



**P U T U S A N**  
**Nomor 58/Pdt.Bth/2022/PN Mgn**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Melonguane yang mengadili perkara perdata, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

**FROLYK JACOB LATJANDU**, bertempat tinggal di Kelurahan Malalayang Dua, Kecamatan Malalayang Lingkungan Delapan, Kelurahan/ Desa Malalayang Dua, Malalayang, Kota Manado, Sulawesi Utara dalam hal ini memberikan kuasa kepada Garry Tamawiy dan kawan kawan Advokat pada firma hokum Garry H. Tamawiy & Partners yang beralamat di Perumahan GPI Jalan Mawar Utama 5 nomor 17 berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 22 November 2022 yang telah didaftarkan di kepaniteraan Pengadilan Negeri Melonguane dibawah register nomor 111/SK/2022/PN Mgn tanggal 24 November 2022, untuk selanjutnya disebut sebagai **Pelawan**;

Lawan:

**1. LADY DIANA LATJANDU**, bertempat tinggal di Kelurahan Beo, Kecamatan Beo, Kabupaten Kepulauan Talaud, Sulawesi Utara, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Vanderik Wailan, S.H. Advokat pada kantor Vanderik Wailan S.H., beralamat di Dusun III, Desa Tarun Selatan, Kecamatan Melonguane, Kabupaten Kepulauan Talaud berdasarkan surat kuasa khusus nomor 20/Pdt/SKK/VW/2022 tanggal 4 Oktober 2022 yang telah didaftarkan di kepaniteraan Pengadilan Negeri Melonguane dibawah register nomor 91/SK/2022/PN Mgn tanggal 11 Oktober 2022, untuk selanjutnya disebut sebagai **Terlawan I**;

**2. KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG KOTA MANADO**, beralamat di Gedung Keuangan Negara, Jalan Bhetesda Nomor 6-8, Sario Kota Baru, Kecamatan Sario, Kota Manado, Sulawesi Utara, untuk selanjutnya disebut sebagai **Terlawan II**;

*Halaman 1 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 58/Pdt.Bth/2022/PN Mgn*



3. **PT. BANK SULUT GO cq. Bank Sulut Go Kantor Cabang Tahuna**, beralamat di Soataloara II, Kecamatan Tahuna, Kabupaten Kepulauan Sangihe, Sulawesi Utara, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Romeo Tumbel, S.H., dan kawan kawan advokat dan staf legal PT. Bank Sulutgo berdasarkan surat kuasa khusus nomor 189/SKK-KEP/DIR/X/2022 tanggal 10 Oktober 2022 yang telah didaftarkan di kepaniteraan Pengadilan Negeri melonguane dibawah register nomor 97/SK/2022/PN Mgn tanggal 20 Oktober 2022, untuk selanjutnya disebut sebagai **Terlawan III**;
4. **PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH KECAMATAN BEO cq. Kepala Kantor Kecamatan Beo**, beralamat di Kelurahan Beo, Kecamatan Beo, Kabupaten Kepulauan Talaud, Sulawesi Utara, untuk selanjutnya disebut sebagai **Terlawan IV**;
5. **AGRARIA DAN TATA RUANG/BADAN PERTANAHAN NASIONAL KANTOR WILAYAH SULAWESI cq. Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Talaud**, beralamat di Jalan Bukit Batu, Komplek Pemda Melonguane, Kabupaten Kepulauan Talaud, Sulawesi Utara, untuk selanjutnya disebut sebagai **Terlawan V**;
6. **LIES TURANGAN**, bertempat tinggal di Kelurahan Beo, Kecamatan Beo, Kabupaten Kepulauan Talaud, Sulawesi Utara, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Rony Lorens Takasili berdasarkan surat kuasa insidentil nomor 14/SK/X/2022/PN Mgn tanggal 28 Oktober 2022, untuk selanjutnya disebut sebagai **Terlawan VI**;
7. **ERNEST TAKASILI**, beralamat di Kelurahan Beo, Kecamatan Beo, Kabupaten Kepulauan Talaud, Sulawesi Utara, untuk selanjutnya disebut sebagai **Terlawan VII**;
8. **MEIKE LATJANDU**, bertempat tinggal di Kelurahan Beo, Kecamatan Beo, Kabupaten Kepulauan Talaud, Sulawesi Utara, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Vanderik Wailan, S.H. Advokat pada kantor Vanderik Wailan S.H., beralamat di Dusun III, Desa Tarun Selatan, Kecamatan Melonguane, Kabupaten Kepulauan Talaud berdasarkan surat kuasa khusus nomor

Halaman 2 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 58/Pdt.Bth/2022/PN Mgn



20/Pdt/SKK/VW/2022 tanggal 4 Oktober 2022 yang telah didaftarkan di kepaniteraan Pengadilan Negeri Melonguane dibawah register nomor 91/SK/2022/PN Mgn tanggal 11 Oktober 2022, untuk selanjutnya disebut sebagai **Turut Terlawan I**;

**9. IMELDA LATJANDU**, bertempat tinggal di Kelurahan Beo, Kecamatan Beo, Kabupaten Kepulauan Talaud, Sulawesi Utara, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Vanderik Wailan, S.H. Advokat pada kantor Vanderik Wailan S.H., beralamat di Dusun III, Desa Tarun Selatan, Kecamatan Melonguane, Kabupaten Kepulauan Talaud berdasarkan surat kuasa khusus nomor 20/Pdt/SKK/VW/2022 tanggal 4 Oktober 2022 yang telah didaftarkan di kepaniteraan Pengadilan Negeri Melonguane dibawah register nomor 91/SK/2022/PN Mgn tanggal 11 Oktober 2022, untuk selanjutnya disebut sebagai **Turut Terlawan II**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak;

#### **TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 28 September 2022 yang diterima dan didaftarkan secara *e-court* di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Melonguane pada tanggal 30 September 2022 dalam Register Nomor 58/Pdt.Bth/2022/PN Mgn, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Pelawan memiliki satu bidang tanah pekarangan yang terletak di Kelurahan Beo Barat, Kecamatan Beo, Kabupaten Kepulauan Talaud, dengan luas kira-kira 308 M<sup>2</sup>, Sertipikat Hak Milik Nomor : 349 atas nama Pelawan (Frolyk Jacob Latjandu);
2. Bahwa sampai saat ini Pelawan tidak pernah menjual, memindah tangankan baik secara Hukum ataupun dibawah tangan, atau menggadaikan, dan atau menjadikan sebagai objek jaminan pinjaman bank atau lembaga pembiayaan lainnya terhadap tanah milik Pelawan yang terletak di Kelurahan Beo Barat, Kecamatan Beo, Kabupaten Kepulauan Talaud, dengan luas kira-kira 308 M<sup>2</sup>, Sertipikat Hak Milik Nomor : 349 atas nama Pelawan;



3. Bahwa pada tanggal 17 September 2022 Pelawan mendapatkan informasi bahwa ada Relas panggilan Aanmaning yang telah diterima dan ditandatangani oleh Lurah Beo, yang dimana di dalam relas tersebut Pelawan (Frolyk Jacob Latjandu) di panggil menghadap Ketua Pengadilan Negeri Melonguane pada hari rabu tanggal 21 September 2022, jam 09.00 Wita, guna akan diberi teguran agar dalam jangka waktu delapan hari dapat memenuhi isi kutipan Risalah Lelang Nomor : 382/2005 tanggal 14 Desember 2005 yang dibuat oleh Youtlje Entaren Pejabat Lelang Kelas I pada Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara Manado;
4. Bahwa Pelawan mengetahui objek tanah Sertipikat Hak Milik Nomor : 349 atas nama Pelawan (Frolyk Jacob Latjandu), sudah di gadaikan dan di jadikan jaminan hutang di Bank Pembangunan Daerah Sulawesi Utara Cabang Tahuna yang sekarang Bank Sulut Go Kantor Cabang Tahuna (Terlawan III), dengan Akta Hipotik yang di buat pada bulan Juli Tahun 1991, oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Kecamatan Beo, dalam hal ini adalah Kepala Kantor Camat Wilayah Kecamatan Beo Dati II Sangihe Talaud (Terlawan IV);
5. Bahwa Pelawan tidak pernah membuat ataupun menandatangani Akta Hipotik yang dibuat oleh PPAT Camat Beo pada bulan Juli Tahun 1991 tersebut. Pelawan juga tidak pernah membuat ataupun menandatangani surat dalam bentuk apapun baik Surat Kuasa, Surat Perjanjian, Surat Pernyataan, Jaminan, Surat Hibah, dan atau surat apapun terkait di anggukannya Sertipikat Hak Milik Nomor : 349 atas nama Pelawan (Frolyk Jacob Latjandu), sebagai objek jaminan di Bank Sulut Go Kantor Cabang Tahuna yang dahulunya bernama Bank Pembangunan Daerah Sulawesi Utara Cabang Tahuna (Terlawan III);
6. Bahwa pengajuan pinjaman dengan jaminan Sertipikat Hak Milik Nomor : 349 atas nama Pelawan (Frolyk Jacob Latjandu), adalah di lakukan oleh Lies Turangan (Terlawan VI) dan Ernest Takasili (Terlawan VII), berdasarkan Akta Hipotik yang di buat pada bulan Juli Tahun 1991 yang pada faktanya hanya di tanda tangani oleh Jantje Monalu sebagai Kepala Bank Pembangunan Daerah Sulawesi Utara Cabang Tahuna pada saat itu, dan tanpa di tanda tangani oleh Pelawan ataupun kuasanya;
7. Bahwa kira-kira pada tanggal 10 bulan Desember Tahun 2005 Pelawan mendapatkan informasi dari Almarhum Yohanis Latjandu yang merupakan kerabat dekat dari Pelawan, yang adalah orang tua kandung/ayah kandung dari Terlawan I, Turut Terlawan I, dan Turut Terlawan II. Bahwa menurut

*Halaman 4 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 58/Pdt.Bth/2022/PN Mgn*



informasi dari Almarhum Yohanis Latjandu, objek tanah milik dari Pelawan sudah di gadaikan/di jadikan objek jaminan hutang oleh Lies Turangan dan Ernest Takasili, dan pada saat ini sudah dalam keadaan kredit macet dan beresiko di lelang pada 14 Desember 2005, tetapi hal ini tidak di tanggapi oleh Pelawan karena Pelawan tidak pernah menggadaikan ataupun menjaminkan sertipikat hak milik nomor : 349 di Bank SULUT Go Kantor Cabang Tahuna;

8. Bahwa setelah memberikan informasi tentang Sertipikat Hak Milik Nomor : 349 atas nama Pelawan (Frolyk Jacob Latjandu) telah dijadikan objek jaminan secara sepihak oleh Lies Turangan dan Ernest Takasili/ Terlawan VI dan Terlawan VII, dan sudah dalam status kredit macet sehingga beresiko dilelang, Almarhum Yohanis Latjandu menawarkan bantuan kepada Pelawan untuk membantu menyelesaikan permasalahan Pelawan yaitu dengan cara membayar sisa kredit dari Lies Turangan dan Ernest Takasili/ Terlawan VI dan Terlawan VII, agar Objek tanah milik dari Pelawan tidak di lelang, dengan catatan Pelawan mengganti uang pembayaran sisa hutang sejumlah Rp. 13.000.000,00 dan ditambah dengan bunga Rp. 12.000.000,00, dan hal ini tidak di setuju oleh Pelawan;
9. Bahwa Almarhum Yohanis Latjandu kembali memberi tahu Pelawan mengenai pembayaran sisa hutang Lies Turangan dan Ernest Takasili/ Terlawan VI dan Terlawan VII, di Bank Pembangunan Daerah/ Bank Sulut Go Kantor Cabang Tahuna sudah di bayar oleh Almarhum Yohanis Latjandu, dan selanjutnya Pelawan tidak melakukan pembayaran karena pada saat itu Pelawan tidak mempunyai uang, tetapi hal ini diketahui oleh adik dari Pelawan yang bernama Godlife Latjandu, sehingga tergerak hati dari adik terlawan untuk membantu dengan cara mengganti uang dari Almarhum Yohanis Latjandu, sejumlah Rp. 14.000.000,00 melalui transfer ke Rekening Bank Yohanis Latjandu;
10. Bahwa pada tanggal 23 Juni 2022 Pelawan melakukan pengecekan langsung ke Kantor Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Talaud, dan di peroleh informasi bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor : 349 atas nama Frolyk Jacob Latjandu, sudah beralih nama ke Lady Diana Latjandu atas dasar lelang;
11. Bahwa berdasarkan hal sebagaimana dijelaskan dalam dalil-dalil di atas, jelas sudah Lies Turangan (Terlawan VI) dan Ernest Takasili (Terlawan VII) sudah melakukan perbuatan melawan Hukum terhadap Pelawan dengan cara



menggadaikan Sertipikat Hak Milik yang bukan haknya dan tanpa seijin dan kuasa dari pemilik yang sah yang atas nama Sertipikat Hak Milik;

12. Bahwa Bank Pembangunan Daerah Sulawesi Utara Cabang Tahuna sekarang Bank Sulut Go Kantor Cabang Tahuna (Terlawan III) turut serta melakukan perbuatan melawan hukum dengan cara menerima jaminan sertipikat hak milik atas nama Pelawan tanpa sepegetahuan dan seijin dari Pelawan sebagai pemilik yang sah, Bank Sulut Go Kantor Cabang Tahuna juga turut serta bersama-sama dengan PPAT Camat Beo dalam hal membuat dan menandatangani Akta Hipotik yang jelas-jelas terdapat pemalsuan keterangan dan dokumen, dimana nama dari pemilik Sertipikat Hak Milik dicantumkan dan dimuat di dalam Akta Hipotik tetapi tidak atas ijin dan sepengetahuan dari pemilik sertipikat hak milik Frolyk Jacob Latjandu (Pelawan), bahkan di dalam Akta Hipotik hanya di tanda tangani oleh PPAT Camat Beo dan Kepala Bank Sulut Go Kantor Cabang Tahuna tetapi tidak ada tanda tangan dari Pelawan ataupun kuasa dari Pelawan;
13. Bahwa perbuatan Almarhum Yohanis Latjandu yang melakukan serangkaian penipuan kepada Pelawan dimana Almarhum Yohanis Latjandu meminta uang kepada Pelawan untuk membayar sisa hutang di Bank SULUT Go Kantor Cabang Tahuna tetapi kenyataannya Almarhum Yohanis Latjandu malah bekerja sama dengan oknum-oknum karyawan Bank Sulut Go Kantor Cabang Tahuna dan membuat seakan-akan Sertipikat Hak Milik atas nama Pelawan di beli dalam lelang agar menjadi kepemilikan dari Almarhum Yohanis Latjandu. Bahwa hal ini adalah Perbuatan melawan Hukum terhadap Pelawan yang mengakibatkan hilangnya hak dari Pelawan;
14. Bahwa Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang telah turut serta melakukan perbuatan melawan Hukum dengan melelang objek lelang yang di dalam penjaminannya tidak di ketahui dan disetujui oleh pihak pemilik objek berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor : 349 atas nama Pelawan;
15. Bahwa di dalam *Pasal 1168 Kitab Undang-undang Hukum Perdata* yang menyebutkan sebagai berikut "*Hipotik tidak dapat diadakan selain oleh orang yang mempunyai wewenang untuk memindahtangankan barang yang dibebani itu*". Bahwa sebagaimana penjelasan Pasal 1168 Kitab Undang-undang Hukum Perdata tersebut jelas sudah bahwa Akta Hipotik yang dibuat dan ditanda tangani oleh PPAT Camat Beo dan Bank Pembangunan Daerah Sulawesi Utara Cabang Tahuna/Bank Sulut Go Kantor Cabang Tahuna adalah Akta Hipotik yang tidak sah karena tidak diadakan oleh orang yang

*Halaman 6 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 58/Pdt.Bth/2022/PN Mgn*



mempunyai wewenang dalam hal ini Pelawan sebagai atas nama Sertipikat Hak Milik;

16. Bahwa menurut *Pasal 1328 Kitab Undang-undang Hukum Perdata : Penipuan merupakan suatu alasan untuk pembatalan perjanjian, apabila tipu muslihat, yang dipakainya oleh salah satu pihak, adalah sedemikian rupa hingga terang dan nyata bahwa pihak yang lain tidak telah membuat perikatan itu jika tidak dilakukan tipu muslihat tersebut. Penipuan tidak dipersangkakan tetapi harus di buktikan.* Bahwa berdasarkan Pasal 1328 KUHPerduta ini, jelaslah bahwa segala perikatan ataupun perjanjian yang dibuat untuk menjadi syarat kredit bank/Akta Hipotik cacat Hukum karena berdasarkan tipu muslihat;
17. Bahwa menurut *Pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata : Tiap perbuatan melanggar Hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.* Bahwa sebagaimana penjelasan Pasal 1365 KUHPerduta jelas sudah Terlawan I, Terlawan II, Terlawan III, Terlawan IV, Terlawan V, Terlawan VI, Terlawan VII, sebagai Pihak yang melakukan perbuatan melawan Hukum kepada Pelawan untuk mengganti kerugian atas setiap kerugian yang Pelawan derita atas perbuatan para Terlawan;

Bahwa berdasarkan dalil-dalil dan alasan diatas maka dengan ini Pelawan bermohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Melonguane dan Majelis yang memeriksa dan mengadili perkara gugatan perlawanan ini untuk memutus sebagai berikut:

Dalam Pokok Perkara:

Primair:

1. Mengabulkan Gugatan Perlawanan dari Pelawan untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Akta Hipotik atas objek yang terletak di Kelurahan Beo Barat, Kecamatan Beo, Kabupaten Kepulauan Talaud, dengan luas kira-kira 308 M<sup>2</sup>, Sertipikat Hak Milik Nomor : 349 atas nama (Frolyk Jacob Latjandu) dan dibuat pada bulan Juli Tahun 1991 yang di keluarkan dan di tanda tangani oleh Pihak PPAT Camat Beo dan Bank Sulut Go Kantor Cabang Tahuna adalah cacat hukum karena tidak sepengetahuan dan tanpa di tanda tangani oleh pemilik objek Sertipikat Hak Milik Nomor : 349 atas nama (Frolyk Jacob Latjandu);
3. Membatalakan Lelang atas objek yang terletak di Kelurahan Beo Barat, Kecamatan Beo, Kabupaten Kepulauan Talaud, dengan luas kira-kira 308 M<sup>2</sup>, Sertipikat Hak Milik Nomor : 349 atas nama (Frolyk Jacob Latjandu) oleh

*Halaman 7 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 58/Pdt.Bth/2022/PN Mgn*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Kota Manado, karena di dasarkan atas syarat-syarat yang tidak sah;

4. Membatalkan Eksekusi atas objek yang terletak di Kelurahan Beo Barat, Kecamatan Beo, Kabupaten Kepulauan Talaud, dengan luas kira-kira 308 M<sup>2</sup>, Sertipikat Hak Milik Nomor : 349 atas nama (Frolyk Jacob Latjandu);
5. Menyatakan Lady Diana Latjandu sebagai Terlawan I, Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Kota Manado sebagai Terlawan II, PT. Bank Sulut Go Cq. Bank Sulut Go Kantor Cabang Tahuna sebagai Terlawan III, PPAT Kecamatan Beo, dalam hal ini Kepala Kantor Kecamatan Beo sebagai Terlawan IV, Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Kantor wilayah Sulawesi Utara Cq Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Talaud sebagai Terlawan V, Lies Turangan sebagai Terlawan VI, Ernest Takasili sebagai Terlawan VII. Telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
6. Menghukum Lady Diana Latjandu sebagai Terlawan I, Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Kota Manado sebagai Terlawan II, PT. Bank Sulut Go Cq. Bank Sulut Go Kantor Cabang Tahuna sebagai Terlawan III, PPAT Kecamatan Beo, dalam hal ini Kepala Kantor Kecamatan Beo sebagai Terlawan IV, Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Kantor wilayah Sulawesi Utara Cq Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Talaud sebagai Terlawan V, Lies Turangan sebagai Terlawan VI, Ernest Takasili sebagai Terlawan VII. Untuk membayar biaya perkara dan segala biaya yang timbul dalam Perkara a quo;

