



PUTUSAN

Nomor 100 / PDT/2021/ PT AMB

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Drs. MOCHDAR MUKADAR, MBA; Umur 56 tahun; Agama Islam; Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Wiraswasta; Alamat Jl. Jenderal Soedirman, Desa Batumerah, Kecamatan Sirimau Kota Ambon, Dalam hal ini diwakili oleh Samrin Sahmad, S.H., dan kawan-kawan Advokat dan Penasihat Hukum beralamat di Jl. Gunung Malintang RT- 004/20 Desa Batumerah, Kecamatan Sirimau, Kota Ambon, berdasarkan Surat Kuasa Nomor 16/Adv-Ss/III/2021 tanggal 29 Maret 2021, sebagai Pembanding semula Pengugat;

Lawan:

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 Tergugat diwakili oleh M. Ashidiq Iswara berdasarkan Surat Kuasa Nomor SK.DIR/079/2021 tanggal 04 Pebruari 2021 dan Surat Kuasa Nomor SK.DIR/90/2021 tanggal 24 Pebruari 2021, sebagai Terbanding semula Tergugat;
2. **Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL)** Cabang Ambon, Beralamat di Jl. Pattimura, Kelurahan Uritetu, Kecamatan Sirimau Kota Ambon. Dalam hal ini Turut Tergugat diwakili oleh Christian Benardo, S.Kom dan kawan-kawan, berdasarkan Surat Kuasa Substitusi Nomor SKS-01/MK.6/WKN.17/2021 tanggal 21 April 2021, sebagai Turut Terbanding semula Turut Tergugat;



Pengadilan Tinggi tersebut ;

Setelah membaca berkas perkara tanggal putusan 9 Nopember 2021 Nomor 94/Pdt.G/2021/PN Amb. dan surat-surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 30 Maret 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ambon pada tanggal 1 April 2021 dalam Register Nomor 94/Pdt.G/2021/PN Amb., telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah hak milik Sertipikat Hak Milik Nomor : 2016/Desa Batumerah, Tanggal 15 Januari 2017, sesuai Surat Ukur No 441/2006 tanggal 19 -12 – 2006 seluas 263 M2 terdaftar atas nama Mochdar Mukadar, Dengan Batas – Batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatas dengan Jalan Raya;
- Sebelah Selatan berbatas dengan sertipikat hak milik No 2017 atas nama Drs. Mochdar Mukadar;
- Sebelah Timur berbatas dengan Jalan;
- Sebelah Barat berbatas dengan sertipikat hak milik No. 1665 Drs Mochdar Mukadar.

Yang di atasnya terdapat sebagian bangunan Permanen yang terdiri dari 3 (tiga) Lantai digunakan sebagai tempat usaha dengan nama Hotel Bintang, yang berbatasan langsung disebelah Selatan dari Sertipikat Hak Milik Nomor : 2016/Desa Batumerah, Tanggal 15 Januari 2017 dan sebelah dari Utara dari Objek Agunan/Jaminan Kredit pada PT.Bank Mandiri (Persero) yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor : 2017 seluas 382 M2 atas nama Drs. Mochdar Mukadar yang dipinjam oleh Deriktris CV.Rilan Citra Perdana yang di atasnya juga terdapat sebagian bangunan Permanen yang terdiri dari 3 (tiga) lantai tersebut sebagai Agunan/Jaminan di 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. Sebagaimana Perjanjian Kredit No. CO.APM/002/KMK-UMUM/2008 tanggal 20 Februari 2008;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa sehubungan dengan Perjanjian Kredit No. CO.APM/002/KMK-UMUM/2008 tanggal 20 Februari 2008, tersebut telah dinyatakan Macet oleh Tergugat dan sebelum dilakukan Proses Pelelangan Tergugat telah Menyebarkan melalui selebaran Foto/Gambar yang berlatar belakang Hotel Bintang dan Tanah Kosong (Halaman Parkir) ke Masyarakat dan selanjutnya Tergugat melakukan permohonan ke Turut Tergugat untuk dilakukan Proses Pelelangan melalui Media On-line Lelang Indonesia dan media Cetak/Koran yang diketahui oleh sudah dua kali Proses Lelang, masing – masing : Proses lelang yang pertama bulan februari tahun 2020 telah dilakukan namun tidak ada Pendaftar yang ikut maka oleh Tergugat mengajukan Proses Lelang yang kedua sebagaimana Pengumuman/Pemberitahuan yang disampaikan melalui Media On - line Lelang Indonesia diketahui oleh Penggugat tertanggal 24 Maret 2021.

Bahwa Proses Lelang dimaksud selain berisikan keterangan tentang Letak Objek Lelang yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor : 2017 seluas 382 M2, terletak di Kota Ambon, Provinsi Maluku, Harga lelang senilai Rp. 1.445.000.000. (Satu milyar empat ratus empat puluh lima juta rupiah) cara penawaran Closed Bidding dengan uang jaminan berjumlah Rp. 482.000.000,- (Empat ratus delapan puluh dua juta rupiah) dan batas akhir jaminan tanggal 25 Maret 2021 serta batas akhir penawaran 26 Maret 2021, yang di selenggarakan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Cabang Ambon yang disertakan dengan Foto/gambar berlatar belakang Hotel Bintang dan sebidang tanah hak milik Sertipikat Hak Milik Nomor : 2016/Desa Batumerah, Tanggal 15 Januari 2017, sesuai Surat Ukur No 442/2006 tanggal 19 -12 – 2006 seluas 263 M2 atas nama Drs. Mochdar Mukadar, yang diatasnya terdapat sebagian Bangunan Hotel dan tanah Kosong Milik Penggugat, sehingga menyebabkan Penggugat dirugikan.

Selanjutnya Foto/Gambar yang terpasang pada Pengumuman Lelang tersebut dijadikan Objek Sengketa dalam Perkara ini.

3. Bahwa perbuatan tergugat dan Turut Tergugat yang memasang Foto/Gambar Objek sengketa melalui selebaran dan Pengumuman Lelang melalui Media On-line Lelang Indonesia tersebut yang bukan termasuk sebagai Objek Angunan/Jaminan Lelang adalah Perbuatan Melawan Hukum sangat merugikan Penggugat.

Bahwa perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), berbunyi: “Tiap



perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut.”

Dari bunyi Pasal tersebut, maka dapat ditarik unsur-unsur PMH sebagai berikut:

1. Ada perbuatan melawan hukum;
2. Ada kesalahan;
3. Ada hubungan sebab akibat antara kerugian dan perbuatan;
4. Ada kerugian.

I. Unsur ada perbuatan melawan hukum

Perbuatan melawan hukum berarti adanya perbuatan atau tindakan dari pelaku yang melanggar/melawan hukum. Dalam pengertian melanggar hukum ditafsirkan sempit, yakni hanya hukum tertulis saja, yaitu Undang-Undang. Jadi seseorang atau badan hukum hanya bisa digugat kalau dia melanggar hukum tertulis (Undang-Undang) saja.

Tetapi sejak tahun 1919, ada putusan Mahkamah Agung Belanda dalam kasus Arrest Cohen-Lindenbaum (H.R. 31 Januari 1919), yang kemudian telah memperluas pengertian melawan hukum tidak hanya terbatas pada undangundang (hukum tertulis saja) tapi juga hukum yang tidak tertulis, Sebagai berikut:

- a. Melanggar Undang-Undang, artinya perbuatan yang dilakukan jelas-jelas melanggar undang-undang;
- b. Melanggar hak subjektif orang lain, artinya jika perbuatan yang dilakukan telah melanggar hak-hak orang lain yang dijamin oleh hukum (termasuk tapi tidak terbatas pada hak yang bersifat pribadi, kebebasan, hak kebendaan, kehormatan, nama baik ataupun hak perorangan lainnya ;
- c. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, artinya kewajiban hukum baik yang tertulis maupun yang tidak tertulis, termasuk hukum publik.
- d. Bertentangan dengan kesusilaan, yaitu kaidah moral (Pasal 1335 Jo Pasal 1337 KUHPdata);



- e. Bertentangan dengan sikap kehati-hatian yang sepatutnya dalam masyarakat. Kriteria ini bersumber pada hukum tak tertulis (bersifat relatif). Yaitu perbuatan yang dilakukan bertentangan dengan sikap yang baik/kepatutan dalam masyarakat untuk memperhatikan kepentingan orang lain.

II. Unsur adanya kesalahan

Kesalahan ini ada 2 (dua), bisa karena kesengajaan atau karena kealpaan. Kesengajaan maksudnya ada kesadaran yang oleh orang normal pasti tahu konsekuensi dari perbuatannya itu akan merugikan orang lain. Sedangkan, Kealpaan berarti ada perbuatan mengabaikan sesuatu yang mestinya dilakukan, atau tidak berhati-hati atau teliti sehingga menimbulkan kerugian bagi orang lain.

4. Bahwa Penggugat mengalami kerugian baik Materiil maupun Imateriil tersebut karena Objek sengketa berupa Foto/gambar Hotel Bintang dan sebidang tanah hak milik Sertipikat Hak Milik Nomor : 2016/Desa Batumerah, Tanggal 15 Januari 2017, sesuai Surat Ukur No 441/2006 tanggal 19 -12 – 2006 seluas 263 M2 atas nama Drs. Mochdar Mukadar. yang diatasnya terdapat Bangunan Hotel Milik Penggugat yang terdiri dari 23 kamar dan 1 Ruangan yang biasa disewakan untuk ruang Rapat dan tempat parkir yang dijadikan sebagai Tempat Usaha Penggugat, sehingga dengan adanya kesengajaan Tergugat dan Turut Tergugat yang memasang Foto/Gambar Objek sengketa pada Pengumuman Lelang melalui Media On-line Lelang Indonesia tersebut bukan Foto/Gambar yang dijadikan objek Agunan/Jaminan Lelang mengakibatkan kerugian kepada Penggugat yaitu baik kerugian secara materiil maupun kerugian secara Imateriil, padahal Penggugat telah berupaya mengingatkan Tergugat agar tidak menggunakan Foto/Gambar yang berlatar belakang Hotel Bintang dan Lahan Parkir tersebut namun Faktanya baik melalui selebaran, lelang pertama maupun lelang yang kedua Foto/Gambar dimaksud tetap digunakan oleh Tergugat, dengan demikian kerugian Materiil berupa tempat usaha (Hotel Bintang) Omzetnya mengalami menurun/rugi berbeda dengan sebelumnya pendapatan perharinya apabila pihak ketiga/tamu menggunakan fasilitas kamar – kamar dan ruang rapat serta Fasilitas Hotel berupa tempat parkir tersebut baik dibayar persatu malam atau 24 Jam maupun dikontrak perbulan menjadi hilang, bahkan ironisnya mengakibatkan beberapa Karyawan yang dipekerjakan penggugat diberhentikan, karena tidak mampu



membayar/menggaji mereka, sehingga dengan Perbuatan Tergugat dan Turut Tergugat tersebut Penggugat telah menyebabkan Penggugat kehilangan kesempatan untuk memperoleh keuntungan usaha dari hasil pengelolaan Hotel Bintang yang dapat uraikan sebagai berikut:

Kerugian Materiil.

1. Bahwa kerugian Materiil yang di timbulkan sebagai akibat Perbuatan melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat dan Turut Tergugat tersebut, telah menyebabkan Penggugat kehilangan kesempatan untuk memperoleh keuntungan usaha dari hasil pengelolaan Hotel Bintang apabila ada Orang atau Pihak Ketiga menggunakan Fasilitas Hotel Bintang dimaksud yang terdiri dari:

- Jumlah Kamar Hotel Bintang sebanyak 23 kamar, namun yang aktif digunakan hanya berjumlah 19 kamar saja, maka $19 \text{ kamar} \times \text{rata rata @ Rp. 200.000 / hari} = \text{Rp. 3.800.000 / hari} \times 1 \text{ (satu) bulan / 30 hari} = \text{Rp.114.000.000.} \times 12 \text{ bulan sejak adanya perbuatan melawan hukum Tergugat dan Turut Tergugat Total} = \text{Rp. 1.368.000.000,- (satu milyar tiga ratus enam puluh delapan juta ribu rupiah);}$
- Ruangan Rapat @ Rp. 2.500.000 / satu kali digunakan setiap dua minggu sekali maka satu bulan dua kali @ Rp. 2.500.000 x 2 kali / bulan = Rp. 5.000.000/bulan x 12 bulan sejak adanya perbuatan melawan hukum Tergugat dan Turut Tergugat Total = Rp. 60.000.000,- (Enam Puluh Juta Rupiah);
- Lahan Parkir Mobil dan Motor, dapat diperhitungkan setiap harinya Mobil diperhitungkan rata – rata 20 Unit / hari x @ Rp. 5000/sekali parkir = Rp. 100.000/hari x 1 bulan / 30 hari = Rp.3.000.000 x 12 bulan Total = Rp. 36.000.000 (Tiga puluh enam juta rupiah);
- Parkir Motor @ Rp. 2000/sekali parkir rata – rata 40 motor/hari maka Rp. 2000 x 40 motor = 80.000. x 1 bulan/30 hari = Rp.2.400.000/bulan x 12 bulan sejak adanya perbuatan melawan hukum Tergugat dan Turut Tergugat Total = Rp. 28.800.000 (Dua puluh delapan juta rupiah) ;

Bahwa dengan demikian seluruh Kerugian Materiil Penggugat akibat dari perbuatan Melawan hukum Tergugat dan Turut Tergugat sejumlah Rp. 1.492.000.000 (Satu Milyar empat ratus Sembilan puluh dua juta rupiah) yang harus dibayarkan Tergugat kepada Penggugat setelah putusan dalam perkara ini berkekuatan hukum tetap.



Kerugian Imateriil.

Bahwa dengan adanya Objek sengketa berupa Foto/gambar Hotel Bintang dan sebidang tanah yang dijadikan objek Pengumuman Lelang dan melalui selebaran kemasyarakatan merupakan perbuatan Tergugat dan Turut Tergugat adalah perbuatan melawan Hukum, mengakibatkan Penggugat merasa kehormatan dan martabat Penggugat telah dinjak – injak, menjadi malu nama baik tercemar, kepercayaan masyarakat menjadi hilang karena telah diketahui oleh Khlayak Ramai/umum bahkan seluruh Dunia pun menjadi tahu, sehingga untuk itu karenanya Penggugat meminta kepada Tergugat untuk membayar kerugian Imateriil yang diderita oleh Penggugat sebesar Rp 10.000.000.000, (Sepuluh Milyar Rupiah).

5. Bahwa Nilai kerugian yang dialami Penggugat tersebut, kemungkinan masih akan tetap bertambah selama Tergugat lalai memenuhi kewajibannya membayar Kerugian Penggugat sebagai akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat dan Turut tergugat. Maka Penggugat Mohon kepada Pengadilan Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk Menghukum Tergugat untuk membayar Ganti rugi kepada Penggugat akibat Perbuatan Melawan Hukum Tergugat berupa Kerugian Materiil sejumlah Rp. 1.492.000.000 (Satu Milyar empat ratus Sembilan puluh dua juta rupiah) dan Kerugian Imateriil sebesar Rp Rp 10.000.000.000, (Sepuluh Milyar Rupiah). dan terhadap Turut Tergugat karena segala Dokumen persyaratan Lelang sebagaimana yang dimaksudkan oleh Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksana Lelang, dalam hal ini lelang disampaikan oleh tergugat kepada Turut Tergugat termasuk diantaranya Dokumen Objek Sengketa berupa Foto/Gambar yang berlatar belakang Hotel Bintang dan Lahan Parkir maka Turut Tergugat harus pula dibebankan untuk Tunduk pada Putusan dalam Perkara ini setelah mempunyai Kekuatan Hukum Tetap.
6. Bahwa untuk mencegah makin bertambahnya kerugian yang di alami Penggugat karena kemungkinan Tergugat beritikad buruk untuk tidak memenuhi kewajiban membayar kerugian Penggugat tersebut, maka Penggugat mohon agar Pengadilan Cq Majelis Hakim berkenan membebaskan kewajiban Tergugat dimaksud atas harta dan kekayaan milik Tergugat yang berada di Jl. Pantai Mardika, kelurahan Rijali, Kecamatan Sirimau Kota Ambon berupa Kantor Tergugat.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dan atau agar Gugatan Penggugat tidak sia – sia (Illusoir), Tergugat dapat memenuhi kewajibannya setelah Putusan dalam Perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap mohon Pengadilan Cq Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, berkenan meletakkan Sita Jaminan (Conservatoir Beslaag) atas harta benda dan Kekayaan milik Tergugat berupa:

6.1. Satu unit bangunan Kantor Milik Tergugat yang terletak di Jl. Pantai Mardika, kelurahan Rijali, Kecamatan Sirimau Kota Ambon dengan Batas – Batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara berbatasan dengan Jalan Raya ;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan Pertokoan ;
- Sebelah Barat Berbatasan dengan Jl. Pantai Mardika ;
- Sebelah Timur berbatasan dengan Jalan Pertokoan ;

7. Bahwa untuk menjamin terpenuhinya Gugatan Penggugat atas tuntutan kerugian yang harus dibayarkan oleh Tergugat kepada Penggugat, mohon perkenan Pengadilan untuk membebani Tergugat membayar Uang Paksa (Dwangsom) sebesar Rp 5.000.000,- (Lima Juta Juta Rupiah) setiap hari Tergugat lalai memenuhi Isi Putusan Pengadilan dalam Perkara ini.

