



“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

Pengadilan Tinggi Maluku Utara yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata dalam tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

Nama : **Hj. HUSNA MUHIDDIN A. RAHMAN;**

Umur : 56 Tahun;

Agama : Islam;

Pekerjaan : Wiraswasta;

Alamat : Kelurahan Makasar Barat RT. 002/RW. 002, Kecamatan Ternate Tengah,

Kota Ternate, Propinsi Maluku Utara; Selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING**

semula Sebagai PENGGUGAT;

M e l a w a n :

1. Badan Hukum PT. Bank Tabungan Pensiunan Nasional Tbk Jakarta, Cq. Kepala Kantor Cabang KCP UMK Bastiong, alamat Kantor di Jin. Raya Bastiong No. 24 Kelurahan Bastiong, Kecamatan Ternate Selatan, Kota Ternate, Propinsi Maluku Utara, selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING semula TERGUGAT;**
2. Pemerintah RI, Cq. Menteri Keuangan RI, Cq. Direktorat Kekayaan Negara RI, Cq. Kepala Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Sulutenggomalu, Cq. Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Ternate, Cq. Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN) Ternate, alamat Kantor Jin. Yos Sudarso No. 2 Kelurahan Stadion, Kecamatan Ternate Tengah, Kota Ternate, Propinsi Maluku Utara, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERBANDING I semula TURUT TERGUGAT I;**
3. NURDIN BANTENG, Pekerjaan Wiraswasta, alamat di Kelurahan Toboleu RT. 16/ RW. 6 Kecamatan Ternate Utara Kota Ternate Propinsi Maluku Utara, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERBANDING U semula sebagai TURUT TERGUGAT II;**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Mahkamah Agung RI

Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Maluku Utara, Cq. Kepala Kantor Pertanahan Kota Ternate, alamat Kantor Jin. Satelit Palapa (Tanah Mesjid) Kelurahan Kalumpang, Kecamatan Ternate Tengah, Kota Ternate Propinsi Maluku Utara, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERBANDING III semula sebagai TURUT TERGUGAT III;**

5. ERNAWATI A. RAHMAN, SE, umur 37 Tahun, agama Islam, Pekerjaan Pegawai Negeri Sipil, alamat di Kelurahan Makasar Barat, Komp. Al Munir RT. 003/RW. 004, Kecamatan Ternate Tengah, Kota Ternate, Propinsi Maluku Utara, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERBANDING IV semula sebagai TURUT TERGUGAT IV;**
6. MUHAMMAD THAMRIN BOPENG, SPI, umur 42 Tahun, agama Islam, ^ Pekerjaan Pegawai Negeri Sipil, alamat di Kelurahan Makasar Barat, Komp. Al Munir RT. 003/RW. 004, Kecamatan Ternate Tengah, Kota Ternate, Propinsi x Ji Maluku Utara, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERBANDING V semula i* i/ sebagai TURUT TERGUGAT V;**

Pengadilan Tinggi tersebut: -----

Telah membaca;-----

- Surat Penetapan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Maluku Utara tanggal 09 Juni 2016 Nomor 09/PDT/2016/PT.TTE, tentang penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut;-----
- Berkas perkara dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara tersebut;—

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa penggugat sekarang Pembanding dengan surat gugatannya tanggal 8 Juli 2015, yang diterima dan didaftarkan di Kepanitraan Pengadilan Negeri Ternate pada tanggal 10 September 2015 dengan Perkara Perdata Nomor 26/Pdt.G/2015/PN.Tte, (dengan perbaikan gugatannya tertanggal 26 Oktober 2015) telah mengajukan gugatan yang selengkapanya sebagai berikut:-----

1. Bahwa PENGGUGAT (Hj. Husna Muhiddin.A.Rahman) memiliki sebidang tanah dan bangunan rumah tempat tinggal berbentuk **Permanen berlantai 2 (dua)**, luas tanah 247 M2 (dua ratus empat puluh tujuh meter persegi), Surat Ukur No. 1377/2002 tanggal 8 Oktober 2002, Hak Milik Nomor : 436, terletak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Pengadilan Negeri Kecamatan Teluk Tering Kabupaten Terengganu, Kota Ternate Provinsi Maluku Utara ;

2. Bahwa pada Tahun 2012 Turut TERGUGAT IV dan Turut TERGUGAT V maminjam Sertifikat Hak Milik Nomor : 436 (Milik PENGUGAT) untuk dijadikan **jaminan utang** pada **TERGUGAT** ;-----
3. Bahwa pada Tahun 2012 Turut TERGUGAT IV (debitur) dan TERGUGAT (kreditur) menandatangani **Perjanjian Kredit** Nomor : 0000897-SPK-7548-1112 tanggal 21 November 2012 dibawah tangan tidak di Notariilkan, dan SHM Nomor 436 sebagai jaminan utang TERGUGAT IV dengan jumlah **pinjaman kredit** sebesar Rp. 210.000.000,- (dua ratus sepuluh juta rupiah) dengan jangka waktu pengembalian kredit terhitung sejak tanggal 21 November 2012 sampai dengan tanggal 21 November 2017 (5 Tahun). Sehingga Surat Perjanjian Kredit dibawah tangan nomor : 0000897-SPK-75468-1112 tanggal 21 Nopember 2012 cacat hukum, tidak sah dan harus dinyatakan batal;
4. Bahwa pada bulan Januari 2013 sampai dengan bulan November 2013 Turut TERGUGAT IV (debitur) telah menyeter **angsuran pokok dan bunga ke TERGUGAT** (kreditur), termasuk bunga di bulan Desember 2012 dengan total jumlah setoran sebesar **Rp. 66.100.000,-** (enam puluh enam juta seratus ribu rupiah);
5. Bahwa pada **bulan Desember 2013 TERGUGAT** (kreditur) menetapkan Turut TERGUGAT IV (debitur) **WANPRESTASI**, dan **KREDIT MACET** (Sebelum Jatuh Tempo) tanpa ada surat resmi dari TERGUGAT (kreditur);
- 6 Bahwa secara **Melawan Hukum** pada **tanggal 27 Desember 2013** TERGUGAT (kreditur) yang diwakili oleh **SUGIRMAN SIBOBOY** (Credit Administrasi) dan **REFTA M IBRAHIM** (Branch Manager) membuat **PERJANJIAN PERUBAHAN TERHADAP PERJANJIAN KREDIT (Restrukturisasi)** Nomor 5001589-ADDPK-7548-1213 antara Turut TERGUGAT IV (debitur), dengan TERGUGAT (Kreditur), **PERJANJIAN DIBAWAH TANGAN** dengan jumlah pinjaman perubahan sebesar Rp. 186.519.825,- (seratus delapan puluh enam juta lima ratus Sembilan belas ribu delapan ratus dua puluh lima rupiah);
7. Bahwa berdasarkan **Analisis Yuridis** terhadap **PERJANJIAN PERUBAHAN TERHADAP PERJANJIAN KREDIT (RESTRUKTURISASI)** Nomor : 5001589-ADDPK-7548-1213 tanggal 27 Desember 2013 yang dilakukan TERGUGAT (kreditur) kepada Turut TERGUGAT IV, berdampak pada

Halaman 3 dari 42 Putusan Nomor 9/Pdt/2016/PT.TTE.

