



**P U T U S A N**

Nomor : 3 / PDT / 2017/ PT MND

**"DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA"**

Pengadilan Tinggi Manado yang memeriksa dan mengadili perkara perdata dalam peradilan tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut di bawah ini dalam perkara antara :

Tn. FREDY MONINGKA, Jenis Kelamin Laki-laki, Kewarganegaraan Indonesia, Umur 55 Tahun, Pekerjaan Swasta, Agama Kristen ;

Tn. YOUBY TANGKUMAN, Jenis Kelamin Perempuan, Kewarganegaraan Indonesia, Umur 53 tahun, Pekerjaan Swasta, Agama Kristen, keduanya adalah suami isteri dan beralamat tempat tinggal di Jalan Pangkey Rintek Lingkungan 8 Kelurahan Rurukan I Kecamatan Tomohon Timur Kota Tomohon ;

Dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya BERTJE P. NELWAN,SH, Advokat/Penasehat Hukum yang beralamat di Jalan Diponegoro No. 57 Desa Tonsealama Kecamatan Tondano Utara Kabupaten Minahasa dan Jl. Akasia IV/5 Griya Paniki Indah, Kelurahan Paniki Bawah, Kecamatan Mapanget Kota Manado, Sulawesi Utara. Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 24 November 2015 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tondano pada tanggal 26 November 2015 dbawah register Nomor: 274/SK.Prak/2015/PN.Tnn ;  
Selanjutnya disebut sebagai PEMBANDING semula PENGGUGAT;

**L A W A N**

1. P.T. BANK DANAMON INDONESIA Tbk, berkedudukan di Jakarta, dalam hal ini melalui, P.T. BANK DANAMON INDONESIA Tbk. Cabang Manado di Manado. qq.PT.BANK DANAMON Tbk. Kantor Cabang Tomohon di Kota Tomohon;

Halaman 1 dari 29 hal.Putusan No.3/Pdt/2017/PT MND.....



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya KASMAN DJ.B.DAMAPOLI,SH dan JEKSON SULANGI, SH Advokat/Pengacara yang beralamat di Jalan Teuku Umar No.54 Lingkungan IV Kelurahan Motoboi Besar Kecamatan Kota Kotamobagu Timur Sulawesi Utara berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 5 Februari 2016 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tondano pada hari Senin tanggal 29 Februari 2016 dibawah register Nomor : 54/Sk.Prak/2016/PN.Tnn;

Selanjutnya disebut sebagai TERBANDING I semula TERGUGAT I ;

2. Kementerian Keuangan Republik Indonesia Direktorat Jendral Kekayaan Negara Kanwil DJKN Sulawesi Utara, Tengah Gorontalo dan Maluku Utara, qq Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Manado, (KPKNL) Manado, diManado;

Dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya FERY GUSTAVIP,SE., KUNTORO,SE, HENGKY MAWIKERE, LUTHFI WASKITOJATI,SH.MH, EPRILYA FRANSSCA YOHANES berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 8 Desember 2015 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tondano pada tanggal 26 Januari 2016 dibawah register Nomor:211/Sk.Prak/2016/PN.Tnn. dan selanjutnya dihadiri oleh TARCISIUS LENAK berdasarkan Surat Kuasa Substitusi pada tanggal 23 Maret 2016 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tondano pada tanggal 29 Maret 2016 dibawah register Nomor : 75/Sk.Prak/2016/PN.Tnn ;

Selanjutnya disebut sebagai TERBANDING II semula TERGUGAT II ;

3. ALFA ORAH, Jenis Kelamin Perempuan, Kewarganegaraan Indonesia, Umur 31 Tahun, Pekerjaan Swasta, Agama Kristen, Alamat tempat tinggal lingkungan VI Kelurahan Rurukan Kecamatan Tomohon Timur Kota Tomohon.

Halaman 2 dari 29 hal.Putusan No.3/Pdt/2017/PT MND.....



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Selanjutnya disebut sebagai  
TERBANDING III semula TERGUGAT III ;

DAN

1. STEVEN JHONY MONINGKA, Jenis Kelamin Laki-laki, Kewarganegaraan Indonesia, Umur 34 tahun, Pekerjaan swasta, alamat semula tinggal di Lingkungan VI Kelurahan Ruruan Kecamatan Tomohon Timur Kota Tomohon, sekarang berada di Kelurahan Malanu, RT.02RW03. No.10. Distrik Sorong Utara. Papua;

Selanjutnya disebut sebagai  
TURUT TERBANDING I semula TURUT  
TERGUGAT I ;

2. IVONE PESIK SH, Jabatan Notaris, selaku PPAT, berkedudukan di Kelurahan Walian Kecamatan Tomohon Selatan Kota Tomohon;

Selanjutnya disebut sebagai  
TURUT TERBANDING II semula TURUT  
TERGUGAT II ;

3. Kepala Badan Pertanahan Nasional Pusat,qq Kepala Badan Pertanahan Nasional, Kota Tomohon, berkedudukan Kantor di Kelurahan Kakaskasen II Kota Tomohon,

Dalam hal ini diwakili oleh Ir. LINDARYAM JAHJA, JACOB A.A.MAKATITA,SH dan MAYTIU KARAMOY,SH. berdasarkan Surat Tugas Nomor : 28/st.71.73/600/III/2016 tertanggal 10 Maret 2016;

Selanjutnya disebut sebagai  
TURUT TERBANDING III semula TURUT  
TERGUGAT III ;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca berkas perkara dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini;

## TENTANG DUDUK PERKARANYA

Membaca surat gugatan Penggugat tertanggal 23 Oktober 2015 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tondano pada tanggal 4 November 2015 Nomor : 334/PDT.G/2015/PN.Tnn, yang lengkapnya sebagai berikut :

Halaman 3 dari 29 hal.Putusan No.3/Pdt/2017/PT MND.....

### 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

1. Bahwa Penggugat I Fredy Moningka, adalah pemilik atas sebidang tanah kintal berikut bangunan rumah yang berdiri diatasnya yang terletak di Kelurahan Rurukan I Lingkungan 8, Kecamatan Tomohon Timur Kota Tomohon Luas, kurang lebih 360 M2 (tiga ratus enam puluh meter persegi) sebagai mana terdaftar dalam Sertifikat Hak Milik No. 24/Rurukan, atas nama Fredy Moningka ; (Penggugat).
2. Bahwa pada tahun 2011, anak kami STEVEN JHONY MONINGKA,(Turut Tergugat I) ada mengajukan permohonan pinjaman uang kredit pada Tergugat I PT. Bank Danamond Tbk, Kantor Cabang Kota Tomohon, dengan jenis fasilitas Angsuran berjangka-DP.200, dengan jumlah Rp. 160.000.000. 00 (seratus enam puluh juta rupiah) dengan jangka waktu selama 60 (enam puluh ) bulan, jatuh tempo 08 November 2016. Sebagaimana telah disepakati dan diuraikan dalam perjanjian Kredit No. 0000032/PK/02434/0700/1111 tanggal 08 November 2011. Hak Tanggungan No... dibuat oleh dan dihadapan PPAT, Ivone Pesik SH. ( Turut tergugat I); akan tetapi pada waktu dilakukan Pengikatan Kredit a quo, Tergugat I, sama sekali telah tidak menyerahkan baik kutipan dan atau foto copy Akta Pengikatan Kredit ;
3. Bahwa bahwa dalam pengikatan Kredit antara STEVEN JHONY MONINGKA, ( Turut Tergugat I) debitur, dengan PT. Bank Danamond Tbk, Kantor cabang Kota Tomohon, Sebagai Kreditur, Turut Tergugat I sebagai debitur ada memberikan agunan sebagai barang Jaminan Kredit berupa sebidang tanah, berikut bangunan rumah yang berdiri diatasnya yang terletak di Kelurahan Rurukan I lingkungan 8, sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Milik No, 24 / Rurukan I, atas nama Fredy Moningka (Penggugat) ;
4. Bahwa fasilitas Kredit pinjaman uang yang diperoleh Turut Tergugat I, STEVEN JHONY MONINGKA, telah digunakan untuk tambahan modal usahanya, akan tetapi ternyata dan tidak dapat disangkal bahwa usahanya telah tidak berhasil, sehingga mengakibatkan terganggunya kewajiban Turut Tergugat I untuk membayar angsuran berjangka kepada Tergugat I ;
5. Bahwa penggugat telah tidak pernah menerima pemberitahuan Resmi dari Tergugat I dan atau Tergugat II, melalui Surat, mengenai situasi kondisi / keadaan Rekening Koran, Hutang Pokok, Bunga dan Denda, yang menurut hukum wajib diberitahukan kepada Debitur, ternyata Tergugat I, bekerjasama dengan Tergugat II. pada tanggal 19 Mei 2014, memberitahukan Surat pemberitahuan Lelang Eksekusi, No. 1089/MDC/ALU-SEMM/0514,

Halaman 4 dari 29 hal.Putusan No.3/Pdt/2017/PT MND.....



yang akan dilaksanakan pada hari Senin tanggal 26 Mei 2014 di Ruang Lelang KPKNL Manado.