Subsidiar:

apabila Ketua Pengadilan Negeri Melonguane / Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon memberikan putusan seadil-adilnya (*Ex Aequo et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Pelawan hadir kuasanya dan untuk Terlawan I, III, VI, VII, Turut Terlawan I, Turut Terlawan II hadir kuasanya, sedangkan untuk Terlawan II, IV, dan V tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang nomor 58/Pdt.Bth/2022/PN Mgn tanggal 5 Oktober 2022 dan 21 Oktober 2022 untuk Terlawan II, tanggal 3 Oktober 2022 dan 17 Oktober 2022 untuk Terlawan IV dan Terlawan V, telah dipanggil dengan sah dan patut, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah;

Halaman 8 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 58/Pdt.Bth/2022/PN Mgn

**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

Menimbang, bahwa terhadap para pihak yang hadir Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Mufti Muhammad, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Melonguane, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa telah dibacakan bantahan Pelawan yang isinya tetap dipertahankan;

Menimbang, bahwa terhadap bantahan Pelawan tersebut, Kuasa Terlawan I, Turut Terlawan I dan Turut Terlawan II memberikan jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut:

## A. Dalam Eksepsi:

### 1. Gugatan Perlawanan Pelawan Tidak Jelas (*Obscure Libel*);

- Bahwa gugatan perlawanan yang diajukan oleh Pelawan juga harus ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima, karena cacat formil *obscure libel*, berdasarkan bukti, fakta dan dasar hukum sebagai berikut:
- Bahwa redaksi gugatan Penggugat mengenai apa adalah tidak jelas, apakah gugatan perlawanan lelang eksekusi atau gugatan perbuatan melawan hukum, sehingga menimbulkan 2 (dua) kualitas gugatan yaitu gugatan mengenai gugatan perbuatan melawan hukum dan gugatan perlawanan atas lelang eksekusi, yang mana hal tersebut tidak diperbolehkan dalam pembuatan gugatan dan merupakan suatu kumulasi gugatan yang dilarang, sehingga gugatan menjadi tidak terang dan tidak jelas/kabur (*obscuure libeli*);
- Bahwa title gugatan Pelawan adalah gugatan perlawanan eksekusi. Akan tetapi dalam posita-posita maupun petitum gugatan Pelawan a quo ternyata tidak disebutkan obyek gugatan yang dimintakan pembatalan, apakah penetapan eksekusi lelangnya, ataukah pelaksanaan lelangnya, ataukah risalah lelangnya, ataukah eksekusi Pengosongan atas Dasar Grose Risalah Lelang yang di mohonkan Pengosongan kepada Ketua Pengadilan Negeri setempat. Pelawan dalam Judul Gugatan Menyebutkan Gugatan Perlawanan Eksekusi, namun tidak disebutkan secara jelas dalam posita gugatan perlawanan eksekusi yang dimaksudkan, bentuk perbuatan melawan hukum apa yang di langgar oleh Ketua Pengadilan Negeri Melonguane

Halaman 9 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 58/Pdt.Bth/2022/PN Mgn



dalam mengeluarkan Aanmaning kepada Pelawan, apakah Prosedur Permohonan eksekusinya yang di langgar ataukah kaidah hukum apa yang di langgar oleh Ketua Pengadilan Negeri Melonguane, tidak ada dalam gugatan Pelawan yang menjelaskan dalam posita kaidah hukum yang di langgar Ketua Pengadilan Negeri Melonguane, Pelawan dalam posita gugatannya hanya menggambarkan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) yang dilakukan oleh Terlawan II, Terlawan III, Terlawan IV, Terlawan VI dan Terlawan VII, bahwa dalam Posita gugatan adalah gugatan Perbuatan Melawan hukum bukan Materi gugatan Perlawanan Terhadap eksekusi, tidak jelas yang di permasalahann apakah proses eksekusi pengosongan yang salah ataukah prosedur lelang eksekusi. Oleh karena itu menurut hukum, gugatan Pelawan adalah merupakan gugatan yang kabur dan tidak jelas (*Obscuur libel*), yang oleh karenanya gugatan a quo harus dinyatakan tidak dapat diterima;

- Bahwa kekaburan gugatan Pelawan dapat juga kita lihat dalam petitum angka 5 (lima) yang: “menyatakan Laddy Diana Latjandu sebagai Terlawan I, Terlawan II, Terlawan III, terlawan IV, Terlawan V, Terlawan VI, Terlawan VII Telah melakukan Perbuatan Melawan hukum (PMH)”. Namun tidak ditemukan dalam Posita Gugatan Jenis Perbuatan Melawan Hukum yang seperti apa yang dilakukan oleh Terlawan I, Karena posisi Terlawan I hanya sebagai Pemenang lelang, dan Termasuk Pembeli yang beritikad baik. Jika kita Melihat Rumusan Pasal 1365 KUHPerdara : “Tiap Perbuatan Melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain mewajibkan orang yang karena salahnya mengganti kerugian tersebut”. Terlawan I sebagai Pemenang lelang berdasarkan Risalah lelang Nomor 382/2005 dan Pemilik Sertifikatr Hak Milik Nomor 349 tidak pernah melakukan Perbuatan melawan hukum yang merugikan Pelawan, sehingga petitum angka 5 dan angka 6 yang menuntut Terlawan I melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara a quo adalah petitum yang kabur dan tidak jelas karena tidak di dukung dengan fakta hukum dalam posita-posita gugatan pelawan;
- Bahwa dalil-dalil Pelawan yang diarahkan kepada Terlawan I, tidak ada satupun yang menggambarkan adanya unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatigedaad*) sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara, yang dilakukan oleh Terlawan I

*Halaman 10 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 58/Pdt.Bth/2022/PN Mgn*



sebagai pemenang lelang, Tutut Terlawan I dan Tutut Terlawan II dalam perkara a quo;

- Bahwa selain itu, ketidakjelasan dan kekaburan gugatan Penggugat dapat terlihat dari formulasi gugatan yang tidak tersusun dengan baik antara posita dan petitum gugatan, sehingga tidak menggambarkan kronologis dan/atau peristiwa hukum yang sebenarnya karena sesuai ketentuan hukum acara agar gugatan dianggap memenuhi syarat formil, dalil gugatan harus terang, jelas dan tegas (duidelijk);
- Bahwa oleh karena telah terjadi kesalahan formal gugatan, maka Terlawan I, Tutut Terlawan I dan Tutut Terlawan II memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Melonguane yang memeriksa dan mengadili perkara a quo agar menyatakan gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur (obscuur libel), dan sudah sepatutnya dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard);
- Bahwa Kekaburan gugatan Pelawan dapat kita lihat dalam petitum Pelawan yang tidak lengkap, di mana dalam petitum tidak menyatakan proses Peralihan sertifikat hak milik Nomor 349 an. Laddy Diana Latjandu seluas ± 308 M2 yang terletak di Jalan Kelurahan Beo Kecamatan Beo Kabupaten Kepulauan Talaud atas Dasar Risalah lelang Nomor 382/2005 di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Talaud adalah Melawan Hukum atau tidak sah serta tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat karena dilakukan dengan cara melawan hukum. Padahal dalam posita gugatan angka 10 bahwa pada tanggal 23 juni 2022 Pelawan melakukan pengecekan langsung ke Kantor Agraria dan Tata Ruang badan Pertanahan Nasional Talaud;
- Bahwa kekaburan gugatan Pelawan dapat kita lihat juga di Posita Gugatan yang tidak di dukung dengan petitum dan saling bertentangan antara satu dengan yang lainnya yaitu dapat kita lihat di Posita gugatan angka 7, angka 8, angka 9, dan angka 13 yang mencoba memutarbalikan fakta serta mengarang cerita bohong dan tidak jelas kebenarannya dimana seolah olah almarhum Yohanis Latjandu adalah orang yang melakukan penipuan. Posita di atas tidak di dukung dengan Petitum yang menyatakan almarhum Yohanis Latjandu telah melakukan serangkaian penipuan atau Perbuatan Melawan Hukum, sehingga membuat gugatan Pelawan tidak jelas dan kabur karena Posita tidak di dukung dengan Petitum;

*Halaman 11 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 58/Pdt.Bth/2022/PN Mgn*



- Bahwa Retnowulan Sutanto dan Iskandar Menyatakan Dalam bukunya yang berjudul hukum Acara Perdata Tahun 2005 halaman 17 menjelaskan sebagai berikut:

“Dalam Surat Gugatan harus dilengkapi dengan Petitum yaitu hal-hal apa yang diminta oleh penggugat untuk diputuskan ditetapkan dan diperintahkan hakim. Petitum harus lengkap karena bagian dari surat gugatan ini yang terpenting, apabila petitum tidak jelas dan tidak sempurna dapat berakibat tidak dapat diterimanya petitum tersebut”;

## 2. Gugatan Salah Sasaran (Error In Persona/Error In Subjectum);

- Bahwa gugatan Perlawanan Pelawan salah sasaran menarik Terlawan I, Turut Terlawan I dan Turut Terlawan II sebagai pihak yang di gugat karena tidak memiliki hubungan hukum secara langsung dengan Pelawan, jika melihat surat gugatan dalam posita gugatan pelawan angka 6 (enam) yang berhutang dengan pengajuan pinjaman dengan Melakukan Perjanjian Kredit di Bank Sulut Go Cabang Tahuna dengan Jaminan Sertifikat Hak Milik Nomor: 349 atas nama Pelawan adalah Lies Turangan (Terlawan VI) dan Ernes Takasili (Terlawan VII). Dalam posita gugatan Penggugat tidak diuraikan secara jelas hubungan hukum atau perbuatan melawan hukum apa yang di langgar oleh Terlawan I, Turut Terlawan I dan Turut Terlawan II, dalam posita gugatan Pelawan hanya menceritakan serangkaian cerita bohong dimana almarhum Yohanis Latjandu di tuduh melakukan penipuan dengan meminta uang kepada pelawan untuk membayar sisa hutang di Bank Slut Go Kantor Cabang Tahuna dan dituduh bekerja sama dengan Oknum-oknum karyawan Bank Sulut Go Cabang Tahuna dan membuat seakan-akan sertifikat hak milik Pelawan di beli dalam lelang agar menjadi kepemilikan dari Yohanis Latjandu;
- Bahwa pelawan dalam Posita Gugatan tidak mampu menggambarkan atau menceritakan hubungan hukum atau perbuatan melawan hukum apa yang di langgar oleh Terlawan I, Turut Terlawan I dan Turut Terlawan II sehingga di Tarik sebagai pihak Terlawan dan Turut Terlawan dalam Surat gugatan Pelawan;
- Bahwa dalam Posita gugatan Pelawan tidak ditemukan satupun bentuk perbuatan melawan hukum apa yang di langgar oleh Turut Terlawan I dan Turut Terlawan II;

*Halaman 12 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 58/Pdt.Bth/2022/PN Mgn*



- Bahwa seharusnya Pelawan mengajukan gugatan tersendiri kepada Terlawan VI, Terlawan VII, Terlawan III, Terlawan IV sebelum dilaksanakan eksekusi Lelang Hak Tanggungan dari KPKNL Manado;
- Bahwa Menurut M. Yahya Harahap, Dalam Buku Hukum Acara Perdata Edisi Kedua Hlm. 117-120 Bahwa pihak yang ditarik sebagai tergugat, harus orang yang tepat memiliki kedudukan dan kapasitas. Keliru dan salah bertindak sebagai penggugat mengakibatkan gugatan mengandung cacat formil. Demikian juga sebaliknya. Apabila orang yang ditarik sebagai tergugat keliru dan salah, mengakibatkan gugatan mengandung cacat formil;
- Bahwa gugatan Pelawan kepada Terlawan I, Turut Terlawan I dan Turut Terlawan II adalah tidak jelas dan salah alamat, sehingga sudah sepatutnya apabila Terlawan I, Turut Terlawan I dan Turut Terlawan II dikeluarkan sebagai pihak dalam perkara a quo sesuai dengan Yurisprudensi / Putusan Mahkamah Agung No. 4 K/Sip/1958 tanggal 13 Desember 1958 yang menyatakan bahwa, "Syarat mutlak untuk menuntut orang didepan Pengadilan adalah adanya perselisihan hukum antara kedua belah pihak". Karena Terlawan I, Turut Terlawan I dan Turut Terlawan II tidak memiliki perselisihan hukum dengan Pelawan, sehingga gugatan Pelawan salah sasaran dan keliruh dalam menarik orang sebagai pihak, sehingga sudah sepatutnya gugatan pelawan di tolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan NO (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

### 3. Eksepsi Perlawanan Pelawan Terlambat;

- Bahwa perlawanan eksekusi pengosongan yang diajukan Pelawan adalah terlambat, karena eksekusi lelang objek lelang sudah selesai dilaksanakan sehingga sudah sepatutnya perlawanan pelawan untuk ditolak;
- Bahwa, Sertifikat Hak Tanggungan memuat irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap yang berlaku sebagai pengganti grosse akte Hypotheek sepanjang mengenai hak atas tanah, Obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang

*Halaman 13 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 58/Pdt.Bth/2022/PN Mgn*



pemegang Hak Tanggungan Tingkat Pertama dengan hak mendahulu dari

pada Kreditor-Kreditor lainnya;

- Bahwa, dasar hukum lelang eksekusi hak tanggungan diatur dalam Pasal 214 dan 224 H.I.R, pelaksanaan lelang akibat grosse akte hipotik yang memakai irah-irah“ Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” harus dilaksanakan atas perintah Ketua Pengadilan Negeri setempat, hal mana juga telah ditegaskan dalam Putusan Mahkamah Agung R.I. No.3021 K/Pdt/1984 tanggal 30 Januari 1986 yang menegaskan

pelaksanaan lelang akibat grosse akte hipotik yang memakai irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” harus dilaksanakan atas perintah Ketua Pengadilan Negeri setempat;

- Bahwa Pasal 1178 KUH Perdata menerangkan bahwa ketika utang pokok tidak dilunasi atau ada bunga terutang yang tidak dibayar, pemegang hipotek mempunyai hak mutlak untuk menjual aset jaminan di muka umum atau melalui pelelangan umum agar hasilnya dapat melunasi utang yang ada, baik jumlah uang pokok maupun bunga dan biaya lainnya;
- Bahwa seharusnya Pelawan ketika mengetahui Rumah miliknya akan di lelang mengajukan gugatan Perlawanan Terhadap Lelang Eksekusi yang di lakukan oleh Terlawan III melalui Bantuan Terlawan II;
- Bahwa seharusnya Pelawan mengajukan Gugatan biasa sebelum pelaksanaan Lelang dan bukan Gugatan Perlawanan yang diajukan menjelang Eksekusi Pengosongan, tentunya hal itu akan sia-sia, untuk mendukung dalil Terlawan I maka Terlawan I mengajukan ketentuan hukum berupa Yurisprudensi maupun SEMA RI, antara lain : Putusan PN Surakarta No. 204/Pdt.Plw/2010/PN.Ska tanggal 11 Juli 2011, yang dalam putusannya menyebutkan bahwa pengajuan perlawanan oleh Pihak ketiga (derden Verzet) harus dilakukan sebelum *Executorial* (Perjanjian Lelang) dilaksanakan, kalau Pelawan hendak mengajukan upaya hukum, setelah *Executorial Verkoop* dilaksanakan maka upaya yang harus dilaksanakan adalah mengajukan Gugatan biasa dan bukan gugatan perlawanan (Vide Putusan MA RI tanggal 31-08-1977) No. 697/K/Sip/1974 yang berbunyi “ sesuai dengan tertib beracara, formalitas pengajuan derden verzet terhadap eksekusi harus diajukan sebelum *Executorial Verkoop* dilaksanakan”.Putusan MA RI tanggal 24

*Halaman 14 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 58/Pdt.Bth/2022/PN Mgn*



Januari 1980 No. 393K/Sip/1975 Jo. Putusan MA RI tanggal 15 April 1981 No. 1282K/Sip/1979. “ oleh karena saat ini objek eksekusi telah beralih hak kepemilikannya kepada Pemenang Lelang yang mana akan dilakukan pengosongan, maka berdasarkan uraian serta bukti-bukti diatas, Perlawanan dari Pelawan telah terlambat (tardif)”;

4. Eksepsi Persona Standi In Judicio;

- Bahwa Terlawan I, Turut Terlawan I dan Turut Terlawan II berpendapat bahwa gugatan Pelawan khususnya yang ditujukan terhadap Terlawan II harus dinyatakan tidak dapat diterima, sebab penyebutan person Terlawan II di dalam surat gugatan Pelawan kurang tepat, karena tidak mengaitkan dengan Pemerintah Republik Indonesia cq. Kementerian Keuangan Republik Indonesia cq Direktorat Jendral Kekayaan Negara (DJKN) cq. Kantor Wilayah DJKN Sulawesi Utara, Tengah, Gorontalo dan Maluku Utara (Kanwil DJKN Suluttenggomalu) cq Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Manado selaku instansi Terlawan II, karena KPKNL Manado bukan organisasi yang berdiri sendiri, tetapi merupakan bagian dari suatu badan hukum yang disebut Negara, oleh karena itu apabila ada tuntutan, maka harus dikaitkan juga dengan unit atasannya tersebut;
- Bahwa KPKNL Manado bukan merupakan badan hukum yang berdiri sendiri, melainkan badan yang merupakan dari badan hukum yang disebut Negara, dimana salah satu instansi atasan dari Terlawan II adalah Pemerintah Republik Indonesia cq Kementerian Keuangan Republik Indonesia cq Direktorat Jendral Kekayaan Negara (DJKN) cq. Kantor Wilayah DJKN Sulawesi Utara, Tengah, Gorontalo dan Maluku Utara (Kanwil DJKN Suluttenggomalu) cq Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Manado. Oleh karena itu Terlawan II tidak mempunyai kualitas untuk dapat dituntut dalam perkara perdata dimuka Peradilan Umum jika tidak dikaitkan dengan badan hukum induknya dan instansi atasannya. Hal ini sesuai dengan yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1424 K/Sip/1975 tanggal 8 Juni 1976 tentang Gugatan yang Harus ditujukan kepada Pemerintah Pusat;
- Bahwa terhadap apa yang dikemukakan oleh Terlawan I dan Turut Terlawan I dan II di atas, terbukti bahwa gugatan Pelawan yang langsung ditujukan kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Manado tanpa mengaitkan instansi atasannya adalah keliru dan tidak tepat. Dengan demikian jelas bahwa hal ini akan berakibat bahwa

*Halaman 15 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 58/Pdt.Bth/2022/PN Mgn*



terhadap gugatan a quo menjadi kurang sempurna, dan oleh karenanya harus dinyatakan tidak dapat diterima seluruhnya (*niet Ontvankelijk Verklaard*);

- Bahwa berdasarkan dalil-dalil eksepsi dan fakta-fakta hukum tersebut di atas, Terlawan I, Turut Terlawan I dan Turut Terlawan II mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Melonguane yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk menyatakan menerima seluruh eksepsi Terlawan I, Turut Terlawan I dan Turut Terlawan II, dan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