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 sebagai hak gugat PERBUATAN MELAWAN HUKUM (PMH),

adalah terurai sebagai berikut:

- Bahwa PERJANJIAN RESTRUKTURISASI KREDIT Nomor : 5001589-ADDPK-7548-1213 tanggal 27 Desember 2013 yang dibuat TERGUGAT (kreditur), kepada Turut TERGUGAT IV (debitur), dimana **bentuk perjanjiannya (prosedur maupun prosesnya tidak di notaril oleh Notaris / PPAT);**
- Bahwa isi Perjanjian Restrukturisasi Kredit tersebut Pasal I Suku Bunga Tertinggi 13.20% pertahun ;
- Bahwa isi Perjanjian Restrukturisasi Kredit tersebut Pasal 2 oleh TERGUGAT (Kreditur) **Secara memaksa dengan cara tipu muslihat perintahkan kepada Turut TERGUGAT IV (Debitur) menyerahkan Jaminan SHM Nomor : 436 kepada TERGUGAT (Kreditur) pengalihan Hak Kepemilikan.** Bahwa Pasal 1315 KUH Perdata “bahwa pada umumnya tak seorang dapat mengikatkan diri atas nama sendiri **atau meminta ditetapkannya suatu janji dari pada untuk dirinya sendiri”;**
- Bahwa **PENGGUGAT** (Pemilik SHM Nomor 436) **tidak menandatangani Perjanjian Restrukturisasi Kredit Nomor : 5001589-ADDPK-7548-1213 tanggal 27 Desember 2013, PENGGUGAT tidak mengikatkan diri, tidak ada kata sepakat bahwa PENGGUGAT melepaskan SHM Nomor : 436 kepada TERGUGAT,** sebagai salah satu syarat sahnya perjanjian ;
- Bahwa kata sepakat yang di tuangkan dalam Pasal 2 Perjanjian Restrukturisasi Kredit Nomor : 5001589-ADDPK-7548-1213 antara Turut TERGUGAT IV (debitur) dengan TERGUGAT (kreditur), mengandung **unsur kekhilafan, paksaan, atau penipuan.** Bahwa **Pasal 1321 KUH Perdata “Kata Sepakat dianggap tidak sah karena proses terbentuknya dipegaruhi oleh suatu keadaan yang membuat pelaku perjanjian itu tidak memberikan kehendak yang sesungguhnya”,** keadaan dimaksud adalah karena adanya kekhilafan, paksaan atau penipuan ;
- Bahwa isi Perjanjian Restrukturisasi Kredit Nomor : 5001589-ADDPK- 7548-1213 sebagaimana dimaksud **didalam Pasal 1, Pasal 2, dan Pasal 3** mengandung **unsur SEBAB YANG TIDAK HALAL**





Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang disyaratkan Undang-Undang adalah HARUS SEBAB YANG HALAL,

(Vide : Pasal 1335 KUH Perdata);

- g. Bahwa isi Perjanjian Restrukturisasi Kredit Nomor : 5001589-ADDPK- 7548-1213 sebagaimana dimaksud **didalam Pasal I, Pasal 2, dan Pasal 3 “TELAH TIDAK MEMENUHI SYARAT PERJANJIAN KE-3 SEBAB YANG HALAL** (Vide : Pasal 1320 KUH Perdata), berakibat **PERJANJIAN RESTRUKTURISASI KREDIT Nomor : 5001589- ADDPK-7548-1213 BATAL DEMI HUKUM**, dan dianggap tidak pernah ada (tidak terjadi) Perjanjian tersebut;
- h. Bahwa **Perjanjian Restrukturisasi Kredit Nomor : 5001589-ADDPK- 7548-1213 yang dibuat oleh TERGUGAT (kreditur) dibawah tangan (tidak di Notariskan) menurut hukum adalah tidak sah, dan tidak mempunyai akibat hukum terhadap tanah dan bangunan milik PENGUGAT (Hi Husna Muhiddin) sesuai SHM Nomor : 436 ;**
- i. Bahwa didalam Perjanjian Restrukturisasi Kredit Nomor : 5001589- ADDPK- 7548-1213 dicampur antara **Pengakuan Utang** dengan **Perjanjian Jaminan** ;
- j. Bahwa **Syarat dan Ketentuan Umum Pemberian Fasilitas Kredit** (selanjutnya disebut SKUPK) pada PT. Bank Tabungan Pensiunan Nasional Tbk (TERGUGAT / Kreditur), **didalam Pasal 2 huruf b “Bank Dapat Menambah Jumlah Fasilitas Kredit Kepada Debitur dengan Syarat dan Ketentuan : DEBITUR TIDAK DALAM KEADAAN WAPRESTASI**, Logika Hukum **bahwa Turut TERGUGAT IV (debitur) ditetapkan TERGUGAT (kreditur) telah Wanprestasi;**
- k. Bahwa dalam Perjanjian Restrukturisasi Kredit kepada Turut TERGUGAT IV (debitur) oleh **TERGUGAT (kreditur) telah Melanggar Kebijakan Prosedur Ketentuan Perbankan** (Vide : Pasal 52; Pasal 53; Pasal 55; Pasal 56; Pasal 57; Pasal 58;
- l. Bahwa Perjanjian Restrukturisasi Kredit yang dituangkan dalam perjanjian dibawah tangan antara TERGUGAT (kreditur), dengan Turut TERGUGAT IV (debitur) Nomor : 5001589-ADDPK-7548-1213 tanggal 27 Desember 2013 melanggar hukum sebagaimana dimaksud pasal 55; pasal 56; **bahwa Restrukturisasi Kredit wajib disetujui paling rendah Direksi, dan/atau pimpinan/pihak yang lebih tinggi dari pihak yang memutuskan pemberian Kredit** (vide : PBI Nomor :

Halaman 5 dari 42 Putusan Nomor 9/Pdt/2016/PT.TTE.