6. Bahwa penggugat sangat keberatan dengan proses pelaksanaan lelang tersebut, dikarenakan bahwa perjanjian pokok antara Tergugat IV Steven Jhony Moningga dengan Tergugat I adalah pinjaman uang dengan jaminan, SHM No.24/Rurukan atas nama Fredy Moningga/ Penggugat ; in casu dalam surat perjanjian pengikatan kredit a quo, secara jelas dan tegas telah disepakati kedua belah pihak Tergugat I dan Turut Tergugat I, berdasarkan pasal 1320 KUHPerdata. Bahwa perjanjian Pinjaman uang berlaku dalam jangka waktu 60 bulan, dengan jatuh tempo tanggal 08 November 2016, dengan demikian perjanjian pengikatan kredit No. 0000032/PK/02434/0700/1111 tanggal 08 November 2011.a quo berlaku sebagai hukum bagi kedua belah pihak, dan tidak dapat batal atau dibatalkan oleh pihak lain, selain kedua belah pihak yang mengikatkan diri dalam perjanjian a quo;
7. Bahwa oleh karena perjanjian Pinjaman uang sebagai perjanjian pokok, berlaku dalam jangka waktu 60 bulan, dengan jatuh tempo tanggal 08 November 2016, bersifat mengikat bagi kedua belah pihak yang mengikatkan diri dalam perjanjian tersebut, dengan demikian pelelangan atas barang jaminan SHM No.24/Rurukan atas nama Penggugat yang sifatnya assesoir /ikutan dalam perjanjian pokok, yang dilakukan oleh Tergugat II KPKNL atas permintaan Tergugat I, PT. Bank Danamon Indonesia Tbk, sebelum perjanjian pokok jatuh tempo, adalah merupakan perbuatan Melawan hukum yang merugikan hak dan kepentingan hukum penggugat.
8. Bahwa proses lelang terhadap barang jaminan SHM No. 24/Rurukan atas nama Fredy Moningga / Penggugat, yang dilaksanakan oleh Tergugat II KPKNL Manado atas permintaan Tergugat I PT, Bank Danamond Tbk, yang telah dimenangkan oleh Tergugat III ALFA ORAH sebagaimana tersebut dalam Berita Acara Lelang / Risalah Lelang No 717/2014 tanggal 21 Oktober 2014, akan tetapi sampai saat ini Tergugat III, tidak dapat menguasai Obyek Jaminan tersebut karena tidak dilakukan Lelang Eksekusi Fiat Ketua Pengadilan Negeri Tondano. in casu Tergugat III baru mengajukan permohonan eksekusi ke Pengadilan Negeri Tondano sesuai Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Tondano No. 14/PDT.HT/2015/PN.Tnn. tanggal 29 September 2015; tentang aanmaning ; vide pasal 20. UU No.4 Tahun 1986 Tentang Hak Tanggungan;
9. Bahwa proses pelaksanaan Lelang dimuka umum atas barang Jaminan Penggugat I, SHM No 24/Rurukan pada Tanggal 21 Oktober 2014, adalah

Halaman 5 dari 29 hal.Putusan No.3/Pdt/2017/PT MND.....





tidak memenuhi syarat formil, karena tidak disertai dengan surat Teguran dan adanya Pengakuan Debitur berhutang pada Kreditur, dan wajib membayar pada waktu yang ditentukan, dan tidak pula ada pernyataan wanprestasi dari Tergugat I selaku Kreditur kepada Debitur Turut Tergugat I, in casu Akta Perjanjian Pengikatan Kredit, belum jatuh tempo, karena jatuh temponya nanti pada tanggal 08 November 2016.

10. Bahwa benar sesuai Pasal. 6 UU. No 4 Tahun 1996, Tentang Hak Tanggungan, Tergugat I mempunyai hak didahulukan/diutamakan berdasarkan asas Droit de Preference, artinya Kreditur pemegang hak tanggungan mempunyai hak yang didahulukan/diutamakan untuk dipenuhi Piutangnya, akan tetapi pelaksanaan Lelang berdasarkan Pasal. 6 UU. No 4 Tahun 1996, Tentang Hak Tanggungan, dalam perkara ini telah tidak memenuhi syarat syarat ; vide pasal 20, ayat 2,3,4 dan 5. UU No. 4 Tahun 1996.;

10.1. Penjualan Objek hak Tanggungan bisa dilakukan dibawah Tangan berdasarkan Kesepakatan pemberi dan Pemegang Hak Tanggungan. Vide Pasal 20 ayat 2 UUHT.

10.2. Penjualan hanya dapat dilakukan setelah lewat satu bulan *sejak Pemberitahuan oleh pemberi atau Pemegang Hak Tanggungan kepada Pihak Pihak berkepentingan*, pemberitahuan juga harus ditambahkan pengumuman minimal di dua media massa, vide pasal 20, ayat 3. UUHT.

10.3. Tidak ada Pihak yang berkeberatan.vide pasal 20 ayat 3. UUHT.

11. Bahwa oleh karena Pelaksanaan lelang secara umum yang telah dilakukan Tergugat II KPKNL atas permintaan Tergugat I PT. Bank Danamon Indonesia Tbk atas barang Jaminan SHM No. 24/Rurukan pada tanggal 21 Oktober 2014,

sebagaimana tersebut dalam kutipan Risalah Lelang No. 717/2014. adalah merupakan perjanjian assesoir / perjanjian Tambahan dari perjanjian pokok pinjam uang /Kredit, telah tidak diberitahukan terlebih dahulu kepada Penggugat selaku pemilik barang jaminan / agunan maka pelelangan tersebut tidak memenuhi syarat formil, in casu cacat substansial dan cacat procedural, telah tidak memenuhi syarat pasal 20 ayat 2.3.4 dan 5 UU No. 4 Tahun 1996 Tentang hak Tanggungan sebagaimana tersebut diatas, maka menurut hukum pelelangan atas barang jaminan milik penggugat I berupa SHM No. 24/Rurukan atas nama Fredy Moningka /Penggugat, adalah tidak mengikat bagi penggugat, tidak Sah dan Batal Demi Hukum.



12. Bahwa oleh karena Pelaksanaan Lelang secara umum yang telah dilakukan Tergugat II KPKNL Manado, atas permintaan Tergugat I, PT. Bank Danamond Tbk atas barang Jaminan SHM No. 24/Rurukan. Pada Tanggal 21 Oktober 2014, sebagaimana tersebut dalam Kutipan Risalah Lelang No. 717/2014. Telah tidak memenuhi syarat Formil maupun syarat materiil, cacat substansial dan cacat procedural maka menurut hukum, Pelaksanaan Lelang a quo, tidak dapat dieksekusi, / non Eksekutable.

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut Penggugat Mohon kiranya Ketua Pengadilan Negeri Tondano melalui Majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini dapat memeriksa dan mengadili tentang hukumnya dan dapat menjatuhkan Putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan Gugatan penggugat Untuk Seluruhnya.;
2. Menyatakan menurut hukum perbuatan Tergugat I, PT Bank Danamond Indonesia Tbk yang telah tidak memberikan Teguran /Somasie dan atau telah tidak pula memberikan surat penjelasan mengenai Rekening Koran tentang situasi kedudukan dan status keadaan Hutang Pokok, denda dan bunga, dan kepastian hutang yang dibebankan kepada Debitur yang Lalai / wanprestasi, adalah Perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan menurut hukum, Lelang Umum oleh Tergugat II KPKNL, atas permintaan Tergugat I PT Bank Danamond Tbk. Pada Tanggal 21 Oktober 2014, sebagaimana tersebut dalam Kutipan Risalah Lelang No. 717/2014. atas barang Jaminan SHM No. 24/Rurukan atas nama Fredy Moningga /Penggugat. (Perjanjian assesoir), Sebelum perjanjian pinjam uang kredit sebagai perjanjian pokok No. 0000032/PK/02434/0700/1111 tanggal 08 November 2011 jatuh tempo.pada tanggal 8 November 2016. yang akan datang, adalah Perbuatan Melawan Hukum, yang merugikan hak Penggugat;
4. Menyatakan menurut hukum, proses Lelang Umum oleh Tergugat II KPKNL, atas permintaan Tergugat I PT, Bank Danamond Tbk. Pada Tanggal 21 Oktober 2014, sebagaimana tersebut dalam Kutipan Risalah Lelang No. 717/2014. atas barang Jaminan SHM No. 24/Rurukan atas nama Fredy Moningga/ Penggugat, yang dimenangkan oleh Tergugat III ALFA ORAH, adalah tidak mengikat bagi penggugat, cacat formil, tidak dapat dieksekusi / Non Eksekutable. ;
5. Menyatakan menanggukhan proses Permohonan Eksekusi yang dimohonkan Tergugat III ALFA ORAH, sebagaimana tersebut dalam Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Tondano No. 14/PDT.HT/2015/PN.Tnn. tanggal 29

Halaman 7 dari 29 hal.Putusan No.3/Pdt/2017/PT MND.....