8. Bahwa karena Gugatan Penggugat ini di dasarkan pada Bukti-Bukti dan Fakta–Fakta Hukum yang tidak dapat di sangkal kebenarannya, dan memenuhi rasa keadilan bagi Penggugat maka Penggugat mohon agar Pengadilan berkenan memerintahkan Putusan dalam Perkara ini dapat di jalankan terlebih dahulu (Uit Voerbaar Bij Voorraad) sekalipun ada Upaya Hukum Banding, Kasasi,Perlawanan maupun Upaya Hukum lainnya.

Berdasarkan seluruh Uraian Gugatan Penggugat di maksud, Penggugat mohon Bapak Ketua Pengadilan Negeri Ambon Cq Majelis Hakim yang memeriksa dan Mengadili Perkara ini berkenan menjatuhkan Putusan dengan menyatakan:

PRIMER

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan perbuatan tergugat dan Turut Tergugat yang memasang Foto/Gambar Objek sengketa baik melalui selebaran dan Pengumuman Lelang melalui Media On-line Lelang Indonesia tersebut yang bukan



termasuk sebagai Objek Angunan/Jaminan Lelang adalah Perbuatan Melawan Hukum sangat merugikan Penggugat;

3. Menghukum Tergugat untuk membayar Ganti rugi kepada Penggugat akibat Perbuatan Melawan Hukum Tergugat berupa Kerugian Materiil sejumlah Rp. 1.492.000.000 (Satu Milyar empat ratus Sembilan puluh dua juta rupiah) dan Kerugian Imateriil sebesar Rp Rp 10.000.000.000, (Sepuluh Milyar Rupiah). dengan perincian sebagai berikut:

Kerugian Materiil:

Bahwa kerugian Materiil yang di timbulkan sebagai akibat Perbuatan melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat dan Turut Tergugat tersebut, telah menyebabkan Penggugat kehilangan kesempatan untuk memperoleh keuntungan usaha dari hasil pengelolaan Hotel Bintang apabila ada Orang atau Pihak Ketiga menggunakan Fasilitas Hotel Bintang dimaksud yang terdiri dari:

- Jumlah Kamar Hotel Bintang sebanyak 23 kamar, namun yang aktif digunakan hanya berjumlah 19 kamar saja, maka $19 \text{ kamar} \times \text{rata - rata @ Rp. 200.000 / hari} = \text{Rp. 3.800.000 / hari} \times 1 \text{ (satu) bulan / 30 hari} = \text{Rp. 114.000.000.} \times 12 \text{ bulan sejak adanya perbuatan melawan hukum Tergugat dan Turut Tergugat Total} = \text{Rp. 1.368.000.000,- (satu milyar tiga ratus enam puluh delapan juta ribu rupiah) ;}$
- Ruangan Rapat @ Rp. 2.500.000 / satu kali digunakan setiap dua minggu sekali maka satu bulan dua kali @ Rp. 2.500.000 x 2 kali / bulan = Rp. 5.000.000/bulan x 12 bulan sejak adanya perbuatan melawan hukum Tergugat dan Turut Tergugat Total = Rp. 60.000.000,- (Enam Puluh Juta Rupiah);
- Lahan Parkir Mobil dan Motor, dapat diperhitungkan setiap harinya Mobil diperhitungkan rata – rata 20 Unit / hari x @ Rp. 5000/sekali paker = Rp. 100.000/hari x 1 bulan / 30 hari = Rp.3.000.000 x 12 bulan Total = Rp. 36.000.000 (Tiga puluh enam juta rupiah);
- Parkir Motor @ Rp. 2000/sekali parkir rata – rata 40 motor/hari maka Rp. 2000 x 40 motor = 80.000. x 1 bulan/30 hari = Rp.2.400.000/bulan x 12 bulan sejak adanya perbuatan melawan hukum Tergugat dan Turut Tergugat Total = Rp. 28.800.000 (Dua puluh delapan juta rupiah);



3.2. Kerugian Imateriil:

Bahwa dengan adanya Objek sengketa berupa Foto/gambar Hotel Bintang dan sebidang tanah yang dijadikan Pengumuman Lelang yang merupakan perbuatan Tergugat dan Turut Tergugat adalah perbuatan melawan, mengakibatkan Penggugat merasa kehormatan dan martabat Penggugat telah dinjak – injak sehingga malu karena telah diketahui oleh Khlayak Ramai/umum bahkan seluruh Dunia pun menjadi tahu, sehingga untuk itu karenanya Penggugat meminta kepada Tergugat untuk membayar kerugian Materiil Penggugat sebesar Rp 10.000.000.000, (Sepuluh Milyar Rupiah).

4. Menghukum Turut Tergugat untuk Tunduk dan patuh terhadap Putusan dalam Perkara ini setelah Putusan mempunyai kekuatan Hukum Tetap;
5. Menyatakan Sita Jaminan (Conservatoir Beslaag) yang diletakan oleh Pengadilan adalah Sah dan Berharga;
6. Menghukum Tergugat membayar Uang Paksa (Dwangsom) sebesar Rp 5.000.000,- (Lima Juta Rupiah) untuk setiap hari Tergugat Lalai memenuhi Isi Putusan Pengadilan dalam Perkara ini;
7. Memerintahkan Putusan dalam Perkara ini dapat di jalankan terlebih dahulu (Uit Voerbaar Bij Voorraad) sekalipun ada upaya Hukum Banding dan Kasasi.
8. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam Perkara ini.

SUBSIDER

Atau Pengadilan Mengadili Perkara ini menurut Keadilan sesuai Hukum (Naar Goede Recht Doen);

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

Jawaban Tergugat:

A. DALAM EKSEPSI

- 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, karena



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TERGUGAT telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yaitu menyertakan foto atas sebidang tanah dengan bukti kepemilikan berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 2016 dalam penawaran lelang, yang bukan merupakan agunan kredit dari Debitur an. Rahma Mukadar.

2. Bahwa perlu diketahui Majelis Hakim, pada dasarnya TERGUGAT hanya berfokus melakukan pengambilan gambar hanya pada bangunan yang berdiri diatas tanah dengan bukti kepemilikan berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 2017/Batu Merah an. Drs. Mochdar Mukadar (incassu PENGGUGAT).
3. Pengambilan gambar tersebut didasari karena tanah dan bangunan yg berdiri diatas bukti kepemilikan berupa SHM No. 2017/Batu Merah menjadi agunan Debitur dari TERGUGAT atas nama Rachma Mukaddar, dimana kredit tersebut sudah macet dan hendak dilakukan pelelangan.
4. Bahwa ketentuan Pasal 1365 KUHPdata, secara jelas telah mengatur tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu, karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut, sehingga dengan tidak terpenuhinya kewajiban Rachma Mukaddar, maka TERGUGAT berhak untuk melaksanakan lelang eksekusi atas agunan kredit dengan bukti kepemilikan berupa SHM No. 2017/Batu Merah an. PENGGUGAT yang telah diikat Hak Tanggungan;
5. Bahwa karena fasilitas kredit dari Debitur an. Sdri. Rachma Mukaddar macet, maka untuk melaksanakan proses penjualan agunan kredit dimaksud perlu dilakukan penawaran dengan cara memfoto atas obyek agunan kredit dimaksud, namun karena posisi antara obyek agunan kredit dengan bukti kepemilikan berupa SHM No. 2017 bersebelah dengan sebidang tanah dengan bukti kepemilikan berupa SHM No. 2016, maka dalam foto dimaksud juga tampak foto tanah dengan bukti kepemilikan berupa SHM No. 2016.
6. Bahwa jika pihak TERGUGAT mengambil foto obyek agunan kredit dengan bukti kepemilikan berupa SHM No. 2017, maka juga akan tampak tanah milik PENGGUGAT yang dengan bukti kepemilikan berupa SHM No. 2016 dimaksud.

Halaman 11 dari 61 halaman Putusan Nomor 100/PDT/2021/PT 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)



7. Bahwa mengingat perkara a quo, awal mula timbulnya adalah dari adanya Fasilitas Kredit Debitur an. Sdri. Rachma Mukaddar, maka sudah sepatutnya jika Sdri. Rachma Mukaddar dijadikan sebagai pihak dalam perkara a quo, dikarenakan TERGUGAT melakukan pengambilan foto tersebut diakibatkan oleh tidak terpenuhinya kewajiban dari Sdri. Rachma Mukaddar.
8. Bahwa sudah jelas dan sepatutnya jika Sdri. Rachma Mukaddar yang memiliki keterkaitan dan hubungan terhadap pada perkara a quo, patut ditarik juga sebagai pihak dalam gugatan pada perkara a quo, karena yang pada saat itu juga menunjukkan letak dari Obyek Agunan kredit.
9. Bahwa mengingat secara hukum gugatan PENGUGAT tidak menarik Sdri. Rachma Mukaddar dalam gugatan pada perkara a quo, maka secara hukum gugatan PENGUGAT tersebut dapat dikualifikasikan sebagai gugatan kurang pihak (plurium litis consortium). Oleh karenanya sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo, menyatakan gugatan PENGUGAT dalam perkara a quo dinyatakan tidak dapat diterima, karena kurang pihak dalam perkara a quo yang menyebabkan timbulnya proses kesalahan dalam pengambilan gambar obyek agunan yang akan dilakukan lelang. Untuk itu TERGUGAT memohon kepada majelis hakim pemeriksa perkara supaya menolak gugatan PENGUGAT atau setidaknya - tidaknya menyatakan gugatan PENGUGAT tidak dapat diterima (niet onvankelijke verklaard).

II. EKSEPSI GUGATAN PENGUGAT DALAM PERKARA YANG SAMA MASIH DALAM PROSES PEMERIKSAAN PENGADILAN DAN BELUM ADA PUTUSAN INKRACHT (EXCEPTIO LITIS PENDENTIS)

1. Bahwa perlu diketahui Majelis Hakim yang terhormat, jika dalam dalil gugatan PENGUGAT pada butir 1 halaman 2 perkara a quo, PENGUGAT mendalilkan bahwa PENGUGAT merupakan pemilik yang sah atas sebidang tanah hak milik dengan bukti kepemilikan berupa Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 2016/Desa Batumerah, tanggal 15 Januari 2017, sesuai Surat Ukur No. 441/2006 tanggal 19-12-2006 seluas 263 m2 terdaftar atas nama Mochdar Mukadar, dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Sebelah Utara berbatas dengan Jalan Raya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Selatan berbatasan dengan Sertipikat Hak Milik No 2017 atas nama Drs. Mochdar Mukadar;
- Sebelah Timur berbatasan dengan Jalan;
- Sebelah Barat berbatasan dengan sertipikat hak milik No. 1665 Drs Mochdar Mukadar.

Yang diatasnya terdapat sebagian bangunan Permanen yang terdiri dari 3 (tiga) Lantai digunakan sebagai tempat usaha dengan nama Hotel Bintang, yang berbatasan langsung disebelah Selatan dari Sertipikat Hak Milik Nomor: 2016/Desa Batumerah, Tanggal 15 Januari 2017 dan sebelah dari Utara dari Objek Agunan/Jaminan Kredit pada PT. Bank Mandiri (Persero) yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor: 2017 seluas 382 M2 atas nama Drs. Mochdar Mukadar yang dipinjam oleh Deriktris CV. Rilan Citra Perdana yang diatasnya juga terdapat sebagian bangunan Permanen yang terdiri dari 3 (tiga) lantai tersebut sebagai Agunan/Jaminan di 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. Sebagaimana Perjanjian No. CO.APM/002/KMK-UMUM/2008 tanggal 20 Februari 2008.

2. Bahwa dalam gugatan pada perkara a quo, perlu diketahui oleh Majelis Hakim pemeriksa perkara jika saat ini terdapat gugatan perkara perdata di Pengadilan Negeri (PN) Ambon dengan perkara yang teregister No. 89/Pdt.G/2021/PN.Amb, untuk para pihak dari perkara dimaksud antara lain sebagai PENGGUGAT adalah Rahma Mukaddar (Debitur yang menjaminkan SHM No. 2017/Batu Merah). Adapun gugatan tersebut pada initinya PENGGUGAT meminta kepada majelis hakim pemeriksa perkara supaya menyatakan TERGUGAT melakukan perbuatan melawan hukum.
3. Bahwa gugatan pada perkara No. 89/Pdt.G/2021/PN.Amb terdapat hubungan hukum dengan Gugatan pada perkara a quo, hal ini dikarenakan Perbuatan Melawan Hukum yang didalilkan PENGGUGAT, pada perkara a quo No. 94/Pdt.G/2021/PN.Amb merupakan akibat dari hubungan hukum kredit CV. Rilan Citra Perdana dalam hal ini diwakili oleh Rahma Mukaddar selaku Direktris sebagai Debitur, sedangkan TERGUGAT selaku Kreditur.

Halaman 13 dari 61 halaman Putusan Nomor 100/PDT/2021/PT AMB



4. Bahwa obyek sengketa yang menjadi dasar dalam perkara No. 89/Pdt.G/2021/PN.Amb merupakan agunan kredit dengan bukti kepemilikan berupa SHM no. 2017, yang posisi obyek dimaksud bersebelah dengan obyek sengketa perkara a quo atau dalam hal ini sesuai dengan bukti kepemilikan berupa SHM No. 2016.
5. Bahwa dikarenakan perkara perdata No. 89/Pdt.G/2021/PN.Amb belum mempunyai kekuatan hukum tetap, maka untuk menghindari putusan yang saling bertentangan terhadap obyek sengketa yang sama memang seharusnya PENGUGAT menunggu Putusan No. 89/Pdt.G/2021/PN.Amb kelak jika sudah mempunyai kekuatan hukum tetap. Oleh karenanya sudah semestinya gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard). Untuk itu TERGUGAT mohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim Pengadilan Negeri Ambon yang memeriksa perkara a quo menyatakan gugatan PENGUGAT tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard).

III. EKSEPSI GUGATAN DOLI PRAE SINTIS

Gugatan yang diajukan oleh PENGUGAT diajukan secara licik untuk menghindari Eksekusi Agunan Milik PENGUGAT Sebagai Jaminan kredit, serta untuk menghalangi TERGUGAT menjalankan Hak dan Kewenangannya yang telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

1. Bahwa dalam dalil gugatan perkara a quo Penggugat mendalilkan jika PENGUGAT merupakan pemilik agunan Nomor 2017 seluas 382 m2 atas nama Drs. Mochdar Mukadar (incasu PENGUGAT) yang dipinjam oleh Direktris CV. Rilan Citra Perdana.
2. Bahwa saat ini kredit dari Rahma Mukaddar selaku Direktris dari CV. Rilan Citra Perdana telah macet dan TERGUGAT hendak melaksanakan melakukan eksekusi lelang agunan melalui TURUT TERGUGAT.
3. Bahwa pelaksanaan lelang atas Objek Sengketa yang merupakan agunan kredit dari PENGUGAT selaku Debitur, merupakan serangkaian tindakan yang merupakan hak dan kewenangan TERGUGAT selaku kreditur dalam perkara a quo, yang telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan berlaku dalam pelaksanaan



tugas tersebut, yang apabila tidak dilakukan pelunasan kredit maka akan dilanjutkan dengan pelaksanaan lelang oleh TERGUGAT.

4. Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, tindakan PENGGUGAT yang mengajukan gugatan dalam perkara a quo dengan mencari - cari alasan yang tidak masuk akal yaitu dengan memperlakukan foto obyek lelang yang tidak sesuai, karena ada tampak kelihatan sebagian lahan parkir dari obyek sengketa dalam perkara a quo yang dalam hal ini bukan merupakan agunan kredit karena berupa sebidang tanah dengan bukti kepemilikan berupa SHM No. 2016, justru menunjukan bahwa PENGGUGAT secara licik dan sengaja mengajukan gugatan perkara a quo adalah untuk menghindari eksekusi agunan milik PENGGUGAT dan PENGGUGAT mencoba memperoleh keuntungan melalui gugatan pada perkara a quo.
5. Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas, maka gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT telah terbukti didasarkan pada alasan-alasan licik, sudah semestinya gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard). Sehingga sangat beralasan dan berdasarkan hukum, apabila TERGUGAT mohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim Pengadilan Negeri Ambon yang memeriksa perkara a quo menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard).

B. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa setiap dan segala dalil yang telah disampaikan oleh TERGUGAT dalam bagian eksepsi tersebut di atas, maka TERGUGAT 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;
2. Bahwa TERGUGAT memohon kepada Majelis Hakim, agar hal-hal yang telah TERGUGAT kemukakan dalam bagian eksepsi a quo, secara mutatis muntandis merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam Pokok Perkara a quo;
3. Bahwa TERGUGAT 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 nasabahnya.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Dalam melaksanakan kegiatan-kegiatan usahanya kepada nasabah maupun debitur, TERGUGAT juga selalu berpedoman pada prinsip kehati-hatian (prudential banking) dan telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.
5. Bahwa sebelum TERGUGAT menyampaikan Jawaban terhadap gugatan PENGUGAT dalam perkara a quo, terlebih dahulu TERGUGAT menyampaikan fakta-fakta hukum sebagai berikut :
 - a. Bahwa CV. Rilan Citra Perdana dalam hal ini diwakili oleh Rahma Mukaddar selaku Direktris telah mengajukan permohonan fasilitas Kredit Modal Kerja (selanjutnya disebut KMK) kepada TERGUGAT yang kemudian dituangkan dalam perjanjian kredit dengan nomor: APM/002/KMK-UMUM/2008 tanggal 20 Februari 2008. Bahwa 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 Sdri. Rahma Mukaddar selaku Debitur dan TERGUGAT selaku Kreditur. Seluruh syarat dan ketentuan yang diatur di dalam Perjanjian Kredit a quo, telah disetujui dan disepakati oleh dan antara Sdri. Rahma Mukaddar selaku Debitur dan TERGUGAT selaku

Halaman 16 dari 61 halaman Putusan Nomor 100/PDT/2021/PT AMB



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;

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 sebesar Rp.1.000.000.000 (satu milyar rupiah).

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 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 ha katas tanah tersebut, PPAT lebih dahulu melakukan pemeriksaan pada Kantor Pertanahan mengenai kesesuaian sertifikat ha katas 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 telah dilakukan pada Kantor Pertanahan dan telah sesuai dengan 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 yang ada pada Sdri. Rahma Mukaddar mengalami non performance loan (macet), sehingga Sdri. Rahma Mukaddar telah melakukan wansprestasi terhadap Perjanjian Kredit yang telah dibuat oleh TERGUGAT. Oleh karena Sdri. Rahma Mukaddar tidak segera memenuhi kewajiban kepada TERGUGAT, maka TERGUGAT memberikan teguran / peringatan kepada Sdri. Rahma Mukaddar untuk segera memenuhi kewajibannya kepada TERGUGAT, 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 hendak melakukan lelang eksekusi objek agunan Sertifikat Hak Milik Nomor 2017/Batumerah melalui TURUT TERGUGAT dan mengambil obyek gambar yang berfokus pada tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya sebagai salah satu syarat sebagaimana ditentukan dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Pelaksanaan Lelang. Namun demikian karena obyek agunan kredit bersebelah dengan tanah milik PENGUGAT dengan bukti kepemilikan berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 2016, maka pada saat proses pengambilan gambar



obyek agunan kredit, tampak juga tanah milik PENGUGAT yg berdiri diatas bukti kepemilikan SHM No. 2016 tanpa adanya kesengajaan dari pihak TERGUGAT.

k. Bahwa tindakan yang telah dilakukan oleh TERGUGAT dalam proses pengambilan gambar tanah dan bangunan dengan bukti kepemilikan berupa SHM No 2017 sudah sesuai dengan prosedur dan peraturan perundang-undangan yang ada. Pengambilan gambar dimaksud karena untuk proses penawaran lelang eksekusi hak tanggungan yang menjadi hak dari TERGUGAT.

l. Merupakan suatu hal yang sangat normal serta manusiawi, jika pada saat proses pengambilan gambar obyek agunan kredit dengan bukti kepemilikan berupa SHM No. 2017, juga terambil pula gambar tanah milik PENGUGAT dengan bukti kepemilikan berupa SHM No.2016, karena lokasi letaknya yang salih bersebelahan dan satu kesatuan dalam suatu bidang hamparan dengan pemilik obyek yang sama.

m. Sehingga menurut TERGUGAT perbuatan yang dilakukan oleh TERGUGAT dalam mengambil gambar obyek agunan dengan bukti kepemilikan SHM No. 2017 bukan merupakan suatu perbuatan melawan hukum jika dalam gambar tersebut juga tampak pula tanah milik PENGUGAT dengan bukti kepemilikan berupa SHM No. 2016.

n. Bahwa pernah juga PENGUGAT sampaikan kepada TERGUGAT jika, PENGUGAT meminta kepada TERGUGAT supaya dijualkan sekaligus asset milik PENGUGAT dengan bukti kepemilikan berupa SHM No. 2016 ini, karena memang lokasinya yang bersebelahan dan satu kesatuan dengan agunan kredit dengan bukti kepemilikan berupa SHM No. 2017.

6. Bahwa TERGUGAT menolak dengan tegas posita gugatan PENGUGAT berdasarkan angka 2 halaman 3 paragraf pertama gugatan Penggugat dalam perkara a quo, yang menyatakan sebagai berikut :

“Bahwa proses lelang dimaksud selain berisikan keterangan tentang Letak Objek Lelang yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor : 2017 seluas 382 M2, terletak di Kota Ambon, Provinsi Maluku, Harga lelang senilai Rp. 1.445.000.000. (Satu milyar empat ratus empat puluh lima juta rupiah) cara penawaran Closed Bidding dengan uang jaminan berjumlah Rp. 482.000.000 (Empat ratus delapan puluh dua juta rupiah) dan batas akhir jaminan tanggal 25 Maret 2021 serta batas akhir penawaran 26 Maret 2021, yang di selenggarakan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara



dan Lelang (KPKNL) Cabang Ambon yang disertakan dengan Foto/gambar berlatar belakang Hotel Bintang dan sebidang tanah hak milik Sertipikat Hak Milik Nomor: 2016/Desa Batumerah, tanggal 15 Januari 2018, sesuai Surat Ukur No. 442/2006 tanggal 19-12-2006 seluas 263 M2 atas nama Drs. Mochdar Mukadar, yang di atasnya terdapat sebagian Bangunan Hotel dan tanah kosong milik Penggugat, sehingga menyebabkan Penggugat dirugikan.”

Serta Petitum gugatan PENGUGAT pada butir 2 halaman 7 gugatan perkara a quo yang menyatakan Perbuatan TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT memasang Foto / Gambar Obyek Sengketa adalah perbuatan melawan hukum haruslah ditolak.

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

- a. Bahwa sebagaimana PENGUGAT patut ketahui, di atas obyek agunan dengan bukti kepemilikan berupa Sertifikat Hak Milik Nomor: 2017/Batumerah, telah berdiri bangunan hotel yang telah diikat hak tanggungan untuk kepentingan dari TERGUGAT berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan. Kemudian dalam penawaran yang dilakukan oleh TERGUGAT untuk kepentingan penjualan lelang agunan kredit, TERGUGAT dalam proses pemasaran obyek agunan yang akan dijual melalui lelang tersebut telah jelas mencantumkan identitas obyek agunan berupa:

Lokasi Agunan	: Batu Merah, Sirimau, Ambon
Kepemilikan	: SHM No. 2017
Luas	: LT 382 M2, LB 836 M2
Harga	: Rp. 1.445.000.000

Berdasarkan keterangan tersebut sangat jelas, tidak ada satupun TERGUGAT mencantumkan identitas SHM No, 2016/Desa Batumerah dan TERGUGAT hanya berfokus memasarkan obyek lelang SHM No. 2017, sehingga jika PENGUGAT mendalilkan bahwa TERGUGAT telah salah dalam menawarkan obyek lelang, merupakan dalil yang mengada ada dan tidak berdasar hukum.

- b. Berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dalam Dokumen Persyaratan Lelang Eksekusi salah satu persyaratan yang dibutuhkan adalah foto objek lelang, sehingga TERGUGAT melakukan pengambilan gambar memang telah sesuai berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku.



Oleh karenanya perbuatan yang dilakukan oleh TERGUGAT bukan merupakan perbuatan melawan hukum karena telah dilakukan berdasarkan aturan yang ada, serta TERGUGAT hanya melakukan penjualan atas obyek agunan saja yang telah disebutkan secara detail obyek lelang dalam lembar pengumuman penawaran penjualan obyek agunan kredit, dan tidak ada satu pun kalimat yang menyebutkan akan melakukan lelang obyek tanah milik PENGGUGAT yang berdiri diatas bukti kepemilikan SHM No. 2016.

- c. Bahwa berdasarkan Kantor Jasa Penilai Publik Rengganis, Hamis & Rekan yang telah sebagai penilai yang bertindak secara objektif dan tidak memihak telah jelas mencantumkan di atas tanah SHM No. 2017 berdiri sebuah bangunan Hotel yang dimana hal tersebut memang bangunan tanah dan bangunan tersebut merupakan benar telah menjadi agunan fasilitas kredit untuk kepentingan dari TERGUGAT.
 - d. Berdasarkan hal tersebut di atas, maka dalil gugatan PENGGUGAT yang mendalilkan bahwa PENGGUGAT merasa dirugikan karena menyertakan foto/gambar berlatar belakang hotel bintang dan sebidang tanah dengan bukti kepemilikan berupa SHM No. 2016/Desa Batumerah haruslah ditolak karena tidak sesuai dengan fakta yang ada.
 - e. Oleh karenanya berdasarkan hal hal tersebut diatas TERGUGAT mohon kepada Majelis Hakim pemeriksa perkara a quo supaya dalil PENGGUGAT dalam surat gugatan perkara a quo haruslah ditolak karena tidak sesuai dengan fakta yang ada.
7. Bahwa TERGUGAT I menolak dengan tegas dalil Gugatan PENGGUGAT dalam Gugatan perkara a quo Khususnya yang tercantum dalam angka 5 halaman 6 gugatan PENGGUGAT pada perkara a quo yang menyatakan sebagai berikut :
- “Bahwa Nilai kerugian yang dialami Penggugat tersebut, kemungkinan masih akan tetap bertambah selama Tergugat lalai memenuhi kewajibannya membayar Kerugian Penggugata sebagai akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat dan Turut tergugat. Maka Penggugat Mohon kepada Pengadilan Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk Menghukum Tergugat untuk membayar Ganti rugi kepada Penggugat akibat Perbuatan Melawan Hukum tergugat berupa Kerugian Materiil sejumlah Rp. 1.492.000.000 (Satu Milyar empat ratus Sembilan puluh dua juta rupiah) dan Kerugian Imateriil sebesar Rp Rp 10.000.000.000, (sepuluh milyar rupiah.....”



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dan Petitem Gugatan Penggugat butir 3 halaman 7 Gugatan PENGUGAT dalam perkara aquo, dengan alasan sebagai berikut :

- a. Tuntutan PENGUGAT merupakan tuntutan yang tidak berdasar, karena PENGUGAT meminta untuk dibayarkan ganti rugi sebagai akibat TERGUGAT melakukan pengambilan gambar atau memfoto tanah parkir yang berdiri diatas bukti kepemilikan lahan berupa SHM No. 2016/Desa Batumerah. Padahal dalam hal ini yang diambil gambar nya oleh TERGUGAT adalah obyek agunan kredit yang berdiri diatas SHM No. 2017, dan jika tanah dengan bukti kepemilikan dimaksud tampak kelihatan sedikit, merupakan suatu hal yang wajar, karena lokasinya yang berdekatan. Obyek agunan kredit yang akan dilelang telah diberikan tanda dalam pengumuman lelang, sehingga sangat tidak masuk akal jika ada obyek lain yang menjadi satu kesatuan turut untuk dilakukan lelang namun bukan merupakan agunan kredit.
- b. Bahwa perlu kami sampaikan Obyek tanah dan bangunan dengan bukti kepemilikan berupa SHM No. 2017 yang menjadi agunan pada TERGUGAT di atasnya berdiri bangunan hotel yang telah diikat hak tanggungan dan akan dilakukan lelang oleh TERGUGAT, sehingga merupakan hak dari TERGUGAT untuk menjual agunan kredit jika Debitur telah wansprestasi atau fasilitas kreditnya Debitur (incasu Rahma Mukaddar) telah macet.
- c. Bahwa apabila PENGUGAT merasa dirugikan karena kehilangan kesempatan dari hasil pengelolaan Hotel Bintang merupakan sangat keliru, hal ini dikarenakan PENGUGAT sebagai pemilik dari SHM No. 2017/Desa Batu Merah telah mengangunkan tanah beserta bangunan (hotel) di atasnya melalui Perjanjian Kredit dengan Debitur an. Rahma Mukadar, Direktris CV. Rilan Citra Perdana.
- d. Bahwa tuntutan ganti rugi PENGUGAT pada angka 1 posita gugatan halaman 5, posita angka 5 halaman 6 serta petitum gugatan no. 3 tidak berdasar hukum, mengada-ada dan tidak jelas serta tanpa dasar metodologi perhitungan yang pasti.
- e. Bahwa PENGUGAT juga tidak mendalilkan secara jelas apapun yang berkaitan dengan kerugian immateriil yang PENGUGAT alami.
- f. Bahwa sesuai Yurisprudensi MA RI mengenai tuntutan ganti rugi yang tidak dijelaskan dan tidak dibuktikan secara terperinci telah ditolak oleh Mahkamah Agung, sebagaimana yang dikutip dalam buku M. Ali Boediarto, SH., Kompilasi Kaidah Hukum Putusan Mahkamah Agung

Halaman 22 dari 61 halaman Putusan Nomor 100/PDT/2021/PT 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

(Hukum Acara Perdata Masa Setengah Abad), Jakarta, Swara Justitia, 2005, halaman 29, 38 dan 155, yang menyatakan sebagai berikut :

1) Putusan Mahkamah Agung No. 598 K/Sip/1971 tanggal 18 Desember 1971, sebagai berikut :

"Penggugat mengajukan gugatan perdata yang menuntut agar Tergugat dihukum membayar ganti kerugian kepada Penggugat. Dalam persidangan Pengadilan ternyata Penggugat tidak dapat membuktikan secara rinci adanya dan besarnya kerugian yang diderita oleh Penggugat. Karena tidak berhasil membuktikannya, maka Hakim menolak tuntutan pembayaran ganti rugi yang diajukan oleh Penggugat tersebut."

2) Putusan Mahkamah Agung No. 459 K/Sip/1975 tanggal 18 September 1975, sebagai berikut :

"Hakim baru dapat mengabulkan tuntutan ganti rugi tersebut, bilamana Penggugat dapat membuktikan secara terperinci adanya kerugian dan berapa besarnya kerugian tersebut. Pertimbangan Judex Facti ini dibenarkan oleh Putusan Mahkamah Agung dalam tingkat kasasi."

