

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

H. Khaeruddin, Jenis kelamin laki-laki, Umur 53 tahun (lahir di Galesong tanggal 31-12-1969), Agama islam, Warganegara Indonesia, Pekerjaan Wiraswasta, Alamat Jalan Telaga Raya no 25/27 Taman Kayangan Kelurahan Maccini Sombala, Kecamatan Tamalate, Kota Makassar, Nomor Induk Kartu Penduduk atau NIK 7371103112690057, dalam hal ini diwakili oleh Muhammad Zain, SH, jenis kelamin laki-laki, lahir di Galesong, tanggal 22 Januari 1956, Agama islam, Warganegara indonesia, Pendidikan strata satu, Pekerjaan Advokat, Nomor Induk Advokat 8910103, Kartu berlaku sampai 31-12-2024, Alamat : Puri pallangga mas II, Blok C 3 no 10 belakang pom bensin, Kelurahan Jenetallasa, Kecamatan Pallangga, Kabupaten Gowa, berdasarkan surat kuasa khusus. Tertanggal 19 Februari 2022, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat;**

Lawan:

- 1. Dodi Ismail**, Jenis kelamin laki-laki, Umur 40 tahun, Lahir di Ujungpandang, tanggal 02-01-1982, Agama Islam, Warganegara Indonesia, di Jalan Tidung 9 No. 106, Kelurahan Mapala, Kecamatan Rappocini, Kota Makassar, Nomor Induk Penduduk atau NIK 7371130201820012, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I;**
- 2. Dr. Suhendra**, Jenis kelamin laki-laki, Umur ± 50 tahun, Agama islam, Warnanegara Indonesia, Pekerjaan Dokter, Alamat Jalan Soekarno Hatta Ruko petak No 3 atau sebelah selatan gerbang SMA Negeri 2 Mamuju, Kelurahan Karema



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id Kecamatan Mamuju, Kabupaten Mamuju, Provinsi Sulawesi Barat, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II**;

3. **H. Saharuddin**, Jenis kelamin laki-laki, Umur \pm 50 tahun, Agama islam, Warganegara Indonesia, Pekerjaan Wiraswasta, Alamat Jalan H. Andi Endeng, depan took utama jaya gelas, lingkungan Karema Utara, Kelurahan Karema, Kecamatan Mamuju, Kabupaten Mamuju, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat III**;
4. **Nurdhin**, Jenis kelamin laki-laki, Umur \pm 45 tahun, Agama islam, Warganegara Indonesia, Pekerjaan Wiraswasta/jual sepatu dan sandal, Alamat Jalan Pababari dikenal Toko Rajawali, Kelurahan Karema, Kecamatan Mamuju, Kabupaten Mamuju, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat IV**;
5. **A. Fatmawati**, Jenis kelamin perempuan, Umur \pm 42 tahun, Agama islam, Warganegara Indonesia, Pekerjaan Wiraswasta atau salon kecantikan, Alamat Jalan Pababari, Kelurahan Karema, Kecamatan Mamuju, Kabupaten Mamuju, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat V**;
6. **Notaris Dan PPAT Minta Jaya Ginting, S.H.**, Berkedudukan di Jalan Jenderal Sudirman, Simboro, Kecamatan Mamuju, Kabupaten Mamuju, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat VI**;
7. **Bank Muamalat**, Berkedudukan di Jalan Urip Sumoharjo, Kelurahan Karema, Kecamatan Mamuju, Kabupaten Mamuju, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat VII**;
8. **Lucky**, Jenis kelamin laki-laki, Umur \pm 42 tahun, Warganegara Indonesia, Pekerjaan wiraswasta, Alamat Jalan Andi Makkasau samping pasar baru atau samping kanan PT Sulawesi Putra Farmasi, Mamuju, Kelurahan Karema, Kecamatan Mamuju, Kabupaten Mamuju, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat VIII**;
9. **Badan Pertanahan Kabupaten Mamuju**, Berkedudukan di Jalan Pemuda, Binanga, Kecamatan Mamuju, Kabupaten Mamuju, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat IX**;

Halaman 2 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2022/PN Mam

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Pengadilan Negeri sebagai berikut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 21 Februari 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mamuju pada tanggal 23 Februari 2022 dalam Register Nomor 7/Pdt.G/2022/PN Mam, telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat dan Tergugat I atau Tuan Dodi Ismail, telah terikat perjanjian dengan Penggugat, berupa Pengakuan Hutang Dengan Pemberian Jaminan .Hal ini telah tertuang dalam Akta Notaris no 59 yang dibuat pada tanggal 28-10-2013 , oleh Notaris Sarah Elita Timbang,Sarjana.Hukum;
2. Bahwa dalam akta notaris tersebut, pada pasal I disebutkan ,Tergugat I telah meminjam uang kepada Penggugat sebesar Rp 1.400.000.000 (satu milyar empat ratus juta rupiah) Sedangkan Jaminannya berupa ruko empat (4) buah, yakni,
 - a. Dua (2) petak ruko berlantai dua ,yakni petak no 3 dan no 4. Nomor petak dihitung dari Utara ke Selatan, masing-masing luasnya 5X15 meter (tujuh puluh lima meter persegi) yang terletak di Jalan Sukarno Hatta, Kelurahan Karema Kecamatan Mamuju,Kabupaten Mamuju.Sulawesi Barat.
 - b. Dua (2) petak ruko berlantai dua,yakni petak no 3 dan petak no 4 Nomor petak dihitung dari Timur ke Barat masing-masing luasnya 4X16 meter (enam puluh empat meter persegi) yang terletak di Jalan Pababari, Kelurahan Karema. Kecamatan Mamuju, Kabupaten Mamuju Sulawesi Barat..
1. Bahwa terhadap ruko jaminan tersebut diatas,(2a dan 2 b), diperjanjikan bahwa **apabila** Tergugat I tidak membayar utangnya sampai dengan tanggal 31-01-2014 (tanggal 31 Januari tahun 2014, Maka Tergugat I dianggap telah lalai memenuhi kewajibannya dan kesanggupannya membayar utang Tergugat I kepada Penggugat. Sehingga terhadap hal ini tidak diperlukan lagi peringatan kepada Tergugat I .Akan tetapi berdasarkan perjanjian dalam akta notaris tersebut diatas Penggugat telah diberikan kuasa oleh Tergugat I untuk menjual ruko obyek jaminan tersebut pada no 2 a dan b.diatas;
2. Bahwa dikarena perjanjian ini terlahir dari kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat I sebagaimana yang diatur dalam pasal 1320 KUHPerdata,yang telah dibuatkan akta notaris sebagaimana yang diuraikan diatas. Maka aturan terhadap perjanjian ini berlaku sebagai undang-undang bagi yang membuatnya yakni Penggugat dan Tergugat I. sebagaimana yang telah diatur dalam pasal 1338 KUH.Perdata. Oleh karena itu demi hukum Tergugat I harus tunduk dan