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

September 2015, tentang aanmaning, sampai putusan dalam perkara ini berkekuatan hukum Tetap.

6. Menghukum Tergugat I Untuk menjadwalkan kembali Pembayaran angsuran Kredit penggugat berdasarkan Surat Edaran Bank Indonesia No. 23/12/BPPP tanggal 26 Pebruari 1991, tentang upaya upaya penyelamatan Kredit yang dapat dilakukan oleh Bank sampai perjanjian pokok pinjaman uang berakhir pada tanggal 08 November 2016.;
7. Menghukum Turut Tergugat I, II dan III untuk tunduk dan bertakluk pada Putusan ini.
8. Menghukum Tergugat I, II dan III untuk membayar biaya perkara.

Mohon Keadilan (ex Aequo et Bono).

Membaca, jawaban Terbanding I semula Tergugat I mengajukan tertanggal 29 Maret 2016 yang pada pokoknya sebagai berikut:

## DALAM EKSEPSI

Gugatan “Obscuur Libel” atau tidak jelas.

1. Gugatan Penggugat tidak memiliki dasar hukum yang jelas :

- Bahwa gugatan a quo yang diajukan oleh Penggugat adalah Gugatan Perbuatan Melawan Hukum, akan tetapi yang menjadi dasar Perbuatan Melawan Hukum yang diuraikan dalam Posita Gugatan Penggugat adalah Surat Perjanjian antara Tergugat selaku Kreditur dengan STEVEN JHONY MONINGKA Turut Tergugat I (satu) selaku Debitur sebagaimana termuat dalam Surat Perjanjian Kredit No. 0000032/PK/02434/0700/1111, tanggal 09 November 2011 ;
- Bahwa sebagaimana dalil gugatan Penggugat pada posita angka 7 (tujuh) serta pada Petitum Penggugat angka 3 (tiga) setelah mengalami perbaikan, meminta untuk dinyatakan menurut hukum “Perbuatan Tergugat I (satu) yang tidak diberitahukan kepada Penggugat selaku Pihak ketiga dan penjamin barang jaminan adalah Perbuatan Melawan Hukum ;
- Bahwa dalam Surat Perjanjian antara STEVEN JHONY MONINGKA selaku Debitur dan BANK DANAMON selaku Kreditur telah menyepakati tentang tata cara pemberitahuan sebagaimana ketentuan Pasal 4 Perjanjian Kredit No. 0000032/PK/02434/0700/1111 yaitu “Semua surat menyurat atau pemberitahuan yang harus dikirimkan oleh masing-masing Pihak kepada Pihak lain dalam perjanjian ini mengenai atau sehubungan dengan Perjanjian ini dilakukan dengan secara langsung, surat tercatat, faksimile telex, atau melalui perusahaan ekspedisi ke alamat-alamat yang telah disepakati bersama ;
- Bahwa terhadap apa yang dinyatakan dalam Posita Penggugat angka 7 (tujuh) dan pada Petitum Penggugat angka 3 (tiga) adalah hal yang telah diperjanjikan

Halaman 8 dari 29 hal.Putusan No.3/Pdt/2017/PT MND.....





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam Surat Perjanjian Kredit No. 0000032/PK/02434/0700/1111, sehingga jika Para Pihak lalai menjalankan terhadap kesepakatan tersebut, maka perbuatan dimaksud merupakan Wanprestasi (Pasal 1243) dan bukan Perbuatan Melawan Hukum (Pasal 1365) ;

## 2. Gugatan “Error In Person”

- Bahwa gugatan Penggugat dinilai Error Un Person, karena Penggugat dianggap tidak memiliki kapasitas untuk mengajukan gugatan kepada Penggugat sebab antara Penggugat dengan Tergugat sesungguhnya tidak memiliki hubungan hukum apalagi persoalan hukum ;
- Bahwa sangat jelas dalam Surat Perjanjian Kredit No. 0000032/PK/02434/0700/1111 pihaknya adalah STEVEN JHONY MONINGKA selaku Debitur dengan BANK DANAMON selaku Kreditur sedangkan Penggugat bukan sebagai Pihak dalam Surat Perjanjian Kredit dimaksud karena Penggugat hanya sebagai Penjamin yang menyerahkan objek dalam SHM No. 24/Rurukan untuk dijadikan anggunan Kredit atas nama Debitur STEVEN JHONY MONINGKA, yang secara hukum hal itu dibenarkan. Sehingga jika persoalan hukum antara Penggugat dan Tergugat I (satu) didasarkan pada Perjanjian Kredit No. 0000032/PK/02434/0700/1111, maka jelas Penggugat bukan sebagai Pihak dalam Surat Perjanjian Kredit dimaksud olehnya Penggugat tidak memiliki “Persona Standi In Judicio” untuk mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Tondano atas perkara dimaksud ;

Bahwa berdasarkan uraian dalam dalil-dalil Eksepsi Tergugat I (satu) tersebut diatas, maka patutlah kiranya Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo untuk mempertimbangkan dan menerima Eksepsi Tergugat I (satu) dan memutuskan sebagai berikut :

- Menerima Eksepsi dari Tergugat I (satu) untuk seluruhnya atau sebagian ;
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ;

## DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa semua dalil-dalil Tergugat I (satu) yang terurai dalam bagian Eksepsi dalam jawaban ini, mohon dianggap sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan dalil-dalil dalam jawaban pada bagian pokok perkara ;
2. Bahwa pada dasarnya Tergugat I (satu) menolak semua dalil-dalil dalam gugatan penggugat tertanggal 23 Oktober 2015, sekaligus dengan perbaikan gugatannya tertanggal 4 Maret 2016 kecuali terhadap hal-hal yang dengan tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat I (satu) ;

Halaman 9 dari 29 hal.Putusan No.3/Pdt/2017/PT MND.....



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa dalam jawaban Tergugat I (satu) hanya akan menanggapi dalil-dalil gugatan Penggugat yang ada kaitannya dengan Tergugat I (satu) ;
4. Bahwa gugatan penggugat diajukan tertanggal 23 Oktober 2015 dan diregistrasi dengan No. 334/Pdt.G/2015/PN.Tnn tanggal 4 November 2015, maka sesungguhnya Penggugat telah keliru mendalilkan bahwa Sertifikat Hak Milik No. 24/Rurukan dengan luas 360 M2, pemiliknya adalah FREDY MONINGKA sebab sebagaimana nyata dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 310/2011 tertanggal 09 November 2011 yang telah didaftarkan di Badan pertanahan Nasional Kota Tomohon/pendaftaran Hak Tanggungan No. 55/peringkat Pertama tanggal pembukuan 19 Maret 2012, SHM No. 24/Rurukan telah dijadikan jaminan pelunasan Kredit atas nama STEVEN JHONY MONINGKA sebagaimana termuat dalam APHT No. 310/2011. Maka SHM No. 24/Rurukan terhitung sejak tanggal pendaftaran Hak Tanggungan No. 55 tersebut di atas, SHM No. 24/Rurukan telah dialihkan kepemilikannya kepada PT. BANK DANAMON INDONESIA dan bukan lagi atas nama FREDY MONINGKA sehingga dalil gugatan Penggugat angka 1 (satu) adalah tidak benar dan mohon dikesampingkan oleh Majelis Hakim ;
5. Bahwa benar sebagaimana yang didalilkan Penggugat, Tergugat I (satu) telah menerima pinjaman Kredit dengan jenis fasilitas Kredit Berjangka DP.200 jumlah pinjaman Rp. 160.000.000,- (seratus enam puluh juta rupiah) dan disepakati jangka waktu pembayaran selama 60 bulan dengan jumlah angsuran Rp. 4.906.664,92/bulan sesuai Surat Perjanjian Kredit No. 0000032/PK/02434/0700/111, namun tidak benar sebagaimana Penggugat menyatakan bahwa “Tergugat I (satu) sama sekali tidak menyerahkan baik kutipan dan atau foto copy Akta Pengikatan Kredit” karena yang benar adalah sebagaimana nyata dalam Surat Tanda Terima Dokumen tertanggal 09 November 2011 yang ditandatangani oleh Debitur STEVEN JHONY MONINGKA, Tergugat I (satu) telah menyerahkan dokumen berupa Surat Perjanjian Kredit, Daftar Angsuran, Bukti Acara Serah Terima Jaminan dan Asuransi yang diserahkan kepada Turut Tergugat I (satu) STEVEN JHONY MONINGKA, karena itu dalil gugatan Penggugat tersebut pada akhir posita angka 2 (dua) yang dibantah oleh Tergugat I (satu) mohon dikesampingkan oleh Majelis Hakim ;
6. Bahwa benar dalam Surat Perjanjian Kredit No. 0000032/PK/02434/0700/111 (vide Pasal 2 tentang Jaminan) Debitur, untuk menjamin pelunasan Kredit Debitur maka telah dijaminan SHM No. 24/Rurukan dengan luas tanah/bangunan 360/150 sesuai dengan kesepakatan dalam Surat Perjanjian Kredit dimaksud dengan segala akibat hukumnya. Sehingga jika dalil Penggugat

Halaman 10 dari 29 hal.Putusan No.3/Pdt/2017/PT MND.....