3) Putusan Mahkamah Agung No. 011 K/N/HaKI/2002 tanggal 30 September 2002, sebagai berikut :

"Petitum/Tuntutan "ganti rugi uang" yang diajukan Penggugat dalam Surat gugatannya, sesuai dengan "Jurisprudensi tetap", bahwa Penggugat tersebut wajib memberikan bukti-bukti yang konkrit dan terperinci tentang adanya kerugian materiil yang dideritanya tersebut. Tidak boleh hanya berdasar perkiraan saja. Tanpa pembuktian tersebut, maka Hakim harus menolak tuntutan ganti rugi materiil tersebut."

g. Bahwa PENGGUGAT juga tidak dapat membuktikan dalilnya mengenai perbuatan melawan hukum yang dilakukan TERGUGAT yang mengakibatkan timbulnya kerugian bagi PENGGUGAT dalam perkara a quo, dan tuntutan ganti rugi PENGGUGAT tersebut tidak dijelaskan dengan sempurna dan juga tidak disertai dengan alasan hukum yang benar, oleh karena itu senyatanya tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan TERGUGAT, sehingga tuntutan ganti rugi Penggugat tersebut harus ditolak dan dikesampingkan.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- h. Terkait hal ini, TERGUGAT mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa Perkara supaya juga perhatian sebuah Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. No. 1954 K /Pdt/198 yang isinya antara lain :
"Menimbang bahwa kerugian yang diakibatkan karena perbuatan Tergugat yang melawan hukum tidak dibuktikan, maka gugatan Penggugat harus ditolak."
- i. Bahwa oleh karena hal – hal tersebut diatas, maka TERGUGAT mohon kepada majelis hakim pemeriksa perkara supaya Gugatan dari PENGUGAT ini ditolak karena tidak sesuai dengan fakta hukum yang ada, atau setidaknya tidaknya supaya dinyatakan tidak dapat diterima.
8. Bahwa TERGUGAT menolak dengan tegas Posita Butir 6 halaman 6 dan 7, serta Petitum butir 5 halaman 8 gugatan dalam perkara a quo, yang pada pokoknya menyatakan PENGUGAT meminta sita jaminan (Conservatoir Beslaag) atas harta benda dan kekayaan milik TERGUGAT berupa satu unit bangunan kantor milik TERGUGAT yang terletak di Jl. Pantai Mardika, hal ini dikarenakan bangunan dimaksud merupakan Pemerintah Provinsi Maluku. Sehingga dengan demikian karena merupakan asset milik pemerintah dan dalil permintaan sita jaminan tersebut jelas tidak berdasar, maka secara nyata sita jaminan (Conservatoir Beslag) yang diajukan PENGUGAT tidak dapat diterima.
9. Bahwa TERGUGAT menolak dengan tegas Posita butir 7 halaman 7 dan Petitum butir 6 halaman 8 Gugatan PENGUGAT a quo yang menuntut pembayaran uang paksa sebesar Rp5.000.000,- (lima juta rupiah) setiap hari, apabila TERGUGAT lalai memenuhi isi putusan pengadilan dalam perkara ini, karena bertentangan dengan Pasal 606 a Rv jo Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 791 K/Sip/1972 tanggal 26 Februari 1973 yang menyatakan bahwa uang paksa tidak berlaku terhadap tindakan untuk membayar uang, sehingga tuntutan PENGUGAT terhadap uang paksa tersebut harus ditolak.
10. Bahwa TERGUGAT juga menolak dengan tegas Posita gugatan PENGUGAT pada butir 8 halaman 7 dan Petitum butir 7 halaman 8 Gugatan dalam perkara a quo yaitu agar putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan lebih dahulu sekalipun ada upaya hukum banding, kasasi maupun verzet sepatutnya ditolak karena bertentangan dengan SEMA Nomor 3 tahun 2000 tanggal 21 Juli 2000 jo. SEMA Nomor 4 Tahun 2001 tanggal 20 Agustus 2001 jo Pasal 54 Rv.

Halaman 24 dari 61 halaman Putusan Nomor 100/PDT/2021/PT 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

11. Bahwa berdasarkan pada fakta hukum di atas tampak jelas bahwa tidak ada perbuatan yang diluar dari ketentuan yang dilakukan oleh TERGUGAT, oleh karenanya TERGUGAT tetap pada pendirian awal, yang mana TERGUGAT telah melaksanakan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan.
12. Bahwa posita gugatan yang tidak ditanggapi oleh TERGUGAT agar dinyatakan ditolak karena tidak ada relevansinya dengan TERGUGAT.
13. Bahwa TERGUGAT menolak dalil-dalil dalam posita maupun petitum selain dan selebihnya karena dalil-dalil dalam posita dan petitum PENGUGAT 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 dalam perkara a quo;
2. Menyatakan menolak gugatan PENGUGAT untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard);

B. DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan PENGUGAT untuk seluruhnya;
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);

Jawaban Turut Tergugat:

DALAM EKSEPSI:

1. Bahwa Turut Tergugat menolak seluruh dalil-dalil yang diajukan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya.
2. Eksepsi Salah Pihak (Error in Persona)
 - a. Bahwa pemilihan 'Kepala KPKNL Ambon' sebagai pihak Turut Tergugat oleh Penggugat adalah tidak tepat. Mengingat Kepala KPKNL Ambon adalah titel untuk sebuah jabatan pada salah satu unit vertikal eselon III yang bernama Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Ambon (KPKNL Ambon) dan dalam konteks perkara a quo tidak berdiri sendiri sebagai person, entitas hukum maupun badan hukum dalam



memproduksi kebijakan ataupun produk lainnya serta dalam melaksanakan tugas dan fungsi jabatan tersebut. Melainkan terkait dan terikat dengan instansi induknya yaitu : Pemerintah Republik Indonesia cq. Kementerian Keuangan Republik Indonesia cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara cq. Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Papua, Papua Barat, dan Maluku.

- b. Bahwa ketidaktepatan penyebutan pihak Turut Tergugat tersebut dengan tanpa menyertakan instansi Pemerintah Pusatnya menyebabkan gugatan oleh Penggugat yang ditujukan kepada khususnya pihak Turut Tergugat menurut hemat kami adalah tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard). Mengingat yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No.1424K/Sip/1975 tanggal 8 Juni 1976 tentang gugatan yang harus ditujukan kepada pemerintah pusat.
3. Eksepsi Penggugat Tidak Berhak Menggugat Turut Tergugat (Diskualifikasi In Persona)
 - a. Bahwa berdasarkan fakta dan dalil-dalil pada Posita Penggugat yang menjadi dasar untuk menggugat Turut Tergugat, tidak menunjukkan maupun membuktikan adanya elaborasi hubungan hukum sama sekali / langsung antara Penggugat dan Turut Tergugat. Mengingat foto / gambar yang dijadikan objek sengketa oleh Penggugat dan sebagai dasar Penggugat untuk menggugat Turut Tergugat adalah termasuk dalam salah satu syarat formil dan materiil yang harus dipenuhi oleh Tergugat untuk melakukan permohonan Lelang kepada Turut Tergugat. Sehingga tidak menimbulkan hak bagi Penggugat untuk menggugat Turut Tergugat khususnya melalui konteks Perbuatan Melawan Hukum / Onrechtmatige Daad.
 - b. Bahwa objek didalam foto atau gambar yang menjadi objek sengketa berupa Tanah dan Bangunan dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 2017, seluas 382 m2, Terdaftar atas nama Drs. Mochdar Mukadar (in Casu Penggugat) terikat dalam ikatan Hak Tanggungan melalui 'Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 04106, atas nama PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk, berkedudukan dan berkantor pusat di Jakarta' juga sedang menjadi objek sengketa. Dimana hal tersebut terdaftar dalam Perkara Perdata yang sedang berlangsung prosesnya dengan Nomor : 89/Pdt.G/2021/PN.Amb dengan Pihak Penggugat atas nama Rahma Mukadar dan dengan para pihak Tergugat dan Turut Tergugat yang identik atau sama persis dengan perkara Perdata a quo (Perkara Perdata Nomor : 94/Pdt.G/2021/PN.Amb).



- c. Bahwa mengingat segala hal terkait keabsahan dokumen Persyaratan Lelang bukan merupakan ranah dan wewenang Turut Tergugat. Mengingat Pasal 13 huruf a sampai dengan l Peraturan Kementerian Keuangan (PMK) Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, menerangkan bahwa hal tersebut merupakan tanggung jawab Penjual atau dalam hal ini Tergugat. Sehingga hal tersebut menunjukkan keterbatasan kewenangan Turut Tergugat yang tidak relevan dengan gugatan Penggugat.
- d. Bahwa selain hal tersebut, perikatan hukum yang terkait dengan Turut Tergugat dalam kronologi perkara a quo adalah hanya lahir dari amanat mandatori Peraturan Kementerian Keuangan (PMK) Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan permohonan lelang Hak Tanggungan atas objek berupa Tanah dan Bangunan dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 2017, seluas 382 m², Terdaftar atas nama Drs. Mochdar Mukadar yang terikat dalam ikatan Hak Tanggungan melalui 'Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 04106, atas nama PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk, berkedudukan dan berkantor pusat di Jakarta', yang Turut Tergugat terima dari Tergugat saja. Sehingga apabila seluruh persyaratan Formal baik subjek dan objek dalam permohonan Lelang telah dipenuhi Tergugat, maka selanjutnya adalah merupakan kewajiban Turut Tergugat untuk melaksanakan lelang tersebut sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, khususnya Pasal 11 (PMK) Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang menyebutkan 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."
- e. Bahwa dari pelaksanaan lelang sebanyak 2 (dua) kali pada tanggal 27 Januari 2021 dan 26 Maret 2021 oleh Turut Tergugat tersebut keduanya menghasilkan status Tidak Ada Penawaran (TAP). Sehingga hal tersebut membuat belum terjadinya peralihan hak atas Sertipikat Hak Milik Nomor 2017, seluas 382 m², Terdaftar atas nama Drs. Mochdar Mukadar dalam ikatan Hak Tanggungan melalui "Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 04106, atas nama Pemegang Hak Tanggungan yaitu PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk, berkedudukan dan berkantor pusat di Jakarta" yang disebabkan oleh proses pelaksanaan lelang oleh Turut Tergugat. Dimana hal ini memperkuat argumen Turut Tergugat tentang tidak adanya



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hubungan kausalitas hukum sama sekali antara Penggugat dan Turut Tergugat.

4. Eksepsi Kurang Pihak (Plurium Litis Consortium)

- a. Bahwa yang pertama, dengan tidak ditariknya RAHMA MUKADAR oleh Penggugat pada perkara a quo dalam fungsinya sebagai Direktris CV. Rilan Citra Perdana dan sebagai Debitur yang melakukan perikatan dimana telah disepakati dengan Kreditur in casu Tergugat dalam perkara a quo untuk menggunakan Sertifikat Hak Milik atas objek berupa Tanah dan Bangunan seluas 382 m2 terdaftar atas nama Drs. Mochdar Mukadar in casu Penggugat sebagai jaminannya, Maka tentunya hal tersebut membuat kurangnya pihak yang ditarik kedalam perkara a quo.
- b. Bahwa mengingat hanya atas sebab dasar kewenangan Rahma Mukadar sebagai Direktur sebuah Persekutuan Komanditer atau Commanditaire Vennootschap (CV) yang bernama CV. Rilan Citra Perdana, dan atas dasar persetujuan Penggugat sebagai pemilik Sertipikat Hak Milik atas objek berupa Tanah dan Bangunan seluas 382 m2 tersebutlah kemudian baru dapat dilahirkan akibat perikatan dengan Pihak Tergugat dalam kerangka hubungan Kreditur dan Debitur. Dimana setelah itu kemudian diajukan permohonan lelang oleh Tergugat kepada Turut Tergugat. Maka menurut hemat kami Rahma Mukadar seharusnya dilibatkan dalam Perkara a quo ini.
- c. Bahwa yang kedua, dengan tidak ditariknya Kantor Pertanahan Kota Ambon sebagai pihak yang memiliki wewenang untuk menerbitkan Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 04106, atas nama Pemegang Hak Tanggungan yaitu PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk, berkedudukan dan berkantor pusat di Jakarta” dimana hal ini adalah bukti kepemilikan objek lelang hak tanggungan yang ada didalam objek sengketa berupa foto dimaksud, maka sesuai dengan Hukum Acara Perdata gugatan Penggugat yang tidak lengkap atau tidak sempurna karena kurang pihak dapat dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard).
- d. Perikatan yang telah terjadi antara para pihak tersebut diatas, kemudian menjadi salah satu dari beberapa dokumen kelengkapan untuk diserahkan kepada Turut Tergugat sebagai kelengkapan syarat permohonan lelang hak tanggungan. Hal tersebut diantaranya adalah : Perjanjian Kredit No. Co.APM/002/KMK-UMUM/2008; beserta sebanyak 8 (delapan) kali Addendum perpanjangan masa pelunasan Kredit; dan penyampaian 3 (tiga) kali somasi dari Tergugat kepada RAHMA MUKADAR berikut

Halaman 28 dari 61 halaman Putusan Nomor 100/PDT/2021/PT AMB



dengan foto atau gambar objek sengketa yang dimaksud pada perkara a quo ini.

- e. Bahwa mengingat pula tentang Yurisprudensi Mahkamah Agung RI dalam putusannya No. 78 K/ Sip/1972 tanggal 11 Oktober 1975 yang menegaskan : “Gugatan kurang pihak atau tidak lengkap atau kekurangan formil, harus dinyatakan tidak dapat diterima”. Demikian pula bahwa dalam putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1421 K/Sip/1975 tanggal 8 Juni 1976, menyatakan: “Bahwa tidak dapat diterimanya gugatan ini adalah karena kesalahan formil mengenai pihak yang seharusnya digugat, akan tetapi belum digugat”.

5. Eksepsi Gugatan Kabur (Obscuur Libel)

- a. Bahwa terdapat ketidakjelasan dalam Prosedur Hukum apa / mana yang telah dilanggar oleh Turut Tergugat sehingga dapat menjadi dasar dan landasan gugatan Perbuatan Melawan Hukum atau (Onrechtmatige Daad) dimaksud, sebagaimana dituduhkan oleh Penggugat kepada Turut Tergugat dalam Posita maupun Petitumnya.
- b. Bahwa argumen Penggugat terkait kerugian Materiil sebagaimana disebutkan dalam dalil-dalil posita gugatannya adalah tidak masuk akal / abstrak / fana. Mengingat “...kehilangan kesempatan untuk memperoleh keuntungan” menurut hemat kami tidak dapat dikategorikan atau disamakan dengan kerugian riil sebagaimana konsep kerugian yang dimaksud pada Hukum Perdata. Mengingat keuntungan tersebut adalah hanya sebuah proyeksi atas besaran pendapatan yang secara hiperbolik mungkin dapat diperoleh penggugat di kemudian hari (Potential Gain), dan bukan merupakan sebuah kepastian yang absolut telah dimiliki pada masa/tempo sekarang lalu karena sebab tertentu kemudian hilang. Sehingga hal ini menurut hemat kami tidak dapat menjadi dasar atau landasan gugatan Perbuatan Melawan Hukum kepada khususnya Turut Tergugat karena tidak sesuai dengan konsep kerugian pada hukum Perdata.
- c. Bahwa Kerugian Immateriil yang dinyatakan diderita oleh Penggugat dalam bentuk valuasi rupiah adalah lebih tidak masuk akal / abstrak / fana lagi apabila kemudian dijadikan landasan untuk menyatakan gugatan Perbuatan Melawan Hukum (Onrechtmatige Daad) kepada Khususnya pihak Turut Tergugat. Hal ini mengingat tidak adanya elaborasi sebab-akibat nyata dari foto/gambar yang dijadikan objek sengketa oleh Penggugat terhadap kerugian immateriil seperti “kehormatan yang diinjak-



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

injak, menjadi malu karena nama baik tercemar, kepercayaan masyarakat menjadi hilang karena telah diketahui oleh khalayak ramai/umum bahkan seluruh dunia pun menjadi tahu..." sebagaimana dimaksud pada Posita penggugat angka 4 (1).

- d. Bahwa bukan karena kerugian immateriil Penggugat yang kemudian di valuasi dalam bentuk rupiah saja yang menjadi penyebab gugatan kabur bagi kami, namun juga karena akibat subjektif yang dinyatakan dirasakan oleh Penggugat tersebut lahir dari sebab yang absen dari faktor kesalahan khususnya Turut Tergugat terhadap aturan yang berlaku.
- e. Sehingga potensi kerugian materiil maupun immateriil tersebut beserta dengan substansi yang telah kami uraikan dari khususnya melalui poin 2; 3; dan 4 ini dapat menjadi latar belakang untuk tidak diterimanya gugatan Penggugat atau (Niet Onvankelijk Verklaard).

DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa apa yang diuraikan dalam eksepsi tersebut di atas, mohon juga dianggap termasuk dalam pokok perkara ini dan Turut Tergugat menolak seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya.
2. Bahwa Turut Tergugat tidak akan menjawab dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang Turut Tergugat.
3. Bahwa permasalahan yang dijadikan dasar Penggugat dalam mengajukan Gugatan khususnya terhadap Turut Tergugat adalah foto atau gambar yang memiliki hubungan dengan peristiwa jual-beli Objek jaminan hak tanggungan dari Tergugat melalui Turut Tergugat.
4. Bahwa mekanisme jual-beli objek jaminan hak tanggungan tersebut merupakan pelaksanaan lelang eksekusi berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, yang menyebutkan:
"Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut" Selanjutnya dalam penjelasannya menyatakan "Hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dipunyai oleh pemegang Hak Tanggungan atau pemegang Hak Tanggungan pertama dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang Hak Tanggungan. Hak

Halaman 30 dari 61 halaman Putusan Nomor 100/PDT/2021/PT 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)



tersebut didasarkan pada janji yang diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan bahwa apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi Hak Tanggungan dan selanjutnya mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu lebih dahulu daripada kreditor-kreditor yang lain. Sisa hasil penjualan tetap menjadi hak pemberi Hak Tanggungan”.