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 DDPK-7548-1213 tanggal 27 Desember 2013 **tidak**

diketahui atasan tertinggi (TERGUGAT /kreditur);

8. Bahwa pada tanggal 19 September 2014 sampai dengan 23 September 2014

TERGUGAT (kreditur) melalui Bapak Dede F Alui (Area Recovery

Manager) melakukan **Perbuatan Melawan Hukum (PMH) pemerasan,**

penekanan dan tindakan memaksa kepada Turut TERGUGAT V (suami

Turut Tergugat IV Muhammad Thamrin Bopeng) untuk segera berusaha

meyeter **dana sebesar Rp. 70.000.000,-** (tujuh puluh juta rupiah) dalam

waktu yang ditentukan 3-4 hari, dan sisanya diselesaikan selambat-lambatnya

tanggal 17 Oktober 2014 hari Jumat. **Bahwa jika tidak menyelesaikan**

seluruh utang tersebut dalam waktu yang ditentukan maka jaminan milik

PENGGUGAT akan dilelang sebagai penyelesaian utang kredit Turut

TERGUGAT IV (debitur); Bahwa pada tanggal 25 September 2014

PENGGUGAT, dan Turut TERGUGAT V (Suami Turut TERGUGAT IV

Muhammad Thamrin Bopeng) **mendatangi TERGUGAT (kreditur) untuk**

memediasi secara baik-baik dan menunjukan itikad baik untuk mau

menyelesaikan utang tersebut, **dengan permintaan PENGGUGAT bahwa**

“berikan kesempatan kepada PENGGUGAT untuk MENJUAL RUMAH

TEMPAT TINGGAL (barang jaminan SHM No : 436) **untuk melunasi sisa**

utang Turut TERGUGAT IV, namun DITOLAK oleh TERGUGAT melalui

Bapak Dede F. Alui (Area Recovery Manager), selanjutnya oleh karena

desakan TERGUGAT (kreditur), **PENGGUGAT** sesuai kemampuan

menyerahkan dana sebesar **Rp. 21.000.000,-** (dua puluh satu juta rupiah)

kepada TERGUGAT yang diterima langsung Ny. FAIZA KABALMAY, dan

TERGUGAT (kreditur) langsung Membatalkan Pelelangan I (pertama)

tanggal 25 September 2014; Bahwa oleh karena Perbuatan TERGUGAT

adalah **Perbuatan Melawan Hukum (PMH)**, secara hukum **TERGUGAT**

(kreditur) **BERKEWAJIBAN** mengembalikan kepada **PENGGUGAT** dana

sebesar Rp. 21.000.000,- (dua puluh satu juta rupiah);

9. Bahwa **Prosedur dan Proses Lelang rumah tempat tinggal dengan Nomor**

Risalah Lelang 034.2015 tanggal 4 Maret 2014, seharga Rp.192.500.000,-

(seratus sembilan puluh dua juta lima ratus ribu rupiah) Sertifikat Hak Milik

Nomor : 436 atas nama HUSNA MUHIDDIN (PENGGUGAT) yang pelaksanaan

lelangnya dilakukan baik oleh TERGUGAT (kreditur) maupun Turut TERGUGAT I

tanggal 27 Februari 2015 kepada Turut TERGUGAT II



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Mahkamah Agung sebagai mana dimaksud Perundang-Undangan Perbankan;

Perundang-Undangan terkait Lelang; Perundang-Undangan lain terkait Hak Tanggungan atas Tanah. Bahwa **Prosedur dan Proses Lelang tersebut, menurut hukum wajib** dibatalkan dan **dilakukan/dilaksanakan peninjauan**

kembali : a. Risalah Lelang; b. Jumlah Nilai Kredit Macet Pinjaman I

(Pertama); c. Jumlah Nilai Kredit Macet Pinjaman Perubahan

(Restrukturisasi Kredit); d. Perhitungan jumlah Nilai Jual Tanah dan

Bangunan Lantai 2/SHM Nomor : 436 atas nama HUSNA MUHIDDIN; e.

Jumlah Nilai Hapus Utang Kredit; f. Jumlah Nilai Bea Pajak Lelang ;

Bahwa **TERGUGAT (kreditur)** yang menjual tanah dan bangunan sesuai

SHM Nomor. 436 atas nama **HUSNA MUHIDDIN (PENGGUGAT)** kepada

Turut TERGUGAT II tanpa persetujuan tertulis dari PENGGUGAT (Hj

Husna Muhiddin) adalah **Perbuatan Melawan Hukum (PMH)** cacat hukum,

tidak sah, dan harus dinyatakan batal;

10. Bahwa sebagai akibat tindakan dan **Perbuatan Melawan Hukum (PMH)** yang dilakukan **TERGUGAT (kreditur)** terhadap **“Prosedur, Proses Pembuatan Perjanjian Restrukturisasi Kredit Dibawah Tangan Nomor : 5001589- ADDPK-7548-1213 tanggal 27 Desember 2013 yang mengikatkan SHM Nomor : 436 atas nama HUSNA MUHIDDIN (PENGGUGAT) tanpa ada kata sepakat, maka berdasarkan Pasal 1365 KUH Perdata, terbukti TERGUGAT (kreditur) telah merugikan PENGGUGAT baik secara Materiil, maupun Immateriil.** sebagai berikut:

A. Kerugian Materiil dirinci adalah sebagai berikut:

Tanah SHM Nomor ; 436 atas nama HUSNA MUHIDDIN, fisik bangunan lantai I (247 M2), dan fisik bangunan lantai II (100 M2) adalah sebesar **Rp. 1.000.000.000,- (satu miliar rupiah);**

B. Kerugian Immateriil **ditaksir** berupa waktu, tenaga, pikiran, tidak bisa menduduki rumah PENGGUGAT, tekanan fisik dan jiwa secara psikologi, pekerjaan terabaikan, dan rehabilitasi nama baik, adalah sebesar **Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh miliar rupiah);**

11. Bahwa pada tanggal 10 April 2015 rumah tempat tinggal milik PENGGUGAT (Hj Husna Muhiddin) **dibongkar Turut TERGUGAT II (Nurdin Banteng) bersama kelompoknya, memasuki rumah dan mengganti kunci pintu rumah depan sementara PENGGUGAT tidak berada di dalam rumah** (keterangan dari tetangga Hj Lisa), hal mana didalam rumah tersebut terdapat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan peradilan tingkat pertama

ketua harung mas Punggugat II (Nurdin Banteng) yang semena-mena terhadap PENGUGAT (Hj Husna Muhiddin) pada saat itu, dan selama dalam penguasaan Turut TERGUGAT II mengakibatkan;

a. Pada tanggal 5 Juni 2015 sampai 30 Juni 2015 terjadi **pengrusakan/pembongkaran pintu belakang rumah dan jendela samping rumah** (keterangan dari tetangga rumah Hj Lisa), hal mana barang-barang (perabot, pakaian, buku, surat-surat penting dan berharga, alat rumah tangga/dapur, alat mobil/motor, lemari pakaian/makan, tempat tidur/kasur, dan lain-lain yang tidak dapat disebut satu demi satu) milik PENGUGAT di obrak-abrik dan lainnya di buang keluar rumah, \\\ sebagian lainnya lagi belum di identifikasi, karena kunci pintu rumah il tersebut dikuasai Turut TERGUGAT II Nurdin Banteng;