Halaman 3 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2022/PN Mam



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan pada perkara yang di telah dibuatnya bersama dengan Penggugat,yakni

Tergugat I harus membayar hutang kepada Penggugat, setelah sampai tenggang waktu yang diperjanjikan. Penggugat telah berhak menjual ruko jaminan tersebut diatas untuk pelunasan utang Tergugat I;

3. Bahwa setelah tenggang waktu pembayaran utang tidak dipenuhi oleh Tergugat I, Lalu kemudian Penggugat menghubungi Tergugat I ,akan tetapi Penggugat telah tidak bisa menghubungi lagi Tergugat I, karena nomor teleponya telah tidak aktif. dan juga Tergugat I telah tidak dapat diketemukan pada alamat rumahnya tersebut diatas, maupun di Mamuju, Hal ini berlangsung selama dua tahun lamanya sejak jatuh tempo pelunasan hutang tahun 2014 sampai tahun 2016 .Penggugat tidak bisa bertemu lagi dengan Tergugat I;

4. Bahwa akibat dari yang diterangkan pada no 5 diatas ,maka Penggugat merasa ditipu oleh Tergugat I, Maka lalu kemudian Penggugat melaporkan Tergugat I kepihak berwajib atau polisi pada tahun 2016. Sehingga akibat dari laporan polisi Penggugat lalu Tergugat I diproses di polisi sampai di Pengadilan Negeri Mamuju dengan pasal dakwaan penipuan yang diatur dalam pasal 378 KUH .Pidana . Akibat dari ini Tergugat I dijatuhi hukuman penjara 2 (dua) tahun;

5. Bahwa didalam persidangan kasus pidana tersebut terungkap fakta bahwa obyek jaminan pada no 2 huruf a dan b tersebut diatas, Tergugat I telah menjual atau dialihkan kepada, yakni:

- Obyek jaminan pada no **2 a** yakni petak no **3** dijual / dialihkan oleh Tergugat I kepada Dr Suhendra atau Tergugat II .

Sedangkan obyek jaminan no **2 a** petak no **4** dijual / dialihkan oleh Tergugat I kepada Tergugat III (H.Saharuddin).lalu Tergugat III dikontrakkan kepada Lucky atau Tergugat VIII.untuk dijadikan gudang Semua ini terjadi tanpa isin Penggugat selaku pemegang hak jaminan pada obyek ruko tersebut.

Sehingga peralihan hak pada kedua ruko obyek jaminan ini yakni pada ruko **2a**, petak no **3** dan no **4**, yang terjadi tanpa isin Penggugat selaku pemegang hak jaminan. Merupakan perbuatan tanpa hak atau perbuatan melawan hukum, Maka dari itu peralihan hak tersebut ini, batal demi hukum dan tidak mengikat. dan tidak mempunyai kekuatan hukum. Oleh karena itu semua surat-surat yang dimiliki oleh Tergugat I.II.III.VIII yang berhubungan dengan ruko obyek seng keta atau (obyek ruko jaminan **2a** petak no **3** dan no **4**) adalah batal demi hukum dan tidak mengikat.

- Obyek jaminan pada no **2 b** petak no **3** dijual / dialihkan oleh Tergugat I kepada Bank Muamalat atau Tergugat VII. Lalu Tergugat VII menjual kredit kepada Nurdhin atau Tergugat IV dengan tenggang waktu pelunasan selama 15 tahun. Kemudian Tergugat IX (PBN) menerbitkan sertifikat hak milik pada



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Mahkamah Agung no. 2b petak no 3 dan no 4 .Petak no 3 kedalam atas

nama Tergugat IV atau Nurdhin , sertifikat hak milik no 1923 tahun 2014.

Sedangkan obyek ruko jaminan no 2 b, petak no 4, dijual oleh Tergugat I kepada A.Fatmawati atau Tergugat V. Akta jual beli atau peralihan haknya dibuat oleh Notaris / PPAT Minta Jaya Ginting,SH atau Tergugat VI Kemudian Tergugat IX (PBN) menerbitkan sertifikat hak milik pada tanah petak ruko 2b petak no 4, sertifikat hak milik no 1924 tahun 2014.

Semua ini terjadi tanpa isin Penggugat selaku pemegang hak jaminan tersebut Sehingga peralihan hak pada kedua ruko obyek jaminan ini yakni ruko 2b, petak no 3 dan no 4, yang terjadi tanpa isin Penggugat selaku pemegang hak jaminan. Merupakan perbuatan tanpa hak atau perbuatan melawan hukum, Maka dengan demikian sertifikat hak milik tersebut diatas pada ruko Jaminan 2b petak no 3 dan petak no 4, terbitnya tidak berdasar dikarena ber sumber dari perbuatan tanpa hak ,atau perbuatan melawan hukum sebagaimana yang diuraikan diatas, Sehingga dengan demikian batal demi hukum dan tidak mengikat.

Maka dari itu peralihan hak tersebut ini, batal demi hukum dan tidak mengikat. Oleh karena itu semua surat-surat yang dimiliki oleh Tergugat I. IV V.VI. VII.IX,yang berhubungan dengan ruko obyek sengketa atau (obyek ruko jaminan 2b petak no 3 dan no 4) adalah batal demi hukum dan tidak mengikat.