B. Dalam Pokok Perkara;

1. Bahwa terhadap hal-hal yang dikemukakan Terlawan I, Turut Terlawan I dan Turut Terlawan II dalam eksepsi di atas, mohon dianggap sebagai satu kesatuan (*mutatis mutandis*) yang tidak terpisahkan dalam pokok perkara ini, dan Terlawan I, Turut Terlawan I dan Turut Terlawan II tetap menolak dengan tegas seluruh dalil gugatan Pelawan, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Terlawan I, Turut Terlawan I dan Turut Terlawan II dalam jawaban ini;
2. Bahwa Terlawan I, Turut Terlawan I dan Terlawan II tidak akan menjawab dalil-dalil gugatan Pelawan yang tidak ada kaitannya dengan Terlawan I, Turut Terlawan I dan Turut Terlawan II;
3. Bahwa dalil-dalil gugatan Pelawan akan Terlawan I, Turut Terlawan I dan Turut Terlawan II tanggap sebagai berikut:
  - Bahwa Posita gugatan Pelawan angka 17 adalah posita yang tidak benar dan memutar balikan fakta karena Terlawan I tidak pernah melakukan Perbuatan Melawan Hukum seperti seperti yang di rumuskan dalam Pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata;
  - Bahwa berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdata jelas dinyatakan bahwa untuk dapat menyatakan suatu perbuatan dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum haruslah memenuhi unsur-unsur sebagai berikut:
    1. Harus ada perbuatan;
    2. Perbuatan tersebut bersifat melawan hukum;
    3. Harus ada unsur kesalahan;
    4. Harus ada kerugian yang diderita;
    5. Harus ada hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian yang ditimbulkan. Unsur-unsur tersebut bersifat kumulatif, hal ini



berarti apabila salah satu unsur tidak terpenuhi maka perbuatan tersebut tidak dapat dikatakan sebagai perbuatan melawan hukum;

4. Bahwa Terlawan I tegaskan, Pelawan dalam gugatan perlawanannya juga tidak menjelaskan secara rinci mengenai unsur kesalahan yang telah dilakukan oleh Terlawan I dan hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian yang ditimbulkan sehingga Pelawan dapat menyatakan bahwa Terlawan I telah melakukan perbuatan melawan hukum. Oleh karena itu sangat sulit untuk meyakini kebenaran dalil-dalil gugatan perlawanan Pelawan. Justru sebaliknya sangat terlihat jelas bahwa upaya gugatan perlawanan yang diajukan oleh Pelawan kepada Terlawan I hanya mengada-ada dan menunjukkan adanya upaya coba-coba serta menghalangi proses eksekusi Pengosongan;
5. Bahwa untuk menanggapi posita gugatan Pelawan angka 10 bahwa Peralihan hak Terlawan I melalui risalah lelang diatur dalam ketentuan Pasal 41 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Dalam hal ini, risalah lelang mempunyai kedudukan yang sama dengan akta jual beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang biasa dipergunakan sebagai salah satu dasar untuk mendaftarkan peralihan hak atas tanah pada kantor pertanahan;
6. Bahwa Terlawan I sebagai Pemenang Lelang mendapat Perlindungan hukum preventif bagi pemenang lelang yang terdapat dalam risalah lelang nomor 382/2005, yang merupakan berita acara pelaksanaan lelang yang dibuat oleh pejabat lelang bernama Youtlje Entaren sebagai akta otentik dan mempunyai kekuatan pembuktian sempurna. Pemenang lelang eksekusi, selain perlindungan hukum secara preventif, juga mendapatkan perlindungan secara represif. Perlindungan represif, menurut Hadjon, adalah upaya untuk mendapatkan perlindungan hukum yang dilakukan melalui badan peradilan. Pemerintah telah memberikan perlindungan hukum kepada pembeli lelang yang beritikad baik yang mengikuti lelang sesuai dengan ketentuan yang berlaku yaitu yang secara tegas diatur dalam Pasal 4 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang menegaskan bahwa lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan. Dari rumusan tersebut, telah mencerminkan adanya asas kepastian hukum terhadap pemenang lelang. Hal ini juga ditegaskan oleh Yahya Harahap, bahwa hukum yang ditegaskan oleh instansi penegak hukum yang disertai tugas untuk itu,

*Halaman 17 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 58/Pdt.Bth/2022/PN Mgn*



harus menjamin kepastian hukum demi tegaknya ketertiban dan keadilan dalam kehidupan masyarakat. Ketidakpastian hukum, akan menimbulkan kekacauan dalam kehidupan masyarakat, dan akan saling berbuat sesuka hati serta bertindak main hakim sendiri;

7. Bahwa Terlawan I adalah Pemenang Lelang yang beritikad baik. Bahwa Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Reg. Nomor 821K/Sip/1974, yang menyatakan bahwa pembeli yang membeli suatu barang melalui pelelangan umum oleh Kantor Lelang Negara adalah sebagai pembeli yang beritikad baik dan harus dilindungi oleh undang-undang. Yurisprudensi tersebut membenarkan bahwa pembeli lelang yang beritikad baik harus dilindungi untuk memberikan kepastian hukum sekaligus keadilan bagi pembeli lelang;
8. Bahwa untuk menanggapi Posita gugatan Pelawan angka 3 “bahwa pada tanggal 17 September 2022 Pelawan mendapat informasi ada relaas panggilan aanmaning yang telah diterima dan ditanda tangani oleh lurah Beo, yang dimana di dalam relas tersebut Pelawan (Frolyk Jacob Latjandu) di panggil menghadap Ketua Pengadilan Negeri Melonguane pada hari Rabu tanggal 21 September 2022 jam 09.00 Wita guna akan diberi teguran agar dalam jangka waktu 8 (delapan) hari dapat memenuhi isi kutipan Risalah Lelang Nomor : 382/2005 tanggal 14 Desember 2005 yang dibuat oleh Youtlje Entaren Pejabat lelang Kelas I pada Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara Manado”. Makah al ini Terlawan I akan berikan Jawaban sebagai berikut;
  - Bahwa Bahwa proses pengajuan Eksekusi Pengosongan dari Terlawan I adalah upaya yang dibenarkan secara hukum dan telah sesuai Hukum Acara yang ada, berikut Terlawan berikan dasar hukumnya:

Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 4 Tahun 2014 yang merupakan revisi terhadap hasil rumusan kamar perdata tanggal 14 s/d 16 Maret 2011 angka XIII tentang pelelangan hak tanggungan yang dilakukan oleh kreditur sendiri melalui kantor lelang yang berbunyi “ terhadap pelelangan hak tanggungan oleh kreditur sendiri melalui kantor lelang, apabila terlelang tidak mau mengosongkan obyek lelang, eksekusi pengosongan dapat langsung diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri tanpa melalui gugatan ”. Hal ini juga merupakan bentuk pengakuan Ketua Mahkamah Agung RI terhadap kedudukan pemenang lelang;

*Halaman 18 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 58/Pdt.Bth/2022/PN Mgn*



Pasal 200 HIR ayat (11) yang berbunyi: “maka dalam hal tereksekusi enggan untuk meninggalkan barang (barang tidak bergerak) yang telah dijual lelang, maka Ketua Pengadilan Negeri setempat memerintahkan Juri Sita, agar barang tersebut dapat ditinggalkan dan dikosongkan oleh si tereksekusi”;

Bahwa ketentuan Sita Jaminan terdapat pada Pasal 227 HIR Pada ayat (1) yang berbunyi: “Jika terdapat persangkaan yang beralasan, bahwa seorang yang berhutang, selagi belum dijatuhkan keputusan atasnya, atau selagi putusan yang mengalahkannya belum dapat dijalankan, mencari akal akan menggelapkan atau membawa barangnya baik yang tidak tetap maupun yang tetap dengan maksud akan menjauhkan barang-barang itu dari penagih hutang, maka atas surat permintaan orang yang berkepentingan ketua pengadilan negeri dapat memberi perintah, supaya disita barang itu untuk menjaga hak orang yang memasukkan permintaan itu, dan kepada peminta harus diberitahukan akan menghadap persidangan pengadilan negeri yang pertama sesudah itu untuk memajukan dan menguatkan gugatannya”;

Bahwa berdasarkan Pasal 207 ayat (3) HIR yang pada intinya dengan adanya perlawanan tetap tidak menghentikan pelaksanaan putusan/Eksekusi itu. Bahwa Eksekusi Pengosongan sesuai dengan Pasal 200 HIR ayat (11) tetap harus dijalankan terlebih lagi permohonan Eksekusi Pengosongan ini berdasar dari Grose Risalah Lelang dimana terdapat irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” yang disamakan dengan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap (*Inkracht van Gewijsde*) yang bersifat Eksekutorial, yang terbukti dengan ditindaklanjuti oleh Ketua Pengadilan Negeri Melonguane dengan Penetapan Teguran (Aanmaning) dan jika tidak dijalankan Eksekusi Pengosongannya malah dikhawatirkan akan melanggar Hukum Acara yang ada dan tentu akan berpotensi melanggar Ketentuan Mahkamah Agung serta Kamar Perdata Mahkamah Agung dan akan menimbulkan sorotan/pengawasan dari Badan Pengawas (Bawas) dan Mahkamah Agung sendiri;

9. Bahwa Posita gugatan Perlawanan angka 4 akan Terlawan I jawab sebagai berikut:

*Halaman 19 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 58/Pdt.Bth/2022/PN Mgn*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Terlawan I sebagai Pemenang lelang tidak mengetahui dalil gugatan pada angka 4 ini, dan silahkan Pelawan membuktikan dalil gugatan di persidangan nanti, namun Terlawan I hanya ingin menanggapi bahwa posita gugatan ini tidak jelas dan kabur karena tidak disebutkan secara pasti siapa orang atau subjek hukum Terlawan berapa yang menggadaikan Sertifikat Hak milik Pelawan di Bank Sulut Go sampai di buat akta Hipotik yang dibuat pada bulan juli 1991, sehingga Posita ini sangat membingungkan;
- 10. Bahwa terhadap posita gugatan angka 5 dan angka 6, Terlawan I, Turut Terlawan I dan Turut Terlawan II tidak mengetahui, dan seharusnya Pelawan berdasarkan dalil gugatan ini Pelawan dapat mengajukan gugatan Tersendiri Terlebih Dahulu sebagai gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Terlawan III, Terlawan VI dan Terlawan VII;
- 11. Bahwa terhadap Posita gugatan angka 7 akan Terlawan I, Turut Terlawan I dan Turut Terlawan II tanggapi sebagai berikut: bahwa Jelas dan nyata Pelawan sudah mengetahui melalui informasi dari almarhum Yohanis Latjandu pada tanggal 10 bulan Desember 2005 bahwa objek tanah Rumah milik Pelawan sudah dijadikan objek jaminan hutang oleh Lis Turangan dan Ernes Takasili, melihat dalil gugatan ini Terlawan I, Turut Terlawan I dan Turut Terlawan II bertanya-tanya mengapa sudah kurang lebih 17 Tahun tidak mengajukan Gugatan PMH kepada Terlawan VI, Terlawan VII yang secara diam-diam menggadaikan/mejaminkan Objek Tanah Hak milik Pelawan di Bank Sulut Go. Nanti pada saat dikeluarkan Eksekusi Pengosongan tahapan Anmaning Ketua Pengadilan Negeri Melonguane yang di terima pada tanggal 17 September 2022 baru melakukan Perlawanan, Kan sebelum di Lelang oleh KPKNL Manado ada Tahapan Peringatan dan Pemberitahuan objek agunan akan di lelang, jika memang benar Pelawan Merasa tidak menjaminkan Rumah miliknya mengapa tidak mengajukan keberatan terhadap eksekusi lelang penjualan barang Jaminan pada waktu itu di Tahun 2005. Dengan berdiamnya Pelawan kurang lebih 17 Tahun dengan tidak mengajukan upaya hukum, secara hukum merupakan fakta hukum yang tidak terbantahkan bahwa benar Pelawan mengetahui proses Pengajuan Jaminan Tersebut dan melepas Haknya untuk Melawan Proses Lelang Terbuka yang dilakukan oleh KPKNL Manado;
- 12. Bahwa terhadap gugatan Perlawanan Pelawan angka 8 akan Terlawan I, Turut Terlawan I dan Turut Terlawan II tanggapi sebagai berikut: Bahwa

*Halaman 20 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 58/Pdt.Bth/2022/PN Mgn*



- posita gugatan pelawan adalah tidak benar dan merekayasa fakta karena Alm. Johannes Latjandu tidak menawarkan bantuan kepada pelawan untuk membantu menyelesaikan permasalahan pelawan dengan cara membayar sisa kredit, karena terlawan I adalah orang yang mengikuti proses lelang terbuka secara langsung pada hari Rabu, tanggal 14 Desember 2005 dan Terlawan I ditetapkan sebagai pemenang lelang oleh pejabat lelang yang bernama Youtje Entaren dan penjual Noldi Djali;
13. Bahwa dalil gugatan angka 9 dan 13 adalah tidak benar dan mengada-ada dan Pelawan membuktikan dalil Gugatan;
  14. Bahwa dalil gugatan angka 10 adalah benar karena sertifikat hak milik No. 349 atas nama Frolik Jacob Latjandu sudah beralih nama ke Terlawan I atas nama Ladi Diana Latjandu atas dasar risalah lelang. Sehingga secara hukum tak terbantahkan bahwa pemilik sah atas sertifikat no. 349 adalah Terlawan I;
  15. Bahwa dalil gugatan angka 11, 12, 14, 15, 16, dan 17 tidak akan ditanggapi oleh karena tidak ada kaitannya dengan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Terlawan I, turut Terlawan I, Turut Terlawan II dan silahkan Pelawan membuktikan dalil gugatan yang dimaksud;
  16. Bahwa Terlawan I adalah merupakan pemenang lelang yang ditunjuk sebagai pemenang lelang yang sah tanpa ada kepentingan apapun dan upaya Eksekusi Pengosongan yang dimohonkan oleh Terlawan adalah upaya untuk mendapatkan hak-hak selaku pembeli lelang yakni berupa penguasaan fisik atas objek yang dibelinya, oleh karena itu Terlawan Mohon agar Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini menyatakan Terlawan I menjadi pembeli lelang yang beriktikad baik yang harus dilindungi oleh Undang-Undang;
  17. Bahwa seharusnya Pelawan mengajukan Gugatan biasa sebelum pelaksanaan Lelang dan bukan Gugatan Perlawanan yang diajukan menjelang Eksekusi Pengosongan, tentunya hal itu akan sia-sia, untuk mendukung dalil Terlawan I maka Terlawan I mengajukan ketentuan hukum berupa Yurisprudensi maupun SEMA RI, antara lain : Putusan PN Surakarta No. 204/Pdt.Plw/2010/PN.Ska tanggal 11 Juli 2011, yang dalam putusannya menyebutkan bahwa pengajuan perlawanan oleh Pihak ketiga (derden Verzet) harus dilakukan sebelum *Executorial* (Perjanjian Lelang) dilaksanakan, kalau Pelawan hendak mengajukan upaya hukum, setelah *Executorial* Verkoopdilaksanakan maka upaya yang harus dilaksanakan adalah mengajukan Gugatan biasa dan bukan

*Halaman 21 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 58/Pdt.Bth/2022/PN Mgn*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

gugatan perlawanan (Vide Putusan MA RI tanggal 31-08-1977) No. 697/K/Sip/1974 yang berbunyi “ sesuai dengan tertib beracara, formalitas pengajuan derden verzet terhadap eksekusi harus diajukan sebelum Executorial Verkoop dilaksanakan”;

Putusan MA RI tanggal 24 Januari 1980 No. 393K/Sip/1975 Jo. Putusan MA RI tanggal 15 April 1981 No. 1282K/Sip/1979. “ oleh karena saat ini objek eksekusi telah beralih hak kepemilikannya kepada Pemenang Lelang yang mana akan dilakukan pengosongan, maka berdasarkan uraian serta bukti-bukti diatas, Perlawanan dari Pelawan telah terlambat (tardif)”;

Oleh karena itu maka patutlah Gugatan Pelawan ini ditolak karena Gugatan yang seharusnya diajukan adalah Gugatan Biasa dan bukan Gugatan Perlawanan;

Maka, berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas Terlawan I, Turut Terlawan I dan Turut Terlawan II mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Melonguane Cq Majelis Hakim yang memeriksa perkara dan mengadili perkara ini berkenan memutus dengan dictum sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menyatakan menerima dan mengabulkan Eksepsi Terlawan I, Turut Terlawan I dan Turut Terlawan II untuk seluruhnya;
- Menyatakan gugatan Pelawan ditolak untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Pelawan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan gugatan Pelawan ditolak untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Pelawan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);
- Menyatakan bahwa Eksekusi Pengosongan ini telah sesuai dengan peraturan yang berlaku dan dapat dilanjutkan;
- Menyatakan bahwa Pelawan adalah Pelawan yang tidak benar dan tidak beriktikad baik;
- Menyatakan bahwa Penetapan Aanmaning Ketua Pengadilan Negeri (PN) Melonguane terkait Eksekusi Pengosongan adalah sah, benar dan tepat;
- Menyatakan proses Lelang Eksekusi Hak Tanggungan ini sudah sesuai prosedur dan pelaksanaannya dibenarkan sesuai ketentuan yang berlaku serta dianggap sah segala hasil dari pelaksanaan lelang tersebut;

Halaman 22 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 58/Pdt.Bth/2022/PN Mgn



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan Terlawan I menjadi pembeli lelang yang beritikad baik yang harus dilindungi oleh Undang-Undang;
  - Menyatakan Proses Peralihan Sertifikat Hak Milik atas Dasar Risalah Lelang yang dilakukan oleh Terlawan I di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Talaud adalah sah dan tidak bertentangan dengan hukum;
  - Menghukum Pelawan untuk membaya biaya perkara ini;
- Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil - adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap bantahan Pelawan tersebut, Terlawan III memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

## I. DALAM EKSEPSI:

### 1. Bukan Ranah Pengadilan Tingkat Pertama (Pengadilan Negeri Melonguane);

- Bahwa menurut Yurisprudensi Mahkamah Agung, tertanggal 28 Mei 1998, Mahkamah Agung dengan tegas menyatakan: “tuntutan pembatalan penetapan, seharusnya diajukan kasasi ke mahkamah agung”, sesuai dengan pasal 30 Undang Undang No 14 Tahun 1985 yang menyatakan: “mahkamah agung dalam tingkat kasasi berwenang membatalkan putusan atau penetapan pengadilan, dari semua lingkungan peradilan karena tidak berwenang atau melampaui batas wewenang, salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku, serta lalai memenuhi syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundangan”;
- Bahwa upaya hukum gugatan perlawanan eksekusi melalui peradilan tingkat pertama (Pengadilan Negeri Melonguane), dalam upayanya membatalkan penetapan yang sudah dikeluarkan dan dilaksanakan oleh Pengadilan Negeri Melonguane dan penetapan atau ketetapan sudah dikeluarkan oleh Pengadilan tingkat pertama (Pengadilan Negeri Melonguane), apalagi penetapan itu sudah dilaksanakan oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Melonguane, maka upaya hukum yang dapat dilakukan oleh Pelawan adalah mengajukan kasasi ke Mahkamah Agung;
- Bahwa dengan segala hal yang sudah terurai di atas, maka dapat disimpulkan bahwa gugatan perlawanan eksekusi Pelawan terhadap Penetapan Pengadilan Negeri Melonguane, yang pada intinya adalah upaya hukum Pelawan untuk membatalkan penetapan/ketetapan yang sudah diterbitkan, dan ditanda tangani oleh Ketua Pengadilan Negeri

*Halaman 23 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 58/Pdt.Bth/2022/PN Mgn*



Melonguane, serta telah dilaksanakan oleh Pengadilan Negeri Melonguane, melalui Juru Sita Pengadilan Negeri Melonguane, adalah Bukan Wewenang Pengadilan Negeri Melonguane, dimana Pengadilan Negeri Melonguane adalah tempat dikeluarkannya penetapan dimaksud, melainkan sudah menjadi ranah hukum mahkamah agung, melalui upaya hukum "Kasasi";

- Bahwa oleh karena alasan dan dasar hukum yang sudah terurai di atas, gugatan perlawanan Pelawan mengandung pelanggaran terhadap kompetensi absolut, tentang lingkungan peradilan yang berhak memeriksa perkara ini, maka sudah sangat pantas dan cukup dasar hukum bagi Majelis Hakim Pemeriksa Perkara Aquo, untuk Menolak gugatan perlawanan eksekusi yang dilakukan oleh Pelawan;