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menyatakan bahwa usaha Turut Tergugat I (satu) telah tidak berhasil, maka hal ini tidak dapat dijadikan dalil sebagai penyebab untuk tidak melaksanakan kewajiban Turut Tergugat I (satu) membayar angsuran kredit kepada Tergugat I (satu). Oleh karena itu dalil pada posita gugatan penggugat angka 4 (empat) harus dikesampingkan oleh Majelis hakim, karena itu tidak sesuai dengan Surat Perjanjian Kredit No. 0000032/PK/02434/0700/111 ;

7. Bahwa Pasal 4 (empat) Surat Perjanjian Kredit No. 0000032/PK/02434/0700/111 tentang Pemberitahuan yaitu semua surat menyurat atau pemberitahuan yang harus dikirim oleh masing-masing Pihak kepada Pihak lain dalam perjanjian ini mengenai atau sehubungan dengan Perjanjian ini, dilakukan secara langsung, surat tercatat, facsimile, telex, atau melalui perusahaan eksepeditasi ke alamat yang disepakati dan sebagaimana yang disepakati bahwa untuk Debitur dikirimkan kepada STEVEN JHONY MONINGKA d/a Ling. VI Rurukan, Tomohon Utara, Sulawesi Utara, Kota Tomohon. Oleh karena itu ketika Debitur telah lalai memenuhi kewajibannya yang telah diperjanjikan maka Tergugat I(satu) selaku Kreditur telah mengingatkan kepada Debitur sesuai dengan Surat Peringatan I No. R.01.01/SP-I/2434/06.12 tertanggal 1 Juni 2012, kemudian Surat Peringatan ke II No. R.01.11/SP-II/2434/06.12 tertanggal 11 Juni 2012, selanjutnya Surat Peringatan ke III / terakhir No. B.001/SPA/2434/0912 tertanggal 17 September 2012, masing-masing dengan tanda terimanya. Oleh karena dalam Surat Perjanjian Kredit dimaksud Penggugat bukan sebagai Pihak, maka Tergugat I (satu) tidak memiliki kewajiban hukum untuk mengirimkan surat pemberitahuan kepada Penggugat sehingga dalil Penggugat pada posita angka 5 (lima) dan 9 (sembilan) patut ditolak ;
8. Bahwa berdasarkan Pasal 1338 KUHPerdata yaitu suatu perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya. Surat Perjanjian Kredit No. 0000032/PK/02434/0700/111 antara Debitur STEVEN JHONY MONINGKA dengan Kreditur BANK DANAMON dibuat secara sah berdasarkan ketentuan hukum dan Undang-Undang yang berlaku sehingga mengikat bagi Para Pihak yang membuatnya. Bahwa Debitur atas nama STEVEN JHONY MONINGKA telah lalai memenuhi kewajibannya menurut Perjanjian Kredit a quo karena tidak membayar angsuran Kredit pada waktu yang telah ditentukan (wanprestasi) sehingga berdasarkan ketentuan :
  - a) Pasal 8 Surat Perjanjian Kredit No. 0000032/PK/02434/0700/111, Pihak Tergugat dalam hal ini Kreditur berhak tanpa somasi lagi mengakhiri Perjanjian Kredit dan menuntut pembayaran dengan seketika tanpa harus menunggu jatuh tempo dan sekaligus lunas dari jumlah-jumlah yang

Halaman 11 dari 29 hal.Putusan No.3/Pdt/2017/PT MND.....



terhutang oleh Debitur berdasarkan Perjanjian Kredit, baik karena hutang pokok, bunga, provisi, dan karenanya pemberitahuan dengan surat juru sita atau surat-surat lain yang berkekuatan serupa itu tidak diperlukan lagi ;

b) Sesuai APHT No. 310/2011 Pasal 2 titik 5 yaitu jika Debitur tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang piutang tersebut di atas, oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua selaku pemegang Hak Tanggungan dengan Akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama :

- Menjual atau suruh menjual dihadapan umum secara lelang Objek Hak Tanggungan baik seluruhnya ataupun sebagian-sebagian ;
- Mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara dan syarat-syarat penjualan;
- Menerima uang penjualan menandatangani dan menyerahkan kwitansi ;
- Menyerahkan apa yang dijual kepada pembeli yang bersangkutan ;
- Mengambil dari uang hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang Debitur tersebut di atas ;
- Pasal 6 UU No. 4 tahun 1996 yaitu Apabila Debitur cidera janji, Pemegang Hak Tanggungan Pertama mempunyai hak untuk menjual Objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut ;

Bahwa berdasarkan uraian tersebut, maka dalil Penggugat pada Posita gugatan angka 6 (enam) dan 7 (tujuh) adalah tidak beralasan hukum sebab apa yang dilakukan oleh Tergugat 1 (satu) adalah merupakan prestasi dari perjanjian bukan perbuatan melawan hukum sehingga dalil tersebut patut ditolak oleh Majelis Hakim ;

9. Bahwa proses lelang terhadap Objek Jaminan yaitu SHM No. 2/Rurukan berdasarkan Akta Hak Tanggungan No. 310/2011 dilaksanakan berdasarkan ketentuan Pasal 20 (Ayat) 1 huruf a dan b yaitu : Apabila Debitur cidera janji maka berdasarkan :

- a) Hak pemegang hak Tanggungan pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 atau
- b) Titel Eksekutorial yang terdapat dalam Sertifikat Hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 Ayat (2), Objek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut cara yang ditentukan dalam



peraturan perUndang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditur-kreditur lainnya ;

Oleh karenanya proses lelang SHM No. 24/Rurukan tidak ada keharusan untuk dilakukan Lelang Eksekusi Flat Ketua Pengadilan Negeri Tondano. Maka seharusnya Penggugat telah menyerahkan Objek lelang yaitu SHM No. 24/Rurukan kepada Tergugat III (tiga) selaku pemenang lelang ;

10. Bahwa antara Debitur STEVEN JHONY MONINGKA dengan Pihak BANK selaku Debitur tidak ada kesepakatan bilah Debitur Cidera janji maka Objek Jaminan dalam hal ini SHM No. 24/Rurukan akan dijual berdasarkan ketentuan Pasal 20 Ayat (2), sebab ketentuan tersebut dapat diberlakukan jika telah diperjanjikan terlebih dahulu sebab berdasarkan APHT Pasal 2 titik 5, huruf a, Tergugat I (satu) diberi kuasa untuk menjual atau suruh menjual dihadapan umum secara lelang Objek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian sehingga dalil Penggugat pada posita gugatan angka 10 selayaknya dikesampingkan oleh Majelis Hakim ;
11. Bahwa sebagaimana Tergugat I (satu) telah nyatakan melalui dalil bantahan Tergugat I (satu) diatas, bahwa lelang terhadap Objek jaminan berdasarkan APHT dan kesepakatan dalam Surat Perjanjian Kredit tersebut diatas, telah dilaksanakan berdasarkan ketentuan perUndang-undangan sehingga menurut ketentuan pasal 3 peraturan Menteri Keuangan No. 93/PMK.06/2010 yang diperbahurui dengan PMK No. 106/PMK.6/2013 yaitu “Lelang yang telah dilaksanakan sesuai ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan sehingga dalil gugatan penggugat pada posita angka 11 (sebelas) dan 12 (dua belas) bertentangan dengan ketentuan dimaksud sehingga patut ditolak ;

Bahwa berdasarkan dalil-dalil Tergugat I (satu) yang terurai diatas, maka dengan penuh kerendahan hati Tergugat I (satu) memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk kiranya mempertimbangkan dalil-dalil Tergugat I (satu) tersebut diatas dan untuk selanjutnya memutuskan sebagai berikut :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya, atau ;
2. Menyatakan gugatn penggugat tidak dapat terima ;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya dalam perkara ;

Atau :

Mohon keadilan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono) ;

Membaca, Jawaban Terbanding II semula Tergugat II, yang telah diajukan pada tanggal 29 Maret 2016 yang pada pokoknya sebagai berikut:





EKSEPSI

1. Eksepsi Gugatan kabur (Obsur Libel) dan mengandung unsur ketidakjelasan (Onduidelijk) karena Penggugat mencampur adukkan antara Unsur Ingkar Janji (Wanprestasi) Dengan Perbuatan Melawan Hukum ;

Bahwa ketidakjelasan dan kekaburan gugatan Penggugat seperti posita yang tidak jelas, tumpang tindih antara posita satu dengan yang lain, kontradiksi antara posita dengan petitum sehingga gugatan menjadi kabur akan Tergugat II uraikan dibawah ini :