5. Berdasarkan ketentuan tersebut tindakan PT Bank Mandiri (persero), Tbk / Tergugat dalam hal ini sebagai Kreditur Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama dapat melakukan pelelangan terhadap obyek Hak Tanggungan dengan bantuan Turut Tergugat sudah tepat dan sesuai dengan peraturan perundang-undangan tanpa menunggu persetujuan dari Penggugat selaku Debitur cidera janji maupun tanpa melalui fiat eksekusi Pengadilan Negeri.
6. Permohonan Lelang yang diajukan oleh Tergugat kepada Turut Tergugat telah memenuhi dan tunduk pada ketentuan yang diamanatkan oleh Peraturan Kementerian Keuangan (PMK) Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
7. Dalam hal ini, Tergugat selaku Pemegang Hak Tanggungan mengajukan permohonan lelang kepada KPKNL Ambon melalui surat nomor :
 - MNR.RCR/REG.MKS.42535/2020, Perihal : Permohonan Penetapan Tanggal Lelang Melalui E-auction (Email); dan
 - MNR.RCR/REG.MKS.3202/2021, Perihal Permohonan Penetapan Tanggal Lelang Ulang Melalui E-Auction (Email),dengan disertai dokumen persyaratan lelang sebagaimana diatur dalam Lampiran PMK 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang huruf B, angka 1 (satu), sub huruf a, angka 1 (satu) sampai dengan 10 (sepuluh) tentang Dokumen Persyaratan Umum sebagai Persyaratan Lelang Eksekusi.
8. Bahwa Permohonan Lelang yang diajukan oleh Pemegang Hak Tanggungan / Tergugat kepada Turut Tergugat telah selesai diverifikasi sesuai dengan dokumen persyaratan lelang hak tanggungan berdasarkan ketentuan Pasal 6 angka (5) Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara No. 2/KN/2017 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang sehingga telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang, selanjutnya Kepala KPKNL Ambon/Turut Tergugat tidak boleh menolak permohonan lelang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut sebagaimana diatur dalam pasal 13 PMK 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, 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.”;

9. Bahwa kemudian Kepala KPKNL Ambon / Turut Tergugat menetapkan jadwal pelaksanaan lelang melalui surat S-371/WKN.17/KNL.01/2020 tanggal 23 Desember 2020, hal Penetapan Jadwal Lelang; dan S-82/WKN.17/KNL.01/2021 tanggal 17 Maret 2021, hal Penetapan Jadwal Lelang, yang isinya antara lain memuat waktu, tanggal, dan tempat pelaksanaan lelang.
10. Terhadap rencana pelaksanaan lelang ini telah diumumkan oleh Tergugat selaku penjual melalui Surat Kabar Harian Ambon Ekspres tanggal 13 Januari 2021 dan 19 Maret 2021 sehingga dapat dibuktikan bahwa pelaksanaan Lelang dilakukan terbuka untuk umum dan memberi kesempatan kepada siapa saja untuk melihat dan mengenal objek Hak Tanggungan, sebagaimana yang diamanatkan oleh PMK 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang .
11. Bahwa lelang yang dilaksanakan telah sesuai ketentuan dan sah menurut hukum, maka lelang tersebut tidak dapat dibatalkan berdasarkan Pasal 25 PMK 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang berbunyi sebagai berikut: “Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, tidak dapat dibatalkan”.
12. Pun Apabila dikemudian hari proses lelang atas objek tersebut menghasilkan pemenang lelang, maka orang tersebut harus dilindungi haknya secara hukum sebagaimana disebutkan pada :
 - a. Putusan Mahkamah Agung RI No. 251 K/SIP/1958 tanggal 26 Desember 1958: “Pembeli yang telah bertindak dengan itikad baik Putusan Nomor 113/PDT/2015/PT.MDN Halaman 24 harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap syah”;
 - b. Putusan Mahkamah Agung RI No. 1230 K/SIP/1980 tanggal 29 Maret 1982: “Pembeli yang beritikad baik harus mendapat perlindungan hukum”;
 - c. Putusan Mahkamah Agung RI No. 3201 K/Pdt/1991 tanggal 30 Januari 1996: “Pembeli yang beritikad baik harus dilindungi”;
 - d. Putusan Mahkamah Agung RI No. 52 K/SIP/1975 tanggal 23 September 1975: “Pembeli yang beritikad baik harus dilindungi”;

Halaman 32 dari 61 halaman Putusan Nomor 100/PDT/2021/PT AMB



e. Putusan Mahkamah Agung RI No. 1237 K/SIP/1973 tanggal 15 April 1976:

“Pembeli dengan itikad baik harus mendapat perlindungan hukum”;

f. Putusan Mahkamah Agung RI No. 821 K/SIP/1974 tanggal 28 April 1976:

“Pembeli dengan itikad baik harus dilindungi”;

13. Oleh karena tidak ada bukti Turut Tergugat melanggar hukum, melakukan kesalahan, maupun ketentuan yang berlaku, dan Penggugat tidak dapat menunjukkan hubungan kausalitas hukum antara Penggugat dengan Turut Tergugat secara terelaborasi dengan baik dan jelas, maka tidak sepatutnya Penggugat menarik Turut Tergugat sebagai pihak dalam perkara a quo sehingga Turut Tergugat tidak dapat dihukum atau setidaknya atas gugatan Penggugat ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo. Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, Turut Tergugat mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berkenan menjatuhkan putusan dengan amar yang menyatakan:

Dalam Eksepsi :

1. Menyatakan menerima eksepsi Turut Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard).

Dalam Pokok Perkara :

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya; atau Menyatakan Gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya perkara yang timbul. Atau Apabila Majelis Hakim yang terhormat berpendapat lain, kami mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo Et Bono).

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Pengadilan Negeri Ambon telah menjatuhkan putusan tanggal 9 Nopember 2021 Nomor 94/Pdt.G/2020/PN Amb., yang amarnya 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);



Membaca berturut-turut :

1. Risalah pernyataan permohonan banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Ambon, Pembanding semula Penggugat melalui kuasanya Ronaldo Manusiwa, SH. menerangkan bahwa pada tanggal 19 2021, telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Ambon, tanggal 9 Nopember 2021, Nomor 94/Pdt.G/2021/PN Amb tersebut ;
2. Relas pemberitahuan pernyataan permohonan banding yang dibuat oleh Jurusita/Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Ambon, menerangkan bahwa pada tanggal 23 Nopember 2021, kepada pihak lawannya yakni Terbanding semula Tergugat dan tanggal 22 Nopember 2021 kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat telah diberitahukan adanya permohonan banding tersebut ;
3. Risalah Pemberitahuan dan Penyerahan Memori banding yang diajukan oleh Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ambon, tanggal 2 Desember 2021, telah diserahkan salinan resminya kepada pihak lawannya masing-masing kepada Terbanding pada tanggal 7 Desember 2021, dan kepada Turut Terbanding pada tanggal 3 Desember 2021;
4. Risalah Pemberitahuan dan Penyerahan Kontra Memori Banding yang diajukan oleh Turut Terbanding semula Turut Tergugat diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ambon, tanggal 4 Januari 2022, telah diberitahukan kepada Kuasa Pembanding;
5. Risalah pemberitahuan memeriksa berkas perkara yang dibuat oleh Jurusita/Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Ambon, yang menerangkan bahwa masing-masing kepada pihak Kuasa Pembanding semula Penggugat tanggal 22 Nopember 2021, kepada Terbanding semula Tergugat pada tanggal 23 Nopember 2021 dan kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat telah diberi kesempatan untuk mempelajari berkas perkara tersebut ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA ;

Menimbang, bahwa permohonan banding yang diajukan oleh Pembanding semula Penggugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara serta syarat lainnya yang ditentukan oleh Undang - Undang, maka permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat telah mengajukan memori banding sebagai berikut:

- Bahwa Permohonan Banding ini diajukan oleh Kuasa Hukum Pembanding / Penggugat atas Putusan Pengadilan Negeri Ambon Nomor 94 / Pdt. G / 2021 / PN. Amb, tanggal 9 November 2021 dihadapan Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ambon pada hari Jumat tanggal 19 November 2021 sesuai Akta Pernyataan Permohonan Banding Nomor : 64 / Banding / Pdt.G / 2021 / PN.Amb tanggal 19 Nopember 2021, sehingga Permohonan Banding ini telah disampaikan sesuai Tenggang Waktu dan Tata Cara menurut Ketentuan Perundang - Undangan, maka patut menurut Hukum permohonan dan Memori Banding Pembanding/Penggugat ini untuk diterima oleh Pengadilan Tinggi Ambon Cq. Majelis Hakim Tinggi Ambon yang memeriksa dan mengadili Perkara a quo.

DALAM KONPENSI

I.DALAM EKSEPSI.-

- Bahwa Pembanding/Penggugat sependapat dengan penerapan hukum yang dilakukan oleh Judex Facti Pengadilan tingkat pertama Tentang Pertimbangan Hukum Khususnya di Tolaknya eksepsi Terbanding/Tergugat dan Turut Terbanding/Turut Tergugat Halaman 42 Putusan a quo. Karena menurut majelis hakim berdasarkan bukti surat dan keterangan saksi - saksi maka eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat tidak dapat dibuktikan oleh Tergugat dan Turut Tergugat atas dalil – dalil eksepsinya, sehingga Eksepsi haruslah dinyatakan ditolak;.

II.DALAM POKOK PERKARA.-

Bapak Ketua dan Anggota Majelis Hakim Tinggi Yang Terhormat

Panitera Sidang yang Kami Hormati,-

Bahwa dalam memori banding ini Pembanding/Penggugat menguraikan kekeliruan JUDEX FACTI Pengadilan Negeri Ambon dalam menilai fakta sidang tentang alat bukti yang diajukan oleh Terbanding/Tergugat dan membuat keputusan serta pertimbangan hukum Putusan Perkara a quo tidak adil, tidak secara saksama, sehingga JUDEX FACTI Pengadilan Negeri keliru mempertimbangkan fakta-fakta Hukum mengenai Alat Bukti surat yang diajukan oleh Terbanding/Tergugat dapat Pembanding / Penggugat diuraikan sebagai berikut :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Tentang Pertimbangan Hukum halaman 46 Alinea ke 1 bersambung ke Halaman 47 Putusan Pengadilan Negeri A quo Tentang Dalam Pokok Perkara,-

Bahwa setelah mencermati seluruh pertimbangan hukum isi Putusan A quo terdapat Fakta Kekeliruan Penerapan Hukum oleh Judex Facti Pengadilan Negeri Ambon yang sangat Subtansi/pokoknya yaitu ada pada halaman 46 Alinea ke 1 bersambung ke Halaman 47 **dst**,tentang “*apakah Tergugat dan Turut Tergugat melakukan perbuatan melawan (PMH) melakukan pemasangan foto/gambar yang dijadikan sebagai objek sengketa dalam perkara ini baik melalui selebaran dan pengumuman lelang melalui media on – line yang bukan termasuk sebagai objek Anggunan/Jaminan lelang.*” dst.....;

Selanjutnya Majelis mempertimbangkan Khususnya Tentang Petitum angka 2 gugatan Penggugat ;

Bahwa Pertimbangan tersebut adalah keliru karena untuk diketahui sesuai dengan Fakta sidang adalah :

Bahwa Terbanding/Tergugat PT.Bank Mandiri (Persero) menggunakan foto/gambar Objek Sengketa berlatar belakang Hotel Bintang beserta Halaman Parkir (BUKTI P - 2 dan P - 4) status tanahnya adalah Sertipikat Hak Milik Nomor 2016/Desa Batumerah, Tanggal 15 Januari 2017, Sesuai Surat Ukur No. 441/2006 tanggal 19 – 12 – 2006 seluas 263 M2 Terdaftar atas nama Mochdar Mukadar yang terdiri dari sebagian tanah Kosong/lahan Parkir dan sebagaiannya ada Bangunan Lantai 1 (Satu) .

Sebagaimana oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ke lokasi Objek Jaminan yang terletak di Jalan Rt. 03/08 Desa Batumerah, Kecamatan Sirimau Kota Ambon, yang mana Foto/Gambar objek sengketa tersebut sesuai **Sertipikat Hak Milik Nomor 2016/Desa Batumerah, Tanggal 15 Januari 2017, Sesuai Surat Ukur No. 441/2006 tanggal 19 – 12 – 2006 seluas 263 M2 Terdaftar atas nama Mochdar Mukadar yang terdiri dari sebagian tanah Kosong/lahan Parkir dan sebagaiannya ada Bangunan Lantai 1 (Satu) Bukti P – 2, sama dengan Bukti T – 19 dan BuktiTT – 1**, yang dijadikan jaminan oleh CV. Rilana Citra Perdana yang berbatasan langsung dengan kepemilikan Pembanding/Penggugat lainnya yaitu **Sertipikat Hak Milik Nomor**

Halaman 36 dari 61 halaman Putusan Nomor 100/PDT/2021/PT 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

2016/Desa Batumerah, Tanggal 15 Januari 2017, Sesuai Surat Ukur No. 441/2006 tanggal 19 – 12 – 2006 seluas 263 M2 Terdaftar atas nama Mochdar Mukadar yang terdiri dari sebagian tanah Kosong/lahan Parkir dan sebagainya ada Bangunan Lantai 1 (Satu) .(BUKTI P – 1), sehingga menurut hukum tidak dapat dikatakan sebagai satu kesatuan yang menjadi bangunan Hotel Bintang karena SHM Nomor 2016/Desa Batu Merah tanggal 15 Januari 2017 (BUKTI P – 1) tersebut nomor Hak Sertifikatnya berbeda dengan sertifikat Objek Jaminan, sekalipun berada pada satu hamparan tanah yang sama namun status kepemilikan haknya berbeda – beda, sehingga Terbanding/Tergugat dan Turut Terbanding/Turut Tergugat menggunakan foto/gambar berlatar belakang Hotel Bintang beserta Halaman Parkir (BUKTI P – 3 dan P - 4) status tanahnya adalah Sertipikat Hak Milik Nomor 2016/Desa Batu Merah tanggal 15 Januari 2017 atas nama Mochdar Mukadar, Dengan Batas – Batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara berbatas dengan Jalan Raya ;
- Sebelah Selatan berbatas dengan sertifikat hak milik No 2017 atas nama Drs. Mochdar Mukadar ;
- Sebelah Timur berbatas dengan Jalan ;
- Sebelah Barat berbatas dengan sertifikat hak milik No. 1665 Drs Mochdar Mukadar.
- Bahwa untuk diketahui oleh Judex Facti Pengadilan Tinggi Ambon atas Kekeliruan Judex Facti Pengadilan Negeri Ambon adalah fakta dari bukti diatas **Bukti T – 3 dan T- 4 yang mempertimbangkan pengambilan gambar/photo untuk pengumuman lelang tidak bertentangan dengan hukum**, hal yang demikian sangatlah bertentangan dengan hak Subjektif orang lain, karena kalau hanya sebatas foto saja sifatnya tidak merugikan orang lain yang dalam hal ini adalah Pembanding/Penggugat namun foto/gambar tersebut yang digunakan sebagai kelengkapan Dokumen lelang dan disebar luaskan melalui selebaran dan media on-line dan media Koran sehingga masyarakat umum menjadi tahu sehingga merugikan Pembanding/Penggugat baik secara materiil maupun imateriil. Karena untuk kepentingan dokumen Lelang tidak seharusnya dan atau wajib foto/gambarobjek sengketa hak orang lain yang harus dipublikasikan. Sehingga Terbanding/Tergugat dan Turut

Halaman 37 dari 61 halaman Putusan Nomor 100/PDT/2021/PT 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

Terbanding/ Turut Tergugat yang memasang Foto/Gambar Objek Sengketa melalui selebaran dan Pengumuman Lelang melalui Media On-line Lelang Indonesia (**BUKTI P – 3 dan 4**) **bersesuaian dengan Keterangan saksi yang diajukan oleh Penggugat Saudara Budi Wijatno** tersebut yang bukan termasuk sebagai Objek Angunan/Jaminan Lelang adalah Perbuatan Melawan Hukum sangat merugikan Penggugat, sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), berbunyi: “ **Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut.**” Dan untuk itu Pembanding/Penggugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini dapat membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Ambon Nomor 94 /Pdt.G/2021/PN.AMB tanggal 9 Nopember 2021 dan selanjutnya Mengadili Sendiri dengan pertimbangan sebagai berikut. ;