Kemudian pada hari minggu tanggal 9 Agustus 2015 sekitar pukul 07.30 wit Turut TERGUGAT II (Nurdin Banteng) dengan kelompoknya datang membersihkan rumah milik PENGUGAT (Hj Husna Muhiddin) dan mengangkut sebagian barang milik PENGUGAT dan dibuang ke tempat sampah (keterangan dari tetangga rumah Hj lisa), hal ini sangat tidak **manusiawi dan menjatuhkan Harga Diri Kehormatan/penghinaan terhadap PENGUGAT (Hj Husna Muhiddin) dan keluarga;**

c. Kemudian pada hari senin tanggal 10 Agustus 2015 sekitar pukul 17.00 wit, PENGUGAT (Hj Husna Muhiddin) dengan keluarga mendatangi rumah tersebut, dengan **rasa sakit hati dan marah terhadap perbuatan Turut TERGUGAT II (Nurdin Banteng)**, memberanikan diri untuk masuk kedalam rumah dan melihat keadaan yang terjadi di dalam rumah, yaitu perabot dan barang milik PENGUGAT ditumpuk didalam kamar belakang, dan semua kas lemari ditumpuk didapur belakang;

d. Kemudian pada hari minggu tanggal 30 Agustus 2015 sekitar pukul 11.00 wit, Turut TERGUGAT II bersama kelompoknya mendatangi rumah PENGUGAT (Tabona) dan **secara kasar membentak** kepada PENGUGAT (Hj Husna Muhiddin) dan **mengusir agar cepat keluar dan mengangkat barang-barang dari rumah**, hal tersebut masih dipertahankan oleh PENGUGAT karena tidak ada Surat Perintah secara resmi Eksekusi dari Pengadilan Negeri;

e. Kemudian pada tanggal 2 September 2015 sekitar pukul 18.00 wit Turut TERGUGAT II (Nurdin Banteng) **secara memaksa melakukan**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

putusan.mahkamahagung.go.id masih dalam penguasaan PENGGUGAT (pemilik);

- f. Selanjutnya pada hari kamis tanggal 3 September 2015 sekitar pukul 20.00 wit Turut TERGUGAT II dengan cara yang tidak manusiawi, secara sepihak melakukan eksekusi (barang-barang dan perabot milik PENGGUGAT) **tanpa ada Peringatan secara tertulis dan tanpa sepengetahuan PENGGUGAT**, mengeluarkan seluruh barang-barang milik PENGGUGAT;

Bahwa perbuatan Turut TERGUGAT II (Pembeli rumah tempat tinggal sesuai **SHM Nomor : 436 atas nama HUSNA MUHIDDIN**) adalah **Perbuatan Melawan Hukum (PMH)**, maka berdasarkan Pasal 1365 KUH Perdata, terbukti Turut TERGUGAT II telah merugikan PENGGUGAT baik secara

•\\ Materiil, maupun Immateriil, sebagai berikut:

- A. Kerugian Materiil dirinci adalah sebagai berikut:

Perabot rumah tangga, surat-surat penting dan berharga, dan lain-lain, serta Tanah SHM Nomor : 436 atas nama HUSNA MUHIDDIN, fisik bangunan lantai I (247 M2), dan fisik bangunan lantai II (100 M2) adalah sebesar **Rp. 1.000.000.000,- (satu miliar rupiah);**

- B. Kerugian Immateriil **ditaksir** berupa pikiran, tekanan jiwa dan fisik secara psikologi, pekerjaan terganggu, tidak bisa menduduki rumah PENGGUGAT, dan rehabilitasi nama baik, adalah sebesar **Rp.**

10.0. 000.000,- **(sepuluh miliar rupiah);**

12. Bahwa **Prosedur dan Proses BALIK NAMA SERTIFIKAT HAK MILIK Nomor : 436 atas nama HUSNA MUHIDDIN (PENGUGAT) kepada NURDIN BANTENG (TURUT TERGUGAT II) yang diproses balik nama oleh TURUT TERGUGAT III dengan berdasarkan GROSSE AKTA HAK TANGGUNGAN yang dibuat oleh Notaris/PPAT LENI INDRAWATI.SH.M.Ka dengan Nomor 563 TANGGAL 21 JULI 2014 (salinannya tidak diberikan kepada TURUT TERGUGAT IV dan TURUT TERGUGAT V) pada PERJANJIAN KREDIT I (pertama);**

13. Bahwa Roya/Balik Nama yang dibuat oleh TURUT TERGUGAT III tanggal 17 Maret 2015, adalah tindakan dan **Perbuatan Melawan Hukum (PMH)**, maupun telah Melanggar Hukum sebagaimana dimaksud Perundang- Undangan Nomor 5 Tahun 1960; Jo. Peraturan Pemerintah Nomor: 10 Tahun 1961; dan Perundang-undangan lainnya; **tidak sah dan TURUT TERGUGAT III Wajib membatalkan balik nama SHM No. 436 atas nama NURDIN**



Direktorat Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

BANTENG (TURUT TERGUGAT II) dan/atau dinyatakan batal demi hukum. Bahwa menurut hukum TURUT TERGUGAT III wajib

membuktikan dalam Persidangan : a. Grosse Akta Perjanjian Kredit Tahap I dan Tahap II; b. Grosse Akta Pengakuan Utang Tahap I dan Tahap II; c. Sertifikat Hak Tanggungan Tahap I dan Tahap II ; Bahwa tindakan dan perbuatan **TURUT TERGUGAT III yang memproses pengalihan Sertifikat Hak Milik (SHM) No 436 tanpa sepengetahuan PENGUGAT** adalah **Perbuatan Melawan Hukum (PMH)**, maka berdasarkan **Pasal 1365 KUH Perdata, terbukti TURUT TERGUGAT III telah merugikan PENGUGAT** baik secara Materiil, maupun Immateriil, sebagai berikut:



A. Kerugian Materiil dirinci adalah sebagai berikut:

Tanah SHM Nomor : 436 atas nama HUSNA MUHIDDIN, fisik bangunan lantai I (247 M2), dan fisik bangunan lantai II (100 M2) adalah sebesar **Rp. 1.000.000.000,- (satu miliar rupiah);**