- 1) Bahwa Penggugat tidak menjelaskan dasar hukum (rechts grond) dan kejadian atau peristiwa maupun dasar fakta (feitelijke grond) secara cermat, yang merupakan alasan Penggugat untuk dijadikannya sebagai sengketa dalam perkara a quo khususnya yang dijadikan sengketa terhadap Tergugat II ;
- 2) Bahwa dalam posita Penggugat telah mencampur adukkan dua kumulasi objek gugatan yang harusnya berdiri sendiri-sendiri yaitu Wanprestasi dengan perbuatan melawan hukum, hal tersebut dapat Tergugat II uraikan sebagai berikut :
  - a) Bahwa dalam posita gugatan Penggugat tidak jelasnya arah dan maksud Penggugat dalam uraian posita gugatan atas inti pokok perkara gugatan, apakah mengenai jatuh tempo perjanjian kredit atau Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan Tergugat I ;
  - b) Bahwa dalam posita gugatannya Penggugat menyatakan mengenai pokok perkara adalah berdasarkan pada Perjanjian Kredit antara Penggugat dengan PT. Danamon Indonesia dimana menurut Penggugat, Tergugat I telah tidak mematuhi isi Perjanjian Kredit dengan mengajukan permohonan lelang sebelum tanggal jatuh tempo (vide posita butir 2-9) yang berarti bentuk gugatannya adalah Wanprestasi sedangkan dalam posita yang lain menyatakan bahwa pokok gugatannya adalah perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II dengan cara melakukan melaksanakan pelelangan atas barang jaminan yang berarti bahwa bentuk gugatannya adalah Perbuatan Melawan Hukum (vide posita butir 9-12), sehingga dalil-dalil gugatan Penggugat merupakan percampuradukan dua kumulasi objek gugatan yang harusnya berdiri sendiri-sendiri yaitu Wanprestasi dengan perbuatan melawan hukum sehingga gugatan Penggugat menjadi kabur dan penggabungan gugatan tersebut merupakan hal yang dilarang oleh Hukum Acara Perdata



karena penggabungan wanprestasi dengan perbuatan melawan hukum merupakan penggabungan gugatan campur aduk antara kumulasi subjektif dan objektif yang mana peristiwa dan kepentingan hukum yang saling berlainan dan berdiri sendiri sehingga tidak mungkin dilakukan proses penyelesaian yang tuntas (Vide : Yurisprudensi MARI No. 1975 K/Pdt/1984), hal ini juga dipertegas dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No : 1518 K/Pdt/1983 tanggal 04 Desember 1984 ;

- 3) Ketidajelasan Penggugat dalam merumuskan posita dan petitum dalam gugatannya telah membuat gugatan a quo menjadi kabur dan rancu sehingga gugatan a quo mengandung cacat formil gugatan sebagaimana dimaksud dalam pasal 8 Reglemen Acara Perdata (Reglement op de Rechtsvordering, S. 1847-52 jo. 1849-63) yang menetapkan bahwa pokok-pokok gugatan yang diajukan harus disertai kesimpulan yang jelas dan tertentu (een duidelij en bepaalde conclusie), karena Penggugat telah keliru dalam merumuskan dasar gugatan yang berakibat gugatan rancu dan menimbulkan ambiguitas tersendiri bagi Penggugat maupun Tergugat II, sehingga gugatan menjadi kabur/tidak jelas (Obscuur Libel), maka terhadapnya harus dinyatakan tidak dapat diterima (vide Yurisprudensi MARI Nomor 582 K/Sip.1973 tanggal 18-12-1975)
2. Bahwa gugatan dan tuntutan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima karena suatu gugatan terhadap penjualan lelang/eksekusi yang diajukan setelah dilaksanakannya eksekusi adalah tidak dapat diterima. Hal tersebut sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor : 1281 K/Sip/1979 tanggal 15 April 1981 dinyatakan bahwa :

“Gugatan/keberatan terhadap pelelangan harusnya diajukan sebelum pelelangan dilaksanakan, bukan sebaliknya. Gugatan terhadap pelaksanaan lelang/eksekusi harus dinyatakan tidak dapat diterima”

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard/NO);

#### DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Para Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya menurut hukum;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa apa yang diuraikan dalam eksepsi tersebut diatas, mohon juga dianggap telah termasuk dalam pokok perkara ini, serta Tergugat II dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil Para Penggugat kecuali terhadap apa yang diakuinya secara tegas kebenarannya ;
3. Bahwa yang menjadi dalil/alasan diajukan gugatan oleh Para Tergugat di dalam surat gugatannya adalah sehubungan dengan lelang yang diperantarai oleh Tergugat II atas obyek sengketa berupa sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik No. 24/Rurukan lias 360 m2 (tiga ratus enam puluh meter persegi) terletak di Kelurahan Rurukan I Lingkungan 8 Kecamatan Tomohon Timur Kota Tomohon, dimana lelang tersebut dianggap merugikan Penggugat karena tidak adanya pemberitahuan pelelangan kepada Penggugat. Oleh karena itu, Penggugat merasa dirugikan oleh perbuatan Para Tergugat ;
4. Bahwa dalil/alasan gugatan perlawanan Penggugat tersebut adalah tidak benar dan tidak berdasarkan hukum sama sekali sehingga sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo, untuk menjelaskan dan mendudukan persoalan yang sebenarnya, maka Tergugat II akan jelaskan fakta-fakta hukum yang dikuatkan dengan bukti-bukti hukum bahwasannya Tergugat II telah melakukan perbuatan sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku ;
5. Penggugat didalam gugatannya mendalilkan bahwa anaknya (in casu Turut Tergugat I) mempunyai hutang kepada Tergugat I tetapi ternyata kewajiban membayar hutang terganggu (vide angka 2 jo angka 4 Posita Gugatan) ;
6. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 1925 KUHPdata, disebutkan bahwa pengakuan yang dilakukan dimuka hakim adalah merupakan suatu bukti yang sempurna ;
7. Bahwa oleh karena itu menjadi sangat tidak relevan apabila Penggugat memperlakukan pelelangan atas tanah yang dijadikan jamunan utang Turut Tergugat I kepada Tergugat I ;
8. Bahwa dapat Tergugat II tegaskan bahwa pelelangan yang dilakukan oleh pejabat lelang dari Tergugat II adalah berdasarkan permintaan dari Sdr. Ardian Ganef Ramadhan, selaku Manager Divisi Self Employed Mass Market PT. Bank Danamon Indonesia, tbk, melalui suratnya No. 1413.A/MDC/ALU-SEMM/1014 tanggal 02 Oktober 2014 ;
9. Bahwa terhadap permohonan lelang tersebut juga telah dilengkapi dokumen dan data-data sebagai berikut :
  - a. Perjanjian Kredit Nomor : 0000032/PK/02434/0700/1111 ;

Halaman 16 dari 29 hal.Putusan No.3/Pdt/2017/PT MND.....



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 310/2011 tanggal 09 Nopember 2011 ;
- c. Sertifikat Hak Tanggungan yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Bitung Nomor : 55 tanggal 19 Maret 2012 ;
- d. Surat Pernyataan No. 1415.A/MDC/ALU-SEMM/1014 tanggal 02 Oktober 2014 ;
- e. Surat No. R.01.01/SP-I/2434/06.12 tanggal 1 Juni 2012 hal Surat Peringatan I (pertama) ;
- f. Surat No. R.01.11/SP-II/2434/06.12 tanggal 1 Juni 2012 hal Surat Peringatan II (kedua) ;
- g. Surat No. B.04/SP-III/2434/01.13 tanggal 15 Januari 2013 hal Surat Peringatan III (ketiga) ;
10. Bahwa selain itu juga, Tergugat I juga menyampaikan Surat pernyataan No. 1415.A/MDC/ALU/SEMM/1014 tanggal 02 Oktober 2014 yang pada pokoknya menyebutkan bahwa oleh karena Penggugat telah lalai/wanprestasi membayar kewajiban hutangnya kepada Tergugat I, maka PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk, selaku pemenang Hak Tanggungan akan mengupayakan penyelesaian kewajiban Penggugat melalui penjualan secara lelang dan PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk. In casu Turut Terlawan I juga menyatakan bertanggungjawab apabila di kemudian hari terdapat gugatan/tuntutan perdata maupun pidana atas pelaksanaan lelang dimaksud ;
11. Bahwa terhadap obyek sengketa oleh Kantor Pertanahan Kota Tomohon telah dikeluarkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah dengan No. 20/2013 tanggal 17 Oktober 2013 yang menerangkan bahwa obyek sengketa telah diterbitkan sertifikat atas nama Fredy Moningga in casu Penggugat dan terhadap obyek sengketa tersebut telah dibebani hak tanggungan yang tercatat atas nama PT. Bank Danamon Indonesia Tbk ;
12. Bahwa rencana pelelangan terhadap obyek sengketa telah diumumkan melalui Surat Kabar Harian Tribun Manado yang terbit pada hari Jumat tanggal 10 Oktober 2014 sebagai pengumuman lelang ulang dari pelaksanaan lelang sebelumnya tanggal 17 September 2014. (Ketentuan Pasal 47 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/KN.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sebagaimana telah diperbaharui Peraturan menteri Keuangan Nomor 106/KN.06/2013). Pelaksanaan lelang juga telah diberitahukan kepada penggugat dengan surat Tergugat I No. 1448.A/MDC/ALU-SEMM/1014 tanggal 10 Oktober 2014 ;

Halaman 17 dari 29 hal.Putusan No.3/Pdt/2017/PT MND.....