## 2. Gugatan Pelawan Kabur (Obscuure Libel);

Bahwa perlawanan ini diajukan kepada Terlawan III dalam kedudukan sebagai Bank yang beralamat di Soataloara II, Kecamatan Tahuna, Kabupaten Kepulauan Sangihe, Sulawesi Utara. Sedangkan Terlawan III beralamat terakhir Jalan. Dr. Sutomo No. 60 Kelurahan Soataloara I Kecamatan Tahuna, Kabupaten Kepulauan Sangihe, Sulawesi Utara. Dengan demikian ada perbedaan tentang domisili hukum yang sangat jelas atas subyek hukum yang berkedudukan sebagai Terlawan III yang tertulis dalam Gugatan Perlawanan Eksekusi dalam perkara ini;

## II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa pada prinsipnya Terlawan III menyangkal dan menolak dalil – dalil yang dikemukakan oleh Pelawan kecuali apa yang tegas – tegas diakuinya;
2. Bahwa dalil dalam bagian eksepsi diatas sepanjang ada relevansi yuridis dengan jawaban dalam pokok perkara ditarik dan menjadi satu kesatuan yang tak terpisahkan dengan jawaban dalam pokok perkara ini;
3. Bahwa dalil – dalil Gugatan yang akan di jawab dan direspon adalah hanya yang berkaitan atau mempunyai korelasi dengan dengan Terlawan III selebihnya tidak akan dijawab dan direspon;
4. Bahwa apa yang didalilkan oleh Pelawan pada Poin 7 halaman 2 yaitu 'bahwa kira-kira pada tanggal 10 bulan Desember Tahun 2005 Pelawan mendapatkan informasi dari Alm. Yohanis Latjandu yang merupakan kerabat dekat dari Pelawan bahwa menurut informasi dari Alm. Yohanis Latjandu objek tanah milik Pelawan sudah digadaikan/dijadikan objek

*Halaman 24 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 58/Pdt.Bth/2022/PN Mgn*



jaminan hutang oleh Lies Turangan Dan Ernest Takasili dan pada saat ini sudah dalam keadaan kredit macet dan berisiko dilelang pada tanggal 14 Desember 2005 tetapi hal itu tidak ditanggapi oleh Pelawan karena pelawan tidak pernah menggadaikan ataupun menjaminkan sertifikat hak milik Nomor 349 di Bank SulutGo Kantor Cabang Tahuna. seyogyanya apabila Pelawan diinformasikan hal seperti itu dapat langsung mencari dan menunjukkan bahwa sertifikat hak milik dimaksud masih ada dalam kekuasaan Pelawan;

5. Bahwa setelah informasi yang didapat oleh Pelawan pada dalil Pelawan Poin 7 tersebut, Pelawan tidak melakukan pengecekan sertifikat atau ke kantor Terlawan III untuk melakukan kordinasi namun Pelawan hanya membiarkannya dari tanggal 10 bulan Desember Tahun 2005 sampai adanya pemberitahuan Eksekusi di Tahun 2022;
6. Bahwa apa yang didalilkan oleh Pelawan pada Poin 12 halaman 3 yaitu 'bahwa Bank Pembangunan Daerah Sulawesi Utara Cabang Tahuna sekarang Bank SulutGo Cabang Tahuna (Terlawan III) turut serta melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan cara menerima jaminan sertifikat hak milik atas nama Pelawan tanpa sepengetahuan dan seijin dari Pelawan. Dalil tersebut merupakan suatu pernyataan dari Pelawan yang keliru dan tidak memiliki nilai dan maksud untuk menyatakan bahwa Pihak Terlawan III telah bersalah dan melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
7. Bahwa apa yang didalilkan oleh Pelawan pada Poin 13 halaman 3 yaitu 'bahwa perbuatan Alm. Yohanis Latjandu malah bekerja sama dengan oknum-oknum karyawan Bank SultGo Kantor Cabang Tahuna dan membuat seakan-akan Sertifikat Hak Milik atas nama Pelawan dibeli dan dilelang agar menjadi kepemilikan Alm. Yohanis Latjandu. Dalil tersebut merupakan suatu pernyataan dari Pelawan yang keliru dan tidak memiliki nilai dan maksud untuk menyatakan bahwa Pihak Terlawan III telah bersalah dan melakukan Perbuatan Melawan Hukum serta tidak adanya bukti bahwa Alm. Yohanis Latjandu melakukan dengan niat untuk bekerjasama dengan pegawai Bank SulutGo, sehingga dalil dari Pelawan merupakan tuduhan yang tidak benar;
8. Bahwa apa yang telah dilakukan oleh PT. Bank SulutGo Kantor Cabang Tahuna terhadap pelaksanaan lelang atas objek Sertifikat Hak Milik Nomor 349 yang merupakan jaminan kredit pada Kantor Cabang

*Halaman 25 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 58/Pdt.Bth/2022/PN Mgn*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tahuna sudah dilaksanakan sesuai dengan proses kredit dan proses lelang;

Berdasarkan argumentasi hukum yang didasarkan pada 'fakta' dan 'kebenaran sejati', maka kiranya Majelis Hakim yang Terhormat mohon menjatuhkan keputusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

## I. DALAM EKSEPSI:

1. Menerima dan Mengabulkan Eksepsi Terlawan III untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Gugatan Penggugat Kabur (Obscuure Libel);

## II. DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya – tidaknya menyatakan tidak dapat diterima (Niet On Vankelijk Verklaard);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara a quo untuk semua tingkatan;
3. Menyatakan Terlawan III tidak Melakukan Perbuatan Melawan Hukum dalam bentuk apapun;
4. Menyatakan SAH Risalah Lelang No. 382/2005;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Terlawan VII dan Terlawan VII memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

### A. Eksepsi

1. Tanggapan Pemohon ex Juri terti;

Gugatan Penggugat terhadap tergugat VI dan tergugat VII Kabur, karena ada pihak ketiga yang tidak ditarik sebagai tergugat, seharusnya harus melibatkan Ibu Agustina Ratu, sebagai tergugat, karena tergugat VI dan tergugat VII menerima sertifikat aquo dari Ibu Agustina Ratu sebagai Ibu kandung dari Penggugat, karena saat itu tergugat VI dan tergugat VII diberikan oleh Agustina Ratu sertifikat untuk dijadikan jaminan kredit di Bank dengan tujuan untuk membantu usaha tergugat VI dan tergugat VII karena hubungan kekeluargaan yang kemudian tergugat VI dan tergugat VII berkewajiban untuk melunasi/Menebus sertifikat aquo, yang sekarang telah dilunasi oleh tergugat VI dan tergugat VII;

Tergugat VI dan tergugat VII sebagai orang yang awam tentang hal itu langsung menerima, karena Tergugat VI dan tergugat VII merasa bahwa sertifikat itu adalah milik dari Ibu Agustina Ratu, karena penggugat hanyalah ahli waris dari ibu Agustina Ratu, walaupun mungkin dalam sertifikat tertulis nama penggugat karena penggugat hanyalah ahli waris;

*Halaman 26 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 58/Pdt.Bth/2022/PN Mgn*



Selanjutnya menanggapi dalil dalam posita permohonan penggugat pada poin 2 dapat tergugat VI dan tergugat VII jelaskan sebagai berikut:

- Tanah adalah milik dari orang tua Penggugat (Frolyk Jacob Latjandu) Cuma dalam pengurusan sertifikatnya oleh orang tua penggugat termasuk ibu Agustina Ratu yang adalah ibu kandung Penggugat, sengaja dibuat nama Penggugat agar setelah tanah aquo diwariskan tidak akan lagi dibuat pemberkasan balik nama kepada Penggugat, dan saat itu Ayah Penggugat sudah meninggal, dan untuk sertifikat masih dikuasai penuh oleh Ibu Penggugat (Agustina Ratu) yang kemudian oleh Ibunya Penggugat sertifikat aquo dipinjamkan kepada tergugat VI dan tergugat VII untuk dijadikan sebagai jaminan Kredit Bank guna membantu usaha Tergugat VI dan VII dibawah pengetahuan anak-anaknya termasuk Penggugat, buktinya saat tanah aquo dijadikan sebagai jaminan Pinjaman maka selama itu Penggugat tidak pernah keberatan atas sertifikat aquo, dan penyerahan sertifikat tanah aquo diketahui oleh anak-anak tergugat VI dan tergugat VII;

Perlu diketahui oleh Bapak yang mulia Majelis Hakim, bahwa sebelumnya sertifikat tersebut dipinjamkan oleh Ibu Agustina Ratu, sebagai Ibu Kandung dari Penggugat, untuk membantu tergugat VI dan tergugat VII dalam mengembangkan usahanya, hanya perjalanan usaha mengalami kemacetan sehingga sempat dinyatakan kredit macet, sehingga melalui surat KP2LN Manado dengan nomor surat S-1522/wp L.09/KP/2022 pada tanggal 20 Juni 2022 tergugat VI dipanggil untuk dimintai keterangan, (*bukti surat panggilan nanti diberikan saat pembuktian*) sebelum melakukan Tindakan hukum pelelangan, yang terdiri dari 5 sertifikat, namun tidak ada satupun tergugat VI setuju untuk dilakukan pelelangan, dengan dasar bahwa sertifikat tersebut adalah milik orang lain yang dipinjamkan, sehingga dilakukan tahap rescheduling atau pengaturan pembayaran ulang, dengan kesepakatan lisan bahwa akan membayar sesuai dengan kemampuan, dengan melakukan penambahan jangka waktu pelunasan sampai dinyatakan lunas sehingga untuk tindakan hukum pelelangan tidak dapat dilakukan, itu dapat dibuktikan dengan surat rekening koran yang nanti tergugat VI dan tergugat VII berikan pada tahapan pembuktian nanti, dimana pada rekening koran tersebut terdapat jumlah setoran yang berbeda-

*Halaman 27 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 58/Pdt.Bth/2022/PN Mgn*



beda disesuaikan dengan kemampuan tergugat VI dan tergugat VII untuk melakukan pelunasan tersebut, sehingga jika toh pada akhirnya menurut tergugat I, tergugat II, dan tergugat III bahwa sertifikat tersebut bernomor SHM No.349/Beo luas 308 M2 an. Frolik Jakop Latjandu, telah dilakukan pelelangan, itu adalah diluar pengetahuan tergugat VI dan tergugat VII, justru tergugat VI dan tergugat VII kaget ketikan mendapat Relaa Panggilan Aanmaning untuk melakukan eksekusi tanah yang katanya telah dilelang, pada jumat 16 September 2022 dimana pada surat tersebut dijelaskan bahwa tanah dengan nomor lelang 382/2005 pada tanggal 14 Desember 2005, sementara selama itu tergugat VI dan tergugat VII berusaha terus melakukan setoran angsuran pembayaran sesuai kemampuan, dan pada akhirnya dinyatakan lunas pada tanggal 24 Februari 2009 dengan nomor surat pelunasan SPPNL-013/PUPNC.27.01/2009 dan surat tanda bukti serah terima dokumen, tanggal 25 Februari 2009 pukul 11.00 WITA namun justru dalam serah terima tersebut tergugat VI menuntut sertifikat dengan No.03/PPAT/1992 an. Frolik Josep Latjandu agar segera dapat dikembalikan karena tidak ada dalam berkas serah terima dokumen, sehingga pihak PUPN dimintakan oleh tergugat VI Bersama anaknya yang sekarang menjadi kuasa Insidentil dari tergugat VI untuk mencari dan menyerahkan dokumen tersebut, kepada tergugat VI, sehingga dalam surat serah terima dokumen di bagian akhir ada tulisan tangan dari petugas PUPN sebagai catatan dari dokumen yang tidak ada untuk dicari, bukti serah terima dokumen asli;

2. Bahwa memang benar pada poin 5 penggugat tidak pernah menandatangani akta hipotek karena selama ini tergugat VI dan tergugat VII juga tidak tahu bahwa ada berkas seperti itu, yang tergugat VI dan tergugat VII tahu adalah bahwa sertifikat tersebut telah diberikan oleh Ibu Kandung Penggugat, dengan informasinya bahwa sudah meminta ijin kepada Penggugat, sebagai ahli waris tanah yang nantinya ibu kandung penggugat wariskan kepada penggugat, untuk dipinjamkan kepada tergugat VI dan tergugat VII guna dijadikan sebagai jaminan pinjaman Bank, dalam rangka membantu usaha tergugat VI dan tergugat VII bahkan tergugat VI dan tergugat VII nanti tahu ada berkas akta hipotékpun tahun 2009, jika itu ada kenapa pihak Bank yang lebih mengetahui tidak pernah melakukan pemberitahuan atas hal

*Halaman 28 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 58/Pdt.Bth/2022/PN Mgn*



tersebut....? karena selama itu diterima oleh Pihak Bank, menurut tergugat VI dan tergugat VII itu sah-sah saja, maklum tergugat VI dan tergugat VII adalah orang yang buta hukum dan aturan, sehingga dalam hal ini mudah terjebak, tetapi sepanjang ini tergugat VI dan tergugat VII tidak pernah mengambil sertifikat secara diam-diam dari pemiliknya untuk digadaikan di bank tetapi hal itu terjadi karena ditawarkan oleh Ibu kandung Penggugat, kepada tergugat VI dan tergugat VII, sebagai wujud kepedulian Ibu Penggugat kepada tergugat VI dan tergugat VII untuk memperoleh bantuan dana usaha melalui Kredit Bank. Satu hal yang perlu ditegaskan di sini bahwa memang ada berkas berupa akta hipotek, selama ini maka seharusnya pihak Bank juga harus menjelaskan apa maksud dari akta hipotek tersebut, karena selama ini tergugat VI dan tergugat VII tidak memahami dengan benar, bahkan akta hipotek tersebut nanti muncul setelah melakukan serah terima dokumen setelah dilakukan pelunasan hutang yang membuat tergugat VI dan tergugat VII heran kenapa ada berkasnya seperti ini....? Jika ada dan perlu tanda tangan dari Pemilik sertifikat, tentunya tergugat VI dan tergugat VII menunggu sampai akta hipotek itu ditanda tangani oleh Penggugat sebagai pemilik sertifikat, ataupun mungkin tergugat VI dan tergugat VII tidak jadi melakukan kredit dengan jaminan sertifikat tersebut, tetapi semuanya hanya dibuat oleh pihak Bank secara sepihak, yang membuat tergugat VI dan tergugat VII merasa masuk dalam jebakan atau perangkap Bank, dan jebakan itu juga tercipta karena telah ditawarkan oleh Ibu Penggugat yang menurut paham tergugat VI dan tergugat VII adalah pemilik tanah yang bersertifikat tersebut, sebab Ibu Penggugat adalah pemilik dan penggugat adalah ahli warisnya;

3. Bahwa berdasarkan pada poin 7 penggugat nanti mengetahui hal aquo pada tahun 2005 itu melalui Almarhum Yahanis Latjandu, adalah serangkaian kebohongan, sebab jika itu benar, berarti saat Ibu Kandung Penggugat memberikan sertifikat tanah tersebut kepada tergugat VI dan tergugat VII, berarti Ibu Kandung dari Penggugat sendiri telah melakukan kebohongan kepada tergugat VI dan tergugat VII bahwa Ibu Kandung dari Penggugat telah memberitahukan hal tersebut kepada penggugat;
4. Bahwa poin 8 sampai dengan poin ke 11 adalah eror In Persona;



- Bahwa perbuatan aquo hendaknya dinyatakan kepada Pihak Bank karena pelelangan yang dilakukan oleh Bank adalah perbuatan pelelangan yang dilakukan secara sepihak karena perbuatan aquo tidak diketahui oleh tergugat VI dan tergugat VII sebagai debitur bahkan pernyataan bahwa tergugat VI dan tergugat VII menerima tawaran dari ayah tergugat I untuk penyelesaian kredit bank dan nanti tergugat VI dan tergugat VII mengembalikannya ke pada ayah tergugat I itu semua hanyalah cerita yang dibuat tanpa sepengetahuan tergugat VI dan tergugat VII karena kalau itu terjadi tentu tidak ada kesepakatan pembayaran sesuai dengan kemampuan, bukti rekening koran yang diambil menunjukkan pembayaran yang berbeda-beda yang menunjukkan bahwa sesuai dengan kemampuan setiap bulannya melakukan setoran tanpa ditargetkan lagi banyaknya, (bukti rekening koran nanti diberikan pada tahapan pembuktian) begitu juga tergugat VI dan tergugat VII masih terus melakukan pencicilan kredit sampai pada pelunasan tanggal 24 Pebruari 2009 yang dapat tergugat VI dan tergugat VII buktikan pada tahapan pembuktian nanti., itu juga sebagai bukti bahwa jika memang benar ayah tergugat I membantu tergugat VI dan tergugat VII, tentu tergugat VI dan tergugat VII tidak melunasinya di bank karena sudah dilunasi oleh ayah tergugat I, begitu juga pihak Bank Pasti sudah membuat surat pelunasan karena telah dilunasi oleh ayah tergugat I yang kemudian tugas selanjutnya adalah tinggal melunasi uang ayah tergugat I yang telah dibayarkan ke Pihak Bank, kepada Ayah tergugat I, tetapi faktanya sampai tahun 2009 tergugat VI dan tergugat VII masih tetap membayar angsuran Bank melalui PUPN sampai dinyatakan lunas dengan bukti pelunasan dan bukti serah terima dokumen karena telah dilakukan pelunasan nanti diberikan pada tahapan pembuktian;
- Lelang adalah proses membeli dan menjual barang atau jasa dengan cara menawarkan kepada penawar, peserta lelang memberikan penawaran harga lebih tinggi, dan kemudian barang terjual kepada penawar harga tertinggi;
- Dalam Proses Pelelangan aquo yang disebut sebagai pemilik adalah debitur sehingga proses pelelangan aquo tanpa sepengetahuan debitur adalah perbuatan melawan hukum karena tidak mungkin jual beli terjadi hanya pembeli dengan orang yang bukan pemilik barang

*Halaman 30 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 58/Pdt.Bth/2022/PN Mgn*



sehingga hal aquo tidak memenuhi unsur sebagaimana dijelaskan dalam pasal 29 dan Pasal 31 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia pasal 32;

- Bahwa jika hal aquo sudah dilakukan pelelangan oleh Bank tanpa setuju dengan debitur, maka itu adalah perbuatan melawan hukum karena sebagaimana dinyatakan dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 42 Tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia Pasal 32 dinyatakan bahwa *"setiap janji untuk melaksanakan eksekusi terhadap Benda yang menjadi objek jaminan Fidusia dengan cara yang bertentangan dengan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam pasal 29 dan pasal 31, batal demi hukum"*;
  - Bahwa sebagaimana dijelaskan dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 42 Tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia pasal 32 pasal 25 ayat 1 Jaminan Fidusia hapus karena hapusnya utang yang dijamin dengan fidusia;
  - Bahwa perbuatan aquo seharusnya disampaikan ke pihak Bank untuk meminta pertanggung jawaban karena selama ini tergugat VI dan tergugat VII telah memenuhi kewajibannya, namun pihak Bank sampai sekarang belum mengembalikan sertifikat tersebut kepada tergugat VI dan tergugat VII untuk diserahkan kepada Penggugat sebagai Pemilik sertifikat tersebut;
5. Menanggapi poin 15 Bahwa Saat tergugat VI dan tergugat VII melakukan peminjaman atas jaminan sertifikat yang dipercayakan oleh Ibu Penggugat saat itu, tentang bahwa harus ada persyaratan akta hipotek, maka tergugat VI dan tergugat VII tidak mengetahuinya. Yang tergugat VI dan tergugat VII tahu hanya bahwa apabila sertifikat tersebut dipinjamkan oleh Ibu penggugat maka tergugat VI dan tergugat VII dapat menggunakannya secara sah sebab sudah melalui izin pemiliknya walaupun tanpa suratnya karena adanya hubungan kekeluargaan, namun apabila itu ada kenapa tidak diberitahukan oleh pihak Bank sebagai tergugat III terhadap tergugat VI dan tergugat VII, justru tergugat VI dan tergugat VII mendapatkan akta hipotek setelah melakukan pelunasan dan juga kaget kenapa ada berkas ini....? Yang justru tergugat VI dan tergugat VII tidak memahami apa maksud dari berkas tersebut, yang lebih aneh juga justru Pihak Pertama dan para saksi dalam akta hipotek tidak menandangnya, sementara itu pinjaman hanya Rp. 5.000.000,- (Lima juta rupiah) ditulis dalam akta hipotek Rp.