Bahwa akibat Perbuatan Terbanding / Tergugat dan Turut Tergugat dan Turut Terbanding menurut hukum telah terbukti Pembanding/Penggugat mengalami kerugian baik Materiil maupun Imateriil tersebut, karena Objek Sengketa berupa Foto/gambar Hotel Bintang dan sebidang tanah hak milik Sertipikat Hak Milik Nomor : 2016/Desa Batumerah, Tanggal 15 Januari 2017, sesuai Surat Ukur No 441/2006 tanggal 19 -12 – 2006 seluas 263 M2 atas nama Drs. Mochdar Mukadar. (**Bukti P – 1**) yang diatasnya terdapat Bangunan Hotel Milik Penggugat yang terdiri dari 23 kamar dan 1 Ruangan yang biasa disewakan untuk ruang Rapat dan tempat parkir yang dijadikan sebagai Tempat Usaha Pembanding/Penggugat, sehingga dengan adanya kesengajaan Terbanding/Tergugat dan Turut Terbanding Turut Tergugat yang memasang Foto/Gambar Objek sengketa pada Pengumuman Lelang melalui Media On-line Lelang Indonesia (**Bukti P - 3 dan P - 4**) tersebut bukan Foto/Gambar yang dijadikan objek Agunan/Jaminan Lelang mengakibatkan kerugian kepada Pembanding/Penggugat yaitu baik kerugian secara materiil maupun kerugian secara Imateriil, padahal Pembanding / Penggugat telah berupaya mengingatkan Terbanding/Tergugat agar tidak menggunakan Foto/Gambar yang berlatar belakang Hotel Bintang dan Lahan Parkir tersebut namun

Halaman 38 dari 61 halaman Putusan Nomor 100/PDT/2021/PT 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)

Halaman 38



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Faktanya baik melalui selebaran, lelang pertama maupun lelang yang kedua Foto/Gambar dimaksud tetap digunakan oleh Terbanding/Tergugat, dengan demikian kerugian Materiil berupa tempat usaha (Hotel Bintang) Omzetnya mengalami menurun/rugi berbeda dengan sebelumnya pendapatan perharinya apabila pihak ketiga/tamu menggunakan fasilitas kamar – kamar dan ruang rapat serta Fasilitas Hotel berupa tempat parkir tersebut baik dibayar persatu malam atau 24 Jam maupun dikontrak perbulan menjadi hilang, (**Bukti P – 6,7,8,9 dan 10**) bahkan ironisnya mengakibatkan beberapa Karyawan yang dipekerjakan Pembanding/penggugat diberhentikan, karena tidak mampu membayar/menggaji mereka, sehingga dengan Perbuatan Terbanding/Tergugat dan Turut Terbanding / Turut Tergugat tersebut telah menyebabkan Pembanding/Penggugat kehilangan kesempatan untuk memperoleh keuntungan usaha dari hasil pengelolaan Hotel Bintang sebagaimana yang diijelaskan oleh saksi – Saksi Penggugat Saudara **Edy Sandro Haryono** dan Saudara **Budi Wijatno** yang dapat uraikan sebagai berikut :

Kerugian Materiil.

1. Bahwa **kerugian Materiil** yang di timbulkan sebagai akibat Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Terbanding/Tergugat dan Turut Terbanding/Turut Tergugat tersebut, telah menyebabkan Pembanding/Penggugat kehilangan kesempatan untuk memperoleh keuntungan usaha dari hasil pengelolaan Hotel Bintang apabila ada Orang atau Pihak Ketiga menggunakan Fasilitas Hotel Bintang dimaksud yang terdiri dari :
 - Jumlah Kamar Hotel Bintang sebanyak 23 kamar, namun yang aktif digunakan hanya berjumlah 19 kamar saja, maka $19 \text{ kamar} \times \text{rata-rata @ Rp. 200.000 / hari} = \text{Rp. 3.800.000 / hari} \times 1 \text{ (satu) bulan / 30 hari} = \text{Rp. 114.000.000.} \times 12 \text{ bulan sejak adanya perbuatan melawan hukum Tergugat dan Turut Tergugat}$ Total = Rp. 1.368.000.000,- (satu milyar tiga ratus enam puluh delapan juta ribu rupiah) ;
 - Ruangan Rapat @ Rp. 2.500.000 / satu kali digunakan setiap dua minggu sekali maka satu bulan dua kali @ Rp. 2.500.000 x 2 kali / bulan = Rp. 5.000.000/bulan x 12 bulan sejak adanya perbuatan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melawan hukum Tergugat dan Turut Tergugat Total = Rp. 60.000.000,- (Enam Puluh Juta Rupiah) ;

- Lahan Parkir Mobil dan Motor, dapat diperhitungkan setiap harinya Mobil diperhitungkan rata – rata 20 Unit / hari x @ Rp. 5000/sekali parker = Rp. 100.000/hari x 1 bulan / 30 hari = Rp.3.000.000 x 12 bulan, Total = Rp. 36.000.000 (Tiga puluh enam juta rupiah) ;
- Parkir Motor @ Rp. 2000/sekali parkir rata – rata 40 motor/hari maka Rp. 2000 x 40 motor = 80.000. x 1 bulan/30 hari = Rp.2.400.000/bulan x 12 bulan sejak adanya perbuatan melawan hukum Tergugat dan Turut Tergugat Total = Rp. 28.800.000 (Dua puluh delapan juta rupiah) ;

Bahwa dengan demikian seluruh Kerugian Materiil Pembanding/Penggugat akibat dari perbuatan Melawan hukum Terbanding/Tergugat dan Turut Terbanding/Turut Tergugat sejumlah **Rp. 1.492.000.000,-** (Satu milyar empat ratus Sembilan puluh dua juta rupiah) yang harus dibayarkan secara tanggung renteng oleh Terbanding/Tergugat dan Turut Terbanding/Turut Tergugat kepada Pembanding/Penggugat setelah putusan dalam perkara ini berkekuatan hukum tetap.

Kerugian Imateriil.

Bahwa dengan adanya Objek sengketa berupa Foto/gambar Hotel Bintang dan sebidang tanah yang dijadikan objek Pengumuman Lelang dan melalui selebaran kemasyarakat merupakan perbuatan Turut Terbanding/Turut Tergugat adalah Perbuatan Melawan Hukum, mengakibatkan Pembanding/Penggugat merasa kehormatan dan martabat Pembanding/Penggugat telah dinjak – injak, menjadi malu nama baik tercemar, kepercayaan masyarakat menjadi hilang karena telah diketahui oleh Khlayak Ramai/umum bahkan seluruh Dunia pun menjadi tahu, sehingga untuk itu karenanya Pembanding/Penggugat meminta kepada Turut Terbanding/Turut Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar kerugian Imateriil yang diderita oleh pembanding/Penggugat sebesar Rp 10.000.000.000, (Sepuluh Milyar Rupiah).

3. *Bahwa Pembanding/Penggugat menolak pertimbangan hukum lainnya sehubungan dengan Perjanjian Kredit antara CV. Rilana Citra Perdana dengan Terbanding/Tergugat PT. Bank Mandiri (Persero) sebagaimana*



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

BUKTI T-11,T-12,T-13,T-14,T-15,T-16,T-17 dan T-18 karena pertimbangan tersebut tidak ada hubungannya dengan Objek Sengketa dalam perkara ini. yaitu tentang Terbanding/Tergugat dan Turut Tebanding/Turut Tegugat menggunakan foto/gambar beratar belakang Hotel Bintang beserta Halaman Parkir (**BUKTI P – 3 dan P - 4**) status tanahnya adalah Sertipikat Hak Milik Nomor 2016/Desa Batu Merah tanggal 15 Januari 2017 atas nama Mochdar Mukadar. yang merugikan Pemanding/Penggugat.

Berdasarkan uraian-uraian Memori Banding di atas, dengan ini Pemanding/Penggugat mohon kepada Judex Facti Pengadilan Tinggi Ambon, untuk Menerima Permohonan Banding dari Pemanding/Penggugat dan Membatalkan Putusan Tingkat pertama Nomor 94 / Pdt. G / 2021 / PN. Amb, tanggal 9 September 2021,- dan selanjutnya Mengadili Sendiri dengan amar sebagai berikut :

MENGADILI

1. Menerima Permohonan Banding dari Pemanding/Penggugat untuk seluruhnya;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Ambon Nomor 94 /Pdt.G/2021/PN.AMB tanggal 9 Nopember 2021 yang dimohon banding tersebut ;

MENGADILI SENDIRI

Dalam Eksepsi

- Menolak Eksepsi Terbanding/Tergugat dan Turut Terbanding/Turut Tergugat

Dalam Pokok Perkara

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan perbuatan Terbanding / tergugat dan Turut Terbanding/Turut Tergugat yang memasang Foto/Gambar Objek sengketa baik melalui selebaran dan Pengumuman Lelang melalui Media On-line Lelang Indonesia tersebut yang bukan termasuk sebagai Objek Angunan/Jaminan Lelang adalah Perbuatan Melawan Hukum sangat merugikan Pemanding/Penggugat.
3. Menghukum Terbanding / tergugat dan Turut Terbanding/Turut Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar Ganti rugi kepada

Halaman 41 dari 61 halaman Putusan Nomor 100/PDT/2021/PT AMB



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pembanding/Penggugat akibat Perbuatan Melawan Hukum berupa **Kerugian Materiil** sejumlah **Rp. 1.492.000.000**(Satu Milyar empat ratus Sembilan puluh dua juta rupiah) dan **Kerugian Imateriil** sebesar **Rp 10.000.000.000**, (Sepuluh Milyar Rupiah).

4. Menghukum Terbanding / tergugat dan Turut Terbanding/Turut Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam Perkara ini.

Menimbang, bahwa atas Memori Banding tersebut, Terbanding telah pula mengajukan Kontra Memori Banding sebagai berikut:

Bahwa sesuai dengan *Rechtreglement voor de Buitengewesten* (RBG) yang sering diterjemahkan sebagai Reglemen Hukum Daerah Seberang (diluar Jawa Madura) atau sering juga disebut hukum acara tentang Peradilan Ulangan di luar Jawa dan Madura, tidak mengatur jangka waktu penyerahan Memori Banding dan Kontra Memori Banding, sehingga penyerahan Kontra Memori Banding perkara *a quo* yang diserahkan oleh TERBANDING telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku, oleh karenanya menurut hukum acara maka Kontra Memori Banding dari TERBANDING dalam perkara *a quo* harus diterima.

Dalam hal ini, TERBANDING tetap berpegang teguh pada dalil-dalilnya yang telah disampaikan pada Pengadilan Negeri (PN) Ambon, oleh karenanya mohon agar seluruh dalil dalam Jawaban yang telah disampaikan pada Pengadilan Negeri Ambon secara *mutatis mutandis* dianggap sebagai satu-kesatuan yang tidak terpisahkan dari Kontra Memori Banding ini.

Bahwa setelah mengkaji isi Memori Banding dari PEMBANDING, TERBANDING menilai tidak terdapat sesuatu hal baru yang dapat mematahkan dalil pertimbangan hukum Majelis Hakim PN Ambon dalam putusannya terhadap perkara *a quo*.

Dalil - dalil PEMBANDING yang terdapat dalam Memori Banding hanya bersifat mengulang secara mentah-mentah dalil-dalil dalam gugatannya, serta tidak secara jelas menyebutkan mengenai alasan penolakan pertimbangan hakim yang dijadikan *Judex Factie* dalam Putusan perkara *a quo*. Oleh karenanya TERBANDING menolak Memori Banding PEMBANDING atas Putusan Majelis Hakim PN Ambon Nomor : 94/Pdt.G/2021/PN.Amb, secara keseluruhan kecuali yang secara tegas -tegas diakui oleh TERBANDING.

Bahwa dapat disimpulkan jika upaya PEMBANDING mengajukan upaya hukum banding ini, hanya untuk menghambat jalannya proses lelang yang akan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dilakukan oleh TERBANDING untuk mencari solusi atas pengembalian kewajiban kredit dari CV Rilan Citra Perdana yang merupakan debitur dari TERBANDING, yang mana PEMBANDING merupakan suami pengurus yang juga memiliki tanggung jawab atas kewajiban kredit dari CV Rilan Citra Perdana.

Bahwa TERBANDING berpendapat terkait Pertimbangan Hukum yang disampaikan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri (PN) Ambon (selanjutnya disebut sebagai *Judex Factie*) dalam Putusan Pengadilan Negeri Ambon Nomor : 94/Pdt.G/2021/PN.Amb telah tepat, karena putusan *Judex Factie* dalam perkara *a quo* telah diputus dengan penuh pertimbangan yang masuk akal, berdasar hukum dan adil. Atas dasar hal tersebut karenanya sudah selayaknya Majelis Hakim Pengadilan Tinggi yang memeriksa perkara *a quo* di tingkat banding menolak permohonan banding PEMBANDING, serta menguatkan putusan dari Pengadilan Negeri (PN) Ambon Nomor : 94/Pdt.G/2021/PN.Amb dalam perkara *a quo*.

Selanjutnya dengan ini TERBANDING menyampaikan Kontra Memori Banding atas Memori Banding PEMBANDING terhadap Putusan PN Ambon Nomor : 94/Pdt.G/2021/PN.Amb tanggal 9 November 2021 sebagai berikut :

1. TERBANDING tegaskan kembali pada intinya tetap berpedoman pada dalil-dalil dan fakta-fakta hukum yang diuraikan oleh TERBANDING semula, serta menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil PEMBANDING dalam Memori Banding PEMBANDING *a quo*, kecuali terhadap dalil-dalil PEMBANDING yang diakui secara tegas kebenarannya oleh TERBANDING ;
2. *Judex Factie* pada Pengadilan Negeri Ambon telah mempertimbangkan dan menjatuhkan Putusan Pengadilan Negeri Ambon pada perkara *a quo* secara tepat dan cermat, karena telah didasarkan pada pertimbangan hukum yang teliti dan benar serta telah memeriksa dengan seksama atas seluruh dalil-dalil dan bukti-bukti yang diajukan oleh PEMBANDING dan TERBANDING dalam perkara *a quo*, sehingga dan oleh karenanya Putusan Pengadilan Negeri Ambon, secara hukum haruslah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Ambon;

Atas keberatan-keberatan dan dalil-dalil PEMBANDING dalam Memori Banding *a quo*, maka TERBANDING menyampaikan tanggapan sebagai berikut :



A. PERTIMBANGAN MAJELIS HAKIM PENGADILAN NEGERI AMBON
TELAH BENAR DAN TEPAT

1. *Judex Factie* pada Pengadilan Negeri Ambon telah teliti, tepat dan benar dalam memberikan pertimbangan atas perkara *a quo*, sehingga Majelis Hakim Pemeriksa Perkara secara Profesional dalam memutus perkara, karena pertimbangan hakim telah menguraikan hal-hal sesuai fakta yang terungkap dalam persidangan, sebagaimana disebutkan dalam halaman 48 paragraf 4, 49 paragraf 1 dan 2 Putusan Nomor. 94/Pdt.G/2021/PN.Amb yaitu:

“ Menimbang, bahwa **berdasarkan hasil Pemeriksaan Setempat yang dilakukan oleh Majelis Hakim tanggal 13 Agustus 2021 diperoleh fakta bahwa SHM Nomor 2017/Batu Merah yang terletak di Desa Batu Merah, Kec. Sirimau Kota Ambon, Propinsi Maluku dan SHM Nomor 2016/Desa Batu Merah tanggal 15 Januari 2017 merupakan satu kesatuan yang menjadi bangunan Hotel Bintang yang terdiri dari bagian depan berlantai satu dari bangunan Hotel Bintang adalah SHM Nomor 2016/Desa Batu Merah tanggal 15 Januari 2017 dan bagian belakang berlantai tiga dari bangunan Hotel Bintang adalah SHM Nomor 2017/Batu Merah yang terletak di Desa Batu Merah, Kec. Sirimau Kota Ambon, Propinsi Maluku, sehingga untuk mengambil gambar/foto pada bangunan belakang Hotel Bintang berlantai tiga yang menjadi Hak Tanggungan yakni SHM Nomor 2017/Batu Merah yang terletak di Desa Batu Merah, Kec. Sirimau Kota Ambon, Propinsi Maluku, maka akan terlihat bangunan depan berlantai satu yang merupakan SHM Nomor 2016/Desa Batu Merah tanggal 15 Januari 2017 yang menutupi/menghalangi pandangan lantai satu SHM Nomor 2017/Batu Merah yang terletak di Desa Batu Merah, Kec. Sirimau Kota Ambon Propinsi Maluku;**

Menimbang, bahwa oleh karena SHM Nomor 2016/Desa Batu Merah tanggal 15 Januari 2017 dan SHM Nomor 2017/Batu Merah yang terletak di Desa Batu Merah, Kec. Sirimau Kota Ambon, Propinsi Maluku merupakan satu kesatuan yang menjadi bangunan Hotel Bintang, **maka pengambilan gambar/photo untuk pengumuman lelang tidak bertentangan dengan hukum karena telah dijelaskan didalam pengumuman lelang bahwa yang menjadi objek lelang adalah SHM Nomor 2017/Batu Merah yang terletak di Desa Batu Merah, Kec.**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sirimau Kota Ambon, Propinsi Maluku dan bukan SHM Nomor 2016/Desa Batu Merah tanggal 15 Januari 2017 yang menjadi objek dalam pengumuman lelang;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum tersebut diatas Tergugat dan Turut Tergugat tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat, dengan demikian menurut Majelis Hakim, Penggugat tidak dapat membuktikan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) yang dilakukan oleh Tergugat dan Turut Tergugat, sehingga terhadap petitum gugatan Penggugat angka 2 (dua) patut dinyatakan ditolak;"

Sehingga menurut pandangan dari TERBANDING, bahwa pertimbangan dari majelis hakim pemeriksa perkara Nomor : 94/Pdt.G/2021/PN.Amb telah sesuai dengan fakta hukum yang ada, karena dalam pengumuman lelang yang menjadi objek lelang adalah SHM Nomor 2017/Batu Merah bukan SHM Nomor 2016/Batu merah. Selanjutnya di atas obyek lelang dengan bukti kepemilikan berupa Sertifikat Hak Milik Nomor: 2017/Batumerah, telah berdiri bangunan hotel yang telah diikat hak tanggungan untuk kepentingan dari TERGUGAT berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan. Kemudian dalam penawaran yang dilakukan oleh TERGUGAT untuk kepentingan penjualan lelang agunan kredit, TERGUGAT dalam proses pemasaran obyek agunan yang akan dijual melalui lelang tersebut telah jelas mencantumkan identitas obyek agunan berupa:

Lokasi Agunan	: Batu Merah, Sirimau, Ambon
Kepemilikan	: SHM No. 2017
Luas	: LT 382 M2, LB 836 M2
Harga	: Rp. 1.445.000.000

Berdasarkan keterangan tersebut sangat jelas, tidak ada satupun TERGUGAT mencantumkan identitas SHM No, 2016/Desa Batumerah dan TERGUGAT hanya berfokus memasarkan obyek lelang SHM No. 2017, sehingga jika PEMBANDING mendalilkan bahwa TERBANDING telah salah dalam menawarkan obyek lelang, merupakan dalil yang mengada ada dan tidak berdasar hukum.