6. Bahwa melihat tindakan Tergugat I ,berdasarkan fakta-fakta tersebut diatas telah terlihat bahwa Tergugat I walaupun pada kenyataannya telah dijatuhi pidana sebagaimana yang terurai pada no 6 diatas, Tergugat I tetap tidak membayar uang pinjamannya kepada Penggugat sampai saat ini gugatan diajukan , Sehingga beralasan hukum bagi Penggugat untuk mengambil dan memiliki ruko jaminan hutang Tergugat I tersebut yakni ruko no 2a petak no 3 dan no 4 dan ruko 2b petak no 3 dan no 4,sebagai pembayaran utang Tergugat I kepada Penggugat;
7. Bahwa oleh karena itu berdasar hukum untuk menghukum Tergugat I dan para Tergugat yang lain tersebut diatas, untuk menyerahkan ruko jaminan no 2a petak no 3 dan no 4 dan ruko 2b ruko petak no 3 dan no 4 yang kini masing-masing dikuasai para oleh Tergugat tersebut diatas, secara tanpa hak atau secara melawan hukum;
8. Bahwa oleh karena itu pula penguasaan para Tergugat tersebut diatas pada ruko yang masing-masing kini dikuasainya merupakan penguasaan tanpa hak atau penguasaan yang bersifat melawan hukum. Sehingga beralasan hukum

Halaman 5 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2022/PN Mam

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan mahkamah agung pada 7e id

atau obyek sengketa kepada Penggugat selaku pemilik jaminan;

9. Bahwa untuk mencegah dialihkannya ruko obyek sengketa atau obyek jaminan tersebut diatas kepada pihak lain. Sehingga beralasan hukum untuk diletakkan sita jaminan.

Berdasarkan dari hal-hal tersebut diatas, maka beralasan hukum bagi Bapak Ketua / majelis Hakim yang mengadili perkara ini, untuk memanggil Penggugat dan para Tergugat dan saksi-saksinya kedalam suatu persidangan. Kemudian memberikan putusannya sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan penggugat seluruhnya.
2. Menyatakan sita jaminan atas ruko obyek sengketa yakni ruko no 2a petak no 3 dan no 4 dan no 2b petak no 3 dan no 4 tersebut diatas tersebut, adalah syah dan berharga.
3. Menyatakan ruko jaminan pada no 2a petak no 3 dan no 4 serta ruko jaminan no 2b petak no 3 dan no 4 tersebut diatas, telah menjadi hak milik Penggugat sebagai konpensasi pembayaran hutang Tergugat I kepada Penggugat.
4. Menyatakan peralihan yang terjadi pada obyek jaminan no 2 a petak no 3 yang dilakukan oleh Tergugat I kepada Tergugat II dan peralihan ruko petak no 4 yang dilakukan oleh Tergugat I kepada Tergugat III dan tindakan Tergugat III mengontrakkan kepada Tergugat VIII, yang terjadi tanpa isin Penggugat selaku pemilik hak jaminan atau pemilik pada ruko tersebut, adalah merupakan tindakan tanpa hak atau tindakan melawan hukum.
5. Menyatakan tindakan Tergugat I menjual obyek ruko jaminan pada 2b petak no 3 kepada Bank Muamalat atau Tergugat VII, lalu Tergugat VII menjual kredit kepada Nurdhin atau Tergugat IV, Serta tindakan Tergugat I menjual ruko jaminan pada 2b petak no 4 kepada Tergugat V atau A.Fatmawati yang akta jual belinya dibuat oleh Tergugat VI. Merupakan tindakan tanpa hak atau tindakan melawan hukum. Sehingga peralihan hak atau jual beli yang terjadi pada kedua ruko jaminan tersebut, adalah batal demi hukum dan tidak mengikat dan tidak mempunyai kekuatan hukum.
6. Menyatakan sertifikat hak milik tanah pada ruko jaminan 2 b petak no 3 atas nama Tergugat IV dan sertifikat hak milik tanah pada ruko jaminan 2 b no 4 atas nama Tergugat V yang masing-masing diterbitkan oleh Tergugat IX atau BPN, adalah batal demi hukum dan tidak mengikat dan tidak mempunyai kekuatan hukum.
7. Menyatakan tindakan atau perbuatan Tergugat II yang menguasai obyek ruko 2 a petak no 3 dan tindakan Tergugat III dan VIII menguasai obyek ruko 2a petak no 4 serta tindakan Tergugat IV menguasai obyek ruko 2b petak no 3 dan

Halaman 6 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2022/PN Mam

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Putusan Penggugat mengenai obyek ruko 2b petak no 4, merupakan perbuatan tanpa hak atau perbuatan melawan hukum.

8. Menyatakan segala surat-surat baik surat pajak atau surat PBB dan surat lainnya maupun berupa surat otentik yang telah tercatat atas nama masing-masing Tergugat I.II.III.IV.V.VII.VIII maupun Tergugat lainnya yang berhubungan dengan obyek ruko 2a petak no 3 dan no 4 maupun ruko 2b petak no 3 dan no 4 atau obyek jaminan atau ruko sengketa tersebut diatas ,adalah batal demi hukum dan tidak mengikat serta tidak mempunyai kekuatan hukum.
9. Menghukum Tergugat I.II.III.IV.V-VII.VII, **atau siapa saja** yang memperoleh hak dari padanya, untuk menyerahkan obyek tanah dan ruko jaminan atau ruko sengketa tersebut diatas, kepada Penggugat selaku pemilik yang syah, dalam keadaan kosong dan tanpa beban, kalau perlu dengan bantuan polisi, atau alat-alat perlengkapan negara yang berwenang.
10. Menghukum para Tergugat tersebut diatas untuk tunduk dan taat pada putusan ini.
11. Menghukum para Tergugat tersebut untuk membayar biaya perkara ini secara tanggung renteng.
12. Atau mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat VII Bank Muamalat telah mengajukan jawaban sebagai berikut :

Dalam Eksepsi :

