

Bahwa Karena pelaksana lelang yang dilakukan Oleh Tergugat I menggunakan Fasilitas Turut Tergugat II yang tidak sesuai dengan Ketentuan Undang-Undang tersebut. Maka Penggugat mengalami kerugian uang sebesar:

1. Harga tanah sesuai NJOP 382 M2 x Rp. 802.000, = Rp. 306.364. 000,.
  2. Harga bangunan seluas 10 x 18,7 M2 kali 3 lantai = 561 M2 x sesuai NJOP Rp.3.100.000 = Rp. 2. 083.200.000,.
- Jumlah = Rp. 308. 447.200,.

Sehingga nilai jual Objek Jaminan melalui lelang telah dibeli oleh Tergugat II dengan harga = Rp. 1.586.255.000,., dengan demikian Penggugat mengalami Kerugian sejumlah = Rp. 1.277. 807. 800, Maka perbuatan pelaksana lelang yang dilakukan Oleh Tergugat I menggunakan Fasilitas Turut Tergugat II atas Objek jaminan milik Penggugat tersebut adalah Perbuatan Melawan Hukum. Sedangkan Tergugat II sebagai pembeli Objek Jaminan melalui penjualan lelang Turut Tergugat II tersebut adalah pembeli yang beritikad tidak baik karena ;

- Pelaksanaan lelang atas Objek jaminan tidak sesuai dengan mekanisme peraturan Undang-Undang maka Perbuatan Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat terbukti melakukan perbuatan melawan hukum.
- Lelang antara- Turut Tergugat II dengan Tergugat II selaku pembeli. ternyata dilakukan tidak sesuai dengan peraturan yang berlaku, dan melanggar hak – hak penggugat sehingga Penggugat dirugikan, maka lelang atas Objek Jaminan adalah tidak memenuhi syarat objektif Penggugat yaitu : tidak ada sebab yang halal, maka lelang tersebut harus dinyatakan batal demi hukum.





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Karena lelang batal demi hukum, maka Risalah lelang yang dibuat untuk itu oleh Turut Tergugat II dengan Tergugat II juga mengandung cacat hukum dan harus dinyatakan batal demi hukum.

Bahwa sebagaimana yang ditegaskan Menurut Perpu No. 49/PRP/1960 Pasal 10 Ayat (1) (2) untuk mengurus piutang Negara, yang adanya dan besarnya telah pasti menurut hukum, dan penanggung hutang tidak melunasi hutangnya. Untuk memperoleh kepastian penyelesaian Piutang. Maka Turut Tergugat II diwajibkan menurut ketentuan membuat Pernyataan Bersama dengan Penanggung utang yang isinya memuat : Pengakuan hutang kepada Negara Syarat-syarat penyelesaian sebagaimana yang ditentukan Pasal 10 Ayat (1) (2) yaitu :

- (1) Setelah dirundingkan oleh Panitia dengan penanggung hutang dan diperoleh kata sepakat tentang jumlah hutangnya yang masih harus dibayar, termasuk bunga uang, denda yang tidak bersifat pidana, serta biaya-biaya yang bersangkutan dengan piutang ini, maka oleh Ketua Panitia dan penanggung hutang dibuat suatu pernyataan bersama yang memuat jumlah tersebut dan memuat kewajiban penanggung hutang untuk melunasinya.
- (2) Pernyataan bersama ini mempunyai kekuatan pelaksanaan seperti suatu keputusan hakim dalam perkara perdata yang berkekuatan pasti, untuk mana pernyataan bersama itu berkepal "Atas Nama Keadilan

Bahwa sebagaimana Uraian Penggugat diatas Penggugat sebagai Pemilik Objek Jaminan membantah jumlah besarnya hutangnya, sehingga jumlah hutang Turut Tergugat I dengan Nilai Objek Jaminan Milik Penggugat belum pasti *Ficed*, dan belum ada pernyataan Bersama, dan Faktanya :

- Tergugat I dan Turut Terguggat II ternyata tidak memberi kesempatan/waktu kepada Penggugat selaku Pemilik Objek Jaminan untuk mencari pembeli.
- Penggugat tidak pernah diajak bermusyawarah oleh Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk menentukan harga limit Objek Jaminan yang akan dijual lelang tersebut.
- Turut Tergugat I dalam menggunakan Objek Jaminan yang dipercayakan oleh Penggugat sehingga menjadikan Objek Jaminan sebagai Jaminan disalahgunakan kepercayaan membuat Penggugat dirugikan
- Penentuan harga limit lelang didasarkan harga-harga dipasaran dengan berpedoman pada NJOP (nilai jual objek pajak) atas Objek Jaminan tersebut yang dikeluarkan oleh Pemerintah Kota Ambon.

Halaman 6 dari 54 Putusan Nomor 42/Pdt.G/2024/PN Amb

#### 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

- Objek Jaminan telah dijual lelang dengan harga limit lelang dibawah harga pasar dan NJOP. Sehingga Penggugat menderita kerugian.
- Karena pelaksanaan lelang atas Objek jaminan tidak sesuai dengan mekanisme peraturan Undang-Undang maka Tergugat I, II dan Turut Tergugat II terbukti melakukan perbuatan melawan hukum.
- Mekanisme lelang yang dimohonkan oleh Tergugat I menggunakan Fasilitas Turut Tergugat II sehingga dibeli Tergugat II, ternyata dilakukan tidak sesuai dengan peraturan yang berlaku, maka lelang atas Objek Jaminan Kredit Tanah dan Bangunan sesuai Sertipikat Hak Milik Nomor : 2017 seluas 382 M2 / Desa Batumerah tanggal 15 Januari 2007, Surat ukur nomor 442/2006 tanggal 19 – 12 – 2006 seluas 382 M2 terdaftar atas nama Drs. Mochdar Mukadar yang diatas terdapat bangunan Permanen yang terdiri dari 3 (tiga) Lantai dengan Ukuran seluas  $10 \times 18,7 \times 3 \text{ M2} = 561 \text{ M2}$  milik Penggugat tersebut adalah tidak memenuhi syarat objektif yaitu : tidak ada sebab yang halal, maka lelang tersebut harus dinyatakan batal demi hukum. Dan Risalah lelang yang dibuat untuk itu antara Turut Tergugat II dengan Tergugat II, juga mengandung cacat hukum dan harus dinyatakan batal demi hukum.

Berdasarkan uraian-uraian di atas, dengan ini PENGGUGAT mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Ambon Cq. Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa dan mengadili serta menyelesaikan perkara ini untuk menjatuhkan putusan dengan amar sebagai berikut :

## DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan PENGGUGAT seluruhnya ;
2. Menyatakan perbuatan Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II yang merugikan Penggugat adalah sebagai Perbuatan Melawan Hukum ;
3. Menyatakan bahwa pelaksana Penjualan lelang atas Jaminan Kredit Tanah dan Bangunan sesuai Sertipikat Hak Milik Nomor : 2017 seluas 382 M2 / Desa Batumerah tanggal 15 Januari 2007, Surat ukur nomor 442/2006 tanggal 19 – 12 – 2006 seluas 382 M2 terdaftar atas nama Drs. Mochdar Mukadar yang diatas terdapat bangunan Permanen yang terdiri dari 3 (tiga) Lantai dengan Ukuran seluas  $10 \times 18,7 \times 3 \text{ M2} = 561 \text{ M2}$  yang dilakukan oleh Tergugat I Menggunakan Fasilitas Lelang Turut Tergugat II sebagai penjual lelang dan Tergugat II sebagai pembeli lelang adalah tidak sah dan harus dinyatakan batal demi hukum ;

Halaman 7 dari 54 Putusan Nomor 42/Pdt.G/2024/PN Amb



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menyatakan Risalah lelang yang dibuat untuk itu oleh Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Cabang Ambon / Turut Tergugat II mengandung cacat hukum dan batal demi hukum serta tidak berlaku lagi ;
5. Menyatakan bahwa Pembeli Tergugat II adalah pembeli yang beritikad tidak baik ;
9. Menghukum Para Tergugat dan Para Turut Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau :

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

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Penggugat hadir kuasanya dan Tergugat I hadir kuasanya, Tergugat II hadir kuasanya, Turut Tergugat I tidak hadir dipersidangan meskipun telah dipanggil secara sah dan patut berdasarkan relaas panggilan masing-masing tertanggal 7 Februari 2024, 29 Februari 2024, 1 Maret 2024, selanjutnya Turut Tergugat II hadir kuasanya;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 154 RBg, 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, kepada kedua belah pihak yang berperkara Majelis Hakim mengupayakan perdamaian melalui mediasi, untuk itu telah menunjuk saudara Iqbal Albanna, S.H., M.H. Hakim Pengadilan Negeri Ambon sebagai Mediator berdasarkan Penetapan Ketua Majelis Hakim Nomor 42/Pdt.G/2024/PN Amb, tertanggal 26 Maret 2024;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tertanggal 23 April 2024, upaya mediasi tidak berhasil (gagal) dan para pihak menghendaki penyelesaian perkara ini dilakukan melalui jalur persidangan (*litigasi*);

Menimbang, bahwa selanjutnya pemeriksaan perkara a quo dilanjutkan dengan pembacaan gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Kuasa Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan penggugat tersebut Kuasa Tergugat I mengajukan eksepsi/jawabannya sebagai berikut:

## A. DALAM EKSEPSI

Halaman 8 dari 54 Putusan Nomor 42/Pdt.G/2024/PN Amb





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

I. GUGATAN PENGGUGAT DALAM PERKARA A QUO MERUPAKAN GUGATAN YANG KURANG PIHAK (*PLURIUM LITIS CONSORTIUM*) KARENA TIDAK TURUT MENYERTAKAN DEBITUR (*INCASU SDRI. RAHMA MUKADAR*) DALAM PERKARA A QUO

1. Bahwa PENGGUGAT dalam gugatan perkara a quo, pada intinya PENGGUGAT mengajukan gugatan kepada TERGUGAT I, karena TERGUGAT I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yaitu dengan melakukan pelelangan secara umum obyek agunan tersebut.
2. Bahwa perlu Majelis Hakim ketahui fasilitas kredit dari Debitur an. Sdri. Rachma Mukaddar selaku Direktris CV Rilan Citra Perdana, sehingga Sdri. Rachma Mukaddar sebagai subjek hukum perlu ditarik ke dalam perkara ini. CV. Rilan Citra Perdana bukanlah Badan Hukum yang bisa bertindak sendiri seperti Perseroan Terbatas, sehingga pertanggung jawaban hukumnya mengikat kepada Pengurus CV tersebut.
3. Bahwa mengingat perkara a quo, awal mula timbulnya adalah dari adanya Fasilitas Kredit Debitur an. Sdri. Rachma Mukaddar selaku Direktris CV Rilan Citra Perdana, maka sudah sepatutnya jika Sdri. Rachma Mukaddar selaku Direktris CV Rilan Citra Perdana dijadikan sebagai pihak dalam perkara a quo.
4. Bahwa sudah jelas dan sepatutnya jika Sdri. Rachma Mukaddar selaku Direktris CV Rilan Citra Perdana yang memiliki keterkaitan dan hubungan terhadap pada perkara a quo, patut ditarik juga sebagai pihak dalam gugatan pada perkara a quo, karena dilakukannya pelelangan secara umum akibat macetnya fasilitas kredit selaku Sdri. Rachma Mukaddar Direktris CV Rilan Citra Perdana.
5. Bahwa mengingat secara hukum gugatan PENGGUGAT tidak menarik Sdri. Rachma Mukaddar dalam gugatan pada perkara a quo, maka secara hukum gugatan PENGGUGAT tersebut dapat dikualifikasikan sebagai gugatan kurang pihak (*plurium litis consortium*). Oleh karenanya sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo, menyatakan gugatan PENGGUGAT dalam perkara a quo dinyatakan tidak dapat diterima. Untuk itu TERGUGAT memohon kepada majelis hakim pemeriksa perkara supaya menolak gugatan PENGGUGAT atau setidaknya - tidaknya menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*).

Halaman 9 dari 54 Putusan Nomor 42/Pdt.G/2024/PN Amb



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## II. GUGATAN PENGGUGAT DALAM PERKARA A QUO MERUPAKAN PERKARA YANG TELAH DIPUTUS OLEH MAHKAMAH AGUNG DENGAN OBYEK PERKARA YANG SAMA SEHINGGA MENAKIBATKAN GUGATAN INI *NE BIS IN IDEM*

1. Bahwa gugatan PENGGUGAT pada perkara *a quo* mengandung eksepsi *Ne Bis In Idem* yaitu perkara dalam gugatan PENGGUGAT sudah pernah diajukan sebelumnya dan telah dijatuhkan putusan yang berkekuatan hukum tetap.
2. Bahwa hal tersebut sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1917 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan :  
*"Kekuatan suatu putusan hakim yang telah memperoleh kekuatan hukum yang pasti hanya mengenai pokok perkara yang bersangkutan. Untuk dapat menggunakan kekuatan itu, soal yang dituntut harus sama, tuntutan harus didasarkan pada alasan yang sama, dan harus diajukan oleh pihak yang sama dan terhadap pihak-pihak yang sama dalam hubungan yang sama pula"*
3. Bahwa atas objek perkara yang sama, materi pokok/dalil yang sama, pada waktu dan tempat kejadian yang sama telah mendapatkan Putusan berkekuatan hukum tetap dari Mahkamah Agung dengan nomor 1584 K/Pdt/2022 jo. 100/Pdt/2021/PT jo. no 429/Pdt.G/2021/PN dengan amar putusan:

### MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi Drs. MOCHDAR MUKADAR, M.B.A., tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp. 500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);
4. Bahwa pada perkara *a quo* materi dan subjek gugatan sama khususnya membahas fasilitas kredit Direktris CV. Rilan Citra Perdana dan agunan dari PENGGUGAT sehingga sudah *sepantasnya* gugatan PENGGUGAT hanya mengulangi yang pernah sebelumnya.
5. Bahwa berdasarkan seluruh pertimbangan di atas, maka sudah sepatutnya apabila Majelis Hakim Yang Terhormat pada pemeriksa perkara *a quo* menyatakan Gugatan PENGGUGAT ditolak seluruhnya atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankleijk verklaard*).