2. Bahwa Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dalam Dokumen Persyaratan Lelang

Halaman 45 dari 61 halaman Putusan Nomor 100/PDT/2021/PT 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)



Eksekusi salah satu persyaratan yang dibutuhkan adalah **foto objek lelang**, sehingga TERBANDING melakukan pengambilan gambar memang telah sesuai berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku. Oleh karenanya perbuatan yang dilakukan oleh TERBANDING bukan merupakan perbuatan melawan hukum karena telah dilakukan berdasarkan aturan yang ada, serta TERBANDING hanya melakukan penjualan atas obyek agunan saja yang telah disebutkan secara detail obyek lelang dalam lembar pengumuman penawaran penjualan obyek agunan kredit, dan tidak ada satu pun kalimat yang menyebutkan akan melakukan lelang obyek tanah milik PEMBANDING yang berdiri diatas bukti kepemilikan SHM No. 2016.

3. berdasarkan Kantor Jasa Penilai Publik Rengganis, Hamis & Rekan yang telah sebagai penilai yang bertindak secara objektif dan tidak memihak telah jelas mencantumkan di atas tanah SHM No. 2017 berdiri sebuah bangunan Hotel yang dimana hal tersebut memang bangunan tanah dan bangunan tersebut merupakan benar telah menjadi agunan fasilitas kredit untuk kepentingan dari TERBANDING
4. Selanjutnya Berdasarkan hal tersebut di atas, maka dalil gugatan PENGUGAT yang mendalilkan bahwa PENGUGAT merasa dirugikan karena menyertakan foto/gambar berlatar belakang hotel bintang dan sebidang tanah dengan bukti kepemilikan berupa SHM No. 2016/Desa Batumerah haruslah ditolak karena tidak sesuai dengan fakta yang ada.
5. Bahwa *Judex Factie* pada Pengadilan Negeri Ambon telah teliti, tepat dan benar dalam memberikan *pertimbangan* atas perkara *a quo*, terkait dengan pengambilan foto tersebut bukan merupakan suatu perbuatan melawan hukum karena dalam pengumuman telah dijelaskan objek lelangnya merupakan SHM Nomor 2017/batumerah dan bukan SHM Nomor 2016/batumerah. Sehingga patut secara hukum, apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* untuk menolak permohonan PEMBANDING *a quo*, atau setidaknya tidak turut mempertimbangkan dalil-dalil PEMBANDING *a quo* dalam Putusan atas perkara *a quo*;

B. TANGGAPAN ATAS KEBERATAN PEMBANDING YANG MENYATAKAN TERBANDING TELAH MELAKUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM SEBAGAIMANA DITENTUKAN DALAM PASAL 1365 KUHPERDATA

Halaman 46 dari 61 halaman Putusan Nomor 100/PDT/2021/PT AMB



1. Bahwa pertimbangan *Judex Factie* telah benar dalam menerapkan pertimbangan hukumnya, karena pertimbangan Majelis Hakim yang telah sesuai dengan fakta hukum yang ditemukan dalam perkara *a quo*, bahwa TERBANDING dalam melakukan pengambilan foto obyek agunan tidak menyalahi ketentuan hukum maupun melakukan perbuatan melawan hukum.
2. Bahwa pada angka 2 halaman 4 Memori Banding PEMBANDING pada pokoknya menyatakan
“Bahwa untuk diketahui oleh *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Ambon atas Kekeliruan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Ambon adalah fakta dari bukti diatas **Bukti T-3 dan T-4 yang mempertimbangkan pengambilan gambar/photo untuk pengumuman lelang tidak bertentangan dengan hukum**, hal yang demikian sangatlah bertentangan dengan hak subjektif orang lain, karena kalau hanya sebatas foto saja sifatnya tidak merugikan orang lain yang dalam hal ini adalah Pembanding/Penggugat namun foto/gambar tersebut yang digunakan sebagai kelengkapan Dokumen lelang dan disebar luaskan melalui selebaran dan media on-line dan media Koran sehingga masyarakat umum menjadi tahu sehingga merugikan Pembanding/Penggugat baik secara materiil maupun imateriil....”
3. Bahwa berdasarkan memori banding yang didalilkan PEMBANDING pada angka 2 di atas terkait pengambilan foto yang menyebabkan kerugian materiil dan imateriil, perlu Majelis Hakim perhatikan dalil PEMBANDING tersebut sangat keliru. Sebagaimana sesuai pertimbangan hukum *Judex Factie* Pengadilan Negeri Ambon 94/Pdt.G/2021/PN.Amb telah sesuai dengan fakta hukum yang ada, karena dalam pengumuman lelang yang menjadi objek lelang adalah SHM Nomor 2017/Batu Merah bukan SHM Nomor 2016/Batu merah.
4. Bahwa berdasarkan kepada hal-hal sebagaimana dijelaskan di atas, sekalipun dikaitkan dengan teori Perbuatan Melawan Hukum tetap secara nyata TERBANDING tidak dapat dikatakan melakukan Perbuatan Melawan Hukum sehingga tidak tepat apabila PEMBANDING berdalil TERBANDING menyebabkan kerugian bagi PEMBANDING. Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 1365 KUHPerdata adalah:



"Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut."

5. Bahwa selanjutnya atas Pasal 1365 KUHPdata apabila merujuk kepada keterangan Munir Fuady dalam bukunya *"Perbuatan Melawan Hukum: Pendekatan Kontemporer"*, yang menjadi **unsur-unsur dari Perbuatan Melawan Hukum** adalah sebagai berikut:

- a. Adanya suatu perbuatan;
- b. Perbuatan itu harus melawan hukum;
- c. Adanya kesalahan dari pelaku;
- d. Adanya kerugian; dan
- e. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian.

Sehingga dalam hal ini suatu Perbuatan Melawan Hukum baru dapat secara tegas dinyatakan timbul apabila seluruh unsur-unsur tersebut terpenuhi. Dalam hal ini perlu diperhatikan bahwa secara nyata perbuatan TERBANDING yang melakukan pengambilan foto obyek agunan apabila dilihat secara seksama maka jelas tidak memenuhi seluruh unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum.

6. Bahwa terkait dengan unsur-unsur perbuatan melawan hukum dapat TERBANDING sampaikan sebagai berikut:

a. Adanya Suatu Perbuatan dan perbuatan itu harus melawan hukum

Bahwa Perbuatan Melawan Hukum yang pertama yang perlu diperhatikan dalam perkara a quo adalah unsur perbuatan itu harus melawan hukum. Setelah adanya putusan Hoge Raad tertanggal 31 Januari 1919 dalam perkara Cohen-Lindenbaum, suatu perbuatan dinyatakan melawan hukum apabila:

- a. Melanggar undang-undang yang berlaku;
- b. Melanggar hak orang lain;
- c. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pembuat perbuatan;
- d. Bertentangan dengan kesusilaan; atau
- e. Bertentangan dengan kepatuhan dalam masyarakat.

• Melanggar undang-undang yang berlaku

Dalam hal ini perbuatan TERBANDING yang melakukan pengambilan foto pada obyek lelang SHM No. 2017 dan pada



keterangan foto yang disebarluaskan mencantumkan keterangan yang akan dilelang adalah SHM No. 2017 bukan SHM No. 2016. Hal tersebut sebagaimana disampaikan juga majelis hakim Pengadilan Negeri Ambon 94/Pdt.G/2021/PN.Amb dalam pertimbangannya halaman 49 paragraf ke 2 hal tersebut bukan suatu Perbuatan Melawan Hukum (PMH).

- **Melanggar hak orang lain**

TERBANDING juga tidak dapat dikatakan melanggar hak orang lain. Hal tersebut dikarenakan TERBANDING mengambil foto obyek lelang SHM No. 2017 dan menjual obyek tersebut melalui **TURUT TERBANDING**. TERBANDING sama sekali tidak ada mencantumkan keterangan perihal SHM No. 2016 dalam melakukan penjualan obyek lelang tersebut.

- **Bertentangan dengan kewajiban hukum si pembuat perbuatan**

Dalam hal ini perbuatan TERBANDING tidak dapat dikatakan bertentangan dengan kewajiban hukumnya. Perlu diperhatikan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dalam Dokumen Persyaratan Lelang Eksekusi salah satu persyaratan yang dibutuhkan adalah **foto objek lelang**, sehingga TERGUGAT melakukan pengambilan gambar memang telah sesuai berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku. Sehingga berdasarkan hal tersebut sepatutnya tidak ada suatu hal pertentangan dengan kewajiban hukumnya

- **Bertentangan dengan kesusilaan ataupun kepatuhan dalam masyarakat**

Atas hal-hal sebagaimana dijelaskan diatas maka dalam hal ini perbuatan TERBANDING tidak dapat dikatakan bertentangan dengan kesusilaan atau kepatutan dalam masyarakat. Sampai dengan gugatan pada perkara a quo didaftarkan, nyatanya tidak ada pihak-pihak lain selain dari PEMBANDING yang setidak-tidaknya mengeluhkan perbuatan TERBANDING melanggar kesusilaan ataupun kepatutan dalam masyarakat.

b. Unsur adanya kesalahan dari Pelaku

Unsur Perbuatan Melawan Hukum yang kedua yang perlu diperhatikan dalam perkara a quo adalah unsur adanya kesalahan dari pelaku. Merujuk kepada keterangan R. Setiawan dalam bukunya



“Pokok-Pokok Hukum Perikatan”, unsur kesalahan dalam Perbuatan Melawan Hukum dapat dinilai berdasarkan:

- A. Objektif, yaitu dalam keadaan tersebut manusia yang normal dapat menduga kemungkinan akibatnya yang timbul; dan
- B. Subjektif, yaitu apakah orang tersebut berdasarkan keahliannya dapat menduga akibat dari perbuatannya.

Dalam hal ini maka apabila dari sisi objektif, maka secara nyata perbuatan TERBANDING tidak memenuhi unsur adanya kesalahan. Perlu diperhatikan bahwa TERBANDING mengambil foto obyek lelang SHM. 2017 tidak ada memberikan keterangan sama sekali terkait dengan SHM No. 2016 sebagaimana yang didalilkan oleh PEMBANDING hal tersebut merupakan suatu kerugian.

Selanjutnya dalam sisi subjektif, TERBANDING juga secara nyata tidak dapat menduga adanya suatu perbuatan melawan hukum akibat pengambilan foto tersebut. TERBANDING mengambil foto hanya berdasarkan persyaratan lelang dari Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dalam Dokumen Persyaratan Lelang Eksekusi dan memberikan keterangan yang dilelang adalah SHM No. 2016.

c. Unsur adanya kerugian

Unsur Perbuatan Melawan Hukum yang ketiga yang perlu diperhatikan dalam perkara *a quo* adalah unsur adanya kerugian. Selain dari fakta bahwa dalil kerugian PEMBANDING adalah tidak terang dan tidak berdasar sebagaimana dijelaskan pada poin-poin lain, dalam menilai suatu kerugian perlu memperhatikan apakah TERBANDING dengan sengaja melakukan perbuatan untuk merugikan TERBANDING.

Judex Factie Pengadilan Negeri Ambon 94/Pdt.G/2021/PN.Amb telah sesuai dengan fakta hukum yang ada, karena dalam pengumuman lelang yang menjadi objek lelang adalah SHM Nomor 2017/Batu Merah bukan SHM Nomor 2016/Batu merah. Sebagaimana Majelis Hakim *Judex Factie* juga telah melaksanakan pemeriksaan setempat untuk melihat langsung kondisi dari SHM Nomor 2016/Batu Merah dan SHM Nomor 2017/Batu Merah. Dan dalam pertimbangan majelis hakim tindakan pengambilan foto tersebut bukan merupakan suatu tindakan Perbuatan Melawan Hukum.



d. Unsur hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian

Unsur Perbuatan Melawan Hukum yang keempat yang perlu diperhatikan dalam perkara *a quo* adalah unsur hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian. Dalam hal ini perlu diperhatikan teori yang dikemukakan oleh Von Buri yang disarikan dari keterangan R. Setiawan dalam bukunya "Pokok-Pokok Hukum Perdata" mengenai unsur hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian yaitu:

"Harus dianggap sebagai sebab dari pada suatu perbuatan adalah semua syarat-syarat yang harus ada untuk timbulnya akibat. Karena dengan hilangnya salah satu syarat tersebut, akibatnya tidak akan terjadi dan oleh sebab tiap-tiap syarat-syarat tersebut conditio sine qua non untuk timbulnya akibat, maka setiap syarat dengan sendirinya dapat dinamakan sebab."

Dalam hal ini maka jelas bahwa hubungan kausalitas antara perbuatan dengan kerugian terdiri dari beberapa sebab yang menjadi suatu rangkaian peristiwa. Sehingga suatu kerugian tidak dapat dilihat semata-mata dari perbuatannya saja, namun perlu dilihat pula syarat-syarat perbuatan tersebut ataupun rangkaian perbuatannya. Atas hal tersebut maka perbuatan TERBANDING jelas tidak memenuhi unsur hubungan kausalitas antara perbuatan dengan kerugian.

Hal tersebut dikarenakan perbuatan TERBANDING yang melakukan pengambilan foto obyek lelang SHM 2017 sangat tidak dapat serta-merta dianggap sebagai penyebab kerugian yang dialami PEMBANDING. Perlu diperhatikan bahwa TERBANDING melakukan pengambilan foto tersebut bukan merupakan suatu perbuatan melawan hukum karena dalam pengumuman telah dijelaskan objek lelangnya merupakan SHM Nomor 2017/batumerah dan bukan SHM Nomor 2016/batumerah. Dengan berdasarkan kepada hal-hal tersebut maka **jelas tidak ada hubungan kausalitas antara perbuatan TERBANDING yang melakukan pengambilan foto sebagai sebab atas kerugian yang diderita PEMBANDING sebagai akibat.**

7. Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas maka jelas bahwa perbuatan yang dilakukan TERBANDING secara nyata tidak memenuhi



unsur-unsur suatu perbuatan melawan hukum. Dengan tidak terpenuhinya unsur-unsur perbuatan melawan hukum tersebut, maka dalil-dalil PEMBANDING jelas tidak berdasar dan secara nyata kerugian PEMBANDING tidak dapat dimintakan pertanggungjawabannya kepada TERBANDING dikarenakan TERBANDING tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum. Sehingga patut secara hukum, apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* untuk menolak permohonan PEMBANDING *a quo*, atau setidaknya tidak turut mempertimbangkan dalil-dalil PEMBANDING *a quo* dalam Putusan atas perkara *a quo*;

C. TANGGAPAN ATAS DALIL-DALIL PEMBANDING LAINNYA DALAM MEMORI BANDING A QUO

1. TERBANDING menolak dengan tegas dalil-dalil PEMBANDING selain dan selebihnya karena dalil-dalil PEMBANDING *a quo* tidak didasarkan pada ketentuan dan fakta-fakta hukum yang dapat dibuktikan kebenarannya oleh PEMBANDING;
2. Oleh karena, *Judex Factie* pada Pengadilan Negeri Ambon Pengadilan Negeri Ambon No. 94/Pdt.G/2021/PN.Amb telah memberikan pertimbangan yang jelas dan tegas sebagaimana tercantum di atas, maka patut secara hukum apabila *Judex Factie* pada Pengadilan Tinggi Ambon menyatakan untuk menolak seluruh dalil-dalil PARA PEMBANDING *a quo*.