Mengabulkan Eksepsi Tergugat VII untuk seluruhnya

Dalam Pokok Perkara :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan transaksi jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat II atas asset ruko dengan bukti kepemilikan SHM No. 467/Rimuku sah dan beralasan hukum.
3. Menyatakan pembebanan hak tanggungan atas asset ruko dengan bukti kepemilikan SHM No. 467/Rimuku atas nama Tergugat II sah dan beralasan hukum.
4. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara dan biaya-biaya lain yang timbul sehubungan dengan perkara ini.
Atau, apabila Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Hubungan Industrial pada Pengadilan Negeri Mamuju berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa pada agenda mediasi, tanggal 13 April 2022, Majelis Hakim telah mengupayakan mediasi berdasarkan Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 tentang prosedur mediasi di Pengadilan dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Mahkamah Agung Nomor 7/Pdt.G/2022/PN Mam

putusan Mediator Rang-Rang, SH dan pihak Tergugat yang hadir hanya Tergugat I, VII dan IX dan berdasarkan Laporan Mediator tanggal 13 April 2022 bahwa upaya perdamaian dalam proses mediasi antara Pengugat dengan Para Tergugat yang dilaksanakan pada tanggal itu juga 13 April 2022 gagal dan pihak penggugat dengan pihak para tergugat sepakat untuk melanjutkan perkara ini.

Menimbang, bahwa oleh karena mediasi gagal maka persidangan dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan oleh Penggugat.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, untuk Penggugat telah datang menghadap Kuasanya dan untuk Para Tergugat dalam relas panggilan tanggal 24 Februari 2022 dan tanggal 25 Februari 2022 untuk sidang pada hari Kamis, tanggal 10 Maret 2022 namun Para Tergugat tidak hadir dipersidangan, relas bantuan panggilan sidang tanggal 15 Maret 2022 dan dilaksanakan oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Makassar pada tanggal 18 Maret 2022 untuk sidang pada hari Selasa, tanggal 22 Maret 2022, relas bantuan panggilan sidang tanggal 25 Maret 2022 dan dilaksanakan oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Makassar tanggal 5 April 2022 untuk sidang pada hari Rabu, tanggal 13 April 2022, relas bantuan panggilan sidang tanggal 13 April 2022 dan relas panggilan tanggal 14 April 2022 untuk sidang pada hari Kamis, tanggal 21 April 2022 dan relas bantuan panggilan sidang tanggal 22 April 2022 dan dilaksanakan oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Makassar pada tanggal 22 April 2022 dan relas panggilan tanggal 25 April 2022 untuk sidang pada hari Kamis, tanggal 28 April 2022 dan ketidakhadiran Para Tergugat itu tidak didasarkan oleh suatu alasan yang sah sehingga Majelis Hakim berpendapat Para Tergugat tidak serius untuk mempertahankan kepentingannya.

Menimbang, bahwa oleh karena ketidakhadiran Para Tergugat tidak didasarkan oleh suatu alasan yang sah dan memperhatikan pula tenggang waktu pemeriksaan perkara perdata maka pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat.

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 163 HIR/283 RBg Penggugat berkewajiban untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya.

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya tersebut, Penggugat telah mengajukan 4 (empat) alat bukti surat yang telah difotocopy dan telah dicocokkan dengan aslinya sehingga terhadap alat bukti surat tersebut dapat diterima sebagai alat bukti yang sah yaitu berupa :

1. Fotocopy akta pengakuan hutang dengan pemberian jaminan Dodi Ismail dengan Haji Khaeruddin oleh Notaris Sarah Elita Andi Timbang, SH M.Kn, Bukti P.1;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Putusan Pengadilan Negeri Mamuju, Nomor 94/Pid.B/2016/PN Mam,

Bukti P.2;

3. Fotocopy Surat Permohonan Blokir Nomor 78/300-76.02/II/2016, Tanggal 18 Februari 2016, Bukti P.3;

4. Fotocopy Surat Permohonan Blokir Nomor 150/300-76.02/V/2016, Tanggal 11 Mei 2016, Bukti P.4;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat tidak mengajukan saksi-saksi meskipun Majelis Hakim telah memberikan kesempatan kepadanya dipersidangan untuk mengajukan saksi-saksi.

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

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat juga tidak mengajukan kesimpulan meskipun Majelis Hakim telah memberikan kesempatan kepadanya dipersidangan untuk mengajukan kesimpulan.

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah sebagaimana dalam gugatan ini.

Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal sebagaimana dalam perkara ini.

Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah mengenai perbuatan melawan hukum atas penjualan ruko jaminan hutang.

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut di atas maka Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu bahwa berdasarkan Surat Gugatan Penggugat, tanggal 21 Februari 2022 telah mengajukan dasar-dasar serta alasan-alasan sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat dan Tergugat I atau Tuan Dodi Ismail, telah terikat perjanjian dengan Penggugat, berupa Pengakuan Hutang Dengan Pemberian Jaminan .Hal ini telah tertuang dalam Akta Notaris no 59 yang dibuat pada tanggal 28-10-2013 , oleh Notaris Sarah Elita Timbang,Sarjana.Hukum;
2. Bahwa dalam akta notaris tersebut, pada pasal I disebutkan ,Tergugat I telah meminjam uang kepada Penggugat sebesar Rp 1.400.000.000 (satu milyar empat ratus juta rupiah) Sedangkan Jaminannya berupa ruko empat (4) buah, yakni,