Halaman 10 dari 54 Putusan Nomor 42/Pdt.G/2024/PN Amb



## B. DALAM POKOK PERKARA

1. TERGUGAT I menolak dengan tegas seluruh dalil PENGGUGAT dalam gugatannya, kecuali hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya oleh TERGUGAT I;
2. Bahwa TERGUGAT I adalah sebuah Bank Nasional - Badan Usaha Milik Negara yang terkemuka dan dikenal memiliki reputasi sangat baik di Indonesia karena Kinerja Keuangan yang sangat baik dan selalu memberikan pelayanan terbaik kepada nasabahnya;
3. Bahwa setiap dan segala dalil yang telah disampaikan oleh TERGUGAT I dalam bagian eksepsi tersebut di atas, maka TERGUGAT I mohon kepada yang terhormat Majelis Hakim pemeriksa perkara, supaya dalil dalam eksepsi tersebut di atas dapat termasuk pula sebagai dalil dalam pokok perkara *a quo*, dan menolak tegas semua dalil PENGGUGAT dalam gugatannya, kecuali yang diakui secara tegas oleh TERGUGAT I;
4. Bahwa TERGUGAT I memohon kepada Majelis Hakim, agar hal-hal yang telah TERGUGAT I kemukakan dalam bagian eksepsi *a quo*, secara *mutatis muntandis* merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam Pokok Perkara *a quo*;
5. Bahwa TERGUGAT I adalah sebuah Bank Nasional – Bank Usaha Milik Negara yang terkemuka dan dikenal memiliki reputasi sangat baik di Indonesia karena Kinerja Keuangan yang sangat baik dan selalu memberikan pelayanan terbaik kepada nasabah maupun debitur;
6. Dalam melaksanakan kegiatan-kegiatan usahanya kepada nasabah maupun debitur, TERGUGAT I juga selalu berpedoman pada prinsip kehati-hatian (*prudential banking*) dan telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku;
7. Bahwa sebelum TERGUGAT I menyampaikan Jawaban terhadap gugatan PENGGUGAT dalam perkara *a quo*, terlebih dahulu TERGUGAT I menyampaikan fakta-fakta hukum sebagai berikut :
  - a. Bahwa TURUT TERGUGAT I (dhi. CV. Rilan Citra Perdana) dalam hal ini diwakili oleh Rahma Mukaddar selaku Direktris TURUT TERGUGAT I telah mengajukan permohonan fasilitas Kredit Modal Kerja (selanjutnya disebut KMK) kepada TERGUGAT I yang kemudian dituangkan dalam perjanjian kredit dengan nomor: APM/002/KMK-UMUM/2008 tanggal 20 Februari 2008. Bahwa

Halaman 11 dari 54 Putusan Nomor 42/Pdt.G/2024/PN Amb



Perjanjian Kredit tersebut telah beberapa kali dilakukan perubahan sesuai dengan addendum-addendum sebagaimana tercantum dalam :

- a) Addendum I Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor APM/002/KMK-UMUM/2008, tertanggal 06 Februari 2009;
- b) Addendum II Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor APM/002/KMK-UMUM/2008 tertanggal 10 Februari 2010 ;
- c) Addendum III Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor APM/002/KMK-UMUM/2008, tertanggal 18 Februari 2011 ;
- d) Addendum IV Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor APM/002/KMK-UMUM/2008, tertanggal 05 Maret 2012;
- e) Addendum V Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor APM/002/KMK-UMUM/2008, tertanggal 18 Februari 2013;
- f) Addendum VI Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor APM/002/KMK-UMUM/2008, tertanggal 12 Februari 2014;
- g) Addendum VII Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor APM/002/KMK-UMUM/2008, tertanggal 22 Januari 2015;
- h) Addendum VIII Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor APM/002/KMK-UMUM/2008, tertanggal 18 Februari 2016;

(selanjutnya Perjanjian Kredit berikut perubahan-perubahan dan addendum-addendumnya disebut "Perjanjian Kredit");

- b. Bahwa seluruh Perjanjian Kredit tersebut di atas telah ditandatangani oleh dan antara TURUT TERGUGAT I (dhi. CV. Rilan Citra Perdana) dalam hal ini diwakili oleh Rahma Mukaddar selaku Direktris serta Debitur dan TERGUGAT I selaku Kreditur. Seluruh syarat dan ketentuan yang diatur di dalam Perjanjian Kredit *a quo*, telah disetujui dan disepakati oleh dan antara TURUT TERGUGAT I (dhi. CV. Rilan Citra Perdana) dalam hal ini diwakili oleh Rahma Mukaddar selaku Direktris serta Debitur dan TERGUGAT I selaku Kreditur, sehingga oleh dan karenanya seluruh pengikatan atas Perjanjian Kredit *a quo*, merupakan perikatan yang sah dan berlaku sebagai undang-undang yang mengikat para pihak, sebagaimana tercantum dalam Pasal 1320 KUHPerdara *juncto* Pasal 1338 KUHPerdara;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- c. Bahwa dalam Perjanjian Kredit dengan nomor: APM/002/KMK-UMUM/2008 tanggal 20 Februari 2008, berikut addendum perubahannya, yang menjadi agunan kredit tersebut antara lain sebagai berikut :
- a) Agunan *Non Fixed Asset*, berupa piutang proyek telah diikat secara Cessie No. APM/11/Cessie/2020 tanggal 10 Februari 2010;
  - b) Agunan *Fixed Asset*, berupa Tanah dan Bangunan dengan bukti kepemilikan Sertifikat Hak Milik Nomor: 2017 atas nama Drs. Mochdar Mukaddar (*incassu* PENGUGAT) terletak di Desa Batu Merah, Kecamatan Sirimau, Kota Ambon telah diikat Hak Tanggungan peringkat I (pertama) Nomor: 4106 tanggal 04 April 2008.
- d. Bahwa sertifikat-sertifikat hak milik tersebut di atas dalam pekara *a quo* merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya (Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah);
- e. Bahwa sertifikat hak milik pula merupakan akta otentik karena dibuat oleh pejabat yang berwenang menurut undang-undang dan peraturan yang berlaku, oleh karenanya menurut hukum memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna tentang hal-hal yang dimuat didalamnya, sehingga diyakini tentang kebenaran isinya (sesuai Pasal 1870 KUHPerdara)
- f. Bahwa terkait penerimaan tanah sebagai agunan *a quo*, TERGUGAT I telah melakukan langkah sesuai Pasal 97 ayat 1 (satu) tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang mengatur bahwa :
- "sebelum melaksanakan pembuatan akta mengenai pemindahan atau pembebanan hak atas tanah tersebut, PPAT lebih dahulu melakukan pemeriksaan pada Kantor Pertanahan mengenai kesesuaian sertifikat hak atas tanah. dst, yang bersangkutan dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan setempat dengan memperlihatkan sertifikat asli".*
- g. Pemeriksaan dan pengecekan atas objek agunan oleh TERGUGAT I telah dilakukan pada Kantor Pertanahan dan telah sesuai dengan

Halaman 13 dari 54 Putusan Nomor 42/Pdt.G/2024/PN Amb

#### Disclaimer

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

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

daftar di Kantor Pertanahan. Berdasarkan hasil pengecekan dimaksud selanjutnya dilakukan penandatanganan APHT didepan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) serta didaftarkan pada Kantor Pertanahan, oleh karenanya sah dilakukan pembebanan Hak Tanggungan.

- h. Bahwa memenuhi ketentuan hukum penjaminan sesuai UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, selanjutnya terhadap sertifikat tanah yang dijadikan sebagai agunan kredit tersebut telah dilakukan pengikatan Hak Tanggungan.
- i. Bahwa fasilitas kredit dari TERGUGAT I yang ada pada TURUT TERGUGAT I (dhi. CV. Rilan Citra Perdana) dalam hal ini diwakili oleh Rahma Mukaddar selaku Direktris mengalami *non performance loan* (macet), sehingga jelas terlihat TURUT TERGUGAT I (dhi. CV. Rilan Citra Perdana) dalam hal ini diwakili oleh Sdri. Rahma Mukaddar selaku Direktris telah melakukan wanprestasi terhadap Perjanjian Kredit yang telah dibuat oleh TERGUGAT I. Oleh karena TURUT TERGUGAT I (dhi. CV. Rilan Citra Perdana) dalam hal ini diwakili oleh Rahma Mukaddar selaku Direktris tidak segera memenuhi kewajiban kepada TERGUGAT I, maka TERGUGAT I memberikan teguran / peringatan kepada Sdri. Rahma Mukaddar untuk segera memenuhi kewajibannya kepada TERGUGAT I, adapun rincian dari Surat Peringatan / Somasi antara lain sebagai berikut :
- i. Surat Peringatan/Somasi I (Pertama) No. SMCR.MKS/049/2018 tanggal 26 Februari 2018;
- ii. Surat Peringatan/Somasi II (Kedua) No. SMCR.MKS/079/2018 tanggal 13 Maret 2018;
- iii. Surat Peringatan/Somasi III (Ketiga/Terakhir) No. SMCR.MKS/091/2018 tanggal 23 Maret 2018;
- iv. Surat Pernyataan Wanprestasi (Default) No. SMCR.MKS/122/2018 tanggal 05 April 2018;
- j. Bahwa atas hal tersebut, TERGUGAT I melakukan lelang eksekusi objek agunan Sertifikat Hak Milik Nomor 2017/Batumerah melalui TURUT TERGUGAT II dan mengambil obyek gambar yang berfokus pada tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya sebagai salah satu

Halaman 14 dari 54 Putusan Nomor 42/Pdt.G/2024/PN Amb

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

syarat sebagaimana ditentukan dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Pelaksanaan Lelang.

- k. Bahwa terkait eksekusi objek sengketa/objek Hak Tanggungan oleh TERGUGAT I selaku pemegang hak tanggungan melalui pelelangan umum sebagaimana dimaksud Pasal 20 Ayat 1 huruf a jo Pasal 6 UU Hak Tanggungan, telah diberitahukan kepada Sdr. Sulaeman, termasuk namun tidak terbatas melalui dokumen/surat sebagai berikut:
- Surat No. MNR.RCR/REG.MKS.40237/2022 tanggal 5 Oktober 2022 perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan Kredit CV. Rilan Citra Perdana;
  - Surat No. MNR.RCR/CTR.EAST.59087/2023 tanggal 19 Desember 2023 perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan Kredit CV. Rilan Citra Perdana;
  - Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tanggal 20 Desember 2023;
  - Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tanggal 4 Januari 2024 melalui surat kabar;
  - Surat No. MNR.RCR/CTR.EAST.0202711/2024 tanggal 15 Februari 2024 perihal Pengosongan Agunan SHM No.2017/Batu Merah a.n Drs.Mochdar Mukadar.
- l. Bahwa dari pelelangan umum yang dilakukan oleh TURUT TERGUGAT II, objek agunan tersebut telah laku lelang kepada TERGUGAT II berdasarkan risalah lelang no. 9/17.01/2024-1.
- m. Bahwa berdasarkan seluruh fakta hukum tersebut di atas, menjadi semakin jelas bahwa semua perbuatan TERGUGAT I dalam perkara a quo senyatanya telah dilakukan sesuai prosedur hukum yang berlaku, sehingga sudah sepatutnya TERGUGAT I sebagai kreditur yang beritikad baik menurut hukum, maka hak-haknya haruslah dilindungi (sesuai Pasal 1341 ayat 2 KUHPerdata).
8. Bahwa TERGUGAT I menolak dengan tegas posita gugatan PENGUGAT berdasarkan angka 2 halaman 3 paragraf pertama gugatan Penggugat dalam perkara a quo, yang menyatakan sebagai berikut :

Halaman 15 dari 54 Putusan Nomor 42/Pdt.G/2024/PN Amb

#### 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)



*"Bahwa untuk itu Kewajiban Turut Tergugat I membayar Bunga Pinjaman Kredit kepada Tergugat I dengan suku bunga 14% pertahun maka untuk itu setiap bulannya Turut Tergugat I membayar kepada Tergugat I sejumlah 1,16% dan Turut Tergugat I tetap selalu beritikad baik membayar dengan jumlah perbulannya @Rp. 11.600.000,- (sebelas juta enam ratus ribu rupiah), sehingga setiap tahunnya Turut Tergugat I membayar suku bunga kepada Tergugat I @Rp.11.600.000 x 1 tahun / 12 bulan = Rp. 139.200.000,- (Seratus tiga puluh sembilan juta dua ratus ribu rupiah), dan Turut Tergugat I telah membayarkan kepada Tergugat I selama 10 tahun yaitu sejak 20 Februari 2008 sampai dengan 18 Februari 2018 sehingga jumlah total suku bunga yang telah dibayarkan Turut Tergugat I kepada Tergugat I sejumlah Rp. 1.392.000.000,- (Satu milyar tiga ratus Sembilan puluh dua juta rupiah....dst."*

Adapun alasan dari TERGUGAT I menolak dalil gugatan PENGUGAT dimaksud, dengan alasan karena sebagai berikut :

- Bahwa sebagaimana PENGUGAT patut ketahui, merupakan tidak benar PENGUGAT selalu membayarkan bunga 14% per-tahun hal ini dikarenakan masing-masing Perjanjian Kredit maupun Addendumnya bunga yang disepakati bisa berbeda-beda.
- Bahwa dari awalnya Perjanjian Kredit sampai dengan Addendum ke-8 oleh Sdri. Rahma Mukaddar selaku Direktris TURUT TERGUGAT I selalu menyepakati dan mengetahui segala isi dari Perjanjian Kredit tersebut. Dalam Addendum juga disepakati jangka waktu yang selalu diperpanjang, sehingga merupakan kewajiban dari Debitur untuk melaksanakan tanggung jawabnya sesuai yang tertuang dalam Perjanjian Kredit dan Addendumnya.
- Berdasarkan Perjanjian Kredit dan Addendumnya oleh dan karenanya seluruh pengikatan tersebut merupakan perikatan yang sah dan berlaku sebagai undang-undang yang mengikat para pihak, sebagaimana tercantum dalam Pasal 1320 KUHPerdara *juncto* Pasal 1338 KUHPerdara;
- Bahwa dalam membuat Perjanjian Kredit berikut segala Addendum perubahannya, TERGUGAT I selalu memberlakukan PENGUGAT selaku Debitur sebagai pihak yang setara (*equal treatment*). TERGUGAT I telah memberikan cukup waktu kepada Debitur untuk mengetahui dan memahami syarat dan kewajiban dalam pemberian

Halaman 16 dari 54 Putusan Nomor 42/Pdt.G/2024/PN Amb



kredit, termasuk memberikan kesempatan kepada PENGUGAT selaku Debitur untuk menyampaikan keberatan atau menanyakan hal-hal yang sekiranya belum jelas dalam Perjanjian Kredit berikut addendum perubahannya, namun Debitur tidak pernah menyampaikan keberatan kepada TERGUGAT I.