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

1. Menolak Memori Banding dari PEMBANDING untuk seluruhnya;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Ambon, Pengadilan Negeri Ambon 94/Pdt.G/2021/PN.Amb, Tanggal 9 November 2021;
3. Menghukum PEMBANDING untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara *a quo*;

atau,

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selanjutnya Turut Terbanding semula Turut Tergugat telah pula mengajukan Kontra Memori Banding sebagai berikut:

1. Bahwa Turut Terbanding (Dahulu Turut Tergugat) dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh Pembanding (Dahulu Penggugat) dalam Memori Bandingnya, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Turut Terbanding (Dahulu Turut Tergugat) dalam Kontra Memori Banding ini.
2. Bahwa pertimbangan Majelis Hakim di Tingkat Pertama telah tepat dan benar, oleh karena itu Turut Terbanding (Dahulu Turut Tergugat) sependapat dengan pertimbangan-pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam Putusan Pengadilan Negeri Ambon No. 94/Pdt.G/2021/PN.Amb. tanggal 9 September 2021.
3. Bahwa keberatan-keberatan Pembanding (Dahulu Penggugat) sangat tidak beralasan menurut hukum karena Majelis Hakim dalam memeriksa dan mengadili perkara *a quo* telah dengan cermat, teliti, seksama dan menurut hukum sebagaimana mestinya.
4. Bahwa Pembanding (Dahulu Penggugat) dalam Memori Bandingnya angka 1 halaman 3 pada intinya menyatakan terdapat kekeliruan penerapan hukum oleh *Judex Factie* Pengadilan Negeri Ambon yang substansi/pokoknya yaitu ada pada halaman 46 Alenia ke 1 bersambung ke halaman 47 dst, tentang apakah Tergugat dan Turut Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum (PMH) melakukan pemasangan foto/gambar yang dijadikan sebagai objek sengketa dalam perkara ini baik melalui selebaran dan pengumuman lelang melalui media on-line yang bukan termasuk sebagai objek agunan/jaminan lelang dst.
5. Bahwa dalil Penggugat dimaksud sangat tidak berdasar hukum, karena pertimbangan Majelis Hakim terkait perbuatan melawan hukum yang ditujukan kepada Terbanding (Dahulu Tergugat) dan Turut Terbanding (Turut Tergugat) sudah tepat dan benar, dengan alasan hukum sebagaimana yang telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim dalam putusannya halaman 47 paragraf keempat, halaman 48 paragraf kesatu s.d. keempat dan halaman 49 paragraf kesatu dan kedua yang menyatakan sebagai berikut:

Halaman 53 dari 61 halaman Putusan Nomor 100/PDT/2021/PT AMB



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

"Menimbang, bahwa kemudian CV. Rilan Citra Perdana oleh pihak Tergugat dinyatakan belum melunasi tunggakan kredit sesuai Perjanjian Kredit dan dilakukan Peringatan/Somasi sebagaimana bukti T-22, T-23, T-24 dan bukti TT.5 dan dinyatakan telah melakukan wanprestasi (default) sebagaimana alat bukti T-25 dan T.T-6;

"Menimbang, oleh karena telah dilakukan peringatan/somasi dan dinyatakan telah melakukan wanprestasi, namun Rahma Mukadar sebagai Direktris CV. Rilan Citra Perdana tidak melunasi perjanjian kreditnya sebagaimana bukti T-28, maka oleh Tergugat mengajukan Permohonan Penetapan Tanggal Lelang melalui E-Auction (Email) sesuai bukti TT-8 dan TT-9 serta melakukan pemberitahuan pelaksanaan lelang agunan kredit sebagaimana bukti T-26, T-27 dan Pengumuman Lelang Ulang Lelang Eksekusi Hak Tanggungan (bukti T-29);

"Menimbang, bahwa kemudian dikeluarkan Risalah Lelang tanggal 27 Januari 2021 dan tanggal 26 Maret 2021 sebagaimana bukti TT.10 - TT-11;

"Menimbang, bahwa didalam Risalah Lelang tanggal 27 Januari 2021 dan tanggal 26 Maret tercatat dengan jelas bahwa objek lelang adalah SHM No. 2017/Batu Merah yang terletak di Desa Batu Merah, Kec. Sirimau, Kota Ambon, Propinsi Maluku dan bukan SHM No. 2016/Desa Batu Merah tanggal 15 Januari 2017;

"Menimbang, bahwa berdasarkan hasil Pemeriksaan Setempat yang dilakukan oleh Majelis Hakim tanggal 13 Agustus 2021 diperoleh fakta bahwa SHM No. 2017/Batu Merah yang terletak di Desa Batu Merah, Kec. Sirimau Kota Ambon, Propinsi Maluku dan SHM No. 2016/Desa Batu Merah tanggal 15 Januari 2017 merupakan satu kesatuan yang menjadi bangunan Hotel Bintang yang terdiri dari bagian depan berlantai satu dari bangunan Hotel Bintang adalah SHM No. 2016/Batu Merah tanggal 15 Januari 2017 dan bagian belakang berlantai tiga dari bangunan Hotel Bintang adalah SHM No. 2017/Batu Merah yang terletak di Desa Batu Merah, Kec. Sirimau, Kota Ambon, Propinsi Maluku, sehingga untuk mengambil gambar/photo pada bangunan belakang Hotel Bintang

Halaman 54 dari 61 halaman Putusan Nomor 100/PDT/2021/PT AMB



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berlantai tiga yang menjadi Hak Tanggungan yakni SHM No. 2017/Batu Merah yang terletak di Desa Batu Merah, Kec. Sirimau, Kota Ambon, Propinsi Maluku, maka akan terlihat bangunan depan berlantai satu yang merupakan SHM No. 2016/Batu Merah tanggal 15 Januari 2017 yang menutupi/menghalangi pandangan lantai satu SHM No. 2017/Batu Merah yang terletak di Desa Batu Merah, Kec. Kota Sirimau, Kota Ambon Propinsi Maluku;

“Menimbang, bahwa oleh karena SHM No. 2016/Desa Batu Merah tanggal 15 Januari 2017 dan SHM No. 2017/ Batu Merah yang terletak di Desa Batu Merah, Kec. Sirimau Kota Ambon, Propinsi Maluku merupakan satu kesatuan yang menjadi bangunan Hotel Bintang, maka pengambilan gambar/photo untuk pengumuman lelang tidak bertentangan dengan hukum karena telah dijelaskan didalam pengumuman lelang bahwa yang menjadi objek lelang adalah SHM No. 2017/Batu Merah yang terletak di Desa Batu Merah, Kec. Sirimau, Kota Ambon, Propinsi Maluku dan bukan SHM No. 2016/Batu Merah tanggal 15 Januari 2017 yang menjadi objek dalam pengumuman lelang;

“Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas Tergugat dan Turut Tergugat tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat, dengan demikian menurut Majelis Hakim, Penggugat tidak dapat membuktikan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) yang dilakukan oleh Tergugat dan Turut Tergugat, sehingga terhadap petitum gugatan Penggugat angka 2 (dua) patut dinyatakan ditolak;

6. Bahwa selain itu, perlu Turut Terbanding (Dahulu Turut Tergugat) tegaskan bahwa atas sengketa perkara a quo **tidak ada yang mengajukan penawaran (TAP), maka belum ada kerugian atau akibat hukum bagi Penggugat karena belum ada peralihan hak atas objek a quo.**
7. Bahwa Turut Terbanding (Dahulu Turut Tergugat) menolak dengan tegas dalil Pembanding (Dahulu Penggugat) dalam Memori Bandingnya halaman 6 dan halaman 7 yang pada intinya meminta

Halaman 55 dari 61 halaman Putusan Nomor 100/PDT/2021/PT 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

ganti rugi materiil sebesar Rp. 1.492.000.000,- (satu miliar empat ratus sembilan puluhdua juta rupiah dan immateriil sebesar Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh miliar rupiah) kepada Terbanding (Dahulu Tergugat) dan Turut Terbanding (Dahulu Turut Tergugat) secara tanggung renteng merupakan dalil yang sangat tidak berdasar hukum tidak berdasarkan hukum sama sekali (*illusioner*), serta menunjukkan itikad buruk Pembanding (Dahulu Penggugat) untuk mendapatkan keuntungan melalui lembaga peradilan, oleh sebab itu sudah sepatutnya ditolak oleh *Judex Factie*, karena Turut Terbanding (Dahulu Turut Tergugat) telah membuktikan dengan tegas bahwa proses pelelangan yang dilakukan Turut Terbanding (Dahulu Turut Tergugat) terhadap Objek Perkara *a quo* telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dan tidak melanggar hukum.

8. Bahwa selain itu, permintaan ganti rugi immateriil oleh Pembanding (Dahulu Penggugat) **tidak diperinci secara tegas dan hanya bersifat *illusioner*** sehingga harus ditolak sebagaimana yurisprudensi berikut ini:

a. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 2 Juni 1971 No.117 K/Sip/1971:

Gugatan atas ganti rugi yang tidak dijelaskan dengan sempurna dan tidak disertai dengan pembuktian yang meyakinkan mengenai jumlah ganti kerugian yang harus diterima oleh Pembanding (Dahulu Penggugat), tidak dapat dikabulkan oleh pengadilan.

b. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 18 Desember 1971 No. 598K/Sip/1971:

Apabila besarnya kerugian yang diderita oleh Pembanding (Dahulu Penggugat) tidak dibuktikan secara terperinci maka gugatan untuk ganti kerugian yang telah diajukan oleh Pembanding (Dahulu Penggugat) harus ditolak oleh pengadilan.

c. Putusan Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 8 Februari 1970 No. 146/1970/Perd/PTB: Tuntutan ganti rugi yang tidak disertai perincian kerugian harus ditolak.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Bahwa oleh karena tuntutan ganti rugi yang diajukan oleh Pemanding (Dahulu Penggugat) kepada Turut Terbanding (Dahulu Turut Tergugat) tidak disertai dengan bukti-bukti dan alasan tuntutan ganti rugi tersebut sangatlah tidak berdasarkan hukum serta tidak dapat menjelaskan secara rinci bentuk kerugian yang menjadi dasar tuntutannya, maka sudah sepatutnya *Judex Factiea quo* menolak Meori Banding Pemanding (Dahulu Penggugat) yang menuntut Turut Terbanding (Dahulu Turut Tergugat) untuk membayar ganti rugi kepada Para Pemanding (Dahulu Penggugat), **oleh karenanya dalil Memori Banding Pemanding (Dahulu Penggugat) ini haruslah ditolak.**

10. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, menurut hemat Turut Terbanding (Dahulu Turut Tergugat) pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama sudah cukup tepat dan benar dan Turut Terbanding (Dahulu Turut Tergugat) sependapat dengan pertimbangan-pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut. Pemanding (Dahulu Penggugat) telah keliru dalam membaca putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama dan sudah terbukti bahwa dalil-dalil dan keberatan-keberatan Pemanding (Dahulu Penggugat) sebagaimana dalam Memori Banding Pemanding (Dahulu Penggugat) sama sekali tidak berdasarkan hukum dan mengada-ada karena pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama telah cukup dan tepat yang didasarkan **pada fakta-fakta di persidangan yang tidak terbantahkan.**

Berdasarkan alasan-alasan sebagaimana diuraikan di atas, maka dengan ini Turut Terbanding (Dahulu Turut Tergugat) mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Ambon yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berkenan memutus dengan amar sebagai berikut:

1. Menolak Permohonan Banding dan Memori Banding dari Pemanding (Dahulu Penggugat);
2. menguatkan dalam Putusan Pengadilan Negeri Ambon No. 94/Pdt.G/2021/PN.Amb. tanggal 9 September 2021;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menghukum Pembanding (Dahulu Penggugat) untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul.

Atau

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Ambon berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

Membaca berturut-turut :

1. Risalah pernyataan permohonan banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Ambon, Pembanding semula Penggugat melalui kuasanya Ronaldo Manusiwa, SH. menerangkan bahwa pada tanggal 19 Nopember 2021, telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Ambon, tanggal 9 Nopember 2021, Nomor 94/Pdt.G/2021/PN Amb tersebut ;
2. Relaas pemberitahuan pernyataan permohonan banding yang dibuat oleh Jurusita/Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Ambon, menerangkan bahwa pada tanggal 23 Nopember 2021, kepada pihak lawannya yakni Terbanding semula Tergugat, tanggal 22 Nopember 2021 kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat, telah diberitahukan adanya permohonan banding tersebut ;
3. Memori banding yang diajukan oleh Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ambon, tanggal 2 Desember 2021, telah diserahkan salinan resminya kepada pihak lawannya masing-masing kepada Terbanding pada tanggal 7 Desember 2021, dan kepada Turut Terbanding pada tanggal 3 Desember 2021;
4. Kontra memori banding tertanggal 13 Desember 2021, yang diajukan oleh Kuasa Hukum Terbanding semula Tergugat, diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ambon, tanggal 16 Desember 2021, telah diserahkan salinan resminya kepada pihak kuasa Pembanding pada tanggal 16 Desember 2021;
5. Risalah pemberitahuan memeriksa berkas perkara yang dibuat oleh Jurusita/Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Ambon, yang menerangkan bahwa masing-masing kepada pihak Kuasa Pembanding semula Penggugat tanggal 22 Nopember 2021, kepada Kuasa Terbanding semula Tergugat pada tanggal 23 Nopember 2021 dan kepada Turut Terbanding semula



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Turut Tergugat telah diberi kesempatan untuk mempelajari berkas perkara tersebut ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

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

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mempelajari dengan seksama berkas perkara dan salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Ambon Nomor 94/Pdt.G/2021/PN Amb. tanggal 9 Nopember 2021 tersebut dan Memori Bnading Pembanding semula Penggugat serta Kontra Memori Banding dari Terbanding semula Tergugat dan Kontra Memori Banding dari Turut Terbanding semula Turut Tergugat maupun surat-surat lainnya yang berhubungan dengan perkara ini, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi berpendapat sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi dapat menyetujui pertimbangan dan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam perkara tersebut karena pertimbangan tersebut sudah tepat dan benar dan diambil alih sebagai pertimbangan Pengadilan Tinggi sendiri dalam memeriksa dan memutus perkara ini;

Menimbang, bahwa oleh karena, tidak ada hal yang dapat melemahkan atau membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama tersebut, karena semuanya telah dipertimbangkan dengan tepat dan benar oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama, sedangkan memori banding dan kontra memori banding masing-masing pihak merupakan pengulangan saja, maka putusan Pengadilan Negeri Ambon Nomor 94/Pdt.G/2021/PN Amb. putus tanggal 9 Nopember 2021, beralasan hukum untuk dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena putusan tingkat pertama dikuatkan sehingga Pembanding semula Penggugat berada di pihak yang kalah, maka harus dihukum membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 jo Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009, HIR/RBG, Pasal 1365 KUH.Perdata dan peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

Halaman 59 dari 61 halaman Putusan Nomor 100/PDT/2021/PT 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)



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).

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Ambon, pada hari Rabu, tanggal 12 Januari 2022, oleh kami, Maringan Sitompul, S.H., M.H. sebagai Hakim Ketua, Aswardi Idris, S.H., M.H. dan Tarigan Muda Limbong, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Ambon Nomor 100/PDT/2021/PT AMB. tanggal 22 Desember 2021, putusan tersebut pada hari Kamis, tanggal 13 Januari 2022 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, serta Daniel Nataniel Moriolkossu, S.H.M.H. Panitera Pengganti tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak.

Hakim-hakim Anggota:

Hakim Ketua,

Aswardi Idris, S.H., M.H.

Maringan Sitompul, S.H., M.H.

Tarigan Muda Limbong, S.H.

Panitera Pengganti,



Daniel Nataniel Moriolkossu, S.H.M.H.

Perincian biaya:

1. Materai	Rp 10.000,00
2. Redaksi.....	Rp 5.000,00
3. Pemberkasan	Rp135.000,00
Jumlah	Rp150.000,00

(seratus lima puluh ribu rupiah)