Halaman 9 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2022/PN Mam

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

- putusan Dua (2) petak ruko berlantai dua ,yakni petak no 3 dan no 4. Nomor petak dihitung dari Utara ke Selatan, masing-masing luasnya 5X15 meter (tujuh puluh lima meter persegi) yang terletak di Jalan Sukarno Hatta, Kelurahan Karema Kecamatan Mamuju,Kabupaten Mamuju.Sulawesi Barat.
- b. Dua (2) petak ruko berlantai dua,yakni petak no 3 dan petak no 4 Nomor petak dihitung dari Timur ke Barat masing-masing luasnya 4X16 meter (enam puluh empat meter persegi) yang terletak di Jalan Pababari, Kelurahan Karema. Kecamatan Mamuju, Kabupaten Mamuju Sulawesi Barat..
 3. Bahwa terhadap ruko jaminan tersebut diatas (2a dan 2 b), diperjanjikan bahwa apabila Tergugat I tidak membayar utangnya sampai dengan tanggal 31-01-2014 (tanggal 31 Januari tahun 2014, Maka Tergugat I dianggap telah lalai memenuhi kewajibannya dan kesanggupannya membayar utang Tergugat I kepada Penggugat. Sehingga terhadap hal ini tidak diperlukan lagi peringatan kepada Tergugat I .Akan tetapi berdasarkan perjanjian dalam akta notaris tersebut diatas Penggugat telah diberikan kuasa oleh Tergugat I untuk menjual ruko obyek jaminan tersebut pada no 2 a dan b.diatas;
 4. Bahwa dikarena perjanjian ini terlahir dari kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat I sebagaimana yang diatur dalam pasal 1320 KUHPerdata,yang telah dibuatkan akta notaris sebagaimana yang diuraikan diatas. Maka aturan terhadap perjanjian ini berlaku sebagai undang-undang bagi yang membuatnya yakni Penggugat dan Tergugat I. sebagaimana yang telah diatur dalam pasal 1338 KUH.Perdata . Oleh karena itu demi hukum Tergugat I harus tunduk dan patuh pada perjanjian yang telah dibuatnya bersama dengan Penggugat.yakni Tergugat I harus membayar.hutang kepada Penggugat,setelah sampai tenggang waktu yang diperjanjikan. Penggugat telah berhak menjual ruko jaminan tersebut diatas untuk pelunasan utang Tergugat I;
 5. Bahwa setelah tenggang waktu pembayaran utang tidak dipenuhi oleh Tergugat I, Lalu kemudian Penggugat menghubungi Tergugat I ,akan tetapi Penggugat te lah tidak bisa menghubungi lagi Tergugat I, karena nomor teleponya telah tidak aktif. dan juga Tergugat I telah tidak dapat diketemukan pada alamat rumahnya tersebut diatas, maupun di Mamuju, Hal ini berlangsung selama dua tahun lamanya sejak jatuh tempo pelunasan hutang tahun 2014 sampai tahun 2016 .Penggugat tidak bisa bertemu lagi dengan Tergugat I;
 6. Bahwa akibat dari yang diterangkan pada no 5 diatas ,maka Penggugat merasa ditipu oleh Tergugat I, Maka lalu kemudian Penggugat melaporkan Tergugat I kepihak berwajib atau polisi pada tahun 2016. Sehingga akibat dari laporan polisi Penggugat lalu Tergugat I diproses di polisi sampai di Pengadilan Negeri



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Mahkamah Agung RI tentang penipuan yang diatur dalam pasal 378 KUH

.Pidana . Akibat dari ini Tergugat I dijatuhi hukuman penjara 2 (dua) tahun;

7. Bahwa didalam persidangan kasus pidana tersebut terungkap fakta bahwa obyek jaminan pada no 2 huruf a dan b tersebut diatas, Tergugat I telah menjual atau dialihkan kepada, yakni:

- Obyek jaminan pada no **2 a** yakni petak no **3** dijual / dialihkan oleh Tergugat I kepada Dr Suhendra atau Tergugat II .

Sedangkan obyek jaminan no **2 a** petak no **4** dijual / dialihkan oleh Tergugat I kepada Tergugat III (H.Saharuddin).lalu Tergugat III dikontrakkan kepada Lucky atau Tergugat VIII.untuk dijadikan gudang Semua ini terjadi tanpa isin Penggugat selaku pemegang hak jaminan pada obyek ruko tersebut.

Sehingga peralihan hak pada kedua ruko obyek jaminan ini yakni pada ruko **2a**, petak no **3** dan no **4**, yang terjadi tanpa isin Penggugat selaku pemegang hak jaminan. Merupakan perbuatan tanpa hak atau perbuatan melawan hukum, Maka dari itu peralihan hak tersebut ini, batal demi hukum dan tidak mengikat. dan tidak mempunyai kekuatan hukum. Oleh karena itu semua surat-surat yang dimiliki oleh Tergugat I.II.III.VIII yang berhubungan dengan ruko obyek seng keta atau (obyek ruko jaminan **2a** petak no **3** dan no **4**) adalah batal demi hukum dan tidak mengikat.

- Obyek jaminan pada no **2 b** petak no **3** dijual / dialihkan oleh Tergugat I kepada Bank Muamalat atau Tergugat VII. Lalu Tergugat VII menjual kredit kepada Nurdhin atau Tergugat IV dengan tenggang waktu pelunasan selama 15 tahun. Kemudian Tergugat IX (PBN) menerbitkan sertifikat hak milik pada tanah kedua petak ruko 2b petak no 3 dan no 4 .Petak no 3 kedalam atas nama Tergugat IV atau Nurdhin , sertifikat hak milik no 1923 tahun 2014.

Sedangkan obyek ruko jaminan no 2 b, petak no 4, dijual oleh Tergugat I kepada A.Fatmawati atau Tergugat V. Akta jual beli atau peralihan haknya dibuat oleh Notaris / PPAT Minta Jaya Ginting,SH atau Tergugat VI Kemudian Tergugat IX (PBN) menerbitkan sertifikat hak milik pada tanah petak ruko 2b petak no 4, sertifikat hak milik no 1924 tahun 2014.

Semua ini terjadi tanpa isin Penggugat selaku pemegang hak jaminan tersebut Sehingga peralihan hak pada kedua ruko obyek jaminan ini yakni ruko 2b, petak no 3 dan no 4, yang terjadi tanpa isin Penggugat selaku pemegang hak jaminan. Merupakan perbuatan tanpa hak atau perbuatan melawan hukum, Maka dengan demikian sertifikat hak milik tersebut diatas pada ruko Jaminan 2b petak no 3 dan petak no 4, terbitnya tidak berdasar dikarena ber sumber dari perbuatan tanpa hak ,atau perbuatan melawan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan mahkamah agung yang diuraikan diatas, Sehingga dengan demikian batal demi hukum dan tidak mengikat.

Maka dari itu peralihan hak tersebut ini, batal demi hukum dan tidak mengikat. Oleh karena itu semua surat-surat yang dimiliki oleh Tergugat I. IV V.VI. VII.IX,yang berhubungan dengan ruko obyek sengketa atau (obyek ruko jaminan 2b petak no 3 dan no 4) adalah batal demi hukum dan tidak mengikat.