- e. Bahwa keberatan yang diajukan oleh PENGUGAT saat ini sangat tidak tepat, karena bila terdapat keberatan, maka nyatanya tidak ada itikad baik dari PENGUGAT untuk menyelesaikan kewajiban, PENGUGAT hanya mencari-cari alasan untuk menghindari pemenuhan kewajibannya. Oleh karena itu, telah jelas bahwa gugatan yang diajukan oleh PENGUGAT tidak sesuai fakta dan berdasarkan hukum serta hanya untuk menghalang-halangi TERGUGAT I untuk mendapatkan pengembalian utang / kewajiban kredit PENGUGAT melalui lelang agunan.
- f. Bahwa Perjanjian Kredit berikut addendum perubahannya telah ditandatangani oleh TERGUGAT I dengan Debitur tanpa adanya paksaan dari pihak manapun sehingga dipandang tidak ada lagi hal-hal yang belum dipahami dan dimengerti oleh Debitur.
9. Bahwa TERGUGAT I menolak dengan tegas dalil Gugatan dari PENGUGAT yang berkaitan dengan Penetapan Nilai Limit dengan alasan karena sebagai berikut :
- a. Bahwa dapat TERGUGAT I sampaikan, penetapan nilai limit agunan telah dilakukan berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku, sehingga hasil dari penjualan agunan tersebut menjadi pengurang kewajiban dari total tunggakan Debitur.
- b. Bahwa dalam melakukan penentuan nilai limit, Penilai telah memberikan pertimbangannya untuk menentukan nilai limit lelang berdasarkan penilaian nilai pasar dan nilai likuidasi juga melihat kondisi tanah dan bangunan tersebut saat ini.
- c. Bahwa TERGUGAT I dalam menentukan limit lelang atas Objek Gugatan telah dilakukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan tidak seperti yang didalilkan oleh Pengugat.
- d. Bahwa TERGUGAT I dalam melaksanakan lelang atas Objek Gugatan tidak melanggar unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum



sesuai Pasal 1365 KUHPerdata dan PENGGUGAT dalam tuntutanannya tidak terdapat bukti-bukti secara sah serta rincian mengenai besarnya kerugian yang diderita oleh Penggugat sehingga Majelis Hakim patut untuk menolak menyatakan TERGUGAT I telah melakukan Perbuatan Melawan hukum dalam pelaksanaan lelang dan tuntutan yang dituntut oleh PENGGUGAT.

10. Bahwa TERGUGAT I menolak dengan tegas atas dalil Gugatan PENGGUGAT sebagaimana tercantum pada posita PENGGUGAT khususnya terkait dengan pelaksanaan lelang serta petitum PENGGUGAT dengan alasan sebagai berikut:

a. Bahwa selanjutnya PENGGUGAT telah mengaburkan fakta terkait dengan dasar aturan yang disampaikan, PENGGUGAT dalam positanya menyatakan sebagai berikut :

*"Bahwa dengan demikian oleh Karena pelaksana penyelesaian piutang (kredit macet) yang menggunakan Jaminan Objek Jaminan Milik Penggugat Menurut Hukum telah menyalahi Ketentuan yang ditentukan PERATURAN PEMERINTAH PENGGANTI UNDANG-UNDANG TENTANG PANITYA URUSAN PIUTANG NEGARA No. 49/Prp/1960 Pasal 10 (1) (2) antara lain :*

- *Jumlah hutang tidak pasti karena Debitur membantah jumlah hutang yang ditetapkan oleh kreditur (Bank) Tergugat I.*
- *Penggugat / Debitur tidak pernah diajak musyawarah tentang harga limit dari Objek Kaminan yang akan dilelang oleh kantor lelang tersebut.*
- *Penjualan dengan harga Lelang dibawah harga pasar dan NJOP.*
- *Tidak memberi kesempatan kepada Pengugat/Debitur untuk menjual sendiri Objek jaminan.*

Hal ini jelas sangat keliru dikarenakan berdasarkan ketentuan Pasal 10 Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang No. 49 Tahun 1960 Tentang Panitia Urusan Piutang Negara menentukan sebagai berikut

**(1) Setelah dirundingkan oleh Panitia dengan penanggung hutang dan diperoleh kata sepakat tentang jumlah hutangnya yang masih harus dibayar, termasuk bunga uang, denda yang tidak bersifat pidana, serta biaya-biaya yang bersangkutan dengan**  
Halaman 18 dari 54 Putusan Nomor 42/Pdt.G/2024/PN Amb





*piutang ini, maka oleh Ketua Panitia dan penanggung hutang dibuat suatu pernyataan bersama yang memuat jumlah tersebut dan memuat kewajiban penanggung hutang untuk melunasinya.*

**(2) Pernyataan bersama ini mempunyai kekuatan pelaksanaan seperti suatu keputusan hakim dalam perkara perdata yang berkekuatan pasti, untuk mana pernyataan bersama itu berkepal "Atas Nama Keadilan:**

Sehingga jelas apa yang disampaikan PENGUGAT dalam posisinya merupakan informasi yang keliru dan menyesatkan karena tidak sesuai dengan fakta yang ada, lebih lanjut pasal ini merujuk kepada adanya bukti terkait dengan total kewajiban dari Debitur dan disepakati dengan Panitia Lelang.

- b. Bahwa selanjutnya perlu diketahui TURUT TERGUGAT I (dhi. CV. Rilan Citra Perdana) dalam hal ini diwakili oleh Rahma Mukaddar selaku Direktris secara nyata telah melakukan wanprestasi terhadap perjanjian kredit yang telah dibuat. hal ini terbukti karena pada saat ini, TURUT TERGUGAT I (dhi. CV. Rilan Citra Perdana) dalam hal ini diwakili oleh Rahma Mukaddar selaku Direktris tidak segera menyelesaikan kewajiban kredit yang ada pada TERGUGAT I, dan justru PENGUGAT selaku pemilik agunan/jaminan kredit dari Debitur menempuh langkah hukum dengan mengajukan gugatan kepada TERGUGAT I melalui Pengadilan Negeri Ambon. Debitur tidak memenuhi komitmen terkait dengan pengembalian kewajiban kredit kepada TERGUGAT I sebagaimana yang telah diatur dalam Perjanjian Kredit yang telah disepakati antara TERGUGAT I dengan TURUT TERGUGAT I (dhi. CV. Rilan Citra Perdana) dalam hal ini diwakili oleh Rahma Mukaddar selaku Direktris serta Akta Pengikatan Hak Tanggungan yang disepakati dengan PENGUGAT.
- c. Bahwa dalam proses pemberian kredit kepada TURUT TERGUGAT I dan pelaksanaan eksekusi hak tanggungan, TERGUGAT I telah melaksanakannya sesuai dengan prosedur dan ketentuan yang berlaku, dengan tidak ada unsur dari TERGUGAT I untuk melakukan perbuatan melawan hukum.
- d. Bahwa dalam membuat Perjanjian Kredit berikut segala Addendum perubahannya, TERGUGAT I selalu memberlakukan TURUT TERGUGAT I (dhi. CV. Rilan Citra Perdana) dalam hal ini diwakili oleh

Halaman 19 dari 54 Putusan Nomor 42/Pdt.G/2024/PN Amb



Rahma Mukaddar selaku Direktris sebagai pihak yang setara (*equal treatment*). TERGUGAT I telah memberikan cukup waktu kepada TURUT TERGUGAT I (dhi. CV. Rilan Citra Perdana) dalam hal ini diwakili oleh Rahma Mukaddar selaku Direktris serta Debitur untuk mengetahui dan memahami syarat dan kewajiban dalam pemberian kredit, termasuk memberikan kesempatan kepada Debitur untuk menyampaikan keberatan atau menanyakan hal - hal yang sekiranya belum jelas dalam Perjanjian Kredit berikut addendum perubahannya, namun TURUT TERGUGAT I (dhi. CV. Rilan Citra Perdana) dalam hal ini diwakili oleh Rahma Mukaddar selaku Direktris serta selaku Debitur tidak pernah menyampaikan keberatan kepada TERGUGAT I.

- e. Bahwa keberatan yang diajukan oleh PENGGUGAT saat ini sangat tidak tepat, karena bila terdapat keberatan, maka PENGGUGAT seharusnya menyampaikannya pada saat sebelum penandatanganan Akta Pengikatan Hak Tanggungan. Oleh karena itu, telah jelas bahwa gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT tidak sesuai fakta dan berdasarkan hukum serta hanya untuk menghalang-halangi TERGUGAT I untuk mendapatkan pengembalian utang / kewajiban kredit TURUT TERGUGAT I (dhi. CV. Rilan Citra Perdana) dalam hal ini diwakili oleh Rahma Mukaddar selaku Direktris melalui lelang agunan.
- f. Bahwa Perjanjian Kredit berikut addendum perubahannya telah ditandatangani oleh TERGUGAT I dengan Debitur tanpa adanya paksaan dari pihak manapun sehingga dipandang tidak ada lagi hal-hal yang belum dipahami dan dimengerti oleh Debitur.
- g. Bahwa Perjanjian Kredit berikut addendum perubahannya tersebut telah memenuhi Pasal 1320 KUHPdata, dimana untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan 4 syarat yaitu :
  - 1) Sepakat, dibuktikan dengan ditandatanganinya Perjanjian Kredit berikut addendum perubahannya oleh PARA PENGGUGAT selaku Debitur tanpa paksaan, penipuan atau atas dasar kekhilafan dari pihak manapun.
  - 2) Cakap, dibuktikan bahwa PARA PENGGUGAT selaku Debitur tidak termasuk ke dalam kriteria orang-orang yang tidak cakap menurut hukum sesuai pasal 1330 KUHPdata.



3) Mengenai hal atau obyek tertentu, dimana dalam Perjanjian Kredit berikut addendum perubahannya telah diperjanjikan dengan jelas hak dan kewajiban para pihak.

4) Suatu sebab (causa) yang halal, dimana perjanjian dalam rangka pemberian kredit merupakan perjanjian yang diperbolehkan oleh undang-undang.

Sehingga Perjanjian Kredit tersebut berlaku sebagai Undang-Undang bagi PARA PENGGUGAT selaku Debitur sesuai dengan Pasal 1338 KUHPerdara dimana dinyatakan bahwa perjanjian yang telah dibuat sesuai undang-undang maka berlaku sebagai undang-undang bagi yang membuatnya.

h. Bahwa Debitur tidak menyelesaikan kreditnya sesuai dengan Perjanjian Kredit, sehingga berdasarkan hal tersebut dan dengan mendasarkan pada itikad baik, maka TERGUGAT I selaku kreditur telah mengirimkan beberapa kali surat peringatan kepada TURUT TERGUGAT I (dhi. CV. Rilan Citra Perdana) dalam hal ini diwakili oleh Rahma Mukaddar selaku Direktris serta selaku Debitur, sebagaimana tercantum dalam fakta – fakta hukum dalam jawaban gugatan perkara *a quo*.

i. Bahwa dengan TERGUGAT I pengiriman Surat Somasi (surat peringatan) kepada Debitur, maka TERGUGAT I dengan itikad baik telah memberi kesempatan kepada Debitur untuk memberikan tanggapan usulan penyelesaian, namun PARA PENGGUGAT selaku Debitur tidak segera menyelesaikan kewajiban pembayaran hutang kepada TERGUGAT I, dan malah PENGGUGAT sebagai pemilik agunan mengajukan gugatan melalui Pengadilan Negeri (PN) Ambon.

j. Bahwa ketidaksediaan / ketidaksanggupan membayar kewajiban kredit milik dari Debitur, maka menunjukkan bahwa Debitur telah wanprestasi dari kesepakatan di dalam Perjanjian Kredit tersebut. Namun demikian, meskipun telah diberi kesempatan dan waktu yang cukup bahkan disertai dengan surat pemberitahuan/peringatan kewajiban pertama, kedua dan ketiga, PARA PENGGUGAT selaku Debitur tetap tidak memenuhi kewajibannya dengan baik dan juga tidak memberikan konsep penyelesaian yang jelas. Oleh karenanya berdasarkan ketentuan Pasal 6 dan Penjelasannya dalam UU Hak Tanggungan, TERGUGAT I selaku pemegang Hak Tanggungan



berhak dan diberi kewenangan oleh Undang-undang untuk menjual obyek agunan dan hasilnya digunakan sebagai pelunasan hutang kredit PARA PENGGUGAT selaku Debitur.

- k. Bahwa dalam dalam Pasal 2 pada APHT yang telah ditandatangani oleh PENGGUGAT selaku Debitur dan pemilik agunan kredit dengan Tergugat I, diatur bahwa pemilik agunan telah berjanji, jika Debitur (in casu TURUT TERGUGAT I) tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang piutang, oleh Pihak Pertama (in casu Pemilik Agunan), Pihak Kedua selaku pemegang Hak Tanggungan peringkat Pertama dengan akta ini (in casu APHT) diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama (in casu Pemilik Agunan):

- a) menjual atau suruh menjual di hadapan umum secara lelang Obyek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian;
- b) mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara dan syarat-syarat penjualan;
- c) menerima uang penjualan, menandatangani dan menyerahkan kwitansi;
- d) menyerahkan apa yang dijual itu kepada pembeli yang bersangkutan;
- e) mengambil dari uang hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang Debitur tersebut di atas; dan
- f) melakukan hal-hal lain yang menurut undang-undang dan peraturan hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat Pihak Kedua (in casu Pihak Kreditur pemegang hak tanggungan) perlu dilakukan dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut.