*Halaman 31 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 58/Pdt.Bth/2022/PN Mgn*



25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) yang tergugat VI dan tergugat VII merasa bahwa selama ini telah terjebak Bersama dalam permainan penipuan yang dilakukan oleh Pihak Bank sebagai tergugat III karena seharusnya pihak Bank sebagai tergugat III menjelaskan semua itu kepada tergugat VI dan tergugat VII sehingga bila hal itu tidak bisa maka tergugat VI dan tergugat VII ada Langkah selanjutnya untuk memperbaiki atau mungkin tidak akan menggunakannya lagi, lebih sadis lagi konsep penipuan yang bank bungkus adalah dengan melakukan pelelangan tanpa setahu tergugat VI dan tergugat VII sementara akta hipotek yang dibuat oleh Pihak Bank tanpa melibatkan tergugat VI dan tergugat VII berarti dari pertama seharusnya bank sudah mengetahuinya tetapi justru menyembunyikan semua itu;

6. Menanggapi poin nomor 16 Bahwa tergugat VI dan tergugat VII tidak merasa menipu karena sepengetahuan tergugat VI dan tergugat VII saat itu hanyalah bahwa sertifikat tersebut telah diberikan oleh Ibu Penggugat sebagai pemilik tanah yang oleh tergugat VI dan tergugat VII tahu bahwa itu adalah hal yang legal karena sudah melalui pemiliknya, yang disesalkan adalah kenapa Pihak Bank sebagai tergugat III tidak melakukan konfirmasi untuk mengklarifikasi kesalahan tersebut, sehingga tergugat VI dan tergugat VII yang tidak memahami hal itu tidak terjebak, justru Pihak Bank sebagai tergugat III yang memahami semua aturan permainan tersebut tidak memberitahunya, yang saat ini tergugat VI dan tergugat VII merasa telah dijebak oleh bank sebagai tergugat III untuk memuluskan tipu muslihatnya, bahkan tergugat VI dan tergugat VII merasa bahwa akibat perbuatan pihak bank sebagai tergugat III telah melakukan suatu Tindakan yang dapat merusak hubungan kekeluargaan tergugat VI dan tergugat VII dengan pihak penggugat yang dari dulu terjalin begitu baik, sehingga dalam hal ini juga sebenarnya tergugat VI dan tergugat VII juga terjebak dalam permainan penipuan yang dilakukan oleh pihak bank sebagai tergugat III, sehingga penerapan pasal 1328 tersebut tidak dapat diterapkan kepada tergugat VI dan tergugat VII karena perbuatan penipuan dalam KHUP, itu harus memenuhi unsur kesengajaan;
7. Tergugat VI dan tergugat VII tidak merasa merugikan penggugat, karena setahu tergugat VI dan tergugat VII saat itu adalah bahwa sertifikat tanah yang diberikan oleh ibu penggugat untuk dijadikan jaminan Kredit adalah bentuk perhatian ibu penggugat ter hadap tergugat VI dan

*Halaman 32 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 58/Pdt.Bth/2022/PN Mgn*



tergugat VII dalam rangka menunjang usaha tergugat VI dan tergugat VII, yang kemudian penggugat merasa dirugikan, itu diluar dari nalar tergugat VI dan tergugat VII yang saat ini hanya merasa bahwa tergugat VI dan tergugat VII adalah korban penipuan yang dilakukan oleh Pihak Bank sebagai tergugat III, dan Orang Tua dari Tergugat I. Dengan dasar inilah maka pasal 1365 tersebut tidak dapat diterapkan kepada tergugat VI dan tergugat VII;

8. Bahwa setelah mencermati dan melihat permasalahan ini maka tergugat VI dan tergugat VII merasa keberatan, karena justru tergugat VI dan tergugat VII adalah merupakan korban penipuan akibat perbuatan Ayah tergugat I, Perbuatan tergugat II dan tergugat III;
9. Bahwa tergugat VI dan tergugat VII selama ini merasa dipermainkan karena dalam kurun waktu aquo tergugat VI dan tergugat VII tetap melakukan pelunasan, dan tidak pernah mendapatkan informasi bahwa tanah aquo sudah dilakukan pelepasan oleh pihak Bank, dan nanti mengetahui bahwa tanah aquo sudah dilakukan pelepasan melalui relaas panggilan aanmaning kepada tergugat VI, sebagai termohon eksekusi, pada hari Jumat tanggal 16 September 2022 di pengadilan Negeri Melonguane;
10. Bahwa setelah pelunasan dilakukan, maka diadakan serah terima dokumen berupa berkas jaminan kredit yang ditahan oleh pihak PUPN namun setelah penyerahan dokumen, oleh pihak PUPN sertifikat atas Nama Frolyk Jacob Latjandu tidak ditemukan, sehingga tergugat VI didampingi oleh anaknya yang sekarang menjadi kuasa Insidentil dari tergugat VI meminta kepada pihak PUPN untuk mencari dan menyerahkan sertifikat aquo kepada tergugat VI dan tergugat VII untuk selanjutnya diserahkan kepada ahli warisnya yaitu penggugat, karena kewajiban untuk melunasi kredit aquo telah selesai/Lunas, namun sampai sekarang belum dipenuhi pihak PUPN dan Bank;

B. Petitum;

berdasarkan uraian aquo di atas maka tergugat VI dan tergugat VII memohon kepada majelis hakim sebagai berikut:

Primair:

1. Agar membebaskan tergugat VI dan tergugat VII dari tuntutan aquo;
2. Bahwa kesalahan atas belum dikembalikannya sertifikat aquo terletak pada Ayah tergugat I, tergugat II, dan tergugat III;



3. Bahwa tergugat VI dan tergugat VII adalah masuk sebagai korban penipuan yang dilakukan oleh Pihak Bank sebagai tergugat III;
4. Memerintahkan kepada Tergugat I, tergugat II dan Tergugat III untuk segera mengembalikan sertifikat aquo kepada tergugat VI dan tergugat VII untuk selanjutnya diserahkan kepada Penggugat sebagai ahli warisnya;
5. Memerintahkan kepada tergugat II dan tergugat III untuk mengembalikan kerugian yang dialami oleh Penggugat, tergugat VI dan tergugat VII;
6. Membebankan biaya perkara kepada tergugat I, tergugat II, tergugat III, tergugat IV dan tergugat V;

Menimbang bahwa Pelawan telah mengajukan replik tertanggal 17 Januari 2023 dan Terlawan I, III, VI, VII, Turut Terlawan I dan Turut Terlawan II tertanggal 24 Januari 2023 telah pula mengajukan duplik tertanggal sebagaimana tercantum dalam berita acara;

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mencermati jawab jinawab kedua belah pihak ternyata Terlawan III dalam jawabannya telah mengajukan eksepsi mengenai kewenangan mengadili (kompetensi absolut) yang kemudian oleh Pengadilan Negeri Melonguane telah menjatuhkan putusan sela atas eksepsi mengenai kewenangan mengadili (kompetensi absolut) sebagaimana termuat dalam Berita Acara Nomor 58/Pdt.Bth/2022/PN Mgn tanggal 31 Januari 2023 yang pada pokoknya sebagai berikut:

MENGADILI:

1. Menolak eksepsi Terlawan III;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Melonguane berwenang mengadili perkara ini;
3. Memerintahkan kedua belah pihak untuk melanjutkan persidangan;
4. Menanggihkan biaya perkara sampai putusan akhir;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi kewenangan mengadili (kompetensi absolut) yang diajukan oleh Terlawan III ditolak maka kepada para pihak diminta untuk melanjutkan persidangan perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa Pelawan untuk membuktikan dalil bantahannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. P-1 Fotokopi Akta Hipotik bulan Juli tahun 1991 atas nama Frolik Jacob Latjandu dengan Jantje Monalu dihadapan camat Beo Dati II Sangihe Talaud;
2. P-2 Fotokopi Surat Keterangan Pemilik Tanah nomor 593/09/SKPT/KBB/VI-2022 tanggal 23 Juni 2022 yang dikeluarkan oleh Lurah Kecamatan beo;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. P-3 Fotokopi Surat pernyataan pengurusan piutang negara lunas tanggal 24 Februari 2009 yang ditandatangani oleh Ketua Panitia Anggota PUPN Cabang Sulawesi Utara;

Menimbang, bahwa bukti surat tersebut diatas telah dicocokkan dengan aslinya dan telah bermeterai yang cukup sehingga dapat digunakan sebagai alat bukti yang sah kecuali bukti surat bertanda P-3 yang hanya merupakan fotokopi dari fotokopi tanpa dapat ditunjukkan aslinya namun dalam keadaan tertentu, fotokopi dari fotokopi dapat diterima sebagai alat bukti sebagaimana yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 1498 K/Pdt/2006;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil bantahannya, Pelawan telah pula mengajukan saksi-saksi sebagai berikut:

1. Keturunan Ratu, lahir di Beo tanggal 21 Mei 1956, umur 66 tahun, jenis kelamin Laki-Laki, kebangsaan Indonesia tempat tinggal di Lingkungan II Kelurahan Beo Timur Kecamatan Beo Kabupaten Kepulauan Talaud, agama Protestan, pekerjaan Pensiunan, dibawah janji pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
  - Bahwa Saksi kenal dan masih memiliki hubungan keluarga tapi sudah jauh;
  - Bahwa Saksi tahu letak objek sengketa berada di Beo kompleks Segitiga arah Pelabuhan;
  - Bahwa setahu Saksi milik dari Jacob Latjandu yang jatuh kepada Pelawan;
  - Bahwa tanah tersebut milik dari Sario Tamawiwiy dan mempunyai 7 orang anak, Swensi Tamawiwiy, Morits Tamawiwiy, Umbalanan Tamawiwiy, Non Tamawiwiy, Antoneta Tamawiwiy dan yang lain Saksi sudah lupa;
  - Bahwa Saksi tidak tahu tentang objek sengketa yang dijaminkan/diagunkan di Bank;
  - Bahwa setahu Saksi orang tua pelawan tidak pernah menjual tanah tersebut;
  - Bahwa benar T1-2 setifikat tapi tidak tahu perubahannya;
  - Bahwa setahu Saksi tahun 2005 Pelawan tinggal di manado Pelawan bekerja sebagai tukang;
  - Bahwa tidak pernah dengar Pelawan mengalihkan tanah objek sengketa kepada orang lain;
  - Bahwa setahu Saksi saat ini di atas objek sengketa terdapat rumah yang di buat tempat usaha dimana terdapat Apotik Siloam, Toko Pakaian dan rumah makan;

Halaman 35 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 58/Pdt.Bth/2022/PN Mgn



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setahu Saksi itu milik pelawan yang di sewakan;
- Bahwa apotik Saksi tidak tahu, took pakaian milik Antonius latjandu dan dijual kepada adiknya Zet Latjandu;
- Bahwa ada tugu dan di bagian belakang ada rumah dari Pelawan;
- Bahwa orang tua pelawan sudah meninggal dan Tugu yang di bangun di objek sengketa untuk ayah dari Pelawan karena mayatnya tidak ditemukan di laut;
- Bahwa tahun 1991 Saksi berada di beo, Saksi waktu itu masih mengajar di Beo dan saat itu Pelawan masih tinggal di objek sengketa tersebut;
- Bahwa tahun 1991 tidak pernah bercerita mengenai tanah tersebut;
- Bahwa Saksi tidak tahu Terlawan VI dan Terlawan VII memiliki Hutang;
- Bahwa Saksi kenal dengan Lurah Beo Barat;
- Bahwa Saksi tidak Tahu Pelawan pernah meminta surat keterangan kepada kelurahan Beo Barat;
- Bahwa Saksi tidak tahu proses lelang di objek sengketa;
- Bahwa setahu Saksi Pelawan tidak pernah menguasai Tanah tersebut untuk dijual atau digadaikan kepada Terlawan VI dan Terlawan VII;
- Bahwa objek sengketa terletak di Kelurahan Beo Barat Kecamatan Beo Kabupaten Kepulauan Talaud;
- Bahwa tahun 2005 Saksi sudah tugas di Desa Essang sebagai kepala sekolah;
- Bahwa Tahun 1989 Pelawan tinggal di objek sengketa bersama dengan istri dan anak-anak;
- Bahwa setahu Saksi disewakan Apotik Siloam sekitar 6-7 Tahun lalu, Toko pakaian sekitar 3-4 Tahun lalu dan Rumah Makan sekitar 5 tahun lalu;
- Bahwa setahu Saksi tanah tersebut milik Pelawan tetapi kenapa sekarang sudah berubah;
- Bahwa Saksi tinggal di Beo tahun 1989;
- Bahwa batas batas objek sengketa utara dengan Jalan, selatan dengan Dokter Memey, barat dengan Zet Latjandu, timur Korneles Maasare
- Bahwa tidak pernah membaca di harian komentar tahun 2005 tentang pemberitahuan lelang tanah objek sengketa;
- Bahwa Pelawan tidak pernah cerita sertifikat tanah telah beralih;
- Bahwa Saksi tinggal dekat Polsek Beo, sekitar 700 meter dari tanah objek sengketa;

*Halaman 36 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 58/Pdt.Bth/2022/PN Mgn*

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sekitar 500 meter dari objek sengketa Terlawan VI dan Terlawan VII tinggal dimana;

Terhadap keterangan Saksi, Kuasa Pelawan, Kuasa Terlawan I, Turut Terlawan I dan Turut Terlawan II, Kuasa Terlawan III, Terlawan VI dan Terlawan VII menyatakan akan menanggapinya dalam kesimpulan;

2. Rudy Maasawet, lahir di Beo tanggal lahir 08 September 1964, umur 58 tahun jenis kelamin Laki-Laki, kebangsaan Indonesia tempat tinggal di Kelurahan Musi Kecamatan Lirung Kabupaten Kepulauan Talaud, agama Protestan, pekerjaan Petani, dibawah janji pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi tinggal di Beo berbatasan dengan Objek Sengketa;
- Bahwa setahu Saksi sudah lama Pelawan tinggal dimana sekitar 20 Tahun;
- Bahwa sebagai tukang meubel pekerjaan dari Pelawan;
- Bahwa sekitar tahun 1980an Pelawan pernah bekerja diKapal;
- Bahwa waktu pelawan tinggal dimanado yang menempati tanah objek sengketa ada orang tua (ibu) pelawan dan ada juga orang yang menyewa;
- Bahwa setahu Saksi ayah Pelawan meninggal tahun 1969, tetapi mayatnya tidak ditemukan sehingga dibangun tugu yang saat ini berada didalam objek sengketa;
- Bahwa Pelawan yang lebih lama tinggal di Objek Sengketa;
- Bahwa Saksi kenal Terlawan VI dan Terlawan VII, mereka tinggal dipertokoan dekat objek sengketa;
- Bahwa Saksi kenal dengan Terlawan I;
- Bahwa setahu Saksi Terlawan I tidak memiliki tanah di Objek Sengketa;
- Bahwa Saksi tidak tahu bahwa objek sengketa telah beralih dari Pelawan kepada orang lain;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat, karena Saksi berada dekat dengan objek sengketa;
- Bahwa setahu Saksi sekitar tahun 1980an Pelawan sudah menempati objek sengketa dan tahun 2005 Pelawan tinggal dimanado karena harus berobat;
- Bahwa Saksi tidak tahu nilai dari objek sengketa;
- Bahwa batas Utara Zet Latjandu, batas selatan Kornelis Maasawet (ayah Saksi), batas Timur Jalan, batas Barat Ci Koan;
- Bahwa Saksi tidak tahu luas tanah objek sengketa;

*Halaman 37 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 58/Pdt.Bth/2022/PN Mgn*



- Bahwa di atas objek sengketa ada Apotik di jaga oleh Abraham, Toko Pakaian di jaga oleh Ci ila Latjandu (keluarga Pelawan), Rumah Makan dijaga oleh sintia latjandu dan suaminya boyke tegel;
- Bahwa Saksi tidak tahu mereka sewa atau beli;
- Bahwa ibu dari Pelawan (Agustina Ratu) tinggal di Objek Sengketa;
- Bahwa Pelawan sekali-kali datang ketalud Pada tahun 2005;
- Bahwa setahu Saksi Pelawan tinggal dengan keluarga karena objek sengketa sudah dikontrakan;
- Bahwa tidak pernah dengar rumah Pelawan (Objek Sengketa) sudah dibeli oleh Terlawan I;
- Bahwa tidak pernah Pelawan pernah cerita jika Sertifikat milik Pelawan pernah hilang;
- Bahwa Saksi tidak pernah dengar Tahun 2005, Terlawan I pernah meminta Yohanis Latjandu untuk eksekusi Objek Sengketa namun di tahan oleh Yohanis Latjandu karena Pelawan masih tinggal disitu;
- Bahwa Saksi tidak pernah dengar Pelawan memasukan Gugatan atau melaporkan terkait Sertifikat yang hilang;
- Bahwa Pelawan masih memiliki Istri dan mempunyai 4 atau 5 orang anak;
- Bahwa Saksi pernah bercerita dengan yang menjaga Apotik Siloam (Abraham) yang menerangkan bahwa Abraham menyewa tempat tersebut dari Pelawan, dan sebelum Abraham ada juga orang lain yang menyewa yaitu Hongki Palit dan ketika Hongki Palit sudah tidak disewakan lagi kemudian Abraham menyewa tempat tersebut;
- Bahwa Pelawan dengan Terlawan VI dan Terlawan VII setahu Saksi mereka baik-baik saja hubungannya;

Terhadap keterangan Saksi, Kuasa Pelawan, Kuasa Terlawan I, Turut Terlawan I dan Turut Terlawan II, Kuasa Terlawan III, Terlawan VI dan Terlawan VII menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa Terlawan I, Turut Terlawan I dan Turut Terlawan II untuk membuktikan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. TI-1 Fotokopi Groose Risalah Lelang nomor 382/2005 tanggal 14 Desember 2005 yang dikeluarkan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Manado;
2. TI-2 Fotokopi Sertifikat Hak Milik nomor 349 tanggal 18 September 1984 yang dikeluarkan oleh Kantor Agraria Kabupaten Dati II Kepulauan Sangihe dan Talud;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. TI-3 Fotokopi surat Eksekusi Barang Jaminan nomor S-1672/WPL.09/KP.01/2006 tanggal 19 Mei 2006 yang dikeluarkan oleh Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara Manado;

Menimbang, bahwa bukti surat tersebut diatas telah dicocokkan dengan aslinya dan telah bermeterai yang cukup sehingga dapat digunakan sebagai alat bukti yang sah;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil jawabannya, Terlawan I, Turut Terlawan I dan Turut Terlawan II telah pula mengajukan saksi-saksi sebagai berikut:

1. David Karundeng, lahir di Beo tanggal lahir 16 Desember 1963, umur 58 tahun, jenis kelamin Laki-Laki, kebangsaan Indonesia tempat tinggal di Lingkungan III, Kelurahan Beo, Kecamatan Beo Kabupaten Kepulauan Talaud, agama Protestan, pekerjaan Wiraswasta, dibawah janji pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
  - Bahwa dihadirkan dipersidangan ini karena ada persoalan lelang tanah
  - Bahwa letak tanah objek sengketa terletak di Kelurahan Beo Barat Kecamatan Beo, Kabupaten Kepulauan Talaud;
  - Bahwa Saksi lahir di Beo;
  - Bahwa sejak lahir sampai saat ini Saksi tinggal di Beo dan tidak pernah pindah tempat;
  - Bahwa batas-batas tanah objek sengketa, batas utara dengan jalan, batas timur dengan keluarga Maasawet Magda, sebelah barat dengan keluarga Latjandu Tuwongkesong, sebelah selatan dengan Baharutan Latjandu;
  - Bahwa setiap hari Saksi melihat objek tersebut karena Saksi membeli obat disitu;
  - Bahwa setahu Saksi awalnya objek sengketa milik dari Pelawan namun sudah beralih ke Terlawan I karena dibeli dari Lelang yang dilaksanakan oleh Bank Sulut Go;
  - Bahwa pada tahun 2005, Saksi bertemu dengan Pelawan dan Pelawan mengatakan ke Saksi untuk pergi ke Terlawan VI (Lies Turangan) untuk memberitahu bahwa rumah dari Pelawan akan di Lelang;
  - Bahwa setahu Saksi Yohanis Latjandu secara ekonomi adalah orang kaya raya dan setahu Saksi tidak pernah dengar dia berhutang;
  - Bahwa karena Saksi selalu di telepon oleh Yohanis Latjandu untuk menagih hutangnya kepada orang lain;