B. Kerugian Immaterial **ditaksir** berupa tidak bisa menduduki rumah PENGUGAT, pikiran terganggu, tekanan jiwa secara psikologi, dan rehabilitasi nama baik, adalah sebesar **Rp. 8.000.000.000,- (delapan miliar rupiah);**

14. Bahwa berdasarkan Uraian Posita Butir 11, **PENGUGAT** mohon **Majelis Hakim** yang memeriksa dan mengadili Perkara ini berkenan :

Dalam Profesi : Melarang TURUT TERGUGAT II, maupun pihak-pihak lain, untuk tidak memasuki rumah tempat tinggal milik PENGUGAT terletak di Kelurahan Tabona (sekarang) RT.001/RW. 001 Kecamatan Ternate Selatan, Kota Ternate Provinsi Maluku Utara, **Sebelum Putusan Perkara ini mempunyai Kekuatan Hukum Tetap ;**

15. Bahwa untuk memenuhi Tuntutan-Tuntutan PENGUGAT, mohon **Majelis Hakim** yang memeriksa dan mengadili Perkara ini, berkenan :

- Melakukan **Penyitaan** terhadap **SHM Nomor : 436**, tanah dan bangunan yang sementara **dikuasai oleh TURUT TERGUGAT II**, terletak di Kelurahan Tabona RT.001/RW. 001 Kecamatan Ternate Selatan, Kota Ternate Provinsi Maluku Utara ;
- Melakukan **Penyitaan** terhadap Bangunan dan Kantor PT. Bank Tabungan Pensiunan Nasional Tbk (TERGUGAT), Alamat Kantor di Jin.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Putusan Nomor 42/Pdt/2016/PT.TTE
Kantor Tergugat Provinsi Maluku Utara ;

Bahwa berdasarkan **Uraian Gugatan PENGGUGAT**, mohon **MAJELIS HAKIM** yang memeriksa dan mengadili Perkara ini memutuskan dan menetapkan sebagai berikut:

Primair:

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah penyitaan-penyitaan;
3. Menyatakan Perjanjian Restrukturisasi Kredit Dibawah Tangan Nomor : 5001589-ADDPK-7548-1213 tanggal 27 Desember 2013 yang tidak dibuat dengan Akta Notaris antara TERGUGAT (kreditur) dengan TURUT TERGUGAT IV (debitur) dan TURUT TERGUGAT V adalah **tidak Sah, tidak memenuhi Syarat Perjanjian SEBAB YANG HALAL, dan tidak mempunyai akibat hukum terhadap tanah dan bangunan Milik PENGGUGAT SHM Nomor 436;**
4. Membatalkan Perjanjian Perubahan terhadap Perjanjian Kredit (Restrukturisasi) Nomor : 5001589-ADDPK-7548-1213 tanggal 27 Desember 2013 antara TERGUGAT (kreditur) dengan TURUT TERGUGAT IV (debitur) dan TURUT TERGUGAT V, dan/atau **BATAL DEMI HUKUM ;**
5. Menghukum TERGUGAT untuk mengembalikan kepada PENGGUGAT dana sebesar Rp. 21.000.000,- (dua puluh satu juta rupiah);
6. Menghukum TERGUGAT (kreditur) untuk mengembalikan SHM Nomor : 436 atas nama HUSNA MUHIDDIN kepada PENGGUGAT untuk dijual oleh PENGGUGAT dalam pelunasan utang TURUT TERGUGAT IV dan sisa hasil penjualan adalah menjadi hak PENGGUGAT;
7. Menghukum TERGUGAT untuk membayar Ganti Rugi kepada PENGGUGAT, sebagai berikut:
 - A. Kerugian Materiil dirinci adalah sebagai berikut:

Tanah SHM Nomor : 436 atas nama HUSNA MUHIDDIN, fisik bangunan lantai I (247 M2), dan fisik bangunan lantai II (100 M2) adalah sebesar **Rp. 1.000.000.000,- (satu miliar rupiah);**
 - B. Kerugian Immateriil **ditaksir** berupa waktu, tenaga, pikiran, tidak bisa menduduki rumah PENGGUGAT, tekanan fisik dan jiwa secara psikologi, pekerjaan terabaikan, dan rehabilitasi nama baik, adalah sebesar **Rp. 10.000.000,- (sepuluh miliar rupiah);**

Halaman 11 dari 42 Putusan Nomor 9/Pdt/2016/PT.TTE.

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)



putusan.kembali Prosedur dan Proses Lelang terhadap barang jaminan milik

9. Menghukum TURUT TERGUGAT II untuk tidak memasuki rumah tempat tinggal dan bertanggung jawab terhadap kerusakan serta kehilangan seluruh barang dan perabot milik PENGGUGAT, terletak di Kelurahan Tabona RT.001/RW. 001 Kecamatan Ternate Selatan, Kota Ternate Provinsi Maluku Utara ;

Perabot rumah tangga, surat-surat penting dan berharga, dan lain-lain, serta Tanah SHM Nomor : 436 atas nama HUSNA MUHIDDIN, fisik bangunan lantai I (247 M2), dan fisik bangunan lantai II (100 M2) adalah sebesar **Rp. 1.000.000.000,- (satu miliar rupiah);**

10.0. 000.000,- (sepuluh miliar rupiah);

Tanah SHM Nomor : 436 atas nama HUSNA MUHIDDIN, fisik bangunan lantai I (247 M2), dan fisik bangunan lantai II (100 M2) adalah sebesar **Rp. 1.000.000.000,- (satu miliar rupiah);**

B. Kerugian Immaterial **ditaksir** berupa tidak bisa menduduki rumah PENGUGAT, pikiran terganggu, tekanan jiwa secara psikologi, dan rehabilitasi nama baik, adalah sebesar **Rp. 8.000.000.000,- (delapan miliar 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 memungkinkan 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 inkurasi 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

15. Membatalkan Surat Perjanjian Kredit dibawah tangan Nomor: 0000897-SPK- 7548-1112 tanggal 21 Nopember 2012;
16. Membebaskan segala biaya yang timbul dalam Perkara ini kepada TURUT TERGUGAT I, TURUT TERGUGAT II, TURUT TERGUGAT III, TURUT TERGUGAT IV, dan TURUT TERGUGAT V ;

Subsida: Apabila **Majelis Hakim** yang memutus Perkara ini berpendapat lain, mohon Putusan yang Seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat/Pembanding tersebut, Tergugat/Terbanding, Turut Tergugat II/ TurutTerbanding II, Turut Tergugat III/Turut Terbanding III, Turut Tergugat IV/Turut Terbanding IV dan Turut Tergugat V/Turut Terbanding V telah mengajukan jawaban yang pada pokoknya ' bagai berikut:

JAWABAN TERGUGAT/TERBANDING:

DALAM EKSEPSI ;

Diskualifikasi In person :

Bahwa, Penggugat menempatkan dirinya seolah-olah sebagai Debitur yang memiliki hubungan hukum pinjam meminjam dengan Kreditur (TERGUGAT) yang dituangkan dalam perjanjian kredit dengan jaminan , padahal hubungan PENGGUGAT dengan TERGUGAT adalah sebatas kepada perjanjian pertanggungan yaitu PENGGUGAT sebagai PENJAMIN dalam hubungan DEBITUR (TURUT TERGUGAT IV) dengan KREDITUR (TERGUGAT) , sehingga tidak memiliki kompetensi atau kapasitas untuk membatalkan perjanjian kredit antara TERGUGAT dengan TURUT TERGUGAT IV , hal ini diakui juga oleh PENGGUGAT sebagaimana dalil poin 7 d bahwa PENGGUGAT tidak menandatangani PERJANJIAN KREDIT RESTRUKTURISASI Nomor : 5001589- ADDPK-7548-1213, dan jua sangat jelas dalam dalil dalil gugatannya poin 6 dan dalam poin 7 sbb ;

Poin poin 7 dalil gugatan PENGGUGAT :

- Perjanjian Restrukturisasi **antara TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT IV** bentuknya tidak dibuat secara Notaril;
- **Isi perjanjian Kredit Restrukturisasi pasal 1 menetapkan bunga tertinggi 13,20 % per tahun ;**
- Berikutnya intinya **mempermasalahkan isi perjanjian kredit restrukturisasi yang terdapat unsure syarat kebatalan suatu perjanjian**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan restrukturisasi pinjaman antara TERGUGAT dengan TERGUGAT IV

Berdasarkan hal tersebut jelas menunjukan PENGGUGAT tidak memiliki kapasitas untuk memperlakukan perjanjian kredit RESTRUKTURISASI yang nyata-nyata dibuat dan disepakati antara TERGUGAT dengan TURUT TERGUGAT IV.

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa TERGUGAT menolak seluruh dalil yang disampaikan PENGGUGAT dalam Posita Gugatan kecuali yang secara tegas diakui oleh TERGUGAT I.
2. Bahwa, tidak ada pelanggaran hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT sebagaimana disebutkan dalam dalil gugatan PENGGUGAT , sebagaimana dapat kami kutip dalil gugatan PENGGUGAT sebagai berikut:

2.1. Dalil Gugatan PENGGUGAT Poin 6 :

" bahwa secara melawan hukum pada tanggal 27 Desember 2013 TERGUGAT yang diwakili oleh Sugiman Siboboy dan Refta M Ibrahim membuat perjanjian perubahan terhadap perjanjian kredit (Restrukturisasi) Nomor :5001589-ADDPK-7548-1213 antara TURUT TERGUGAT IV dengan TERGUGAT perjanjian dibawah tangan dengan jumlah pinjaman perubahan Rp. 186,519, 825,- (seratus delapan puluh enam juta liumartaus sembilan belas ribu delapan ratus duapuluh lima rupiah)

2.2. Dalil gugatan PENGGUGAT Poin 7 :

- a. perjanjian kredit (Restrukturisasi) Nomor: 5001589-ADDPK-7548- 1213 tidak dalam bentuk notariil
- b. Sukubunga tertinggi 13.20 % per tahun
- c. Isi perjanjian kredit restrukturisasi Nomor : 5001589-ADDPK- 7548-1213 secara memaksa dan tipu muslihat perintahkan TURUT TERGUGAT IV menyerahkan jaminan SHM No: 436 kepada TERGUGAT pengalihan hak kepemilikan
- d. Bahwa, PENGGUGAT tidak menandatangani perjanjian restrukturisasi kredit Nomor :5001589-ADDPK-7548-1213, PENGGUGAT tidak mengikatkan diri dan tidak ada kata sepakat bahwa PENGGUGAT melepaskan SHM No : 436 kepada TERGUGAT.
- e. Bahwa, kata sepakat dalam Pasal 2 Perjanjian restrukturisasi mengandung paksaan, kehilapan atau penipuan

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 dan 3 mengandung unsur sebab yang tidak halal

- g. Isi perjanjian kredit restrukturisasi Nomor : 5001589-ADDPK- 7548-1213 pasal 1,2 dan 3 telah tidak memenuhi unsur ke 3 sebab yang halal (vide Pasal 3120 KUHPdata) berakibat perjanjian restrukturisasi batal demi hukum
- h. perjanjian kredit restrukturisasi Nomor : 5001589-ADDPK-7548- 1213 tidak sah karena di buat dibawah tangan tidak dalam bentuk notaril tidak sah sehingga tidak mempunyai akibat hukum terhadap SHM No: 436
- i. bahwa, syarat dan ketentuan umum pemberian kredit (SKUPK) pada Bank BTPN Pasal 2 huruf b " Bank dapat menambah jumlah fasilitas kredit kepada Debitur dengan syarat dan ketentuan : Debitur tidak dalam Wanprestasi, logika hukum bahwa tergugat iv ditetapkan TERGUGAT telah wanprestasi.
- j. Restrukturisasi kredit melanggar ketentuan perbankan pasal 55 dan pasal 56 PBI no 14/15/2012 : bahwa Restrukturisasi kredit wajib disetujui paling rendah Direksi dan atau Pimpinan/Pihak yang lebih tinggi dari pihak yang memutuskan pemberian kredit , logika hukum perjanjian restrukturisasi kredit tidak diketahui pimpinan tertinggi,

Dalil poin 6 dan 7 tersebut tidak benar karena , :

- a. Perjanjian restrukturisasi bukan penambahan fasilitas kredit sebagaimana dimaksud poin 7 j., Perjanjian Restrukturisasi timbul sebagai bentuk kepedulian dari kreditur (TERGUGAT) kepada DEBITUR atas kesulitan yang dialami oleh DEBITUR yang semula angsuran Rp. 5,810, 006 .menjadi Rp. 4,272,195 , dan jangka waktu semula 21 November 2012 sd 3 Desember 2017 menjadi sampai dengan Desember 2021, bunga tidak ada perubahan.
- b. Perjanjian Restrukturisasi kredit Nomor: 5001589-ADDPK-7548- 1213 dibuat atas dasar permohonan dari DEBITUR yang mengalami penurunan penghasilan, dibuat atas dasar kesepakatan sukarela tanpa paksaan atau tekanan dibuat secara sadar atas dasar itikad baik t kedua belah pihak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perjanjian Restrukturisasi kredit yang ada tidak melanggar ketentuan perjanjian kredit dengan jaminan SHM no 436 atas nama PENGUGAT, yang mana perjanjian kredit tersebut dibuat dibawah tangan tidak merupakan pelanggaran hukum, dalam perjanjian kredit **tidak terdapat klausul**