- l. Bahwa dengan hal tersebut di atas, maka berdasarkan Ketentuan Perundang-undangan, Akta Pengikatan Hak Tanggungan, dan Perjanjian Kredit telah secara jelas menjamin hak TERGUGAT I untuk mengambil pelunasan kredit dari hasil penjualan obyek Agunan dan karenanya TERGUGAT I layak mendapat perlindungan hukum, hal ini



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sejalan dengan Putusan Mahkamah Agung No. 2935 K/Pdt/2012 tanggal 10 Juli 2014, sebagai berikut :

*"Bahwa doktrin hukum yang diterima dalam praktik hukum adalah Pemegang Hak Tanggungan beritikad baik wajib dilindungi."*

- m. Bahwa sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Republik Indonesia No. 213/PMK.06/2020 tanggal 22 Desember 2020 tentang petunjuk pelaksanaan lelang, khususnya dalam pasal 27 ayat (3), mengatur bahwa Terhadap Objek Hak Tanggungan sebagai dimaksud dalam ayat (1), pelaksanaan lelangnya dilakukan berdasarkan oleh titel eksekutorial dari Sertifikat Hak Tanggungan yang memerlukan fiat eksekusi.
- n. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 14 ayat 1, 2 dan 3 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah menentukan sebagai berikut :
- (3)** Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertipikat Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- (4)** Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA'.
- (5)** Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti goresse acte. Hypotheek sepanjang mengenai hak atas tanah.
- o. Bahwa berdasarkan ketentuan di atas suatu Sertifikat Hak Tanggungan telah memiliki kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap. Sehingga pada saat melakukan eksekusi pelelangan yang dilakukan, tidak membutuhkan suatu penetapan pengadilan.
- p. Bahwa karena penggunaan titel eksekutorial dari Sertifikat Hak Tanggungan ini telah sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan dan dapat dilakukan lelang Hak Tanggungan karena adanya titel eksekutorial maka perbuatan yang telah dilakukan oleh TERGUGAT I

Halaman 23 dari 54 Putusan Nomor 42/Pdt.G/2024/PN Amb

#### Disclaimer

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

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melalui TURUT TERGUGAT II untuk melakukan Lelang terhadap Obyek Hak Tanggungan dari agunan Kredit PENGGUGAT telah sesuai dengan aturan hukum dan bukan merupakan perbuatan melawan hukum. Oleh karenanya dalil dari Penggugat dalam perkara *a quo* haruslah ditolak karena tidak sesuai dengan fakta hukum yang ada

q. Bahwa berdasarkan hal – hal tersebut diatas maka TERGUGAT I berpendapat bahwa dalil PENGGUGAT sebagaimana dalam Posita tidak sesuai dengan fakta – fakta hukum yang ada, dan hanya terkesan untuk mencari – cari alasan saja. Untuk itu perbuatan yang telah dilakukan oleh TERGUGAT I bukan merupakan perbuatan melawan hukum dan untuk itu TERGUGAT I memohon kepada Majelis Hakim gugatan pada perkara *a quo* untuk menolak gugatan PENGGUGAT seluruhnya.

11. Bahwa mendasarkan pada fakta hukum di atas tampak jelas bahwa tidak ada perbuatan yang diluar dari ketentuan yang dilakukan oleh TERGUGAT I, oleh karenanya TERGUGAT I tetap pada pendirian awal, yang mana TERGUGAT I telah melaksanakan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan.

12. Bahwa posita gugatan yang tidak ditanggapi oleh TERGUGAT I agar dinyatakan ditolak karena tidak ada relevansinya dengan TERGUGAT I.

13. Bahwa TERGUGAT I menolak dalil-dalil dalam posita maupun petitum selain dan selebihnya karena dalil-dalil dalam posita dan petitum PENGGUGAT tersebut tidak berdasarkan hukum.

Berdasarkan seluruh uraian diatas, maka adalah cukup dan patut apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Ambon yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* memutuskan:

## A. DALAM EKSEPSI

1. Menerima seluruh Eksepsi TERGUGAT I dalam perkara *a quo*;
2. Menyatakan menolak gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

## B. DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;

Halaman 24 dari 54 Putusan Nomor 42/Pdt.G/2024/PN Amb



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menghukum PENGUGAT untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara *a quo*.

atau,

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Ambon berpendapat lain, mohon agar kiranya Majelis Hakim memberikan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa dipersidangan Tergugat II telah pula mengajukan eksepsi/jawaban pada pokoknya sebagai berikut :

#### Disclaimer

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



## I. DALAM EKSEPSI

1. Bahwa pada prinsipnya Tergugat II menolak dengan tegas dan keras seluruh dalil-dalil Gugatan Penggugat tertanggal 5 Februari 2024. Kecuali hal yang diakui secara nyata oleh Tergugat II;
2. Bahwa bila mencermati dan mempelajari dalil Gugatan Penggugat tertanggal 5 Februari 2024, jika ditinjau dalam HIR maupun Rbg sebagaimana dalam praktek peradilan perdata di Indonesia, telah menegaskan dan menyebutkan secara jelas tentang syarat-syarat yang harus dipenuhi/ dipatuhi dalam membuat suatu Surat Gugatan terhadap Subjek Hukum maupun terhadap objek, materi atau pokok sengketa tersebut. Hal mana, Apabila seseorang/ pihak membuat Surat Gugatan maka harus memenuhi syarat formil maupun syarat material. Bilamana salah satu syarat formil terabaikan mengakibatkan gugatan mengandung cacat, artinya gugatan tersebut dianggap tidak memenuhi ketentuan tata tertib beracara yang ditentukan oleh undang-undang. Bilamana dalam gugatan terabaikan salah satu syarat formil dapat mengakibatkan gugatan tidak sah, dan gugatan yang seperti itu haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (niet onvankelijk verklaard) atau Pengadilan tidak berwenang mengadili. Sedangkan syarat material suatu gugatan harus ada perselisihan hukum antara Penggugat dan Tergugat ;
3. Bahwa Gugatan Penggugat Tidak Jelas atau Kabur (Obscur Libel). Dikatakan demikian karena setelah Tergugat II membaca dan mempelajari secara seksama dalil dan alasan Posita Gugatan Penggugat tertanggal 5 Februari 2024 mulai dari butir 1 sampai dengan butir 4 dan petitumnya mulai butir 1 sampai dengan butir 6, pada pokoknya Penggugat tidak menerangkan dan/atau menguraikan secara rinci letak serta batas-batas Objek Sengketa a quo, sehingga Objek Sengketa Menjadi Kabur dan/atau tidak jelas;
4. Bahwa karena itu menurut hukum dan ketentuan peraturan perundang-undangan serta doktrin putusan Mahkamah Agung R.I, Gugatan Penggugat sangat bertentangan dengan ketentuan Pasal 8 ayat (3) Rv mengenai syarat-syarat formil maupun material surat gugatan sebagaimana ditegaskan dalam Putusan MARI Nomor 1391 K/Sip/1975 tanggal 26 April 1979 Jo. Putusan MARI Nomor. 565 K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1974, maka sangatlah beralasan bagi Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Ambon untuk mengabulkan Eksepsi Tergugat II

Halaman 26 dari 54 Putusan Nomor 42/Pdt.G/2024/PN Amb



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan menolak atau menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima seluruhnya;

## II Dalam Pokok Perkara :

1. Bahwa apa yang dikemukakan dalam Eksepsi memiliki keterkaitan erat dengan Pokok Perkara ini, sehingga merupakan satu kesatuan dalam merefleksikan kepentingan hukum Tergugat II dalam perkara a quo.
2. Bahwa pada prinsipnya Tergugat II menolak dengan tegas dan keras seluruh dalil-dalil Gugatan Penggugat tertanggal 5 Februari 2024. Kecuali hal yang diakui secara nyata oleh Tergugat II;
3. Bahwa sejatinya Tergugat II sependapat dengan dalil dan argumentasi hukum yang di sampaikan oleh Tergugat I melalui Jawabannya tertanggal 7 Mei 2024, Serta sependapat dan/atau sejalan dengan Jawaban Turut Tergugat II tertanggal 08 Mei 2024.
4. Bahwa setelah membaca dan mempelajari secara seksama dalil dan alasan Posita Gugatan Penggugat tertanggal 5 Februari 2024 mulai dari butir 1 sampai dengan butir 4 dan petitumnya mulai butir 1 sampai dengan butir 6, khusus dalil Gugatan butir 3, dan 4 serta Petitumnya butir 2, 3, dan butir 5, yang pada pokoknya mendalilkan bahwa "...Tergugat II sebagai pembeli Objek Jaminan melalui penjualan lelang Turut Tergugat II tersebut adalah Pembeli yang beritikad tidak baik." adalah merupakan dalil dan alasan yang tidak berdasar hukum sedikitpun, dikatakan demikian karena Tergugat II memperoleh Objek Perkara a quo melauai proses jual beli dengan Turut Tergugat II secara patut dan sah menurut hukum.
5. Bahwa sebelum Tergugat II melakukan proses pembelian objek lelang in cassu objek sengketa dalam perkara a quo, terlebih dahulu Tergugat II mempertanyakan serta memeriksa seluruh kelengkapan dokumen Pelelangan objek lelang a quo, kepada Pihak Turut Tergugat II.
6. Bahwa secara faktual proses pelelangan objek perkara a quo oleh Turut Tergugat II telah memenuhi kelengkapan dokumen persyaratan lelang, sebagaimana tercermin melalui dokumen berikut ;
  - Surat Nomor MNR.RCR/CTR.EAST.43419/2023 tertanggal 20 November 2023, Perihal Permohonan Penetapan Tanggal Lelang Melalui internet dengan Teknis Penawaran Closed Bidding dan Surat Pengantar SKPT, yang diketahui diajukan oleh Tergugat I.
  - Surat Nomor S-845/KNL.1701/2023, tertanggal 18 Desember 2023 Perihal Penetapan Jadwal Lelang.

Halaman 27 dari 54 Putusan Nomor 42/Pdt.G/2024/PN Amb

### 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

- Surat Nomor : MNR.RCR/CTR.EAST.59087/2023. MNR.RCR/CTR.EAST.59088/2023. MNR.RCR/CTR.EAST.59089/2023, tanggal 19 Desember 2023 Perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan Kredit CV. Rilan Citra Perdana.

- Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Nomor Berkas : 2/2024 tertanggal 03 Januari 2024, yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Ambon.

Fakta yang demikianlah menjadi dasar Tergugat II untuk melakukan proses pembelian objek Lelang in cassu objek sengketa a quo dengan Turut Tergugat II, sehingga tindakan Tergugat II merupakan Pembeli dengan beritikad baik, hal yang demikian telah sejalan dengan ketentuan Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara yang menetapkan bahwa kontrak harus dilaksanakan dengan itikad baik Jo. Pasal 1339 KUHPerdara, menunjuk terikatnya perjanjian kepada sifat, kepatutan, kebiasaan dan undang-undang.

7. Bahwa apabila ada hal-hal yang belum terjawab dalam pokok perkara ini bukan berarti diakui dan dibenarkan oleh Tergugat II, akan tetapi pada prinsipnya Tergugat II menolak dengan tegas dan keras seluruh dalil Gugatan Penggugat tertanggal 5 Februari 2024 seluruhnya;

Berdasarkan alasan-alasan dan hal-hal terurai di atas, maka Tergugat II mohon agar Yang Mulia Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Ambon yang memeriksa dan mengadili perkara ini memberikan putusan sebagai berikut :

## I. DALAM EKSEPSI.

- Menyatakan mengabulkan Eksepsi Tergugat II untuk seluruhnya ;

## II. DALAM POKOK PERKARA.

- Menolak Gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

ATAU : Apabila Yang Mulia Majelis Hakim berpendapat lain mohon kiranya putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo Et Bono).

Menimbang, bahwa dipersidangan Turut Tergugat II telah pula mengajukan eksepsi/jawaban pada pokoknya sebagai berikut :





## A. DALAM EKSEPSI

### 1. *Error In Persona*

- 1.1. Bahwa gugatan yang diajukan Penggugat kepada Turut Tergugat II merupakan gugatan yang salah alamat karena Turut Tergugat II sama sekali tidak memiliki keterkaitan maupun hubungan hukum dengan Penggugat.
- 1.2. Bahwa dapat Turut Tergugat II tegaskan, terhadap pelaksanaan lelang atas Permohonan Tergugat I dalam perkara *a quo*, Tergugat I secara tegas menyatakan akan bertanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata maupun tuntutan pidana serta membebaskan pejabat lelang dan Turut Tergugat II dari debitur atau pihak ketiga sesuai Surat Pernyataan Nomor MNR.RCR/CTR.EAST.43421/2023 tanggal 20 November 2023 Hal ini sesuai dengan Pasal 13 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
- 1.3. Bahwa meskipun Penggugat diberi kebebasan dalam menarik pihak-pihak yang berperkara, namun dengan mendasarkan pada fakta-fakta hukum sebagaimana Turut Tergugat II uraikan diatas, maka sudah sepatutnya Majelis Hakim memutuskan untuk mengeluarkan Turut Tergugat II sebagai pihak dalam perkara *a quo* sebelum perkara ini diperiksa lebih lanjut.