Halaman 39 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 58/Pdt.Bth/2022/PN Mgn



- Bahwa di tanah objek sengketa saat ini ada toko obat yang dikuasai oleh Abraham Mantiri, rumah makan dikuasai oleh Sintia Latjandu dan Boy Tegel, Toko Pakaian dikuasai oleh Seila Latjandu;
- Bahwa sejak tahun 2005 Pelawan tinggal di Manado namun sering datang ke Beo untuk bangun rumah;
- Bahwa pekerjaan Pelawan Sebagai tukang kayu;
- Bahwa Saksi mengetahui sertifikat tanah objek sengketa dari cerita Yohanis Latjandu dan sertifikat tersebut berada di Bank SulutGo;
- Bahwa Lady Diana Latjandu (Terlawan I) anak dari Yohanis Latjandu;
- Bahwa Terlawan VI dan Terlawan VII mereka tinggal di kompleks pasar beo dan ada juga rumah mereka di kelurahan Beo;
- Bahwa tahun 2007 – 2010 Pelawan membangun rumah saudaranya di Talaud dan Pelawan waktu itu tinggal di tanah objek sengketa;
- Bahwa Pelawan sudah mengetahui tanah objek sengketa telah laku terjual di lelang namun masih tinggal di tanah objek sengketa dan ada juga waktu itu yang tinggal karena menyewa dari Pelawan;
- Bahwa Saksi pernah bercerita dengan Abraham pemilik Apotik;
- Bahwa Saksi pernah membaca dari surat kabar komentar mengenai lelang tersebut;
- Bahwa setahu Saksi waktu itu Pelawan pernah berkata “Tebus Jo” kepada Yohanis Latjandu dan keluarga karena Pelawan tidak mempunyai uang;
- Bahwa tahun 1991 di beo sudah ada camat;

Terhadap keterangan Saksi, Kuasa Pelawan, Kuasa Terlawan I, Turut Terlawan I dan Turut Terlawan II, Kuasa Terlawan III, Terlawan VI dan Terlawan VII menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

2. Ronald Lawere, lahir di Beo tanggal lahir 22 Mei 1965, umur 57 tahun, jenis kelamin Laki-Laki, kebangsaan Indonesia tempat tinggal di Kelurahan Beo Kecamatan Beo, Kabupaten Kepulauan Talaud, agama Protestan, pekerjaan Petani, dibawah janji pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa setahu Saksi karena ada permasalahan tanah dimana awalnya milik Pelawan namun saat ini telah beralih kepada Terlawan I karena dibeli dari Lelang;
- Bahwa Saksi tahu karena tahun 1991 Saksi bekerja dengan Pelawan sebagai tukang kayu, dan waktu itu Saksi mendengar beberapa kali Pelawan memarahi ibu pelawan karena meminjamkan sertifikat tanah

*Halaman 40 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 58/Pdt.Bth/2022/PN Mgn*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- objek sengketa kepada Terlawan VI (Lies Turangan) yang digunakan sebagai jaminan di Bank BPD;
- Bahwa setahu Saksi objek sengketa terletak di Kelurahan Beo Barat Kecamatan Beo Kabupaten Kepulauan Talaud;
  - Bahwa pada tahun 2000an yang menempati adalah Ko San, Abraham Mantiri dan Martin (rumah bagian belakang);
  - Bahwa batas-batas objek sengketa batas utara dengan jalan raya, batas barat dengan Keluarga Latjandu Tuwongkesong, batas Selatan dengan Keluarga Baharutan Latjandu dan batas timur dengan Maasawet Magda;
  - Bahwa tahun 2005 ke atas Saksi pernah mendengar bahwa tanah tersebut telah di lelang dan pemenangnya adalah Terlawan I;
  - Bahwa setelah 2005 Pelawan tinggal di Manado, Pelawan masih sering datang ke talaud dan tahun 2006- 2010 Pelawan membangun rumah dari saudaranya di Talaud;
  - Bahwa setahu Saksi sejak tahun 2006-2010 yang menguasai objek sengketa adalah Pelawan karena orang yang tinggal disitu waktu itu menyewa dari Pelawan;
  - Bahwa setahu Saksi waktu itu Terlawan I masih memberikan kesempatan untuk menggunakan Objek sengketa tersebut karena melihat Pelawan tidak memiliki pekerjaan tetap dan anak-anak pelawan masih sekolah dan juga karena Terlawan I masih memiliki hubungan keluarga dengan Pelawan;
  - Bahwa bank BPD masih ada, namun saat ini telah berganti nama menjadi Bank SulutGo;
  - Bahwa setahu Saksi bank BPD atau Bank SulutGo hanya ada di Tahuna;
  - Bahwa setahu Saksi Yohanis Latjandu sering meminjamkan uang ke orang-orang namun Saksi tidak tahu kalau memakai jaminan atau tidak;
  - Bahwa setahu Saksi yang menyewa Martin dan Hongki yang menyewa rumah pelawan;
  - Bahwa toko pakaian yang sewa sintia dan seila latjandu;
  - Bahwa Saksi tidak tahu sertifikat telah dipinjamkan kepada Terlawan VI;
- Terhadap keterangan Saksi, Kuasa Pelawan, Kuasa Terlawan I, Turut Terlawan I dan Turut Terlawan II, Kuasa Terlawan III, Terlawan VI dan Terlawan VII menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa Terlawan III untuk membuktikan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat berupa:

*Halaman 41 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 58/Pdt.Bth/2022/PN Mgn*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. TIII-1 Fotokopi Perjanjian Penyerahan Hak Milik Atas Kepercayaan tanggal 22 Mei 1990 yang ditandatangani oleh Lies Turangan dan Ernes Takasili dengan Kepala Cabang Tahuna Bank Pembangunan Daerah Sulawesi Utara;
2. TIII-2 Fotokopi Surat lanjutan Akad Kredit nomor 15/KMK/PRK/THN/1989 tanggal 6 September 1989 yang ditandatangani oleh Lies Turangan dan Ernes Takasili dengan Kepala Cabang Tahuna Bank Pembangunan Daerah Sulawesi Utara;
3. TIII-3 Fotokopi Surat Kuasa Menjual tanggal 28 April 1989 yang ditandatangani oleh Lies Turangan;
4. TIII-4 Fotokopi Surat Penyelesaian Hutang Kepada Negara nomor S-1247/WPN.09/KP.01/1998 tanggal 1 Mei 1998 yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pelayanan Pengurusan Piutang Negara Manado;
5. TIII-5 Fotokopi Berita Acara Penyitaan nomor 245/WPN.09.KP.0102/1997 tanggal 19 Agustus 1997 yang dikeluarkan oleh Kantor Pelayanan Pengurusan Piutang Negara Manado;
6. TIII-6 Fotokopi Surat Perintah Penjualan Barang Sitaan nomor SPPBS-139/PUPNWIX/1998 tanggal 18 September 1998 yang dikeluarkan oleh Ketua Panitia Urusan Piutang Negara Wilayah IX Manado;
7. TIII-7 Fotokopi Surat Perintah Penyitaan nomor SPS-194/PUPNWIX/1996 tanggal 19 September 1996 yang dikeluarkan oleh Ketua Panitia Urusan Piutang Negara Wilayah IX Manado;
8. TIII-8 Fotokopi Surat Permintaan Pemblokiran Barang Jaminan/ Harta Kekayaan Penanggung Hutang/ Penjamin Hutang nomor S.5297/WPN.09/KP.0104/1994 tanggal 9 Desember 1994 yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pelayanan Pengurusan Piutang Negara Manado;
9. TIII-9 Fotokopi Surat Peringatan Terakhir Penyelesaian Piutang Negara nomor PR-1452/WPN.09/KP.0102/1995 tanggal 10 Januari 1995 yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pelayanan Pengurusan Piutang Negara Manado;
10. TIII-10 Fotokopi Perjanjian Kredit nomor 60/KMK/PRK/90 yang ditandatangani oleh Lies Turangan dan Ernes Takasili dengan Kepala Cabang Tahuna Bank Pembangunan Daerah Sulawesi Utara;
11. TIII-11 Fotokopi Surat Kuasa Menjual bulan Mei 1990 yang ditandatangani oleh Lies Turangan;

Halaman 42 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 58/Pdt.Bth/2022/PN Mgn



12. TIII-12 Fotokopi Surat Pemberitahuan Persetujuan Kredit yang dikeluarkan oleh Kepala Cabang Tahuna Bank Pembangunan Daerah Sulawesi Utara dan diketahui oleh Lies Turangan dan Ernes Takasili;
13. TIII-13 Fotokopi Pernyataan Pengosongan Rumah bulan Mei 1990 yang ditandatangani oleh Lies Turangan;
14. TIII-14 Fotokopi Surat Eksekusi Barang Jaminan nomor S-1672/WPL.09/KP.01/2006 tanggal 19 Mei 2006 yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara Manado;

Menimbang, bahwa bukti surat tersebut diatas telah dicocokkan dengan aslinya dan telah bermeterai yang cukup sehingga dapat digunakan sebagai alat bukti yang sah;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil jawabannya, Terlawan III telah pula mengajukan saksi-saksi sebagai berikut:

1. Maurits Bawoel Gaghana, lahir di Peta tanggal lahir 16 Mei 1971, umur 51 tahun, jenis kelamin Laki-Laki, kebangsaan Indonesia tempat tinggal di Lingkungan VIII, Kelurahan Malalayang Dua, Kecamatan Malalayang, Kota Manado, agama Protestan, pekerjaan Wiraswasta, dibawah janji pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
  - Bahwa Saksi bekerja di Kantor Pusat Bank SulutGo di Manado;
  - Bahwa Saksi bekerja di departemen SAM (special Asset Management) atau departemen penyelamatan Aset dan kredit bermasalah;
  - Bahwa Saksi bertugas menerima Permohonan lelang dari kantor cabang untuk diteruskan ke KPKNL(Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang);
  - Bahwa awalnya kami menerima permohonan lebih dahulu dari kantor cabang kemudian kami mulai memeriksa berkas-berkas yang akan diajukan lelang ke KPKNL, jika lengkap kami langsung teruskan namun jika belum lengkap kami mengembalikan atau memberitahukan kepada pengaju untuk melengkapi berkas-berkas tersebut;
  - Bahwa kami menunggu verifikasi dari KPKNL dan jika sudah lengkap, KPKNL akan menerbitkan penetapan lelang kemudian kami akan menyurat ke cabang selaku pemohon untuk memberitahukan kepada debitur dan pemilik jaminan tentang penetapan lelang tersebut;
  - Bahwa setahu Saksi jika sudah keluar penetapan lelang berarti sudah sesuai prosedur lelang;
  - Bahwa ada surat peringatan sampai ketiga kali, Surat Peringatan I jangka waktu 7-14 hari, surat peringatan II jangka waktu kurang lebih 1(satu)



bulan dan surat peringatan III jangka waktu 14 (empat belas) hari dan paling terakhir ada surat aanmaning (Teguran) dengan harapan ada penyelesaian dari kreditur/Peminjam sebelum proses lelang;

- Bahwa pada saat penetapan lelang keluar masih ada kesempatan yang diberikan untuk penyelesaian sebelum eksekusi;
- Bahwa pihak yang dirugikan bisa mengajukan Keberatan sebelum proses lelang dan masih diperbolehkan untuk mediasi;
- Bahwa Saksi tidak tahu orang lain menjaminkan sertifikat atas nama orang lain apakah bermasalah atau tidak;
- Bahwa Saksi tidak tahu kejadian kredit di Bank SulutGo tetapi yang jual Bank Mandiri;
- Bahwa pada saat proses lelang dan sudah ada pelunasan maka Jaminan langsung dikembalikan kepada debitur;
- Bahwa Proses Lelang telah terlaksana dan ada pemberitahuan pemberitahuan lewat Koran;

Terhadap keterangan Saksi, Kuasa Pelawan, Kuasa Terlawan I, Turut Terlawan I dan Turut Terlawan II, Kuasa Terlawan III, Terlawan VI dan Terlawan VII menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

2. Christopher Daniel Luasunaung, lahir di Manado tanggal lahir 29 Desember 1994, umur 27 tahun, jenis kelamin Laki-Laki, kebangsaan Indonesia, tempat tinggal di Perum Bangunan Indah Block E Nomor 2, Kelurahan Malalayang Satu Barat, Kecamatan Malalayang, Kabupaten Kepulauan Talaud, agama Protestan, pekerjaan Pegawai Bank, dibawah janji pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saat ini Saksi bekerja di Bank SulutGo cabang Tahuna sebagai analis penyelamatan aset dan kredit Bermasalah;
- Bahwa proses Lelang disampaikan dari kantor cabang dengan membuat surat permohonan lelang, surat teguran, surat Apraisal dan surat peringatan ke kantor pusat pada departemen SAM;
- Bahwa proses lelang terjadi jika debitur sudah bermasalah atau sudah macet atau sudah masuk dalam kolektibilitas 5 dan ada jaminan sehingga bisa dilakukan pengajuan lelang;
- Bahwa lelang itu bisa dilaksanakan Menunggu pemberitahuan dari Kantor Pusat lewat Departemen SAM;
- Bahwa pemberitahuan lelang diberitahukan kepada Kreditur atau Peminjam dan ke pemilik agunan jika nama orang lain;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa ada surat peringatan sampai ketiga kali, Surat Peringatan I jangka waktu 7-14 hari, surat peringatan II jangka waktu kurang lebih 1(satu) bulan dan surat peringatan III jangka waktu 14 (empat belas) hari dan paling terakhir ada surat anmaning (Teguran) dengan harapan ada penyelesaian dari kreditur/Peminjam sebelum proses lelang;
  - Bahwa pada saat penetapan lelang keluar masih ada kesempatan yang diberikan untuk penyelesaian sebelum eksekusi;
  - Bahwa pihak yang dirugikan bisa mengajukan Keberatan sebelum proses lelang dan masih diperbolehkan untuk mediasi;
  - Bahwa jalan terakhir harus dilelang Jika debitur sudah tidak mampu menyeretor;
  - Bahwa Saksi bekerja di Bank SulutGo sejak tahun 2020;
  - Bahwa setahu saya karena kredit tersebut benar-benar sudah macet;
  - Bahwa jaminan langsung dikembalikan kepada debitur jika sudah lunas;
- Terhadap keterangan Saksi, Kuasa Pelawan, Kuasa Terlawan I, Turut Terlawan I dan Turut Terlawan II, Kuasa Terlawan III, Terlawan VI dan Terlawan VII menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa Terlawan VI dan Terlawan VII untuk membuktikan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. TVI.TVII-1 Fotokopi surat pernyataan pengurusan piutang negara lunas nomor SPPNL-013/PUPNC.27.01/2009 tanggal 24 Februari 2009 yang dikeluarkan oleh PUPN cabang Sulawesi Utara;
2. TVI.TVII-2 Fotokopi Sejarah Terima Dokumen Asli Barang Jaminan dan atau Harta Kekayaan Lain nomor STDABJ-09/WKN.16/KP.0104/2009 tanggal 25 Februari 2009 yang dikeluarkan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Manado;
3. TVI.TVII-3 Fotokopi surat panggilan penyelesaian hutang nomor S-1522/WPL.09/KP.01/2002 tanggal 20 Juni 2002 yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara Manado;
4. TVI.TVII-4 Fotokopi printout rekening koran atas nama Lies Turangan
5. TVI.TVII-5 Fotokopi Akta Hipotik nomor 3/PPAT/1992 Juli 1991 atas nama Frolik Jacob Latjandu dengan Jantje Monalu dihadapan camat Beo Dati II Sangihe Talaud;
6. TVI.TVII-6 Fotokopi Akta Hipotik bulan Juli 1991 atas nama Frolik Jacob Latjandu dengan Jantje Monalu dihadapan camat Beo Dati II Sangihe Talaud;

Halaman 45 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 58/Pdt.Bth/2022/PN Mgn



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa bukti surat tersebut diatas telah dicocokkan dengan aslinya dan telah bermeterai yang cukup sehingga dapat digunakan sebagai alat bukti yang sah kecuali bukti surat bertanda TVI.TVII-6 yang hanya merupakan fotokopi dari fotokopi tanpa dapat ditunjukkan aslinya namun dalam keadaan tertentu, fotokopi dari fotokopi dapat diterima sebagai alat bukti sebagaimana yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 1498 K/Pdt/2006;

Menimbang, bahwa Terlawan VI dan Terlawan VII dalam perkara tidak mengajukan saksi maupun ahli;

Menimbang bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat pada tanggal 2 Maret 2023 sebagaimana termuat dalam berita acara;

Menimbang, bahwa para pihak telah mengajukan kesimpulannya pada hari selasa tanggal 28 Maret 2023 sebagaimana termuat dalam berita acara;

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

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

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

### DALAM EKSEPSI:

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan bantahan Pelawan yang pada pokoknya adalah ingin membatalkan Eksekusi atas objek yang terletak di Kelurahan Beo Barat, Kecamatan Beo, Kabupaten Kepulauan Talaud, dengan luas kurang lebih 308 M<sup>2</sup> berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor : 349 akibat telah dilakukannya lelang atas objek tersebut oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Kota Manado karena di dasarkan atas syarat-syarat yang tidak sah karena cacat hukum Akta Hipotik diatas sertipikat tersebut yang dibuat pada bulan Juli Tahun 1991. Oleh karena itu perbuatan yang dilakukan oleh Terlawan I, II, III, IV, V, VI, VII merupakan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan eksepsi yang diajukan oleh para Terlawan dan para Turut Terlawan, Majelis hakim perlu kiranya memberikan kaidah atau ketentuan/peraturan yang berlaku dihubungkan dengan maksud dan tujuan perlawanan pelawan tersebut agar dikemudian hari apabila ditemui perkara yang sejenis diharapkan dapat menjadi pembelajaran baik kepada praktisi hukum maupun masyarakat pada umumnya;

Menimbang, bahwa segala bentuk perlawanan terhadap eksekusi terkait penomoran dan klasifikasi perkara pada pengadilan negeri telah dijadikan satu register yaitu bantahan, baik itu perlawanan pihak ketiga (*derden verzet*)

*Halaman 46 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 58/Pdt.Bth/2022/PN Mgn*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan Pasal 206 ayat (6) R.Bg maupun perlawanan pihak (*partij verzet*) berdasarkan Pasal 225 s.d 227 R.Bg. Dalam perkara *a quo* pelawan yang menyebut dirinya sebagai pelawan kiranya tidak tepat karena penyebutan pelawan hanya digunakan untuk klasifikasi perkara *verzet* yaitu perlawanan terhadap putusan *verstek* sebagai contoh diregister dengan kode Plw dengan penyebutan para pihak yaitu pelawan dan terlawan, namun dalam perkara *a quo* yang diregister dalam bentuk bantahan dengan kode bth yaitu dengan nomor 58/Pdt.Bth/2022/PN Mgn, maka sebagaimana Surat Keputusan Direktur Jenderal Badan Peradilan Umum Mahkamah Agung nomor 2478/DJU/SK/HK00.1/12/2022 tentang Standar Penomoran Perkara Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi dan Surat Keputusan Ketua Mahkamah Agung nomor 359/KMA/SK/XII/2022 tentang Template Dan Pedoman Penulisan Putusan/Penetapan Pengadilan Tingkat Pertama Dan Tingkat Banding Pada Empat Lingkungan Peradilan Di Bawah Mahkamah Agung, penyebutan para pihak untuk klasifikasi bantahan berupa perlawanan pihak ketiga (*derden verzet*) maupun bantahan berupa perlawanan pihak (*partij verzet*) adalah pembantah dan terbantah, meskipun dalam perkara *a quo* penyebutan para pihak kurang tepat namun Majelis hakim dapat memahami maksud dan tujuan perlawanan tersebut.