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil Penggugat poin 9 halaman 3 Gugatan Penggugat yang menyatakan “..... proses pelaksanaan lelang di muka umum .... tidak memenuhi syarat formil, karena tidak disertai dengan Surat Teguran dan adanya Pengakuan Debitur dan wajib membayar pada waktu yang ditentukan dan tidak pula ada pernyataan wanprestasi dari Tergugat I kepada Debitur ....” ;
14. Bahwa menanggapi dalil tersebut, kami sampaikan :
  - a. Pengakuan debitur tidak dipersyaratkan dalam peraturan lelang yang berlaku (vide : Peraturan Menteri Keuangan(PMK) Nomor : 93/MK.6/2010 sebagaimana telah diperbaharui dengan PMK Nomor 106/MK.6/2013 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang jo Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor : 6/KN/2013 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan lelang) ;
  - b. Surat Teguran telah disampaikan oleh Tergugat I (Kreditur) melalui :
    - i. Surat No. R.01.01/SP-I/2434/06.12 tanggal 1 Juni 2012 hal Surat Peringatan I (Pertama) ;
    - ii. Surat No. R.01.11/SP-II/2434/06.12 tanggal 1 Juni 2012 hal Surat Peringatan II (kedua) ;
    - iii. Surat No. B.04/SP-III/2434/01.13 tanggal 15 Januari 2013 hal Surat Peringatan III (ketiga) ;
    - iv. Surat Pemberitahuan Lelang No. 1448.A/MDC/ALU-SEMM/1014 tanggal 10 Oktober 2014 ;

Bahwa keempat surat tersebut merupakan persyaratan lelang yang telah dipenuhi Tergugat I ;

- c. Bahwa berdasarkan Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor 6/KN/2013 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang, Pernyataan Debitur wanprestasi oleh Kreditur merupakan Pernyataan yang dibuat kreditur (Tergugat I) kepada KPKNL (Tergugat II) sebagai persyaratan permohonan lelang, hal tersebut sudah Tergugat II jelaskan dalam poin 10 jawaban gugatan ini ;
- Dengan demikian dalil-dalil Tergugat yang tercantum dalam poin 9, 11 dan 13 halaman 3 Gugatan penggugat adalah sama sekali tidak berdasar ;
15. Bahwa dapat Tergugat II tegaskan bahwa oleh karena syarat-syarat pelelangan telah terpenuhi maka Tergugat II sebagai pejabat perantara lelang tidak dapat menolak permohonan lelang dari pihak Tergugat I. Hal ini sesuai dengan peraturan Menteri Keuangan Nomor : 93/PMK.06/2010 Pasal 12 yang berbunyi

Halaman 18 dari 29 hal.Putusan No.3/Pdt/2017/PT MND.....

#### 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)





- : “Kepala KPKNL/Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas subjek dan objek lelang “. Sehingga pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat II telah sah menurut hukum ;
16. Bahwa berdasarkan ketentuan pasal 3 Peraturan Menteri Keuangan No. 93/PMK.07/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang ditegaskan bahwa “Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan” ;
  17. Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, terhadap lelang yang diperantarai Tergugat II telah sesuai berdasarkan Peraturan lelang yang dimuat dalam Lembaran Negara Tahun 1908 jo Tahun 1940 No. 56, sebagaimana kemudian telah diubah dan ditambah sehingga sah menurut Undang-undang dan ketentuan hukum yang berlaku. Hal ini juga telah sesuai dengan ketentuan pada halaman 149 Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan yang dengan tegas menyatakan “ bahwa suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan”. Jadi, dengan demikian lelang yang diperantarai oleh Tergugat I tidak dapat dibatalkan karena telah sah secara hukum ;
  18. Bahwa dalam pelaksanaan lelang ini telah ditetapkan sebagai pemenang lelang (pembeli) yaitu Alfa Orah (in Casu Tergugat III). Dengan demikian Pelaksanaan Lelang yang dimenangkan oleh pembeli lelang tersebut adalah tindakan yang tepat dan seharusnya dinyatakan sebagai pembeli yang beritikad baik sehingga sudah sepatutnya dilindungi oleh undang-undang. Berdasarkan Yurisprudensi putusan MARI No. 251 K/Sip/1958 tanggal 26 Desember 1958 berbunyi ;
  19. “Pembeli yang telah bertindak dengan itikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap sah” ;
  20. Bahwa sebagai Pembeli (pemenang) Lelang yang beritikad baik, maka berdasarkan Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan serta putusan MA Nomor : 323/K/Sip/1968 bahwa lelang yang telah dilaksanakan sesuai ketentuan yang berlaku serta dimenangkan oleh pembeli lelang yang beritikad baik, maka lelang tersebut tidak dapat dibatalkan dan kepada pembeli lelang yang beritikad baik tersebut wajib diberikan perlindungan hukum kepada Tergugat III ;
  21. Bahwa selanjutnya untuk menjamin adanya kepastian hukum dari pelaksanaan lelang tersebut, Tergugat II telah mengeluarkan Risalah Lelang Nomor : 717/2014 tanggal 17 Oktober 2014, sebagai akta otentik sehingga dapat

Halaman 19 dari 29 hal.Putusan No.3/Pdt/2017/PT MND.....



dijadikan sebagai alat bukti yang sempurna (vide Pasal 1870 KUH Perdata yang menentukan bahwa “suatu akta otentik memberikan diantara para pihak beserta ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak dari mereka suatu bukti sempurna tentang apa yang dimuat didalamnya”);

22. Bahwa dengan demikian prosedur lelang yang telah ditetapkan dalam Peraturan lelang (Vendu Reglement) sebagaimana ditetapkan dalam Staatsblaad 1908:189 sebagaimana telah diubah dengan Staatsblaad 1940:56, Staatsblaad 1908:190 sebagaimana telah diubah dengan Staatsblaad 1930:85 sebagaimana dipertegas dalam Peraturan Menteri Keuangan No. 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan (Juklak) Lelang adalah sah dan benar sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku ;
23. Bahwa Tergugat II tidak menanggapi dalil-dalil Penggugat selain dan selebihnya, karena bukan kewenangan Tergugat II untuk menjawabnya ;

Bahwa berdasarkan dalil-dalil yang telah dikemukakan diatas, Tergugat II mohon agar Majelis Hakim Yang mulia dapat memberikan putusan atas perkara a quo sebagai berikut :

**DALAM EKSEPSI :**

- Mengabulkan Eksepsi Turut Tergugat untuk seluruhnya ;
- Menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard) ;

**DALAM POKOK PERKARA :**

- Menyatakan gugatan Penggugat ditolak untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard) ;
- Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya-biaya perkara yang timbul ;

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (exaquo et bono) ;

Membaca, jawaban Terbanding III semula Tergugat III, yang telah diajukan jawabannya dan Gugatan Rekonvensi tertanggal 21 Maret 2016 yang pada pokoknya sebagai berikut:

**I. KONVENSI :**

Dalam Pokok Perkara :

1. Bahwa Tergugat III secara tegas menolak semua dalil-dalil gugatan penggugat, terkecuali hal-hal yang telah diakui secara tegas ;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa Tergugat III mengetahui adanya penjualan lelang terhadap objek lelang tersebut dari berita harian surat kabar dan Tergugat III sebelum mendaftarkan diri sebagai peserta pembeli lelang pada Tergugat II terlebih dahulu Tergugat III menemui Tergugat I untuk menanyakan dan memeriksa apakah Sertifikat Hak milik No. 24/Rurukan atas nama Fredy Moningka yang menjadi objek jaminan kredit pada Tergugat I dan yang menjadi lelang telah memenuhi semua persyaratan lelang sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan tentang perkreditan dan tentang Pelelangan terhadap objek yang menjadi jaminan kredit tersebut ;
3. Bahwa ternyata Tergugat III mendapat penjelasan dari Tergugat I menyangkut Turut Tergugat I sebagai debitur yang merupakan anak dari Penggugat I dan II sudah tidak melaksanakan kewajibannya sebagai debitur kepada Tergugat I sebagai Kreditur dan Tergugat I telah menjelaskan penjualan lelang terhadap tanah beserta rumah yang berada diatas tanah Sertifikat Hak Milik Nomor : 24/Rurukan atas nama Fredy Moningka yang telah menjadi jaminan kredit kepada Tergugat I telah memenuhi semua persyaratan dalam hal mengajukan permohonan penjualan lelang dari Tergugat kepada Tergugat II ;
4. Bahwa setelah Tergugat III menilai bahwa benar Tergugat I sebagai kreditur telah melaksanakan semua persyaratan antara Tergugat I sebagai Kreditur telah mengirimkan surat peringatan kepada Turut Tergugat I sebagai Debitur menyangkut pemenuhan kewajiban membayar hutang Turut Tegugat I kepada Tergugat I dengan demikian permohonan penjualan lelang yang diajukan oleh Tergugat I kepada Tergugat II telah berdasarkan pada peraturan Bank Indonesia Pasal 34 ayat (2) Nomor : 712/Pbi/2005 tanggal 20 Januari 2005 dan ketentuan pasal 6 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang hak tanggungan dan telah berdasarkan pada :
  - Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 310/2011 tanggal 9 November 2011 jo Sertifikat Hak Tanggungan Nomor : 55 tanggal 19 Maret 2012 ;
  - Pasal 6 dan Pasal 20 UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah ;
5. Bahwa oleh karena Terguagt I mengajukan permohonan penjualan lelang terhadap tanah beserta bangunan rumah sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor : 24/Rurukan atas nama Fredy Moningka tersebut yang menjadi objek lelang kepada Tergugat II telah sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku sehingga Tergugat III ikut mendaftarkan sebagai peserta pembeli lelang dan ternyata Tergugat III adalah sebagai pemenang atas penjualan lelang yang dilaksanakan oleh Tergugat II ;

Halaman 21 dari 29 hal.Putusan No.3/Pdt/2017/PT MND.....