### 2. Eksepsi Gugatan Tidak Jelas/ Kabur

- 2.1. Bahwa Gugatan Penggugat khususnya yang ditujukan kepada Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Ambon *in casu* Turut Tergugat II, setelah dibaca dengan cermat dan seksama tidak ada satupun dalil dalam surat gugatannya yang menyebutkan perbuatan Turut Tergugat yang merugikan Penggugat dan perbuatan melawan hukum (*onrecht matige daad*).
- 2.2. Bahwa pelaksanaan pelelangan yang dilakukan oleh Turut Tergugat II melalui permohonan Tergugat I telah dilakukan sesuai dengan prosedur hukum sebagaimana mestinya.
- 2.3. Bahwa mengingat Objek Sengketa merupakan tanah diatas terdapat bangunan permanen, maka Penggugat seharusnya menyebutkan alamat dan batas-batas objek sengketa tersebut sehingga Objek Sengketa menjadi jelas dan tidak kabur. Dalam gugatan Penggugat tidak menyebutkan batas-batas dari Objek Sengketa, maka Objek Sengketa menjadi kabur dan tidak jelas

Halaman 29 dari 54 Putusan Nomor 42/Pdt.G/2024/PN Amb



2.4. Bahwa sesuai dengan Yurisprudensi antara lain:

a) Putusan Mahkamah Agung RI No.1149K/Sip/1975 tanggal 17 April 1979

*"karena dalam suatu gugatan tidak menyebutkan dengan jelas letak/batas tanah sengketa, gugatan tidak dapat diterima."*

b) Putusan Mahkamah Agung RI No.1159K/PDT/1983 tanggal 23 Oktober 1984

*"gugatan yang tidak menyebutkan batas-batas objek sengketa dinyatakan obscur libel dan gugatan tidak dapat diterima"*

2.5. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, sangat jelas bahwa dalil-dalil Penggugat telah cacat formil (gugatan kabur/tidak jelas), sehingga cukup beralasan bagi Turut Tergugat II untuk memohon kepada Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Ambon yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

#### B. DALAM POKOK PERKARA.

1. Bahwa apabila Majelis Hakim Yang Mulia berpendapat lain mengenai eksepsi yang diajukan oleh Turut Tergugat II perkenankanlah Turut Tergugat II mengajukan Jawaban dalam pokok perkara sebagaimana diuraikan dibawah ini.
2. Bahwa Turut Tergugat II menolak semua dalil Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas telah diakuinya dan Turut Tergugat II tidak akan menjawab dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang Turut Tergugat II.
3. Bahwa apa yang termuat dalam eksepsi diatas mohon dianggap merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam pokok perkara ini.
4. Bahwa pokok permasalahan yang dijadikan dasar oleh Penggugat dalam mengajukan gugatannya adalah sehubungan dengan pelelangan eksekusi Hak Tanggungan Tanah dan Bangunan yang berkaitan yang dilaksanakan oleh Turut Tergugat II atas permohonan dari Tergugat I, yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor : 2017 seluas 382 m2 / Desa Batumerah tanggal 15 Januari 2007, Surat Ukur nomor 442/2006 tanggal 19-12-2006 seluas 382 m2 atas nama Drs. Mochdar Mukadar yang diatasnya

Halaman 30 dari 54 Putusan Nomor 42/Pdt.G/2024/PN Amb



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terdapat bangunan permanen yang terdiri dari 3 (tiga) lantai dengan ukuran seluas  $10 \times 18,7 \text{ m}^2 = 561 \text{ m}^2$  yang dijamin sebagai jaminan kredit pada Tergugat I.

5. Bahwa Turut Tergugat II menolak dengan tegas dalil dan alasan Penggugat dalam gugatannya pada posita angka 3 dan angka 4 yang menyatakan Turut Tergugat II telah bertindak diluar prosedur hukum atau bertindak tidak sesuai ketentuan Undang-Undang dengan menyetujui permohonan penjualan agunan dari Tergugat I. Fakta hukumnya rencana pelaksanaan lelang *a quo* telah sesuai prosedur dan ketentuan yang berlaku, dengan alasan sebagai berikut:

- a) Bahwa lelang atas objek perkara merupakan akibat dari wanprestasi atau cidera janji dari Penggugat (selaku debitur).
- b) Bahwa walaupun Penggugat telah secara nyata melakukan wanprestasi yang dibuktikan dengan adanya tunggakan dan/atau tidak dipenuhinya kewajiban angsuran, Tergugat I telah melakukan upaya penagihan secara patut melalui surat-surat peringatan tertulis, yaitu:
  - 1) Surat PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk, Collection & Recovery Center East Nomor MNR.RCR/CTR.EAST.29337/2023 tanggal 11 Oktober 2023 perihal Surat Peringatan Pertama;
  - 2) Surat PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk, Collection & Recovery Center East Nomor MNR.RCR/CTR.EAST.32966/2023 tanggal 23 Oktober 2023 perihal Surat Peringatan Kedua;
  - 3) Surat PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk, Collection & Recovery Center East Nomor MNR.RCR/CTR.EAST.36187/2023 tanggal 31 Oktober 2023 perihal Surat Peringatan Ketiga/Terakhir.

Bahwa meskipun Tergugat I telah memberikan surat peringatan namun Pihak Penggugat tidak menunjukkan itikad baiknya untuk menyelesaikan kewajibannya.

- c) Bahwa mengingat Penggugat telah melakukan wanprestasi dan tidak melaksanakan kewajibannya sesuai perjanjian kredit, maka kreditur *in casu* Tergugat I memiliki hak untuk menjual objek sengketa (tanpa memerlukan penetapan pengadilan terlebih dahulu/*fiat executie*) berdasarkan pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang berbunyi:

*"Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas*

*Halaman 31 dari 54 Putusan Nomor 42/Pdt.G/2024/PN Amb*

#### 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

*kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.”*

- d) Bahwa selanjutnya, ketentuan Pasal 26 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan 213/PMK.06/2020 mengatur bahwa *“Permohonan lelang diajukan secara tertulis oleh Penjual kepada Penyelenggara Lelang sesuai jenis lelangnya disertai dokumen persyaratan lelang.”*
- e) Bahwa Tergugat I telah mengajukan permohonan lelang kepada Turut Tergugat II sesuai surat Nomor MNR.RCR/CTR.EAST.43419/2023 tanggal 20 November 2023 perihal Permohonan Penetapan Tanggal Lelang Melalui Internet dengan Teknis Penawaran Closed Bidding dan Surat Pengantar SKPT. Bahwa terhadap surat permohonan lelang eksekusi tersebut maka selanjutnya Turut Tergugat II memeriksa berkas secara formal dan kelengkapan secara administratif.
- f) Bahwa selanjutnya, mengingat dokumen persyaratan lelang telah dipenuhi oleh Tergugat I maka Turut Tergugat II tidak boleh menolak permohonan lelang tersebut. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 11 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 yang mengatur bahwa *“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”*.
- g) Bahwa mengingat Penjual telah memenuhi kelengkapan dokumen persyaratan lelang, selanjutnya Turut Tergugat II melalui Surat Nomor S-845/KNL.1701/2023 tanggal 18 Desember 2023 perihal Penetapan Jadwal Lelang. Kemudian menetapkan dan memberitahukan kepada Penjual (*in casu* Tergugat I) tentang jadwal lelang *a quo*.
- h) Bahwa terkait pelaksanaan lelang *a quo* telah disampaikan kepada Mochdar Mukadar selaku pemilik agunan *in casu* Penggugat, Rahma Mukadar, serta Direktur CV Rilan Citra Perdana dalam hal ini Rahma Mukadar melalui surat dari Tergugat I Nomor : MNR.RCR/CTR.EAST.59087/2023, MNR.RCR/CTR.EAST.59088/2023, MNR.RCR/CTR.EAST.59089/2023 tanggal 19 Desember 2023 perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan Kredit CV. Rilan Citra Perdana.

Halaman 32 dari 54 Putusan Nomor 42/Pdt.G/2024/PN Amb

#### Disclaimer

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



- i) Bahwa untuk memenuhi Pasal 55 ayat (1) huruf d dan e Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 terkait Pengumuman Lelang, Penjual (*in casu* Tergugat I) telah melaksanakan pengumuman lelang melalui selebaran tanggal 20 Desember 2023 sebagai pengumuman lelang pertama dan melalui surat kabar harian Ambon Ekspres Tanggal 04 Januari 2024 sebagai Pengumuman Lelang Kedua.
- j) Bahwa selanjutnya, sesuai Pasal 31 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020, pelelangan tersebut telah dilengkapi dengan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Nomor berkas : 2/2024 tanggal 03 Januari 2024 yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Ambon.
- k) Bahwa sesuai uraian pada huruf a) sampai dengan huruf j) Jawaban di atas, dapat disimpulkan bahwa pelaksanaan lelang terhadap objek sengketa oleh Turut Tergugat II atas permohonan Tergugat I, telah sesuai dengan persyaratan dan ketentuan dalam Peraturan Menteri Keuangan nomor 213/PMK.06/2020.
6. Bahwa pelaksanaan lelang *a quo* berdasarkan pasal 6 UUHT yang memberikan hak kepada Tergugat I sebagai pemegang Hak Tanggungan untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri apabila Pemberi Hak Tanggungan cidera janji (*wanprestasi*). Bahwa karena janji-janji Pemberi Hak Tanggungan sebagaimana yang tertuang dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 148/II/2008 tanggal 22 Februari 2008 yang dibuat dihadapan Grace Margareth Goenawan, SH dimana dalam Pasal 2 APHT tersebut menyebutkan Hak Tanggungan tersebut diatas diberikan oleh Pihak Pertama dan diterima oleh Pihak Kedua dengan janji-janji yang disepakati oleh kedua belah pihak sebagaimana diuraikan dibawah ini:
- “Jika debitur tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang piutang tersebut diatas, oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua selaku pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk tanpa persetujuan dahulu dari pihak pertama:”*
- a. menjual atau suruh menjual dihadapan umum secara lelang Objek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian - sebagian ;
- b. mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara dan syarat-syarat penjualan;
- c. menerima uang penjualan, menandatangani dan menyerahkan kwitansi;
- d. menyerahkan apa yang dijual itu kepada pembeli yang bersangkutan;

Halaman 33 dari 54 Putusan Nomor 42/Pdt.G/2024/PN Amb





- e. mengambil uang dari hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang debitur tersebut di atas; dan
- f. melakukan hal-hal lain yang menurut undang-undang dan peraturan hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat Pihak Kedua perlu dilakukan dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut.”
7. Bahwa mengingat debitur dalam hal ini Penggugat telah melakukan wanprestasi dan tidak melaksanakan kewajibannya sesuai perjanjian kredit, maka kreditur memiliki hak untuk menjual objek sengketa (tanpa memerlukan penetapan pengadilan terlebih dahulu/*fiat executie*) berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (“UUHT”) yang berbunyi: “*apabila debitur cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama berhak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.*”
8. Penjelasan Pasal 6 UUHT menyatakan bahwa hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan satu perwujudan dari kedudukan diutamakan (*droit de preference dan droit de suite*) yang dimiliki oleh pemegang hak tanggungan, hal tersebut didasarkan janji yang diberikan oleh pemberi hak tanggungan apabila debitur cidera janji pemegang hak tanggungan berhak untuk menjual obyek hak tanggungan melalui pelelangan umum. Bahwa ketentuan pasal 6 UUHT menjamin bahwa Pemegang Hak Tanggungan mempunyai hak melakukan parate eksekusi untuk menjual obyek hak tanggungan melalui lelang.
9. Bahwa perlu Turut Tergugat II tegaskan kembali terkait penentuan harga limit lelang adalah kewenangan sepenuhnya dari Penjual *in casu* Tergugat I sebagaimana yang diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
- Pasal 47 ayat (2) “*Nilai limit sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Penetapan dan kewenangan menjadi tanggung jawab Penjual*
  - Pasal 48 ayat (1) Nilai Limit Sebagaiman dimaksud pada Pasal 47 ayat (1) ditetapkan oleh penjual berdasarkan (a). *Laporan hasil penilaian oleh penilai; atau (b). Laporan hasil penilaian oleh penaksir.*
10. Bahwa berdasarkan Pasal 25 Peraturan Menteri Keuangan nomor 213/PMK.06/2020 mengatur tegas bahwa “*Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan Perundang-undangan, tidak dapat dibatalkan.*”
11. Bahwa selanjutnya, sesuai dengan ketentuan Pasal 36 huruf a dan huruf b Peraturan Menteri Keuangan nomor 213/PMK.06/2020, pada pokoknya mengatur sebagai berikut:

Halaman 34 dari 54 Putusan Nomor 42/Pdt.G/2024/PN Amb



Huruf a

*“Lelang yang akan dilaksanakan hanya dapat dibatalkan oleh Pejabat lelang berdasarkan Permintaan Penjual”*



Huruf b

*"Lelang yang akan dilaksanakan hanya dapat dibatalkan oleh Pejabat lelang berdasarkan Penetapan atau Putusan dari Lembaga Peradilan."*

12. Bahwa sampai dengan dilaksanakannya lelang atas objek sengketa dimaksud, Turut Tergugat II tidak pernah menerima permintaan pembatalan lelang dari Penjual (*in casu* Tergugat I) atau putusan/penetapan pengadilan yang membatalkan pelaksanaan lelang atas objek sengketa.
13. Bahwa selanjutnya sesuai dengan ketentuan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, unsur-unsur perbuatan melawan hukum antara lain:
- 1) Adanya suatu perbuatan;
  - 2) Perbuatan tersebut melawan hukum;
  - 3) Adanya kesalahan atau kelalaian atau kurang hati-hati dari si pelaku;
  - 4) Adanya kerugian bagi korban;
  - 5) Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian.

Bahwa untuk dapat dikatakan suatu perbuatan melawan hukum, selain perbuatan yang melawan undang-undang, maka perbuatan tersebut harus dapat dibuktikan:

- 1) Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;
  - 2) Melanggar hak subjektif orang lain;
  - 3) Melanggar kaidah tata susila;
  - 4) Bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat atau terhadap harta benda orang lain.
14. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, tidak terdapat fakta hukum yang pada pokoknya menunjukkan Turut Tergugat II melanggar ketentuan dan Undang-Undang dalam prosedur lelang, atau melakukan perbuatan melawan hukum, sehingga pelaksanaan lelang yang dilakukan Turut Tergugat II adalah sah dan oleh karenanya tidak dapat dibatalkan sesuai dengan Pasal 25 Peraturan Menteri Keuangan nomor 213/PMK.06/2020 yang menyatakan bahwa *"lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan, tidak dapat dibatalkan"*.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

15. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, tidak terdapat fakta hukum yang pada pokoknya menunjukkan Turut Tergugat II melanggar ketentuan dalam prosedur lelang ataupun melakukan perbuatan melawan hukum. Bahwa selain itu dalam dalil-dalil Penggugat dalam Gugatan, Penggugat tidak dapat membuktikan dan tidak dapat menguraikan unsur-unsur perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Turut Tergugat II, dengan demikian dalil-dalil Penggugat yang menyatakan Turut Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum sangat tidak berdasar dan tidak beralasan serta terkesan mengada-ada, sehingga patut kiranya dalil tersebut ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*.