8. Bahwa melihat tindakan Tergugat I ,berdasarkan fakta-fakta tersebut diatas telah terlihat bahwa Tergugat I walaupun pada kenyataannya telah dijatuhi pidana sebagaimana yang terurai pada no 6 diatas, Tergugat I tetap tidak membayar uang pinjamannya kepada Penggugat sampai saat ini gugatan diajukan , Sehingga beralasan hukum bagi Penggugat untuk mengambil dan memiliki ruko jaminan hutang Tergugat I tersebut yakni ruko no 2a petak no 3 dan no 4 dan ruko 2b petak no 3 dan no 4,sebagai pembayaran utang Tergugat I kepada Penggugat;
9. Bahwa oleh karena itu berdasar hukum untuk menghukum Tergugat I dan para Tergugat yang lain tersebut diatas, untuk menyerahkan ruko jaminan no 2a petak no 3 dan no 4 dan ruko 2b ruko petak no 3 dan no 4 yang kini masing-masing dikuasai para oleh Tergugat tersebut diatas, secara tanpa hak atau secara melawan hukum;
10. Bahwa oleh karena itu pula penguasaan para Tergugat tersebut diatas pada ruko yang masing-masing kini dikuasainya merupakan penguasaan tanpa hak atau penguasaan yang bersifat melawan hukum. Sehingga beralasan hukum untuk menghukum paraTergugat tersebut ini,untuk menyerahkan obyek ruko atau obyek sengketa kepada Penggugat selaku pemilik jaminan;
11. Bahwa untuk mencegah dialihkannya ruko obyek sengketa atau obyek jaminan tersebut diatas kepada pihak lain. Sehingga beralasan hukum untuk diletakkan sita jaminan.

Menimbang, bahwa terhadap jawaban dari Tergugat VII Bank Muamalat bahwa Tergugat VII hanya mengajukan jawaban dan tidak mengajukan alat-alat bukti untuk mendukung dalil-dalil jawabannya sehingga terhadap jawaban tersebut tidak akan dipertimbangkan lagi.

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 163 HIR/283 RBg Penggugat berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut di atas;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1866 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata atau Pasal 164 HIR bahwa alat bukti yang diakui dalam perkara perdata terdiri dari bukti tulisan, bukti saksi, persangkaan, pengakuan dan sumpah;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id berdasarkan alat-alat bukti surat yang diajukan Pengugat bahwa Penggugat dan Tergugat I Dodi Ismail, telah terikat perjanjian dengan Penggugat, berupa Pengakuan Hutang Dengan Pemberian Jaminan. Hal ini telah tertuang dalam Akta Notaris no 59 yang dibuat pada tanggal 28-10-2013 oleh Notaris Sarah Elita Timbang dan dalam akta notaris tersebut, pada pasal I disebutkan Tergugat I Dodi Ismail telah meminjam uang kepada Penggugat sebesar Rp 1.400.000.000 (satu milyar empat ratus juta rupiah) dengan jaminan berupa ruko empat (4) buah, yakni,

- a. Dua (2) petak ruko berlantai dua ,yakni petak no 3 dan no 4. Nomor petak dihitung dari Utara ke Selatan, masing-masing luasnya 5X15 meter (tujuh puluh lima meter persegi) yang terletak di Jalan Sukarno Hatta, Kelurahan Karema Kecamatan Mamuju,Kabupaten Mamuju.Sulawesi Barat.
- b. Dua (2) petak ruko berlantai dua,yakni petak no 3 dan petak no 4 Nomor petak dihitung dari Timur ke Barat masing-masing luasnya 4X16 meter (enam puluh empat meter persegi) yang terletak di Jalan Pababari, Kelura han Karema. Kecamatan Mamuju, Kabupaten Mamuju Sulawesi Barat.

Menimbang, bahwa terhadap ruko jaminan yang diperjanjikan tersebut, bahwa **apabila** Tergugat I Dodi Ismail tidak membayar utangnya sampai dengan tanggal 31-01-2014 (tanggal 31 Januari tahun 2014), Maka Tergugat I Dodi Ismail dianggap telah lalai memenuhi kewajibannya dan kesanggupannya membayar utangnya kepada Penggugat.

Menimbang, bahwa oleh karena perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat I Dodi Ismail berdasarkan kesepakatan sebagaimana yang diatur dalam pasal 1320 KUHPerdata yang menyatakan :

Untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat :

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya.
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan.
3. Suatu hal tertentu.
4. Suatu sebab yang halal.

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam Pasal 1338 KUHPerdata yang menyatakan “semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya”, “suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu”, “suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik”.

Menimbang, bahwa setelah tenggang waktu pembayaran utang tidak dipenuhi oleh Tergugat I Dodi Ismail, Lalu kemudian Penggugat menghubungi Tergugat I Dodi Ismail akan tetapi Penggugat tidak bisa menghubungi lagi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Putusan Gugatan Dodi Ismail karena nomor teleponnya telah tidak aktif dan juga Tergugat I Dodi Ismail tidak dapat diketemukan pada alamat rumahnya tersebut diatas maupun di Mamuju, Hal ini berlangsung selama dua tahun lamanya sejak jatuh tempo pelunasan hutang tahun 2014 sampai tahun 2016 .Penggugat tidak bisa bertemu lagi dengan Tergugat I Dodi Ismail dan akibat yang diterangkan maka Penggugat melaporkan Tergugat I Dodi Ismail kepihak berwajib pada tahun 2016. Sehingga akibat dari laporan polisi Penggugat lalu Tergugat I diproses di polisi sampai di Pengadilan Negeri Mamuju dengan pasal dakwaan penipuan yang diatur dalam pasal 378 KUH .Pidana . Akibat dari ini Tergugat I dijatuhi hukuman penjara 2 (dua) tahun.