Menimbang, bahwa atas bantahan pelawan tersebut Kuasa Terlawan I, Turut Terlawan I dan Turut Terlawan II mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Gugatan Perlawanan Pelawan tidak jelas dan kabur (*obscure libel*);
2. Gugatan salah sasaran (*error in persona/error in subjectum*) dan kurang pihak;
3. Eksepsi Perlawanan pelawan terlambat;
4. Eksepsi *persona standi in iudicio*;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

1. Terhadap Eksepsi Gugatan Perlawanan Pelawan tidak jelas dan kabur (*obscure libel*);

Menimbang, bahwa eksepsi ini didalilkan oleh Kuasa Terlawan I, Turut Terlawan I dan Turut Terlawan II pada pokoknya didasarkan pada adanya kumulasi atau penggabungan gugatan yang dilarang yaitu menggabungkan 2 (dua) kualitas gugatan sekaligus yaitu gugatan perbuatan melawan hukum dan gugatan perlawanan atas lelang eksekusi serta dalam gugatan Pelawan antara posita dan petitum tidak mendukung dan saling bertentangan satu dengan lainnya;

Halaman 47 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 58/Pdt.Bth/2022/PN Mgn

#### 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)



Menimbang, bahwa dalam repliknya, Pelawan menyebutkan pada pokoknya bahwa upaya hukum perlawanan yang diajukan terhadap Terlawan I, II, III, IV, V, VI, VII, Turut Terlawan I serta Turut Terlawan II sudah tepat dan jelas sebagaimana dalam posita dan petitum gugatan perlawanan eksekusi. Kemudian dalam dupliknya Kuasa Terlawan I, Turut Terlawan I dan Turut Terlawan II menyatakan pada pokoknya bahwa bertetap pada dalil eksepsi dan jawaban dan sudah benar dan berdasar hukum untuk dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa eksepsi gugatan tidak jelas dan kabur (*obscure libel*), didasarkan pada Pasal 8 Rv yang menyebutkan bahwa "*pokok-pokok gugatan disertai kesimpulan yang jelas dan tertentu (een duidelijk en bepaalde conclusie)*", dari hal tersebut dapatlah disimpulkan bahwa suatu gugatan haruslah jelas dan tertentu. sebagaimana yahya harahap dalam bukunya Hukum Acara Perdata halaman 448 menyebutkan bahwa eksepsi gugatan kabur didasarkan pada beberapa faktor antara lain: 1. tidak jelasnya dasar hukum dalil gugatan; 2. tidak jelasnya objek sengketa, 3. petitum gugat tidak jelas yaitu petitum tidak dirinci serta kontradiksi antara posita dengan petitum. Kemudian dalam praktik peradilan, gugatan tidak jelas dan kabur (*obscure libel*) pun diterapkan dalam adanya suatu kumulasi gugatan yang tidak dibenarkan (lihat putusan mahkamah agung nomor 1652 K/Sip/1975);

Menimbang, bahwa suatu kumulasi (*samenvoeging van vordering*) menurut soepomo dalam bukunya Hukum Acara Perdata Pengadilan Negeri halaman 27 mengartikan kumulasi adalah penggabungan dari lebih satu tuntutan hukum kedalam satu gugatan. Baik HIR, R.Bg dan RV tidaklah mengatur mengenai kumulasi, namun mahkamah agung dalam putusannya nomor 575 K/Pdt/1983 dan nomor 880 K/Sip/1970 memberikan batas-batasan kebolehan suatu kumulasi yang dapat dibenarkan dan diterapkan yaitu terdapat hubungan erat, memudahkan proses dan menghindari adanya putusan saling bertentangan, sehingga kumulasi atau penggabungan tersebut memberikan manfaat dari segi acara (*procesuel doelmatig*). Dalam praktiknya dikenal beberapa kumulasi antara lain 1. kumulasi subjektif yaitu dalam suatu gugatan terdapat beberapa orang penggugat atau beberapa orang tergugat, dan 2. kumulasi objektif yaitu menggabungkan beberapa tuntutan dalam satu surat gugatan. Kemudian kumulasi yang dilarang berdasarkan praktik peradilan yaitu 1. Pemilik objek gugatan berbeda, 2. gugatan yang digabungkan tunduk pada hukum acara yang berbeda, 3. Gugatan tunduk pada kompetensi absolut yang berbeda;



Menimbang, bahwa dalam perkara *a quo*, apabila memperhatikan petitum surat perlawanan tersebut yang antara lain, pelawan menuntut menyatakan akta hipotik tidak sah, membatalkan Lelang atas objek perkara, membatalkan Eksekusi atas objek perkara, dan menyatakan Terlawan I, Terlawan II, Terlawan III, Terlawan IV, Terlawan V, Terlawan VI, Terlawan VII telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, menunjukkan bahwa petitum tersebut merupakan suatu kumulasi objektif karena menggabungkan beberapa tuntutan dalam satu surat perlawanan. perlu kiranya memahami terlebih dahulu jenis bantahan yang didalilkan oleh pelawan kemudian barulah dapat dinilai apakah kumulasi tuntutan tersebut dapat dibenarkan atau tidak;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah disebutkan pada awal pertimbangan, dimana bantahan terhadap eksekusi terdapat 2 (dua) jenis yaitu bantahan dalam bentuk perlawanan pihak ketiga (*derden verzet*) berdasarkan Pasal 206 ayat (6) R.Bg Jo. Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) nomor 3 tahun 2018, dalam SEMA Nomor 3 tahun 2018 rumusan kamar perdata umum huruf A angka 2 menyebutkan bahwa perkara bantahan (*derden verzet*) atas sengketa tanah diajukan karena alasan “kepemilikan” (hak milik, hak guna bangunan, hak guna usaha, hak pakai dan hak gadai tanah) sedangkan bantahan dalam bentuk perlawanan pihak (*partij verzet*) berdasarkan Pasal 225 s.d 227 R.Bg Jo. Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 7 Tahun 2012 rumusan kamar perdata angka VII huruf a dan dalam praktik peradilan tentang perlawanan pihak (*partij verzet*) diajukan dengan alasan-alasan sebagai berikut:

- a. Eksekusi/sita eksekusi yang dijalankan melampaui amar putusan yang bersangkutan;
- b. Eksekusi/sita eksekusi yang dijalankan tidak sesuai dengan amar putusan itu;
- c. Eksekusi/sita eksekusi yang dijalankan bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan atau ketertiban umum;

Menimbang, bahwa apabila memperhatikan bukti surat yang dihadirkan para pihak diperoleh fakta bahwa perkara *a quo* berangkat dari suatu proses lembaga *parate executie* yang belum selesai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1178 KUHPdata, dimana berdasarkan bukti surat P-1 fotokopi Akta Hipotik bulan Juli tahun 1991 yang menerangkan bahwa Pelawan adalah sebagai pemberi akta hipotek, dan Terlawan III sebagai penerima akta hipotek, yang mana pemegang/ penerima hipotek diberi



pelaksanaan langsung untuk menjual barang objek hipotek, tanpa melalui pengadilan yang berarti bahwa lelang barang objek hipotek, dilakukan atas kuasa sendiri oleh pemegang/penerima hipotek tanpa intervensi pengadilan atau hakim sebagaimana bukti surat TI-1 Fotokopi Groose Risalah Lelang nomor 382/2005. Dikatakan belum selesai karena pemberi akta hipotek tidak mau mengosongkan barang objek hipotek sehingga diperlukan peran pengadilan ketika pemberi akta hipotik tidak mau atau enggan mengosongkan objek akta hipotik, maka pemegang hipotek atau pemenang lelang dapat meminta kepada ketua pengadilan negeri untuk mengosongkannya dalam hal ini melakukan eksekusi riil berdasarkan Pasal 218 R.Bg sebagaimana permohonan eksekusi dengan nomor 6/Pdt.Eks/2022/PN Mgn atas nama pemohon Lady Diana Latjandu;

Menimbang, bahwa dari hal tersebut oleh karena Pelawan merupakan pihak dalam proses Lembaga *parate executie* sebagaimana bukti P-1 tersebut dan Pelawan mendalilkan terdapat cara atau syarat-syarat yang tidak sah dalam akta hipotek dan lelang atas objek perkara sehingga meminta kepada ketua pengadilan negeri untuk membatalkan Eksekusi atas objek perkara yang dimohonkan oleh Terlawan I Lady Diana Latjandu dengan nomor registrasi 6/Pdt.Eks/2022/PN Mgn, maka bantahan yang dilakukan oleh Pelawan tersebut merupakan bantahan dalam bentuk perlawanan pihak (*partij verzet*);

Menimbang, bahwa setelah disimpulkan bahwa bantahan yang dimaksud oleh pelawan adalah perlawanan pihak (*partij verzet*). Maka selanjutnya akan dinilai apakah kumulasi objektif yang menggabungkan beberapa tuntutan tersebut dapat dibenarkan atau tidak;

Menimbang, bahwa mencermati dan meneliti kembali alat bukti yang dihadirkan oleh para pihak, yaitu bukti surat P-1 Fotokopi Akta Hipotik bulan Juli tahun 1991 atas nama Frolik Jacob Latjandu dengan Jantje Monalu dihadapan camat Beo Dati II Sangihe Talaud, bukti TI-1 Fotokopi Groose Risalah Lelang nomor 382/2005 tanggal 14 Desember 2005 yang dikeluarkan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Manado, kemudian memahami maksud posita dan petitum pelawan tentang keinginannya membatalkan Eksekusi atas objek perkara yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor : 349 yang terletak di kelurahan beo kecamatan beo kabupaten kepulauan talaud dengan luas 308 M<sup>2</sup>, telah menunjukkan bahwa objek dalam kumulasi tuntutan pelawan yang menyatakan tidak sah akta hipotik, membatalkan lelang, membatalkan eksekusi dan menyatakan para terlawan

*Halaman 50 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 58/Pdt.Bth/2022/PN Mgn*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melakukan perbuatan melawan hukum adalah sama objeknya yaitu Sertifikat Hak Milik nomor 349 terletak di kelurahan beo kecamatan beo kabupaten kepulauan talaud dengan luas 308 M<sup>2</sup>;

Menimbang, bahwa kemudian pemeriksaan tuntutan untuk menyatakan suatu akta hipotik tidak sah, hal itu menjadi mutlak kewenangan dari Pengadilan Negeri untuk memeriksanya. Begitu pula dengan pembatalan lelang objek perkara, yang didasarkan pada peraturan lelang yang berlaku ditahun tersebut yaitu antara lain Peraturan Penjualan di Muka Umum di Indonesia (Ordonansi 28 februari 1908, S. 1908-189, berlaku sejak 1 April 1908) dan Pasal 18 ayat 1 Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor: 557/KMK.O1/1999 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang menyebutkan pada pokoknya lelang hanya bisa dibatalkan dengan penetapan pengadilan, yang kemudian ditafsirkan dalam buku II Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum dan Khusus tahun 2009 yang pada pokoknya menyatakan lelang dapat dibatalkan melalui suatu gugatan yang diajukan kepada Pengadilan Negeri. Selanjutnya terhadap tuntutan untuk membatalkan eksekusi atas objek perkara yang mana pelawan telah mengajukan perlawanan pihak (*partij verzet*) atas permohonan eksekusi yang dimohonkan oleh Terlawan I Lady Diana Latjandu dengan nomor registrasi 6/Pdt.Eks/2022/PN Mgn mutlak menjadi kewenangan pengadilan negeri untuk memeriksanya. Selanjutnya tuntutan yang meminta agar Majelis hakim menyatakan Terlawan I, Terlawan II, Terlawan III, Terlawan IV, Terlawan V, Terlawan VI, Terlawan VII telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang didasarkan pada Pasal 1365 KUHPerdata pun menjadi mutlak kewenangan dari pengadilan negeri untuk memeriksanya. Dari hal tersebut untuk memeriksa dan mengadili kumulasi tuntutan tersebut tidak ada tuntutan yang memerlukan pengadilan khusus untuk memeriksanya;

Menimbang, bahwa dari kumulasi tuntutan tersebut yaitu menyatakan akta hipotik tidak sah, pembatalan lelang, pernyataan perbuatan melawan hukum, dan pembatalan eksekusi merupakan suatu koneksitas dan hubungan erat dikarenakan objeknya sama yaitu Sertifikat Hak Milik nomor 349 terletak di kelurahan beo kecamatan beo kabupaten kepulauan talaud dengan luas 308 M<sup>2</sup>, dan apabila diadili dalam satu surat gugatan atau dalam hal ini surat perlawanan dapat menghindarkan dari adanya putusan yang saling bertentangan. selanjutnya hukum acara dan hal yang harus dibuktikan pun sama dengan gugatan pada umumnya karena terhadap

*Halaman 51 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 58/Pdt.Bth/2022/PN Mgn*



perlawanan pihak (*partij verzet*) yang diperiksa adalah syarat formil dan materiil mengenai keabsahan eksekusi lain halnya dengan perlawanan pihak ketiga (*derden verzet*) yang hanya membuktikan “kepemilikan”;

Menimbang, bahwa dari pertimbangan-pertimbangan tersebut Majelis menilai kumulasi tuntutan perlawanan pelawan dapat dibenarkan karena tidak mengandung suatu kumulasi yang dilarang. Dengan demikian maka eksepsi gugatan perlawanan tidak jelas dan kabur (*obscuure libel*) yang didalilkan oleh kuasa Terlawan I, Turut Terlawan I dan Turut Terlawan II tidak beralasan hukum dan harus ditolak;

2. Terhadap Gugatan salah sasaran (*error in persona/error in subjectum*) dan kurang pihak;

Menimbang, bahwa eksepsi ini didalilkan oleh Kuasa Terlawan I, Turut Terlawan I dan Turut Terlawan II pada pokoknya bahwa Pelawan yang menarik Terlawan I, Turut Terlawan I dan Turut Terlawan II salah sasaran karena tidak memiliki hubungan hukum karena dalam positanya Pelawan tidak mampu menggambarkan hubungan hukum atau perbuatan hukum apa sehingga Terlawan I, Turut Terlawan I dan Turut Terlawan II ditarik sebagai pihak terlawan. Bahwa seharusnya pelawan mengajukan gugatan tersendiri kepada Terlawan III, IV, VI, dan Terlawan VII sebelum dilaksanakannya eksekusi lelang hak tanggungan dari KPKNL Manado. Serta salah pihak dan kurang pihak juga terlihat dimana Pelawan menarik Terlawan III sedangkan yang menjual adalah PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. Cabang Tahuna;

Menimbang, bahwa dalam Repliknya Kuasa Pelawan mendalilkan pada pokoknya bahwa alasan pelawan menarik Terlawan I, Turut Terlawan I dan Turut Terlawan II sudah tepat. Terlawan I sebagai pemohon eksekusi nomor 6/Pdt.Eks/2022/PN Mgn, Turut Terlawan I dan Turut Terlawan II untuk melengkapi pihak karena ahli waris dari almarhum Yohanis Latjandu, dan Terlawan III sebagai pihak yang menyetujui sertifikat objek perkara sebagai jaminan. dalam dupliknya kuasa Terlawan I, Turut Terlawan I dan Turut Terlawan II menyatakan pada pokoknya bertetap pada eksepsinya;

Menimbang, bahwa dari jawab jinawab eksepsi tersebut, perlu kiranya kembali memperhatikan asas hukum *Judex Ne Procedat Ex Officio* bahwa dimana tidak ada Penggugat, disana tidak ada hakim, hal ini menggambarkan bahwa inisiatif dalam hukum acara perdata ada pada penggugat. Dalam perkembangannya, sebagaimana moh. Taufik Makaro, S.H., M.H dalam bukunya pokok pokok hukum acara perdata halaman 8 menjelaskan bahwa penggugat mempunyai pengaruh yang besar terhadap jalannya perkara

*Halaman 52 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 58/Pdt.Bth/2022/PN Mgn*



termasuk dalam menentukan siapa siapa yang akan digugat. Sejalan dengan hal tersebut apabila memperhatikan putusan mahkamah agung tanggal 16 Juni 1991 Nomor 305 K/Sip/1971 bahwa “*asas acara perdata memberi wewenang kepada penggugat untuk menentukan siapa-siapa yang akan digugatnya.*”;

Menimbang, bahwa terkait gugatan salah sasaran, atau dalam hal ini perlawanan salah sasaran, setelah mencermati dan meneliti seluruh alat bukti surat yang diajukan para pihak, majelis hakim dapat memahami hubungan hukum antara Pelawan dengan Terlawan I bahwa benar Terlawan I sebagai pemenang lelang dan penyelenggara lelang adalah Terlawan II yang diterangkan oleh bukti surat TI-1 Fotokopi Groose Risalah Lelang nomor 382/2005 tanggal 14 Desember 2005. Kemudian hubungan hukum dengan Pelawan dengan Terlawan III, Terlawan IV dan Terlawan VI dan Terlawan VII yang diterangkan oleh bukti surat P-1 Fotokopi Akta Hipotik bulan Juli tahun 1991, bukti surat TIII-2 Fotokopi Surat lanjutan Akad Kredit nomor 15/KMK/PRK/THN/1989 tanggal 6 September 1989, bukti surat TIII-3 Fotokopi Surat Kuasa Menjual tanggal 28 April 1989. Kemudian hubungan hukum antara Pelawan dan Terlawan V dapat dipahami bahwa terjadi hubungan karena Terlawan V melakukan tindakan hukum terkait sertifikat berdasarkan bukti TI-2 Fotokopi Sertifikat Hak Milik nomor 349 tanggal 18 September 1984. Namun terhadap Turut Terlawan I dan Turut Terlawan II Majelis Hakim tidak menemukan adanya hubungan hukum yang terjadi antara Pelawan dengan Turut Terlawan I dan Turut Terlawan II, yang mana menurut dalil Pelawan digugat karena ahli waris dari Yohanis Latjandu namun berdasarkan bukti surat para pihak serta keterangan Saksi-saksi yaitu Saksi Keturunan Ratu, Saksi Rudy Maasawet, Saksi David Karundeng, Saksi Ronald Lawere, Saksi Maurits Bawoel Gaghana, Saksi Christopher Daniel Luasunaung tidaklah ditemukan fakta bahwa Turut Terlawan I dan Turut Terlawan II berhubungan langsung dengan pelawan. Maka tindakan Pelawan menarik pihak sebagai terlawan dalam hal ini Turut Terlawan I dan Turut Terlawan II yang tidak mempunyai hubungan hukum dengan pelawan merupakan tindakan yang tidak dibenarkan sebagaimana hal tersebut sejalan dengan putusan mahkamah agung nomor 601 K/Sip/1975 dimana kaidah hukumnya bahwa “*orang yang harus ditarik sebagai Tergugat adalah orang yang tepat*”;

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai perlawanan pelawan kurang pihak atau *Plurium Litis Consortium* yang mana apabila merujuk

*Halaman 53 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 58/Pdt.Bth/2022/PN Mgn*



kepada pendapat yahya harahap dalam bukunya hukum acara perdata halaman 112 menyebutkan bahwa eror in persona dalam bentuk kurang pihak terjadi apabila tidak lengkap yaitu masih ada orang yang mesti ikut ditarik sebagai penggugat maupun tergugat (lihat putusan mahkamah agung nomor 1125 K/Pdt/1984).