Maka berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, Turut Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Ambon yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menjatuhkan putusan dengan amar yang menyatakan:

## Dalam Eksepsi:

- Menerima dan menyatakan Eksepsi Turut Tergugat II cukup beralasan dan dapat diterima;
- Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

## Dalam Pokok Perkara:

- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);
- Menyatakan Turut Tergugat II tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan Penggugat;
- Menyatakan bahwa tindakan Turut Tergugat II dalam melaksanakan penjualan lelang atas objek sengketa tersebut adalah sah menurut hukum;
- Menyatakan Risalah Lelang Nomor 9/17.01/2024-1 tanggal 18 Januari 2024 adalah Sah dan tidak dapat dibatalkan;
- Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul.

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

Halaman 37 dari 54 Putusan Nomor 42/Pdt.G/2024/PN Amb

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa menanggapi Jawaban Kuasa Tergugat I dan Kuasa Turut Tergugat II, kuasa Penggugat mengajukan Replik tertanggal 4 Juni 2024, selanjutnya Kuasa Tergugat I, dan Kuasa Turut Tergugat II telah mengajukan Duplik yang tercatat secara lengkap dan jelas dalam berita acara pemeriksaan perkara ini;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat menyerahkan surat-surat bukti berupa fotocopy dan telah pula diberi materai secukupnya, yaitu:

1. Fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor 2017 tanggal 15 Januari 2007, yang selanjutnya diberi tanda bukti P.1;
2. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Sektor Pedesaan dan Perkotaan Tahun tanggal 31 Oktober 2023, yang selanjutnya diberi tanda bukti P.2;
3. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pelaksanaan lelang Agunan Kredit CV. Rilan Citra Perdana Nomor MNR.RCR/CTR.EAST.59089/2023 tanggal 19 Desember 2023, yang selanjutnya diberi tanda bukti P.3;

Dimana bukti surat tersebut telah disesuaikan dengan aslinya;

Menimbang, bahwa dipersidangan Penggugat selain mengajukan bukti surat juga mengajukan saksi-saksi yang telah didengar keterangannya dibawah sumpah, yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

1. Saksi LA DJARIAH.
  - Bahwa Saksi mengerti dihadirkan dipersidangan terkait gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang digugat oleh Penggugat yaitu saudara Mochdar Mukadar kepada Para Tergugat dan Para Turut Tergugat;
  - Bahwa Saksi hanya kenal dengan Penggugat dan Turut Tergugat I CV. Rilan Citra Perdana dan tidak kenal dengan Tergugat I PT Bank Mandiri, Tergugat II Mega Natasya dan Turut Tergugat II Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Cabang Ambon;
  - Bahwa setahu Saksi, yang menjadi permasalahan sehingga Penggugat menggugat Para Tergugat dan Para Turut Tergugat yaitu terkait dengan Hotel Bintang yang dikuasai oleh Penggugat;
  - Bahwa jabatan Saksi dalam organisasi Desa Batu Merah yaitu sebagai Ketua RT 002 di RW 008 Desa Batu Merah sejak tahun 1986;
  - Bahwa Hotel Bintang terletak di RT 002 RW 008 Desa Batu Merah dan pemiliknya adalah warga Saksi yang bernama saudara Mochdar Mukadar atau dalam perkara ini sebagai Penggugat;

Halaman 38 dari 54 Putusan Nomor 42/Pdt.G/2024/PN Amb





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pada tahun 2023 Saksi pernah mengurus pemisahan Pajak Bumi dan Bangunan Hotel Bintang dengan Gudang atau dulu adalah Rumah Sakit Al-Mukaddam dengan harga nilai objek pajak sebelum dipisah yaitu sebesar Rp 802.000,- (delapan ratus dua rupiah) persegi dan setelah dipisah dengan Gudang atau Rumah Sakit Al Mukaddam, harga nilai objek pajak menjadi Rp 308.000,- (tiga ratus delapan ribu rupiah) persegi;
- Bahwa gudang atau bekas Rumah Sakit Al-Mukaddam dahulu pemiliknya adalah Penggugat tetapi telah dibeli oleh saudara Murad Ismail;
- Bahwa Hotel Bintang terdapat tiga lantai dan Hotel Bintang sampai dengan sekarang masih dimiliki oleh Penggugat;
- Bahwa tidak pernah ada pengumuman lelang yang ditempelkan di Hotel Bintang selama ini, Saksi hanya mendengar isu saja bahwa Hotel Bintang akan dilelang;
- Bahwa luas tanah Hotel Bintang yaitu 382 m2 tetapi kalau bayar PBB dibayar dikali tiga karena hotel Bintang memiliki tiga lantai;
- Bahwa tanah parkir depan Hotel Bintang belum termasuk dalam luas tanah 382 m2 karena tanah parkir dan Hotel Bintang memiliki sertifikat masing-masing atau terpisah;
- Bahwa Saksi mengurus pemisahan PBB antara Hotel Bintang dengan bekas Rumah Sakit Al-Mukaddam karena atas informasi dari Penggugat bahwa pihak bank Mandiri menyuruh untuk dilakukan pemisahan PBB dan pada saat itu biaya pemisahan PBBnya sebesar Rp 5.000.000,- (lima juta rupiah);
- Bahwa bukti PBB tersebut yang tertuang dalam Bukti P.2 Penggugat adalah PBB yang telah diurus pemisahannya oleh Saksi;
- Bahwa pemilik sertifikat dari Hotel Bintang atas nama Mochdar Mukadar atau dalam perkara ini adalah Penggugat;
- Bahwa Saksi tidak kenal dengan istri Penggugat atas nama saudari Chandrawati Mukadar tersebut;
- Bahwa Direktur dari CV. Rilan Citra Perdana yaitu saudara Rohan Mukadar;
- Bahwa setahu Saksi, nilai NJOP Hotel Bintang per meternya.
- Bahwa Saksi tidak tahu mengenai Hotel Bintang merupakan agunan dari CV. Rilan Citra Perdana kepada Bank Mandiri;

Halaman 39 dari 54 Putusan Nomor 42/Pdt.G/2024/PN Amb

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Hotel Bintang masih beraktifitas atau beroperasi sampai dengan sekarang dan setuju Saksi, pemilik sekarang Hotel Bintang masih Penggugat yaitu saudara Mochdar Mukadar;
- Bahwa Saksi tidak tahu bahwa objek Hotel Bintang telah dilelang KPKNL; yaitu sebesar Rp 3.100.000,- (tiga juta seratus ribu rupiah);
- Bahwa Saksi tidak tahu mengenai Hotel Bintang merupakan agunan dari CV. Rilana Citra Perdana kepada Bank Mandiri;
- Bahwa Saksi tidak tahu bahwa objek Hotel Bintang telah dilelang KPKNL;

Terhadap keterangan saksi tersebut diatas, Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat I, Kuasa Tergugat II dan Kuasa Turut Tergugat II akan menanggapinya dalam kesimpulan.

## 2. Saksi IBRAHIM SILAWANE.

- Bahwa Saksi dihadirkan dipersidangan untuk memberikan keterangan terkait gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang digugat oleh Penggugat yaitu saudara Mochdar Mukadar kepada Para Tergugat dan Para Turut Tergugat;
- Bahwa Saksi hanya kenal dengan Penggugat saja dan tidak kenal dengan Turut Tergugat I CV. Rilana Citra Perdana, Tergugat I PT Bank Mandiri, Tergugat II Mega Natasya dan Turut Tergugat II Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Cabang Ambon;
- Bahwa setuju Saksi yang menjadi permasalahan sehingga Penggugat menggugat Para Tergugat dan Para Turut Tergugat yaitu terkait dengan Hotel Bintang yang dikuasai oleh Penggugat;
- Bahwa hubungan pekerjaan Saksi dengan Penggugat yaitu Saksi bekerja sebagai penjaga kos-kosan milik Penggugat yang terletak sekitar lima puluh meter dari Hotel Bintang;
- Bahwa Hotel Bintang terletak di RT 002 RW 008 Desa Batu Merah dan pemiliknya adalah Mochdar Mukadar atau dalam perkara ini sebagai Penggugat;
- Bahwa gudang atau bekas Rumah Sakit Al-Mukaddam dahulu pemiliknya adalah Penggugat tetapi telah dibeli oleh saudara Murad Ismail;
- Bahwa Hotel Bintang terdapat tiga lantai;
- Bahwa Hotel Bintang sampai dengan sekarang masih dimiliki oleh Penggugat;

Halaman 40 dari 54 Putusan Nomor 42/Pdt.G/2024/PN Amb



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa tidak pernah ada pengumuman lelang yang ditempelkan di Hotel Bintang selama ini;
- Bahwa Saksi tidak bekerja di Hotel Bintang, Saksi hanya bekerja di kos-kosan milik Penggugat;
- Bahwa Saksi tidak tahu siapa pemilik sertifikat dari Hotel Bintang;
- Bahwa Saksi tidak kenal dengan istri Penggugat atas nama saudari Chandrawati Mukadar tersebut;
- Bahwa Saksi tidak tahu Hotel Bintang digadai oleh Penggugat kepada Bank Mandiri;
- Bahwa Hotel Bintang masih beraktifitas atau beroperasi sampai dengan sekarang;
- Bahwa setahu Saksi, pemilik sekarang Hotel Bintang masih Penggugat yaitu saudara Mochdar Mukadar;
- Bahwa Saksi tidak tahu bahwa objek Hotel Bintang telah dilelang KPKNL;

Terhadap keterangan saksi tersebut diatas, Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat I, Kuasa Tergugat II dan Kuasa Turut Tergugat II akan menanggapi dalam kesimpulan.

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya, Tergugat I menyerahkan surat-surat bukti berupa fotocopy dan telah pula diberi materai secukupnya, yaitu :

1. Fotokopi Surat Penawaran Pemberian Kredit (SPPK) Nomor 10.CB.APM/238/2008 tanggal 15 Februari 2008, yang selanjutnya diberi tanda bukti TI.1;
2. Fotokopi Surat Penawaran Pemberian Kredit (SPPK) Nomor 10.CB.APM/254/2009 tanggal 03 Februari 2009, yang selanjutnya diberi tanda bukti TI.2;
3. Fotokopi Surat Penawaran Pemberian Kredit (SPPK) Nomor SBDC.FL.APM/SRT/21/2010 tanggal 01 Februari 2010, yang selanjutnya diberi tanda bukti TI.3;
4. Fotokopi Surat Penawaran Pemberian Kredit (SPPK) Nomor BBF.APM/SRT/040/2011 tanggal 11 Februari 2011, yang selanjutnya diberi tanda bukti TI.4;
5. Fotokopi Surat Penawaran Pemberian Kredit (SPPK) Nomor BBF.APM/SRT/052/2012 tanggal 02 Maret 2012, yang selanjutnya diberi tanda bukti TI.5;

Halaman 41 dari 54 Putusan Nomor 42/Pdt.G/2024/PN Amb

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Fotokopi Surat Penawaran Pemberian Kredit (SPPK) Nomor BBF.APM/SPPK/015/2013 tanggal 15 Februari 2013, yang selanjutnya diberi tanda bukti TI.6;
7. Fotokopi Surat Penawaran Pemberian Kredit (SPPK) Nomor BBF.APM/SPPK/010/2014 tanggal 10 Februari 2014, yang selanjutnya diberi tanda bukti TI.7;
8. Fotokopi Surat Penawaran Pemberian Kredit (SPPK) Nomor BBF.APM/SPPK/004/2015 tanggal 13 Januari 2015, yang selanjutnya diberi tanda bukti TI.8;
9. Fotokopi Surat Penawaran Pemberian Kredit (SPPK) Nomor BB.BRANCH.APM/SPPK/09/2016 tanggal 16 Februari 2016, yang selanjutnya diberi tanda bukti TI.9;
10. Fotokopi Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor : APM/002/KMK UMUM/2008 tanggal 20 Februari 2008, yang selanjutnya diberi tanda bukti TI.10;
11. Fotokopi Addendum Ke 1 Nomor 10.CBAPM/ADD/12/2009 tanggal 6 Februari 2009, yang selanjutnya diberi tanda bukti TI.11;
12. Fotokopi Addendum II Perjanjian Kredit Modal Kerja tanggal 10 Februari 2010, yang selanjutnya diberi tanda bukti TI.12;
13. Fotokopi Addendum III Perjanjian Kredit Modal Kerja tanggal 18 Februari 2011, yang selanjutnya diberi tanda bukti TI.13;
14. Fotokopi Addendum IV Perjanjian Kredit Modal Kerja tanggal 5 Maret 2012, yang selanjutnya diberi tanda bukti TI.14;
15. Fotokopi Addendum V Perjanjian Kredit Modal Kerja tanggal 13 Maret 2013, yang selanjutnya diberi tanda bukti TI.15;
16. Fotokopi Addendum VI Perjanjian Kredit Modal Kerja tanggal 12 Februari 2014, yang selanjutnya diberi tanda bukti TI.16;
17. Fotokopi Addendum VII Perjanjian Kredit Modal Kerja tanggal 22 Januari 2015, yang selanjutnya diberi tanda bukti TI.17;
18. Fotokopi Addendum VIII Perjanjian Kredit Modal Kerja tanggal 18 Februari 2016, yang selanjutnya diberi tanda bukti TI.18;
19. Fotokopi Sertifikat Tanda Bukti Hak Nomor 25.05.01.09.1.02017, yang selanjutnya diberi tanda bukti TI.19;
20. Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 25.05..6.040.06, yang selanjutnya diberi tanda bukti TI.20;
21. Fotokopi Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 148/II/SIRIMAU/2008 tanggal 22 Februari 2008, yang selanjutnya diberi tanda bukti TI.21;