Menimbang, bahwa dari dalil-dalil Penggugat mengenai hutang Tergugat I Dodi Ismail sebagaimana perjanjian yang jelas dibuat dihadapan Notaris Sarah Elita Timbang dan pengakuan Penggugat dimana hal tersebut tidak pernah dibantah oleh Tergugat I Dodi Ismail. Sehingga Majelis Hakim berpendapat bahwa dengan 2 (dua) alat bukti Penggugat berdasarkan Pasal 1866 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata atau Pasal 164 HIR bahwa alat bukti yang diakui dalam perkara perdata terdiri dari bukti tulisan, bukti saksi, persangkaan, pengakuan dan sumpah dapat membuktikan bahwa benar Tergugat I Dodi Ismail memiliki hutang kepada Penggugat.

Menimbang, bahwa selanjutnya dalil-dalil Penggugat yang menyatakan bahwa dalam bukti P-2 berupa Fotocopy Putusan Pengadilan Negeri Mamuju, Nomor 94/Pid.B/2016/PN Mam, terungkap fakta bahwa obyek jaminan pada no 2 huruf a dan b tersebut diatas, Tergugat I telah menjual atau dialihkan kepada, yakni:

- Obyek jaminan pada no **2 a** yakni petak no **3** dijual / dialihkan oleh Tergugat I kepada Dr Suhendra atau Tergugat II .

Sedangkan obyek jaminan no **2 a** petak no **4** dijual / dialihkan oleh Tergugat I kepada Tergugat III (H.Saharuddin).lalu Tergugat III dikontrakkan kepada Lucky atau Tergugat VIII.untuk dijadikan gudang Semua ini terjadi tanpa izin Penggugat selaku pemegang hak jaminan pada obyek ruko tersebut.

Sehingga peralihan hak pada kedua ruko obyek jaminan ini yakni pada ruko **2a**, petak no **3** dan no **4**, yang terjadi tanpa izin Penggugat selaku pemegang hak jaminan merupakan perbuatan tanpa hak atau perbuatan melawan hukum, Maka dari itu peralihan hak tersebut ini, batal demi hukum dan tidak mengikat. dan tidak mempunyai kekuatan hukum. Oleh karena itu semua surat-surat yang dimiliki oleh Tergugat I.II.III.VIII yang berhubungan dengan ruko obyek sengketa atau (obyek ruko jaminan **2a** petak no **3** dan no **4**) adalah batal demi hukum dan tidak mengikat.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan obyek jaminan pada no 2 b, petak no 3 dijual / dialihkan oleh Tergugat I kepada

Bank Muamalat atau Tergugat VII. Lalu Tergugat VII menjual kredit kepada Nurdhin atau Tergugat IV dengan tenggang waktu pelunasan selama 15 tahun. Kemudian Tergugat IX (PBN) menerbitkan sertifikat hak milik pada tanah kedua petak ruko 2b petak no 3 dan no 4 .Petak no 3 kedalam atas nama Tergugat IV atau Nurdhin , sertifikat hak milik no 1923 tahun 2014.

Sedangkan obyek ruko jaminan no 2 b, petak no 4, dijual oleh Tergugat I kepada A.Fatmawati atau Tergugat V. Akta jual beli atau peralihan haknya dibuat oleh Notaris / PPAT Minta Jaya Ginting,SH atau Tergugat VI Kemudian Tergugat IX (PBN) menerbitkan sertifikat hak milik pada tanah petak ruko 2b petak no 4, sertifikat hak milik no 1924 tahun 2014.

Semua ini terjadi tanpa izin Penggugat selaku pemegang hak jaminan tersebut Sehingga peralihan hak pada kedua ruko obyek jaminan ini yakni ruko 2b, petak no 3 dan no 4, yang terjadi tanpa isin Penggugat selaku pemegang hak jaminan. Merupakan perbuatan tanpa hak atau perbuatan melawan hukum, Maka dengan demikian sertifikat hak milik tersebut diatas pada ruko Jaminan 2b petak no 3 dan petak no 4, terbitnya tidak berdasar dikarena ber sumber dari perbuatan tanpa hak ,atau perbuatan melawan hukum sebagaimana yang diuraikan diatas, Sehingga dengan demikian batal demi hukum dan tidak mengikat.

Menimbang, bahwa oleh karena dalil-dali Penggugat tersebut yang menyatakan Tergugat I Dodi Ismail telah mengalihkan obyek yang telah menjadi jaminan sebagaimana dalam perjanjian yang jelas dibuat dihadapan Notaris Sarah Elita Timbang dan pengakuan Penggugat dan didukung dengan pemeriksaan setempat atau PS yang dilaksanakan oleh Majelis Hakim yang memberikan hasil bahwa benar obyek yang telah menjadi jaminan telah dialihkan kepada Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat III telah mengontrakkan objek kepada Lucky Tergugat VIII sementara Tergugat V A.Fatmawati melakukan peralihan hak yang dibuat oleh Tergugat VI Notaris dan PPAT Minta Jaya Ginting, SH dan kemudian Tergugat IX Badan Pertanahan Kabupaten Mamuju menerbitkan sertifikat hak milik pada tanah petak ruko 2b petak no 4, sertifikat hak milik no 1924 tahun 2014.

Menimbang, bahwa terhadap bukti P-3 dan P-4 oleh Majelis Hakim telah ikut dipertimbangkan dalam pertimbangan yang lain dan juga memiliki hubungan hukum dengan bukti-bukti yang lain yang diajukan oleh Penggugat.

Menimbang, bahwa untuk memperjelas obyek sengketa, Majelis Hakim telah melaksanakan Pemeriksaan Setempat pada tanggal 25 Mei 2022, dimana dalam Pemeriksaan Setempat tersebut hanya dihadiri oleh Kuasa Penggugat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan terdapat pada nomor IV, V, VI, VII, VIII, IX tidak hadir dengan hasil

Pemeriksaan Setempat sebagai berikut :

Lokasi I di Jalan Soekarno Hatta keterangan :

1. Sebelah Utara Ruko Jasman (B)
2. Sebelah Selatan Ruko Samuel (A)
3. Sebelah Barat SMS Neg 2 Mamuju
4. Sebelah Timur Jalan Pababari

Sebagaimana gambar lokasi objek sengketa dalam Berita Acara Persidangan.