Menimbang, bahwa dalam kaitannya dengan eksepsi ini, dimana Kuasa Terlawan I, Turut Terlawan I dan Turut Terlawan II mendalilkan bahwa seharusnya PT. Bank Mandiri Cabang tahuna harus ikut digugat karena sebagai penjual, dimana setelah Majelis Hakim mencermati dan memperhatikan bukti surat TI-1 Fotokopi Groose Risalah Lelang nomor 382/2005 tanggal 14 Desember 2005 yang dikeluarkan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Manado telah menunjukkan bahwa benar penjual tersebut adalah PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. Cabang Tahuna. dalam fakta dipersidangan pun, kuasa Pelawan pun menyadari bahwa yang bertindak sebagai penjual dalam lelang adalah PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. Cabang Tahuna yang mana kemudian Kuasa Pelawan bertanya kepada Saksi Maurits Bawoel Gaghana yang pada pokoknya menanyakan tentang apakah dibenarkan apabila penerima hipotek adalah Bank Sulut Go Kantor Cabang Tahuna (dulunya bank pembangunan aerah Sulawesi utara) namun penjual objek hipotek bukan merupakan penerima akta hipotik dalam hal ini yang menjual adalah PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. Cabang Tahuna. Meskipun benar atau tidaknya pengalihan sebagai penjual telah memiliki dasar hukum yaitu dalam bukti surat TIII-10 Fotokopi Perjanjian Kredit nomor 60/KMK/PRK/90 dalam Pasal 6 ayat 2 huruf f menyebutkan pada pokoknya bahwa apabila penerima hipotek akan menjual barang jaminan dapat menunjuk bank lain yang ditunjuk oleh penerima hipotek. Maka dari hal tersebut, untuk membuat terangnya proses lelang perkara *a quo* seharusnya Pelawan menarik PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. Cabang Tahuna dimana pelawan Kuasa Pelawan mengetahui bahwa PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. Cabang Tahuna merupakan penjual yang menjual objek sengketa dalam perkara *a quo* yaitu Sertifikat Hak Milik nomor 349 terletak di kelurahan beo kecamatan beo kabupaten kepulauan talaud dengan luas 308 M<sup>2</sup> yang mana penjualan tersebut telah merugikan pihak pelawan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut maka eksepsi keliru pihak dan kurang pihak (*plurium litis consortium*) yang



didalilkan oleh Kuasa Terlawan I, Turut Terlawan I dan Turut Terlawan II dapat diterima;

3. Terhadap Eksepsi Perlawanan pelawan terlambat;

Menimbang, bahwa eksepsi ini didalilkan oleh Kuasa Terlawan I, Turut Terlawan I dan Turut Terlawan II yang pada pokoknya bahwa seharusnya pelawan mengajukan gugatan biasa sebelum pelaksanaan lelang dan bukan gugatan perlawanan yang diajukan menjelang eksekusi pengosongan;

Menimbang, bahwa dalam Repliknya Pelawan menyatakan pada pokoknya bahwa Eksepsi yang didalilkan oleh Kuasa Terlawan I dan Turut Terlawan I dan Turut Terlawan II patutlah ditolak. Karena eksekusi atas objek perkara tidak memenuhi 1178 KUHPerdara sehingga tindakan hukum yang diambil pelawan sudahlah tepat. Bahwa dalam dupliknya Kuasa Terlawan I, Turut Terlawan I dan Turut Terlawan II menyatakan pada pokoknya bahwa seharusnya Pelawan mengajukan gugatan biasa sebelum pelaksana lelang dan bukan gugatan perlawanan yang diajukan menjelang eksekusi pengosongan sebagaimana putusan nomor 204/ Pdt.Plw/ 2010/PN.Ska, Putusan mahkamah agung nomor 697/K/Sip/1974 dan 393 K/Sip/1975 Jo 1282 K/Sip/1979;

Menimbang, bahwa dari jawab-jinawab tersebut, prinsip suatu yurisprudensi yang digunakan sebagai sumber hukum terdapat ketentuan-ketentuan yang mengatur sebagaimana dalam buku himpunan yurisprudensi MA tahun 2018 halaman 5 yaitu sebagai berikut:

1. Putusan atau perkara yang belum ada aturan hukumnya atau hukumnya kurang jelas;
2. Putusan tersebut telah berkekuatan hukum tetap;
3. Putusan memiliki muatan kebenaran dan keadilan;
4. Putusan telah berulang kali diikuti oleh hakim berikutnya dalam memutus kasus yang mempunyai kesamaan fakta, peristiwa, dan dasar hukum;
5. Putusan tersebut dibenarkan oleh Mahkamah Agung melalui Putusan Mahkamah Agung maupun uji eksaminasi atau notasi oleh Tim Yurisprudensi Mahkamah Agung; dan
6. Putusan telah direkomendasikan sebagai putusan yang berkualifikasi yurisprudensi tetap;

Menimbang, bahwa apabila dikaitkan dengan Eksepsi Perlawanan pelawan terlambat telah ada aturan hukum yang mengaturnya yaitu dalam Surat Edaran Mahkamah Agung nomor 4 tahun 2016 tentang pemberlakuan

*Halaman 55 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 58/Pdt.Bth/2022/PN Mgn*



rumusan hasil rapat pleno kamar mahkamah agung tahun 2016 sebagai pedoman pelaksanaan tugas bagi pengadilan dalam rumusan hukum kamar perdata angka 6 yang menyebutkan bahwa “*proses eksekusi atau lelang eksekusi secara hukum telah selesai jika objek eksekusi atau objek lelang telah diserahkan kepada pemohon eksekusi atau pemenang lelang. Keberatan terhadap penyerahan tersebut harus diajukan dalam bentuk gugatan bukan perlawanan*”;

Menimbang, bahwa surat edaran mahkamah agung tersebut haruslah dimaknai bahwa kalimat telah selesai tersebut harus ditandai dengan telah adanya suatu berita acara bahwa objek eksekusi atau objek lelang telah diserahkan kepada pemohon eksekusi atau pemenang lelang, sebagaimana telah Majelis Hakim jelaskan bahwa perkara *a quo* bermula dari lembaga *parate eksekusi* berdasarkan Pasal 1178 KUHPerdota yang mana proses *parete eksekusi* tersebut belumlah selesai karena pemberi akta hipotek enggan untuk mengosongkan objek perkara, dibuktikan dengan permohonan oleh Terlawan I yang mengajukan permohonan eksekusi *riil* berupa pengosongan kepada ketua pengadilan negeri melonggaune (berdasarkan permohonan eksekusi nomor 6/Pdt.Eks/2022/PN Mgn atas nama pemohon Lady Diana Latjandu). Dengan demikian maka sesuai surat edaran mahkamah agung tersebut oleh karena objek eksekusi atau objek lelang belum diserahkan kepada pemohon dalam hal ini Terlawan I maka sudah tepat upaya yang diajukan oleh Pelawan adalah bantahan dalam bentuk perlawanan pihak (*partij verzet*) bukan gugatan. Oleh karena itu eksepsi tentang perlawanan perlawanan terlambat tidak beralasan hukum dan harus ditolak;

#### 4. Terhadap Eksepsi *persona standi in judicio*;

Menimbang, bahwa eksepsi ini didalilkan oleh Kuasa Terlawan I, Turut Terlawan I dan Turut Terlawan II yang pada pokoknya bahwa lelang yang telah selesai dilaksanakan upaya hukumnya adalah gugatan biasa. Bahwa penyebutan Terlawan II yang tidak mengkaitkan dengan pemerintah karena terlawan II merupakan bagian dari badan hukum yang disebut negara maka apabila ada tuntutan harus dikaitkan dengan unit di atasnya sehingga terhadap gugatan *a quo* menjadi kurang sempurna;

Menimbang, bahwa dalam Repliknya Pelawan menyebutkan pada pokoknya bahwa pelawan menolak eksepsi tentang *persona in judicio*. Bahwa menurut pelawan sudah tepat menarik Terlawan II sebagai pihak tanpa perlu menarik unit/badan di atasnya karena yang melakukan lelang atas objek perkara merupakan tindakan huku yang dilakukan dan diputus sendiri oleh

Halaman 56 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 58/Pdt.Bth/2022/PN Mgn



Terlawan II. Selanjutnya dalam dupliknya Kuasa Terlawan I, Turut Terlawan I dan Turut Terlawan II menyebutkan pada pokoknya bahwa pada prinsipnya bertetap pada eksepsi tersebut.

Menimbang, bahwa dari jawab-jinawab tersebut, perlu dipahami terlebih dahulu bahwa *persona standi in judicio* merupakan asas dalam ilmu hukum. Sebagaimana dalam buku dasar-dasar ilmu hukum yang ditulis oleh Eddy O.S Hiariej halaman 162 menyebutkan *persona standi in judicio* adalah seseorang harus mengajukan dalil-dalil yang membuktikan bahwa orang tersebut mempunyai kewenangan atau kepentingan untuk mengajukan gugatan atau berperkara di pengadilan;

Menimbang, bahwa selanjutnya, apabila dikaitkan dengan dalil kuasa Terlawan I, Turut Terlawan I dan Turut Terlawan II bahwa lelang yang telah selesai dilaksanakan upaya hukumnya adalah gugatan, sebagaimana telah Majelis hakim pertimbangan dalam eksepsi sebelumnya dan mempedomani surat edaran mahkamah agung nomor 4 tahun 2016 maka pelawan mempunyai kewenangan dan mempunyai hak untuk mengajukan bantahan atau dalam hal ini perlawanan pihak (*partij verzet*);

Menimbang, bahwa kemudian terhadap dalil kuasa Terlawan I, Turut Terlawan I dan Turut Terlawan II yang menyebutkan bahwa pelawan telah salah mendudukan Terlawan II sebagai pihak karena tidak mengkaitkan dengan badan di atasnya, menurut majelis hakim praktik mendudukan kementerian/Lembaga negara dalam pengadilan sejatinya mengacu kepada Pasal 99 ayat 18 Rv yang harus diterapkan tidak secara mutlak, sebagaimana pendapat subekti dalam bukunya hukum acara perdata halaman 38 bahwa untuk memberikan keleluasaan kepada pencari keadilan mungkin lebih tepat apabila negara (dalam hal ini kementerian/Lembaga) dapat digugat di setiap pengadilan negeri dimana perwakilan departemen yang bersangkutan berada. Selanjutnya yahya harahap dalam bukunya hukum acara perdata halaman 202 menyatakan hal yang serupa bahwa praktik peradilan sendiri telah mengakui kedudukan cabang atau perwakilan perseroan atau pemerintah di daerah sebagai *persona standi in judicio* dalam kapasitasnya sebagai perwakilan atau kuasa menurut hukum (*legal mandatory* dan *legal representative*) dari kantor pusat atau pemerintah pusat. Dengan demikian maka Majelis menilai apa yang dilakukan oleh pelawan dengan mendudukan Terlawan II yaitu Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Kota Manado tanpa perlu mengaitkan Lembaga di atasnya telah tepat karena merupakan *legal mandatory* atau *legal representative* dari kantor

Halaman 57 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 58/Pdt.Bth/2022/PN Mgn



pusat atau pemerintah pusat. dengan demikian berdasarkan pertimbangan tersebut mengenai *persona standi in judicio* tidaklah beralasan hukum dan harus ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya Terlawan III telah pula mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bukan ranah pengadilan tingkat pertama (pengadilan negeri melonguane);
2. Gugatan Pelawan Kabur (*obscuure libel*);

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

1. Terharap eksepsi tentang bukan ranah pengadilan tingkat pertama (pengadilan negeri melonguane);

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi ini yaitu eksepsi tentang kewenangan mengadili (*absolut*) telah diputus dalam putusan sela pada persidangan tanggal 31 Januari 2023 sebagaimana termuat dalam berita acara persidangan nomor 58/Pdt.Bth/2022/PN yang pada pokoknya menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Melonguane berwenang mengadili perkara *a quo*. oleh karenanya terhadap eksepsi tidak beralasan hukum dan harus ditolak;

2. Terhadap Gugatan Pelawan Kabur (*obscuure libel*)

Menimbang, bahwa eksepsi ini didalilkan oleh Kuasa Terlawan III yang pada pokoknya bahwa terdapat perbedaan domisili hukum Terlawan III yang tercantum dalam gugatan perlawanan, bahwa Terlawan III dalam surat perlawanan alamat Terlawan III beralamat di Soataloara II, Kecamatan Tahuna, Kabupaten Kepulauan Sangihe sedangkan alamat terakhir Terlawan III beralamat di jalan dr. Sutomo Nomor 60 Kelurahan Soataloara I Kecamatan Tahuna, Kabupaten Kepulauan Sangihe;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut, Majelis hakim mengutip pendapat yahya harap dalam bukunya hukum acara perdata halaman 55 yang menyebutkan bahwa "*apabila alamat yang disebut dalam gugatan berbeda dengan tempat tinggal riil tergugat maka tidak mengakibatkan gugatan cacat formil, sehingga perubahan dan perbedaan alamat itu tidak mempengaruhi keabsahan gugatan oleh karena itu, tergugat tidak dapat menjadikan hal itu sebagai dasar bantahan atau eksepsi agar tuntutan dinyatakan salah alamat atau untuk dijadikan dasar alasan menyatakan gugatan tidak dapat diterima*";

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut, lagi pula Terlawan III telah hadir dipersidangan menandakan telah sampainya surat perlawanan

*Halaman 58 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 58/Pdt.Bth/2022/PN Mgn*



tersebut, sehingga Terlawan III melalui kuasanya dapat mempertahankan haknya untuk membela diri dalam perkara *a quo*. Oleh karena itu eksepsi surat Pelawan Kabur (*obscure libel*) karena kesalahan alamat sebagaimana dalil Kausa Terlawan III tidaklah beralasan hukum dan harus ditolak;

Menimbang, bahwa Terlawan VI dan Terlawan VII telah pula mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Gugatan Pelawan Kabur (*obscure libel*) karena kurang pihak (*exception plurium litis consortium*);
2. Eksepsi *Error in Persona*;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

1. Terhadap Gugatan Pelawan Kabur (*obscure libel*) karena kurang pihak (*exception plurium litis consortium*);

Menimbang, bahwa eksepsi ini didalilkan oleh Terlawan VI dan Terlawan VII pada pokoknya adalah pelawan seharusnya menarik ibu Agustina ratu karena Terlawan VI dan Terlawan VII menerima sertifikat *a quo* dari ibu Agustina ratu untuk dijadikan jaminan kredit di bank;

Menimbang, bahwa dalam Replik pelawan yang pada pokoknya menyebutkan bahwa dalam prosedur pembuatan surat gugatan ataupun perlawanan tidak bisa menggugat orang yang telah meninggal dunia. Dalam Dupliknya Terlawan VI dan Terlawan VII menyatakan pada pokoknya bahwa sependapat dengan pelawan bahwa tidak mungkin menggugat orang yang sudah meninggal;

Menimbang, bahwa dari jawab-jinawab tersebut, jawaban Terlawan VI dan Terlawan VII yang telah sependapat dengan Pelawan bahwa tidak mungkin menggugat orang yang sudah meninggal dengan sendirinya telah membenarkan pendapat perlawan bahwa tidak terjadi kurang pihak dalam surat perlawanan. Lagi pula menggugat orang yang sudah mati sebagaimana pengetahuan umum tidaklah mungkin dilakukan kecuali kepada ahli warisnya. Dengan demikian maka eksepsi Terlawan VI dan Terlawan VII sudah tidak beralasan hukum dan harus ditolak;

2. Terhadap Eksepsi *Error in Persona*;

Menimbang, bahwa eksepsi ini didalilkan oleh Terlawan VI dan Terlawan VII pada pokoknya adalah gugatan seharusnya ditujukan kepada pihak bank bukan kepada Terlawan VI dan Terlawan VII karena selama ini Terlawan VI dan Terlawan VII telah memenuhi semua kewajiban namun



pihak bank belum mengembalikan sertifikat perkara a quo untuk Terlawan VI dan Terlawan VII serahkan kepada Pelawan;

Menimbang, bahwa Pelawan dalam repliknya pada pokoknya tetap pada dalil perlawanannya dan Terlawan VI dan Terlawan VII dalam dupliknya pada pokoknya menyatakan tetap pada eksepsi dan jawabannya;

Menimbang, bahwa dari jawab jinawab tersebut, majelis hakim mengambil kembali pertimbangan pada eksepsi-eksepsi sebelumnya, bahwa Penggugat diberikan hak yang seluas-luasnya untuk mengajukan gugatan kepada siapa saja yang dirasa melanggar haknya sebagaimana putusan nomor mahkamah agung nomor 305 K/Sip/1971 bahwa "*asas acara perdata memberi wewenang kepada penggugat untuk menentukan siapa-siapa yang akan digugatnya.*". dengan demikian eksepsi Terlawan VI dan Terlawan VII mengenai *Error in Persona* tidaklah beralasan hukum dan harus ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan terkait eksepsi yang diajukan oleh Terlawan I, Terlawan III, Terlawan VI, Terlawan VII, Turut Terlawan I, dan Turut Terlawan II tersebut, dimana telah nyata bahwa surat perlawanan pelawan terdapat kurang pihak yaitu PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. Cabang Tahuna serta pelawan telah keliru pula menarik pihak yaitu Meike Latjandu (Turut Terlawan I) dan Imelda Latjandu (Turut Terlawan II) yang berdasarkan fakta hukum dari persidangan tidak ditemukan hubungan hukum antara Pelawan dengan Turut Terlawan I maupun Turut Terlawan II;

Menimbang, bahwa kemudian berdasarkan hasil pemeriksaan setempat tanggal 2 Maret 2023 ditemukan fakta pula bahwa diatas tanah objek sengketa terdapat pihak lain yang seharusnya ikut ditarik sebagai pihak yaitu para penyewa ruko yang berdiri diatas tanah objek sengketa yaitu pemilik/penyewa ruko apotik, pemilik/penyewa ruko pakaian, pemilik/penyewa ruko makanan. Oleh karena itu berdasarkan hal tersebut, maka surat perlawanan pelawan harus dinyatakan tidak memenuhi syarat formal berdasarkan ketentuan hukum dan peraturan perundang-undangan serta tidak sesuai dengan perkembangan praktik peradilan;

#### **DALAM POKOK PERKARA:**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan bantahan Pelawan sebagaimana telah tercantum dalam pertimbangan eksepsi;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan dalam eksepsi, Majelis Hakim berpendapat bahwa surat bantahan atau dalam hal ini perlawanan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pelawan tidak memenuhi syarat formil oleh karena itu harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

Menimbang, bahwa oleh karena surat bantahan perlawanan pelawan dinyatakan tidak dapat diterima maka pokok perkara surat bantahan perlawanan pelawan tidak dipertimbangkan lebih lanjut dan Pelawan harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan undang-undang serta peraturan peraturan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

1. Menyatakan bantahan Pelawan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);
2. Menghukum Pelawan untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp6.040.000,00 (enam juta empat puluh ribu rupiah).

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Melonguane, pada hari Rabu, tanggal 29 Maret 2023, oleh kami, Gilang Rachma Yustifidya, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Andi Ramdhan Adi Saputra, S.H., M.H., dan Eka Aditya Darmawan, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Melonguane Nomor Pengadilan Negeri Melonguane tanggal 10 November 2022, putusan tersebut pada hari Jumat, tanggal 31 Maret 2023 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Adrie Alfianus Adilang, S.Kom., S.H., Panitera Pengganti dan kuasa Penggugat, akan tetapi tidak dihadiri oleh pihak Tergugat maupun Kuasanya.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Andi Ramdhan Adi Saputra, S.H.,M.H

Gilang Rachma Yustifidya, S.H., M.H.

Eka Aditya Darmawan, S.H.

Panitera Pengganti,

Adrie Alfianus Adilang, S.Kom., S.H.

Halaman 61 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 58/Pdt.Bth/2022/PN Mgn



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## Perincian biaya :

1. Pendaftaran .....	:	Rp30.000,00;
2. Biaya ATK .....	:	Rp150.000,00;
3. Biaya Panggilan .....	:	Rp3.430.000,00;
4. PNBP Panggilan .....	:	Rp100.000,00;
5. Pemeriksaan setempat .....	:	Rp2.300.000,00;
6. PNBP Pemeriksaan setempat	:	Rp10.000,00;
7. Redaksi .....	:	Rp10.000,00;
8. Meterai.....	:	Rp10.000,00;
Jumlah	:	Rp6.040.000,00;

(enam juta empat puluh ribu rupiah)

### 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)