Halaman 42 dari 54 Putusan Nomor 42/Pdt.G/2024/PN Amb

#### Disclaimer

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



22. Fotokopi Surat Peringatan I (Pertama) Nomor MNR.RCR/CTR.EAST.29337/2023 tanggal 11 Oktober 2023, yang selanjutnya diberi tanda bukti TI.22;
23. Fotokopi Surat Peringatan II (Kedua) Nomor MNR.RCR/CTR.EAST.32966/2023 tanggal 23 Oktober 2023, yang selanjutnya diberi tanda bukti TI.23;
24. Fotokopi Surat Peringatan III (Ketiga/Terakhir) Nomor MNR.RCR/CTR.EAST.36187/2023 tanggal 31 Oktober 2023, yang selanjutnya diberi tanda bukti TI.24;
25. Fotokopi Surat Pernyataan Wanprestasi (Default) Nomor MNR.RCR/CTR.EAST.39104/2023 tanggal 9 November 2023, yang selanjutnya diberi tanda bukti TI.25;
26. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan Kredit CV. Rilan Citra Perdana Nomor MNR.RCR/CTR.EAST.59087/2023 tanggal 19 Desember 2023, yang selanjutnya diberi tanda bukti TI.26;
27. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan Kredit CV. Rilan Citra Perdana Nomor MNR.RCR/CTR.EAST.59088/2023 tanggal 19 Desember 2023, yang selanjutnya diberi tanda bukti TI.27;
28. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan Kredit CV. Rilan Citra Perdana Nomor MNR.RCR/CTR.EAST.59089/2023 tanggal 19 Desember 2023, yang selanjutnya diberi tanda bukti TI.28;
29. Fotokopi Iklan Pengumuman Lelang tanggal 04 Januari 2024, yang selanjutnya diberi tanda bukti TI.29;
30. Fotokopi Kutipan Risalah Lelang Nomor 9/17.01/2024-1 tanggal 25 Januari 2024, yang selanjutnya diberi tanda bukti TI.30;
31. Fotokopi Surat Pengosongan Agunan SHM No. 2017/Batu Merah a.n. Drs. Mochtar Mukadar Nomor MNR.RCR/CTR.EAST.0202711/2024 tanggal 15 Februari 2024, yang selanjutnya diberi tanda bukti TI.31;
32. Fotokopi Surat Pengosongan Agunan SHM No. 2017/Batu Merah a.n. Drs. Mochtar Mukadar Nomor MNR.RCR/CTR.EAST.0202706/2024 tanggal 15 Februari 2024, yang selanjutnya diberi tanda bukti TI.32;
- Fotokopi bukti surat Tergugat I tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti surat TI.19, TI.20, TI.21, TI.30 yang sesuai dengan fotokopi;

Menimbang, bahwa dipersidangan Tergugat I tidak mengajukan saksi-saksi meskipun telah diberikan kesempatan untuk itu.

Halaman 43 dari 54 Putusan Nomor 42/Pdt.G/2024/PN Amb





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya, Tergugat II menyerahkan surat-surat bukti berupa fotocopy dan telah pula diberi materai secukupnya, yaitu :

1. Fotokopi Sertifikat Tanda Bukti Hak Nomor 25.05.01.09.1.01665, yang selanjutnya diberi tanda bukti TII.1;
2. Fotokopi Berita Acara Serah Terima Dokumen Kredit tanggal 30 Januari 2024, yang selanjutnya diberi tanda bukti TII.2;
3. Fotokopi Kutipan Risalah Lelang Nomor : 9/17.01/2024-1 tanggal 25 Januari 2024, yang selanjutnya diberi tanda bukti TII.3;
4. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Sektor Perdesaan dan Perkotaan Tahun 2023, yang selanjutnya diberi tanda bukti TII.4;
5. Fotokopi Surat Peroyaan Hak Tanggungan terhadap Hak Atas Tanah Agunan a.n. CV. Rilan Citra Perdana Nomor RCO.MKS/ABN.125/2024 tanggal 29 Januari 2024, yang selanjutnya diberi tanda bukti TII.5;
6. Fotokopi Surat Setoran Pajak Daerah BEA Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan atas nama Wajib Pajak Mega Natasya Nomor Dokumen 230120240000066, yang selanjutnya diberi tanda bukti TII.6;
7. Fotokopi Kuitansi Nomor :KUI-1/KNL.1701/2024 tanggal 19 Januari 2024, yang selanjutnya diberi tanda bukti TII.7;
8. Fotokopi Bukti Setoran Nomor 18600 1860055 57 02 tanggal 23 Januari 2024 dengan nama pengirim Mega Natasya sebesar Rp18.271.000,- (delapan belas juta dua ratus tujuh puluh satu ribu rupiah), yang selanjutnya diberi tanda bukti TII.8;
9. Fotokopi Sertifikat Tanda Bukti Hak Nomor 25.05.01.09.1.2017, yang selanjutnya diberi tanda bukti TII.9;

Fotokopi bukti surat Tergugat II tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti surat nomor TII.3 yang sesuai dengan fotokopi;

Menimbang, bahwa dipersidangan Tergugat II tidak mengajukan saksi-saksi meskipun telah diberikan kesempatan untuk itu.

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya, Turut Tergugat II menyerahkan surat-surat bukti berupa fotocopy dan telah pula diberi materai secukupnya, yaitu :

1. Fotokopi Surat Peringatan I (Pertama) Nomor MNR.RCR/CTR.EAST.29337/2023 tanggal 11 Oktober 2023, yang selanjutnya diberi tanda bukti TTII.1a;

Halaman 44 dari 54 Putusan Nomor 42/Pdt.G/2024/PN Amb

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Fotokopi Surat Peringatan II (Kedua) Nomor MNR.RCR/CTR.EAST.32966/2023 tanggal 23 Oktober 2023, yang selanjutnya diberi tanda bukti TTII.1b;
3. Fotokopi Surat Peringatan III (Ketiga/Terakhir) Nomor MNR.RCR/CTR.EAST.36187/2023 tanggal 31 Oktober 2023, yang selanjutnya diberi tanda bukti TTII.1c;
4. Fotokopi Surat Permohonan Penetapan Tanggal Lelang Melalui Internet dengan Teknis Penawaran Closed Bidding dan Surat Pengantar SKPT Nomor MNR.RCR/CTR.EAST.43419 tanggal 20 November 2023, yang selanjutnya diberi tanda bukti TTII.2;
5. Fotokopi Surat Pernyataan Nomor MNR.RCR/CTR.EAST.43421/2023 tanggal 20 November 2023, yang selanjutnya diberi tanda bukti TTII.3; 6. Fotokopi Surat Penetapan Harga Limit Lelang dan Setoran Jaminan Nomor MNR.RCR/CTR.EAST.43420/2023 tanggal 20 November 2023, yang selanjutnya diberi tanda bukti TTII.4;
6. Fotokopi Surat Penetapan Jadwal Lelang Nomor S-845/KNL.1701/2023 tanggal 18 Desember 2023, yang selanjutnya diberi tanda bukti TTII.5;
7. Fotokopi Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tanggal 20 Desember 2023, yang selanjutnya diberi tanda bukti TTII.6a;
8. Fotokopi Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tanggal 04 Januari 2024, yang selanjutnya diberi tanda bukti TTII.6b;
9. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan Kredit CV. Rilana Citra Perdana Nomor MNR.RCR/CTR.EAST.59087/2023, yang selanjutnya diberi tanda bukti TTII.6c;
10. Fotokopi Risalah Lelang Nomor 9/17.01/2024-1 tanggal 18 Januari 2024, yang selanjutnya diberi tanda bukti TTII.7;

Dimana Fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti TTII.1a, TTII.1b, TTII.1c dan TTII.6c yang sesuai dengan fotokopi;

Menimbang, bahwa dipersidangan Turut Tergugat II tidak mengajukan saksi-saksi meskipun telah diberikan kesempatan untuk itu.

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melakukan Pemeriksaan Setempat pada tanggal 6 September 2024 sebagaimana termuat dalam Berita Acara;

Menimbang, bahwa Penggugat, Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat II telah mengajukan kesimpulannya secara tertulis tertanggal 1 Oktober 2024;

Halaman 45 dari 54 Putusan Nomor 42/Pdt.G/2024/PN Amb



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

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

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

### DALAM EKSEPSI:

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. GUGATAN PENGGUGAT DALAM PERKARA A QUO MERUPAKAN GUGATAN YANG KURANG PIHAK (*PLURIUM LITIS CONSORTIUM*) KARENA TIDAK TURUT MENYERTAKAN DEBITUR (*INCASU SDRI. RAHMA MUKADAR*) DALAM PERKARA A QUO.
  - Bahwa Fasilitas kredit dari Debitur an. Sdri. Rachma Mukaddar selaku Direktris CV Rilan Citra Perdana, sehingga Sdri. Rachma Mukaddar sebagai subjek hukum perlu ditarik ke dalam perkara ini. CV. Rilan Citra Perdana bukanlah Badan Hukum yang bisa bertindak sendiri seperti Perseroan Terbatas, sehingga pertanggung jawaban hukumnya mengikat kepada Pengurus CV tersebut.
  - Bahwa sudah jelas dan sepatutnya jika Sdri. Rachma Mukaddar selaku Direktris CV Rilan Citra Perdana yang memiliki keterkaitan dan hubungan terhadap pada perkara *a quo*, patut ditarik juga sebagai pihak dalam gugatan pada perkara *a quo*, karena dilakukannya pelelangan secara umum akibat macetnya fasilitas kredit selaku Sdri. Rachma Mukaddar Direktris CV Rilan Citra Perdana.
  - Bahwa mengingat secara hukum gugatan PENGGUGAT tidak menarik Sdri. Rachma Mukaddar dalam gugatan pada perkara *a quo*, maka secara hukum gugatan PENGGUGAT tersebut dapat dikualifikasikan sebagai gugatan kurang pihak (*plurium litis consortium*).
2. GUGATAN PENGGUGAT DALAM PERKARA A QUO MERUPAKAN PERKARA YANG TELAH DIPUTUS OLEH MAHKAMAH AGUNG DENGAN OBYEK PERKARA YANG SAMA SEHINGGA MENAKIBATKAN GUGATAN INI *NE BIS IN IDEM*.

Halaman 46 dari 54 Putusan Nomor 42/Pdt.G/2024/PN Amb

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa atas objek perkara yang sama, materi pokok/dalil yang sama, pada waktu dan tempat kejadian yang sama telah mendapatkan Putusan berkekuatan hukum tetap dari Mahkamah Agung dengan nomor 1584 K/Pdt/2022 jo. 100/Pdt/2021/PT jo. no 429/Pdt.G/2021/PN dengan amar putusan:

## MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi Drs. MOCHDAR MUKADAR, M.B.A., tersebut;
  2. Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp. 500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);
- Bahwa pada perkara *a quo* materi dan subjek gugatan sama khususnya membahas fasilitas kredit Direktoris CV. Rilan Citra Perdana dan agunan dari PENGGUGAT sehingga sudah sepatutnya gugatan PENGGUGAT hanya mengulangi yang pernah sebelumnya.

Menimbang, bahwa Tergugat II telah pula mengajukan eksepsi sebagai berikut:

### I. DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Gugatan Penggugat Tidak Jelas atau Kabur (Obscur Libel). Dikatakan demikian karena setelah Tergugat II membaca dan mempelajari secara seksama dalil dan alasan Posita Gugatan Penggugat tertanggal 5 Februari 2024 mulai dari butir 1 sampai dengan butir 4 dan petitumnya mulai butir 1 sampai dengan butir 6, pada pokoknya Penggugat tidak menerangkan dan/atau menguraikan secara rinci letak serta batas-batas Objek Sengketa *a quo*, sehingga Objek Sengketa Menjadi Kabur dan/atau tidak jelas;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat II telah pula mengajukan eksepsi sebagai berikut:

#### 1. *Error In Persona*

- Bahwa gugatan yang diajukan Penggugat kepada Turut Tergugat II merupakan gugatan yang salah alamat karena Turut Tergugat II sama sekali tidak memiliki keterkaitan maupun hubungan hukum dengan Penggugat.

Halaman 47 dari 54 Putusan Nomor 42/Pdt.G/2024/PN Amb



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa dapat Turut Tergugat II tegaskan, terhadap pelaksanaan lelang atas Permohonan Tergugat I dalam perkara *a quo*, Tergugat I secara tegas menyatakan akan bertanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata maupun tuntutan pidana serta membebaskan pejabat lelang dan Turut Tergugat II dari debitur atau pihak ketiga sesuai Surat Pernyataan Nomor MNR.RCR/CTR.EAST.43421/2023 tanggal 20 November 2023 Hal ini sesuai dengan Pasal 13 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

## 2. Eksepsi Gugatan Tidak Jelas/ Kabur

- Bahwa Gugatan Penggugat khususnya yang ditujukan kepada Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Ambon *in casu* Turut Tergugat II, setelah dibaca dengan cermat dan seksama tidak ada satupun dalil dalam surat gugatannya yang menyebutkan perbuatan Turut Tergugat yang merugikan Penggugat dan perbuatan melawan hukum (*onrecht matige daad*).
- Bahwa mengingat Objek Sengketa merupakan tanah diatas terdapat bangunan permanen, maka Penggugat seharusnya menyebutkan alamat dan batas-batas objek sengketa tersebut sehingga Objek Sengketa menjadi jelas dan tidak kabur. Dalam gugatan Penggugat tidak menyebutkan batas-batas dari Objek Sengketa, maka Objek Sengketa menjadi kabur dan tidak jelas

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap eksepsi Tergugat I tersebut diatas Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut:

### 1. Tentang gugatan kurang pihak (*plurium litis consortium*);

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut diatas menurut Majelis Hakim adalah hak dari Penggugat untuk menggugat siapa pun yang menurut Penggugat merugikan hak-hak keperdataan atau pun kepentingan hukum dari Penggugat lagi pula "*Menurut hukum acara perdata hanya Penggugatlah yang berwenang untuk menentukan siapa-siapa yang akan digugatnya*" (*vide kaidah hukum Yurisprudensi MA;RI tanggal 16 Juni 1971 No : 305 K / Sip / 1971*), dengan demikian terhadap eksepsi Tergugat I beralasan hukum untuk dikesampingkan;

### 2. Gugatan *Ne bis in idem*;

Halaman 48 dari 54 Putusan Nomor 42/Pdt.G/2024/PN Amb





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa atas objek perkara yang sama, materi pokok/dalil yang sama, pada waktu dan tempat kejadian yang sama telah mendapatkan Putusan berkekuatan hukum tetap dari Mahkamah Agung dengan nomor 1584 K/Pdt/2022 jo. 100/Pdt/2021/PT jo. no 429/Pdt.G/2021/PN. Dan pada perkara a quo materi dan subjek gugatan sama khususnya membahas fasilitas kredit Direktoris CV. Rilan Citra Perdana dan agunan dari PENGUGAT sehingga sudah sepantasnya gugatan PENGUGAT hanya mengulangi yang pernah sebelumnya.