Lokasi II di Jalan Pababari keterangan :

1. Sebelah Utara Jalan Pababari
2. Sebelah Timur Ruko Mama Ato (A)
3. Sebelah Barat Tanah Kosong (B)
4. Sebelah Selatan Sungai Kecil

Sebagaimana gambar lokasi objek sengketa dalam Berita Acara Persidangan.

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat oleh Majelis Hakim telah dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya maka petitum yang berhubungan yaitu petitum ketiga, keempat, kelima gugatan Penggugat dapat dikabulkan.

Menimbang, bahwa oleh karena peralihan objek tanpa adanya peristiwa hukum yang lain dan tanpa seizing dari Penggugat maka petitum keenam, kedelapan gugatan Penggugat tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat.

Menimbang, bahwa terhadap Para Tergugat berada dipihak yang kalah karena juga Para Tergugat oleh Majelis Hakim tidak serius dalam perkara ini karena dalam masa mediasi Tergugat I Dodi Ismail telah mengakui sudah tidak mampu membayar atau melunasi hutangnya kepada Penggugat dan juga Para Penggugat yang berjumlah lebih dari satu orang yang memiliki kepentingan hukum yang sama sehingga petitum kesembilan, kesepuluh dan kesebelas gugatan Pengugat patut untuk dikabulkan.

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan sebagian dan para Tergugat berada di pihak yang kalah maka para Tergugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara.

Menimbang, bahwa oleh karena selama pemeriksaan perkara ini Majelis Hakim tidak melihat ada indikasi yang baru dari Para Tergugat akan mengalihkan objek sengketa maka petitum kedua gugatan Penggugat tidak dapat dikabulkan.

Memperhatikan Pasal-Pasal dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan.

MENGADILI:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

- putusan menyatakan objek jaminan pada no 2a petak no 3 dan no 4 serta ruko jaminan no 2b petak no 3 dan no 4 tersebut diatas, telah menjadi hak milik Penggugat sebagai konpensasi pembayaran hutang Tergugat I kepada Penggugat.
3. Menyatakan peralihan yang terjadi pada obyek jaminan no 2 a petak no 3 yang dilakukan oleh Tergugat I kepada Tergugat II dan peralihan ruko petak no 4 yang dilakukan oleh Tergugat I kepada Tergugat III dan tindakan Tergugat III mengontrakkan kepada Tergugat VIII,yang terjadi tanpa isin Penggugat selaku pemilik hak jaminan atau pemilik pada ruko tersebut, adalah merupakan tindakan tanpa hak atau tindakan melawan hukum.
 4. Menyatakan tindakan Tergugat I menjual obyek ruko jaminan pada 2b petak no 3 kepada Bank Muamalat atau Tergugat VII, lalu Tergugat VII menjual kredit kepada Nurdhin atau Tergugat IV, Serta tindakan Tergugat I menjual ruko jaminan pada 2b petak no 4 kepada Tergugat V atau A.Fatmawati yang akta jual belinya dibuat oleh Tergugat VI. Merupakan tindakan tanpa hak atau tindakan melawan hukum. Sehingga peralihan hak atau jual beli yang terjadi pada kedua ruko jaminan tersebut,adalah batal demi hukum dan tidak mengikat dan tidak mempunyai kekuatan hukum.
 5. Menyatakan sertifikat hak milik tanah pada ruko jaminan 2 b petak no 3 atas nama Tergugat IV dan sertifikat hak milik tanah pada ruko jaminan 2 b no 4 atas nama Tergugat V yang masing-masing diterbitkan oleh Tergugat IX atau BPN tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat.
 6. Menyatakan tindakan atau perbuatan Tergugat II yang menguasai obyek ruko 2 a petak no 3 dan tindakan Tergugat III dan VIII menguasai obyek ruko 2a petak no 4 serta tindakan Tergugat IV menguasai obyek ruko 2b petak no 3 dan Tergugat V menguasai obyek ruko 2b petak no 4, merupakan perbuatan tanpa hak atau perbuatan melawan hukum.
 7. Menyatakan segala surat-surat baik surat pajak atau surat PBB dan surat lainnya maupun berupa surat otentik yang telah tercatat atas nama masing-masing Tergugat I.II.III.IV.V.VII.VIII maupun Tergugat lainnya yang berhubungan dengan obyek ruko 2a petak no 3 dan no 4 maupun ruko 2b petak no 3 dan no 4 atau obyek jaminan atau ruko sengketa tersebut diatas adalah batal demi hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat.
 8. Menghukum Tergugat I.II.III.IV.V-VII.VIII, atau siapa saja yang memperoleh hak dari padanya,untuk menyerahkan obyek tanah dan ruko jaminan atau ruko sengketa tersebut diatas,kepada Penggugat selaku pemilik yang syah, dalam keadaan kosong dan tanpa beban, kalau perlu dengan bantuan polisi, atau alat-alat perlengkapan negara yang berwenang.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan menghukum para Tergugat tersebut diatas untuk tunduk dan taat pada putusan ini.

10. Menghukum para Tergugat tersebut untuk membayar biaya perkara ini secara tanggung renteng sejumlah Rp5.612.000,00 (lima juta enam ratus dua belas ribu rupiah).

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Mamuju, pada hari Rabu, tanggal 29 Juni 2022, oleh kami, Nurlely, S.H., sebagai Hakim Ketua, Muhajir, S.H. dan Mawardy Rivai, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan mana diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari tanggal itu juga oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Norpaida, SH MH Panitera Pengganti dan Kuasa Penggugat, akan tetapi tidak dihadiri oleh Para Tergugat

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Muhajir, S.H.

Nurlely, S.H.

Mawardy Rivai, S.H.

Panitera Pengganti,

Norpaida, S.H.M.H.

Perincian biaya :

1. Pendaftaran	: Rp30.000,00;
2. ATK Perkara	: Rp50.000,00;
3. Panggilan	: Rp4.752.000,00;
4. Pemeriksaan Setempat	: Rp660.000,00;
5. PNBP lain-lain	: Rp100.000,00;
6. Materai	: Rp10.000,00;
7. Redaksi	: Rp10.000,00;
Jumlah	: Rp5.612.000,00;

(lima juta enam ratus dua belas ribu rupiah)