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa oleh karena Tergugat III adalah sebagai pemenang lelang dalam hal ini Tergugat III adalah sebagai pembeli lelang yang sah atas objek penjualan lelang tersebut, dengan demikian oleh Tergugat II telah membuat Kutipan Risalah Lelang Nomor : 717/2014 tanggal 21 Oktober 2014 ;
7. Bahwa berdasarkan Kutipan Risalah Lelang Nomor : 717/2014 tanggal 21 Oktober 2014 Tergugat III adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 24/Rurukan atas nama Fredy Moningka berikut segala sesuatu yang berdiri/melekat di atasnya dan oleh karena itu Tergugat III adalah pembeli yang beritikad baik yang patut dilindungi oleh Hukum sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor : 1230 K/Sip/1980 yang mengangkat kaidah hukum “ Pembeli yang beritikad baik harus mendapat perlindungan Hukum “ ;

Bahwa berdasarkan pada segala yang dikemukakan diatas, Tergugat III mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat kiranya berkenan untuk menerima dan mengabulkan Jawaban Tergugat III dengan memberikan putusan sebagai berikut :

1. Menolak gugatan penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard) ;
2. Menghukum kepada penggugat untuk membayar biaya perkara ;
3. Dan untuk selebihnya mohon keadilan :

## II. REKONVENSI :

Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 157 ayat (1) RBG, maka bersamaan jawaban Konvensi tersebut diatas, dengan ini Tergugat III Konvensi selanjutnya disebut Penggugat Rekonvensi mengajukan gugatan terhadap Penggugat Konvensi selanjutnya disebut sebagai Tergugat Rekonvensi. Dengan alasan-alasan sebagai berikut :

- Bahwa dalil-dalil jawaban dalam Konvensi dijadikan juga dalil-dalil gugatan dalam gugatan Rekonvensi ini ;
- Bahwa Penggugat Rekonvensi ada memiliki sebidang tanah beserta bangunan rumah diatas tanah Sertifikat Hak Milik Nomor : 24/Rurukan atas nama Fredy Moningka yang terletak di Kelurahan Rurukan I Lingkungan 8 Kecamatan Tomohon Timur Kota Tomohon dengan luas  $\pm 360$  M2 ;
- Bahwa sebidang tanah beserta bangunan rumah tersebut diatas Penggugat Rekonvensi peroleh dari Pembelian Lelang yang dilakukan oleh Tergugat II Konvensi berdasarkan Permohonan Tergugat I Konvensi ;
- Bahwa berdasarkan Kutipan Risalah Lelang Nomor : 717/2014 tanggal 21 Oktober 2014, maka Sertifikat Hak Milik Nomor : 24/Rurukan atas nama Fredy

Halaman 22 dari 29 hal.Putusan No.3/Pdt/2017/PT MND.....



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Moningka, Tergugat III sebagai Pemilik Sah atas sebidang tanah beserta bangunan rumah diatas tanah Sertifikat hak Milik Nomor ; 24/Rurukan atas nama Fredy Moningka yang terletak di Kelurahan Rurukan I Lingkungan 8 Kecamatan tomohon Timur Kota Tomohon dengan Luas  $\pm$  360 M2 :

- Bahwa oleh karena penjualan lelang atas sebidang tanah berserta bangunan rumah diatas tanah Sertifikat Hak Milik Nomor ; 24/Rurukan adalah sah dan mengikat menurut hukum, dengan demikian secara otomatis menurut hukum Tergugat Rekonvensi harus keluar dari atas tanah dan rumah tersebut ;
- Bahwa oleh karena Tergugat Rekonvensi tidak meu keluar dari atas tanah dan rumah tersebut, dengan demikian penguasaan dan pendudukan Tergugat Rekonvensi atas tanah dan rumah tersebut adalah tidak sah, tanpa hak dan melawan hukum. Untuk itu adalah patut menurut hukum menghukum kepada Tergugat Rekonvensi untuk keluar dari atas tanah dan bangunan rumah tersebut, beserta dengan barang-barangnya dan orang-orang yang mendapat hak dari padanya, lalu segera menyerahkan tanah dan rumah tersebut kepada Penggugat Rekonvensi untuk dipakai dengan bebas dan aman ;
- Bahwa oleh karena gugatan Penggugat Rekonvensi ini didasarkan pada bukti Otentik, maka Penggugat Rekonvensi mohon agar putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan secara serta merta (Uit Voerbaar Bij Vooraad) walaupun Tergugat Rekonvensi mengajukan Verzet, Banding ataupun Kasasi ;

Bahwa berdasarkan pada segala yang dikemukakan diatas, Penggugat Rekonvensi mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat kiranya berkenan untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut :

1. Menolak gugatan penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan menurut hukum, bahwa Penjualan Lelang atas sebidang tanah beserta bangunan rumah diatas tanah Sertifikat Hak Milik Nomor ; 24/Rurukan atas nama Fredy Moningka yang terletak di Kelurahan Rurukan I Lingkungan 8 Kecamatan Tomohon Timur Kota Tomohon dengan Luas  $\pm$  360 M2 yang dilakukan oleh Tergugat II Konvensi atas permohonan dari Tergugat I Konvensi dan yang sebagai Pembeli lelang adalah Penggugat Rekonvensi adalah sah dan mengikat menurut hukum ;
3. Menyatakan menurut Hukum, bahwa Kutipan Risalah Lelang No. 717/2014 tanggal 21 Oktober 2014 adalah sah dan megikat menurut hukum ‘
4. Menyatakan menurut hukum bahwa Tergugat Rekonvensi adalah bukan Pemilik sah atas sebidang tanah bangunan rumah diatas tanah Sertifikat Hak Milik Nomor ; 24/Rurukan atas nama Fredy Moningka yang terletak di Kelurahan Rurukan I Lingkungan 8 Kecamatan Tomohon Timur Kota Tomohon dengan Luas  $\pm$  360

Halaman 23 dari 29 hal.Putusan No.3/Pdt/2017/PT MND.....





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

M2, dan yang merupakan pemilik sah atas tanah dan bangunan rumah tersebut adalah Penggugat Rekonvensi ;

5. Menghukum kepada Tergugat Rekonvensi untuk keluar dari atas tanah dan bangunan rumah tersebut beserta barang-barangnya dan orang-orang yang mendapat hak dari padanya, lalu segera menyerahkan tanah dan bangunan rumah tersebut kepada penggugat rekonvensi untuk dipakai dengan bebas dan aman ;
6. Menyatakan menurut hukum, bahwa putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan secara serta merta (Uit Voer Baar Bij Vooraad) walaupun Tergugat Rekonvensi mengajukan Verzet, Banding ataupun Kasasi ;
7. Menghukum kepada Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara dalam perkara ini ;

Mohon Keadilan ;

Mengutip serta memperhatikan tentang hal-hal yang tercantum dan terurai dalam turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Tondano tanggal 1 Agustus 2016 Nomor : 334/Pdt.G/2015/PN.Tnn. yang amar selengkapnya berbunyi sebagai berikut:

## DALAM KONVENSI

### DALAM EKSEPSI

Menyatakan menolak eksepsi TERGUGAT I dan TERGUGAT II ;

### DALAM POKOK PERKARA

Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;

### DALAM REKONVENSI

Menyatakan Gugatan Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat III dalam Konvensi tidak dapat diterima ;

### DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi agar membayar biaya perkara sejumlah Rp.1.891.000,- (satu juta delapan ratus sembilan puluh satu ribu rupiah) ;

Membaca akta pernyataan permohonan banding yang dibuat oleh Panitera Muda Perdata Pengadilan Negeri Tondano yang menyatakan bahwa pada tanggal 15 Agustus 2016, Kuasa Pembanding semula Penggugat, telah mengajukan permohonan agar perkaranya yang diputus oleh Pengadilan Negeri Tondano tanggal 1 Agustus 2016 Nomor : 334/Pdt.G/2015/PN.Tnn. diperiksa dan diputus dalam peradilan tingkat banding;

Membaca risalah pemberitahuan pernyataan banding yang menyatakan bahwa permohonan banding dari Kuasa Pembanding semula Penggugat telah disampaikan dan diberitahukan secara sah dan seksama kepada Kuasa Terbanding I semula Tergugat I tanggal 29 September 2016, Kuasa Terbanding II semula Tergugat

Halaman 24 dari 29 hal. Putusan No.3/Pdt/2017/PT MND.....