Menimbang, bahwa definisi asas *Ne Bis In Idem* tidak dapat ditemukan secara langsung dalam peraturan perundang-undangan, melainkan dapat disimpulkan dari ketentuan Pasal 1917 KUHPerdara yang berbunyi : Kekuatan sesuatu putusan Hakim yang telah memperoleh kekuatan mutlak tidaklah lebih luas daripada sekedar mengenai soal putusannya dimana untuk dapat memajukan kekuatan itu, perlulah bahwa soal yang dituntut adalah sama, bahwa tuntutan didasarkan atas dasar yang sama, lagipula dimajukan oleh dan terhadap pihak-pihak yang sama di dalam hubungan yang sama pula, sehingga secara sederhana asas *Ne Bis In Idem* dapat diartikan sebagai asas hukum yang pada intinya menyatakan bahwa suatu perkara tidak dapat diperiksa dan diadili dua kali apabila telah diputuskan melalui suatu putusan yang telah berkekuatan hukum tetap namun dalam perkembangannya lebih lanjut berkaitan dengan asas *Ne Bis In Idem* tersebut Mahkamah Agung melalui putusan pada tingkat kasasi Nomor 647 K/Sip/1973 tanggal 6 Desember 1969 menyatakan bahwa “Ada atau tidaknya asas *ne bis in idem* tidak semata-mata ditentukan oleh para pihak saja, melainkan terutama bahwa obyek dari sengketa sudah diberi status tertentu oleh keputusan Pengadilan yang lebih dulu dan telah mempunyai kekuatan hukum tetap” dimana kaidah hukum dalam putusan tersebut dipertegas dalam Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 7 Tahun 2012, pada angka Romawi XVII tentang *Ne Bis In Idem* bahwa “menyimpangi ketentuan Pasal 1917 KUHPerdara Majelis Kasasi dapat menganggap sebagai *Ne Bis In Idem* meskipun pihaknya tidak sama persis dengan perkara terdahulu asalkan pada prinsipnya pihaknya sama meskipun ada penambahan pihak dan status objek perkara telah ditentukan dalam putusan terdahulu;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut di atas, maka apakah gugatan a quo memenuhi syarat-syarat untuk dikualifikasikan sebagai gugatan yang *Ne Bis In Idem* selengkapannya akan dipertimbangkan sebagai berikut:

Halaman 49 dari 54 Putusan Nomor 42/Pdt.G/2024/PN Amb

### Disclaimer

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



Menimbang, bahwa setelah mencermati gugatan Penggugat maka diketahui bahwa pada pokoknya tuntutan pokok gugatan Penggugat adalah sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan PENGUGAT seluruhnya ;
2. Menyatakan perbuatan Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II yang merugikan Penggugat adalah sebagai Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan bahwa pelaksana Penjualan lelang atas Jaminan Kredit Tanah dan Bangunan sesuai Sertipikat Hak Milik Nomor : 2017 seluas 382 M2 / Desa Batumerah tanggal 15 Januari 2007, Surat ukur nomor 442/2006 tanggal 19 – 12 – 2006 seluas 382 M2 terdaftar atas nama Drs. Mochdar Mukadar yang diatas terdapat bangunan Permanen yang terdiri dari 3 (tiga) Lantai dengan Ukuran seluas 10 x 18,7 x 3 M2 = 561 M2 yang dilakukan oleh Tergugat I Menggunakan Fasilitas Lelang Turut Tergugat II sebagai penjual lelang dan Tergugat II sebagai pembeli lelang adalah tidak sah dan harus dinyatakan batal demi hukum ;
4. Menyatakan Risalah lelang yang dibuat untuk itu oleh Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Cabang Ambon / Turut Tergugat II mengandung cacat hukum dan batal demi hukum serta tidak berlaku lagi;
5. Menyatakan bahwa Pembeli Tergugat II adalah pembeli yang beritikad tidak baik;
9. Menghukum Para Tergugat dan Para Turut Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim menelusuri pada Sistem Informasi Penelusuran Perkara (SIPP) ternyata untuk perkara perdata gugatan nomor No 429/Pdt.G/2021/PN tidak ditemukan karena perkara tahun 2021 hanya sampai pada nomor 307, kemudian majelis hakim menelusuri perkara atas nama Drs. Mochdar Mukadar, M.BA., teregistrasi dengan nomor perkara 94/Pdt.G/2021/PN Amb, dan nomor upaya hukum banding dan kasasi sama dengan jawaban Tergugat I yaitu untuk banding dengan nomor perkara 100/PDT/2021/PT AMB dan kasasi dengan nomor 1584 K/PDT/2022, dimana pihak yang terlibat dalam perkara tersebut adalah Drs. Mochdar Mukadar, MBA., sebagai Penggugat melawan PT. Bank Mandiri (Persero), Tbk/SME dan Micro Collection Recovery X Sulawesi dan Maluku sebagai Tergugat I dan Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Cabang Ambon sebagai Tergugat II.

Halaman 50 dari 54 Putusan Nomor 42/Pdt.G/2024/PN Amb



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa perkara Nomor 94/Pdt.G/2021/PN Amb telah diputus tanggal 9 November 2021 dalam amar putusan tersebut berbunyi sebagai berikut:

### MENGADILI:

#### Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat untuk seluruhnya;

#### Dalam Pokok Perkara

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp1.660.000,- (Satu juta enam ratus enam puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa selanjutnya pada SIPP terhadap Putusan Pengadilan Negeri Ambon Nomor 94/Pdt.G/2021/PN Amb tanggal 9 November 2021 tersebut telah dilakukan upaya hukum banding dan telah dijatuhkan Putusan Pengadilan Tinggi Ambon Nomor 100/PDT/2021/PT AMB, tanggal 13 Januari 2022, dan dapat diketahui amar dalam putusan tersebut sebagai berikut:

### MENGADILI :

- *Menerima permohonan banding dari* Pembanding semula Penggugat tersebut;
- *Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Ambon Nomor 94/Pdt.G/2021/PN Amb. tanggal 9 Nopember 2021, yang dimohonkan banding;*
- Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah).

Menimbang, bahwa terhadap Putusan Pengadilan Tinggi Ambon Nomor 100/PDT/2021/PT AMB tanggal 13 Januari 2022 pada SIPP telah dilakukan upaya hukum kasasi dan telah dijatuhkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 1584 K /Pdt/2022 tanggal 2 Juni 2022 dan dapat diketahui amar dalam putusan tersebut sebagai berikut :

### MENGADILI :

1. Menolak Permohonan Kasasi dari Pemohon Kasasi : Drs. MOCHADAR MUKADAR, M.B.A., tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah 500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan penelusuran majelis pada SIPP, maka telah terbukti fakta bahwa pihak yang bertindak sebagai Penggugat dalam perkara a quo adalah orang yang sama dengan Penggugat dalam perkara

Halaman 51 dari 54 Putusan Nomor 42/Pdt.G/2024/PN Amb



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perdata Nomor 94/Pdt.G/2021/PN Amb juncto perkara Nomor 100/PDT/2022/PT. AMB juncto perkara Nomor 1584 K/PDT/2022 sedangkan pihak yang bertindak sebagai Tergugat dalam perkara a quo adalah orang yang sama sebagai Tergugat dalam perkara perdata Nomor 94/Pdt.G/2021/PN Amb juncto perkara Nomor 100/PDT/2022/PT. AMB juncto perkara Nomor 1584 K/PDT/2022;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan dalam pertimbangan tersebut di atas, maka telah nyata menjadi fakta bahwa hubungan hukum Penggugat dan Para Tergugat sebagai fasilitas kredit Direktris CV. Rilan Citra Perdana dan agunan dari PENGUGAT yang sama dalam perkara a quo dengan objek persengketaan dalam perkara perdata Nomor 94/Pdt.G/2021/PN Amb juncto perkara Nomor 100/PDT/2021/PT. AMB juncto perkara Nomor 1584 K/PDT/2022;

Menimbang, bahwa setelah membaca dan membandingkan komposisi serta kedudukan para pihak baik sebagai Penggugat maupun Tergugat dalam perkara a quo dan perkara perdata Nomor 94/Pdt.G/2021/PN Amb juncto perkara Nomor 100/PDT/2021/PT. AMB juncto perkara Nomor 1584K/PDT/2023 tanggal 2 Juni 2022, maka telah ternyata komposisi serta kedudukan Penggugat dan Tergugat secara garis besar para pihak adalah orang yang sama meskipun juga ada pihak lain yang ditarik sebagai pihak dalam perkara a quo, namun jika dicermati secara seksama posita dan petitum gugatan a quo dihubungkan dengan substansi gugatan perkara perdata Nomor 94/Pdt.G/2021/PN Amb juncto perkara Nomor 100/PDT/2021/PT. AMB juncto perkara Nomor 1584K/PDT/2023 tanggal 2 Juni 2022, maka telah nyata bahwa esensi gugatan Penggugat dalam perkara a quo adalah ditujukan terhadap pihak Tergugat yang bertindak dalam perkara perdata Nomor 94/Pdt.G/2021/PN Amb juncto perkara Nomor 100/PDT/2021/PT. AMB juncto perkara Nomor 1584K/PDT/2022 tanggal 2 Juni 2022, sehingga Majelis Hakim menilai bahwa pada hakekatnya subyek hukum yang didudukkan sebagai Penggugat dalam perkara a quo dan perkara perdata Nomor perkara perdata Nomor 94/Pdt.G/2021/PN Amb juncto perkara Nomor 100/PDT/2021/PT. AMB juncto perkara Nomor 1584K/PDT/2023 tanggal 2 Juni 2022 adalah orang yang sama;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, maka Majelis Hakim menilai status perkara aquo telah ditentukan dalam perkara Nomor 94/Pdt.G/2021/PN Amb juncto perkara Nomor 100/PDT/2021/PT. AMB juncto perkara Nomor 1584K/PDT/2023 tanggal 2 Juni 2022.

Halaman 52 dari 54 Putusan Nomor 42/Pdt.G/2024/PN Amb



Menimbang, bahwa secara yuridis tujuan penerapan asas *Ne Bis In Idem* selain untuk mencegah terjadinya tumpang tindih antar putusan namun juga agar putusan yang telah memiliki kekuatan hukum yang tetap tidak dimajukan lagi sehingga kepastian hukum dalam putusan tersebut dapat terjaga, maka berdasarkan hal tersebut oleh karena ternyata telah terbukti bahwa perkara perdata perkara Nomor 94/Pdt.G/2021/PN Amb juncto perkara Nomor 100/PDT/2021/PT. AMB juncto perkara Nomor 1584K/PDT/2023 tanggal 2 Juni 2022, Majelis Hakim menilai gugatan a quo telah memenuhi hal-hal yang dipersyaratkan untuk dinyatakan sebagai gugatan yang mengandung cacat *Ne Bis In Idem*, sehingga eksepsi Tergugat I patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat I perihal gugatan Penggugat *Ne Bis In Idem* dikabulkan, maka eksepsi-eksepsi selanjutnya tidak dipertimbangkan lagi oleh Majelis Hakim;

## DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana yang terurai dalam surat gugatannya ;

Menimbang, bahwa dengan dikabulkannya eksepsi Tergugat I, maka beralasan hukum bagi Pengadilan menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima karena *Ne Bis In Idem*.

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima, maka sudah sepatutnya Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara yang jumlahnya akan disebutkan dalam amar putusan;

Memperhatikan ketentuan-ketentuan dalam RBg (*Rechtsreglement voor de Buitengewesten*), Yurisprudensi dan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan perkara ini;

## MENGADILI :

### DALAM EKSEPSI :

- Mengabulkan eksepsi Tergugat I tentang *Ne bis In Idem*;

### DALAM POKOK PERKARA

1. Menyatakan Gugatan Penggugat *Ne bis in idem*;
2. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

Halaman 53 dari 54 Putusan Nomor 42/Pdt.G/2024/PN Amb





3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah  
Rp 1.272.000,00 (satu juta dua ratus tujuh puluh dua ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Ambon pada hari Kamis, tanggal 10 Oktober 2024 oleh kami Wilson Shriver, S.H. sebagai Hakim Ketua, Ismail Wael, S.H. M.H., dan Ulfa Rery, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut telah dibacakan pada hari Jumat, 25 Oktober 2024 dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh Para Hakim Anggota tersebut, dengan dihadiri Muhammad Z. Tamher, S.Kom., S.H., Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga;

Hakim-Hakim Anggota,	Hakim Ketua,
TTD	TTD
ISMAIL WAEL, S.H., M.H.	WILSON SHRIVER, S.H.
TTD	
ULFA RERY, S.H.	Panitera Pengganti
	TTD
	MUHAMAD Z. TAMHER, S.Kom., S.H.

Perincian biaya:

1. Pendaftaran	Rp 30.000,-;
2. ATK	Rp 100.000,-;
3. Biaya Panggilan	Rp 582.000,-;
4. PNBP Panggilan	Rp 40.000,-;
5. Pemeriksaan Setempat	Rp 500.000,-;
6. Redaksi	Rp 10.000,-;
7. Meterai	Rp 10.000,-;

Jumlah Rp 1.272.000,00;  
(satu juta dua ratus tujuh puluh dua ribu rupiah);