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

II tanggal 30 September 2016, Terbanding III semula Tergugat III tanggal 21 September 2016, Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I tanggal 15 November 2016, Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II dan Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III masing-masing tanggal 19 September 2016;

Membaca, surat memori banding yang diajukan oleh Kuasa Pembanding semula Penggugat dan diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tondano pada tanggal 31 Agustus 2016 dan surat memori banding tersebut telah diberitahukan secara sah kepada Kuasa Terbanding I semula Tergugat I tanggal 29 September 2016, Kuasa Terbanding II semula Tergugat II tanggal 30 September 2016, Terbanding III semula Tergugat III tanggal 21 September 2016, Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I tanggal 15 November 2016, Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II dan Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III masing-masing tanggal 19 September 2016;

Membaca, surat kontra memori banding yang diajukan oleh Terbanding III semula Tergugat III yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tondano tanggal 3 Oktober 2016 dan surat kontra memori banding tersebut telah diberitahukan secara sah kepada Kuasa Pembanding semula Penggugat pada tanggal 11 Oktober 2016, Kuasa Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 17 Oktober 2016, Kuasa Terbanding II semula Tergugat II tanggal 25 Oktober 2016, Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I tanggal 15 November 2016, Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II dan Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III masing-masing tanggal 6 Oktober 2016;

Membaca, surat kontra memori banding yang diajukan oleh Kuasa Terbanding II semula Tergugat II tanggal 17 Oktober 2016 dan diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tondano tanggal 18 Oktober 2016 dan surat kontra memori banding tersebut telah diberitahukan secara sah kepada Kuasa Pembanding semula Penggugat pada tanggal 14 November 2016, Kuasa Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 15 November 2016, Terbanding III semula Tergugat III tanggal 10 November 2016, Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I tanggal 15 November 2016, Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II dan Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III masing-masing tanggal 10 November 2016;

Membaca, surat kontra memori banding yang diajukan oleh Kuasa Terbanding I semula Tergugat I tanggal 1 November 2016 dan diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tondano tanggal 1 November 2016 dan surat kontra memori banding tersebut telah diberitahukan secara sah kepada Kuasa Pembanding semula Penggugat pada tanggal 14 November 2016, Kuasa Terbanding II semula

Halaman 25 dari 29 hal. Putusan No.3/Pdt/2017/PT MND.....



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat II pada tanggal 25 November 2016, Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I tanggal 15 November 2016 ;

Membaca surat keterangan yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Tondano yang menerangkan bahwa Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I, Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II, dan Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III belum mengajukan kontra memori banding sampai berkas perkara ini dikirim ke Pengadilan Tinggi Manado ;

Membaca risalah pemberitahuan pemeriksaan berkas perkara (inzage) Nomor : 334/Pdt.G/2015/PN.Tnn. yang menyatakan bahwa telah memberi kesempatan untuk mempelajari berkas perkara kepada Kuasa Pembanding semula Penggugat pada tanggal 26 September 2016, Kuasa Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 29 September 2016, Kuasa Terbanding II semula Tergugat II tanggal 30 September 2016, Terbanding III semula Tergugat III tanggal 21 September 2016, Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I tanggal 15 November 2016, Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II dan Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III masing-masing tanggal 19 September 2016 di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tondano sebelum dikirim ke Pengadilan Tinggi Manado;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

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

Menimbang, bahwa dalam perkara ini, Kuasa Pembanding semula Penggugat telah mengajukan memori banding sebagaimana dalam surat memori banding tertanggal 31 Agustus 2016 yang pada pokoknya memohon agar Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Manado memutuskan :

### A. Dalam Eksepsi :

Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Tondano tentang Eksepsi a quo.

### B. Dalam Pokok Perkara ;

- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Tondano. No. 334/PDT.G/2015/PN.Tnn Tanggal 01 Agustus 2016 tersebut;

Mengadili Sendiri ;

Dalam Konvensi ;

- Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya

Dalam Rekonvensi ;

- Menyatakan Gugatan Rekonvensi Tidak dapat diterima.

Halaman 26 dari 29 hal.Putusan No.3/Pdt/2017/PT MND.....



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## C. Dalam Konvensi dan Rekonvensi;

- Menghukum Turut tergugat untuk tunduk dan bertakluk pada putusan ini ;
- Menghukum Tergugat I,II dan III, untuk membayar biaya perkara.

Mohon Keadilan.

Menimbang, bahwa atas memori banding tersebut Kuasa Terbanding I semula Tergugat I, Kuasa Terbanding II semula Tergugat II dan Terbanding III semula Tergugat III masing-masing telah mengajukan kontra memori banding yang pada pokoknya memohon agar Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Manado menerima kontra memori bandingnya, menolak memori banding Kuasa Pembanding semula Penggugat dan menguatkan putusan Pengadilan Negeri Tondano tanggal 1 Agustus 2016 Nomor : 334/Pdt.G/2015/PN.Tnn. ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi memeriksa dan meneliti dengan saksama berkas perkara beserta turunan resmi Putusan Pengadilan Negeri Tondano tanggal 1 Agustus 2016 Nomor : 334/Pdt.G/2015/PN.Tnn. dan telah pula membaca serta memperhatikan memori banding dari Kuasa Pembanding semula Penggugat serta Kontra memori banding dari Kuasa Terbanding I semula Tergugat I, Kuasa Terbanding II semula Tergugat II dan Terbanding III semula Tergugat III, maka Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa tidak ada hal-hal baru yang perlu dipertimbangkan dan pertimbangan hukum Hakim Tingkat Pertama telah berdasarkan alasan yang tepat dan benar menurut hukum maka Pengadilan Tinggi mengambil alih untuk dijadikan sebagai pertimbangan sendiri dalam memutus perkara ini ditingkat banding;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas maka putusan Pengadilan Negeri Tondano tanggal 1 Agustus 2016 Nomor : 334/Pdt.G/2015/PN.Tnn. dapat dipertahankan dan dikuatkan yang amar selengkapannya sebagaimana tersebut dibawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding semula Penggugat sebagai pihak yang kalah, baik dalam peradilan tingkat pertama maupun dalam peradilan tingkat banding, maka kepadanya harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan dan untuk tingkat banding sebesar yang akan disebutkan dalam amar putusan ini;

Mengingat :

1. Undang Undang Nomor:48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman;
2. Undang Undang Nomor: 02 Tahun 1986 yang diubah pertama dengan Undang-undang Nomor 8 Tahun 2004 dan yang ke dua dengan Undang-undang Nomor: 49 Tahun 2009 tentang Peradilan Umum;
3. Undang Undang Nomor:20 Tahun 1947 tentang Peradilan Ulangan ;

Halaman 27 dari 29 hal.Putusan No.3/Pdt/2017/PT MND.....



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Reglement Tot Regeling Van Het Rechts Wezen In De Gewesten Buiten Java En Madura, Stb Nomor:1947/227 (RBG/Reglemen Hukum Acara Perdata Daerah Luar Jawa dan Madura) khususnya Pasal 199-205;
5. Peraturan perundang-undangan lain yang terkait;

## MENGADILI:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat;
- Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Tondano Nomor 334/Pdt.G/2015/PN.Tnn. tanggal 1 Agustus 2016 yang dimohonkan banding tersebut ;
- Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan dan ditingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Manado pada hari Selasa tanggal 4 April 2017, oleh kami : KARTO SIRAIT,SH.MH Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Manado selaku Ketua Majelis, dengan EDUARD MANALIP,SH.MH. dan SADJIDI,SH.MH. Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Manado masing-masing sebagai Hakim Anggota, berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Manado untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding dan putusan tersebut pada hari Kamis tanggal 6 April 2017 diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Hakim - Hakim Anggota tersebut serta DENNY SUMOLANG,SH.MH. Panitera Pengganti Pengadilan Tinggi tersebut, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara.

HAKIM-HAKIM ANGGOTA,

KETUA MAJELIS,

ttd

ttd

EDUARD MANALIP,SH. MH.

KARTO SIRAIT,SH.MH.

ttd

SADJIDI,SH.MH.

PANITERA PENGGANTI,

ttd

DENNY SUMOLANG,SH.MH.

Halaman 28 dari 29 hal.Putusan No.3/Pdt/2017/PT MND.....





**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**  
putusan.mahkamahagung.go.id

Biaya-biaya :

1. Pemberkasan	Rp. 139.000,-
2. R e d a k s i	Rp. 5.000,-
3. <u>Materai</u>	Rp. 6.000,-
J u m l a h	Rp. 150.000,-

Untuk salinan  
Pengadilan Tinggi Manado  
Panitera,

ARMAN, SH  
NIP. 195710231981031004.

Halaman 29 dari 29 hal.Putusan No.3/Pdt/2017/PT MND.....

**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

Halaman 30 dari 29 hal.Putusan No.3/Pdt/2017/PT MND.....

**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)