pengalihan hak kepemilikan atas SHM No: 436, yang ada adalah SHM No 436 atas nama PENGUGAT telah dijadikan jaminan hutang TIUTUR TERGUGAT V, memberikan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan dari PENGUGAT

kepada TERGUGAT atas SHM No; 436 atas nama

PENGUGAT yang dibuat dalam bentuk Akt a Otentik dibuat dihadapan Notaris Leni Indrawati, SH, Mkn sebagaimana akta no 31 yang kemudian dibebaskan Hak tanggungan sebagaimana akta No 006 /2013 dibuat dihadapan Notaris Leni Indrawati, SH, Mkn, dan APHT tersebut telah didaftarkan sehingga lahir Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) No 563/2014, dengan demikian pengikatan jaminan telah sah mengikat

d. Perjanjian Restrukturisasi kredit yang ada tidak melanggar pasal 55 dan pasal 56 PBI no 14/15/2012

3. Bahwa, TERGUGAT menolak dalil PENGUGAT poin 8 yang menyatakan bahwa TERGUGAT telah melakukan perbuatan melawan hukum, karena TERGUGAT tidak pernah melakukan pemaksaan, adapun informasi yang disampaikan kepada Debitur tentang resiko dilakukannya lelang atas jaminan apabila Debitur tidak memenuhi kewajibannya adalah hal yang memang harus dilakukan agar Debitur dapat memenuhi komitmennya sesuai perjanjian kredit yang telah disepakati,
4. Bahwa, Lelang Jaminan yang dimohonkan oleh TERGUGAT dilakukan karena DEBITUR telah wanprestasi, DEBITUR sudah sulit untuk ditemui jika didatangi oleh petugas dari TERGUGAT sampai-sampai akhirnya TERGUGAT harus mengeluarkan surat peringatan dan akhirnya pengiriman melalui jasa pengiriman kantor pos, sehingga sudah sesuai dengan hukum, sebagaimana Pasal 8 Syarat dan Ketentuan Umum Pemberian Fasilitas Kredit (SKUPK) yang telah disepakati antara PENGUGAT dengan TERGUGAT sebagai berikut:

"Bank berhak secara seketika tanpa somasi lagi mengakhiri Perjanjian Kredit dan menuntut pembayaran dengan seketika dan sekaligus lunas

Halaman 16 dari 42 Putusan Nomor 9/Pdt/2016/PT.TTE.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan. Kaidah hukum yang pokok, bunga, provisi, dan karenanya

pemberitahuan dengan surat juru sita atau surat-surat lain yang berkekuatan hukum serupa itu tidak diperlukan lagi, bilamana DEBITUR dan / atau PENJAMIN: i) oleh Pengadilan Negeri dinyatakan Pailit; ii) meminta penundaan pembayaran hutang-hutangnya (surseance van betaling); iii) meninggal dunia; iv) tidak membayar bunga pada waktu yang telah ditentukan atau lalai/tidak memenuhi kewajibannya menurut Perjanjian Kredit atau Perjanjian lainnya dengan BANK; v) dinyatakan lalai/wanprestasi atau tidak memenuhi kewajibannya menurut perjanjian lainnya dengan kreditur/pihak ketiga lainnya; vi) terlibat dalam suatu perkara pengadilan. ”

Pada pokoknya telah diatur dan disepakati oleh PENGGUGAT selaku Debitur dan TERGUGAT selaku Kreditur bahwa menyimpang dari jangka waktu kredit maka seluruh jumlah pinjaman, baik karena hutang pokok, bunga, dan provisi, wajib dibayarkan kembali dengan seketika dan sekaligus seluruhnya kepada TERGUGAT jika terjadi Peristiwa Kelalaian PENGGUGAT selaku Debitur dan/atau PENJAMIN sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 SKUPK tersebut;

5. Bahwa oleh karena PENGGUGAT tidak dapat melakukan kewajibannya untuk melakukan pembayaran atas kewajiban hukumnya kepada TERGUGAT, sebagaimana Surat Peringatan I sampai dengan surat Peringatan III maka telah membuktikan bahwa PENGGUGAT telah melakukan Perbuatan Ingkar Janji (Wanprestasi sebagaimana dapat kami uraikan sbb :

Pasal 1238 KUHPerdara mengatur sebagai berikut:

"Debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan. ”

Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No.2123K/Pdt/1996

memberikan kaidah hukum sebagai berikut:

"Agar dapat menilai ada atau tidaknya wanprestasi haruslah dilihat apakah ada perjanjian yang dibuat dan salah satu pihak tidak melaksanakan ketentuan yang telah disepakati dalam perjanjian".



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id, Jakarta 2008, cetakan ke 22, halaman 45,

disebutkan bahwa yang dimaksud wanprestasi adalah:

“Apabila si berutang (debitur) tidak melakukan apa yang diperjanjikannya, maka dikatakan ia melakukan wanprestasi”, yang dapat berupa empat macam :

- Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan;*
- Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya;*
- Melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat;**
- Melakukan sesuai yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.*



6. Bahwa pendapat dari Prof. R.Subekti tersebut sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 494K/Pdt/1995, **“Dengan tidak dilunasinya sisa hutang oleh debitur, maka debitur telah wanprestasi”**

Berdasarkan ketentuan-ketentuan di atas, dalam hal PENGUGAT selaku Debitur ingkar janji/ wanprestasi, maka TERGUGAT berhak untuk dengan seketika menjalankan hak-hak dan wewenang yang timbul dari atau berdasarkan Perjanjian Jaminan (Akta Pemberian Hak Tanggungan), termasuk melakukan pelelangan dimuka umum terhadap barang-barang jaminan yang merupakan obyek Hak Tanggungan (vide. Pasal 6 Undang- Undang Hak Tanggungan No. 4 Tahun 1996);

6. Bahwa, prosres pelaksanaan lelang yang ada telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, oleh karena permintaan ganti kerugian haruslah ditolak, disamping tidak berdasar juga terlalu mengada ada, dengan menilai bangunan atas jaminan sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah)

Berdasarkan hal - hal tersebut diatas, TERGUGAT mohon Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara bantahan ini agar berkenan memutuskan : **Dalam**

Eksepsi :

Menerima eksepsi TERGUGAT , dan menyatakan gugatan tidak dapat diterima **DALAM**

POKOK PERKARA :

1. Menolak GUGATAN PENGUGAT untuk seluruhnya atau setidaknya - tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet On Vankelijke Verklaar*);
2. Menghukum PENGUGAT untuk membayar biaya perkara ;

Atau Subsida:



JAWABAN TURUT TERGUGAT II/ TURUT TERBANDING II :

1. Bahwa pada prinsipnya TERGUGAT II membantah dan menolak semua dalil gugatan PENGGUGAT, kecuali yang diakui dan menguntungkan TERGUGAT II;
2. Bahwa tidak benar TERGUGAT II telah memasuki rumah PENGGUGAT, karena TERGUGAT II memasuki rumah sendiri dimana Sertifikat Hak Milik No. 436, yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Ternate sejak tanggal 17 Maret 2015. telah tercatat nama TERGUGAT II (Nurdin Banteng) pada kolom nama yang berhak dan pemegang hak-hak lainnya, sebagai pemilik yang sah. Dimana TERGUGAT II memiliki rumah tersebut dengan cara yang sah dan membeli melalui lelang yang sah pada tanggal 27 Februari 2015, di Kantor BTPN Cabang Bastiong;
3. Bahwa TERGUGAT II juga telah membalik nama atas Tanah dan Bangunan objek perkara pada tanggal 17 Maret 2015, Sesuai Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 436. Dengan demikian, maka tindakan TERGUGAT II memasuki rumah dan mengganti kunci pintu depan rumah tersebut pada tanggal 10 April 2015 dan seterusnya adalah sah secara hukum. Tindakan mengganti kunci tersebut TERGUGAT II lakukan karena PENGGUGAT, mengunci dan tidak mau datang dan mengeluarkan barang-barangnya dari rumah tersebut, sedangkan TERGUGAT II segera akan menggunakan rumah yg resmi dibeli tersebut,
4. Bahwa Pada sekitar akhir bulan April 2015, PENGGUGAT telah mengajukan Gugatan Perdata di PN Ternate kepada Bank BTPN Kota Ternate sebagai Tergugat I, KPKNL Kota Ternate sebagai Tergugat II, dan TERGUGAT II dalam posisi sebagai Tergugat III. Adapun sidang pertama tidak dihadiri oleh Tergugat I dan Tergugat II. Saya sebagai Tergugat III hadir, namun sidang tidak jadi dilaksanakan karena terjadi kesalahan waktu persidangan. Sebelum pulang, saat itu saya sempat bercerita mengenai kronologis kasus ini kepada pegawai PN Ternate dan setelah melihat SHM asli No. 436 yang saya miliki beliau mengatakan bahwa "*rugilah sekali kalau pemilik lama tidak mau menerima pemberian uang saya*". Dari situ saya berkeyakinan bahwa saya tidak melakukan kesalahan yang melanggar hukum. Pada sidang kedua, segera



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa tidak benar pada tanggal 5 Juni 2015 hingga 30 Juni 2015, TERGUGAT II melakukan pengrusakan/pembongkaran pintu belakang rumah dan jendela samping rumah .karena rumah tersebut milik TERGUGAT II sendiri. TERGUGAT II masuk ke dalam rumah tersebut saat itu dengan leluasa, dikarenakan kunci pintu depan rumah yang baru masih berada ditangan TERGUGAT II hingga saat itu. Adapun kedatangan TERGUGAT II ke rumah itu adalah untuk mengawasi rumah tersebut dan keberadaan barang-barang pemilik lama yang masih ada di dalam rumah tersebutlah yang membuat TERGUGAT II terbebani untuk menjaganya;
6. Bahwa adalah tidak benar TERGUGAT II melakukan tindakan yang tidak manusiawi dan menjatuhkan harga diri PENGGUGAT. Bahkan sebaliknya justru PENGGUGAT yang menghina TERGUGAT II dan bahkan itnengancam baik secara langsung maupun tidak langsung bahwa akan £nembunuh siapapun yg menguasai rumah tersebut, padahal rumah tersebut adalah bukan lagi rumah PENGGUGAT, dan pada hari Minggu tanggal 9 Agustus 2015, karena saat itu TERGUGAT II akan membersihkan rumah tersebut disebabkan adanya keluhan dari warga setempat (disampaikan oleh Lurah Tabona, Ketua Pemuda Tabona dan Ketua RW setempat) mengenai keberadaan orang-orang yang tidak dikenal yang mendatangi rumah tersebut pada malam hari dan menjadikannya sebagai tempat berpesta miras. Dan barang PENGGUGAT yang tidak mau dikeluarkan sangat mengganggu TERGUGAT II sebagai Pemilik rumah karena rumah tersebut TERGUGAT II sudah mau tinggali dan sebagai itikad baik TERGUGAT II maka seluruh barang-barang pemilik lama yang berada di dalam rumah TERGUGAT II diatur dan disimpan dengan rapi dalam satu kamar tersendiri, dan adapun sampah yang berserakan seperti botol-botol bekas minuman keras, kasur busa yang sudah lapuk dan berbagai barang yang berupa sampah lainnya TERGUGAT II buang ke TPA Takome. Pembersihan tersebut diawasi oleholeh Lurah Tabona, Ketua Pemuda Tabona dan Ketua RW setempat serta beberapa warga tetangga dekat rumah tersebut;
7. Bahwa pada tanggal 10 Agustus 2015. justru PENGGUGAT beserta kelompoknya secara melawan hukum, telah masuk dengan paksa karena tanpa seizin TERGUGAT II sebagai pemilik rumah yang sah, telah mengganti kunci rumah tersebut dan menyuruh keluarganya untuk menempati rumah

Halaman 20 dari 42 Putusan Nomor 9/Pdt/2016/PT.TTE.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan PENGGUGAT yang mengajukan TERGUGAT II. Maka TERGUGAT II akan

melaporkan Tindak Pidana Penrusakan, Penyerobotan, dan Membuat Perasaan tidak menyenangkan tersebut kepada Pihak Berwajib;

8. Bahwa pada tanggal 12 Agustus 2015, TERGUGAT II telah menyurati Kantor Polisi Sektor Kota Selatan untuk meminta bantuan menyelesaikan masalah ini sekaligus bantuan pengamanan untuk mengawal pemindahan barang-barang PENGGUGAT kerumahnya di Belakang Mesjid Muhammadiyah, Kelurahan Makassar Tengah pada hari Minggu tanggal 15 Agustus 2015. Oleh Pihak Polsek Ternate Selatan menyanggupi hal tersebut namun terlebih dahulu akan memanggil dan memberitahukan kepada pihak PENGGUGAT;
9. Bahwa tidak benar pada tanggal 30 Agustus 2015 TERGUGAT II secara kasar membentak dan mengusir agar cepat keluar dari rumah tersebut, karena yang terjadi adalah bahwa pada sekitar pukul 09.00 WIT, TERGUGAT II memanggil Pihak Berwajib dalam hal ini Petugas Kepolisian dari Polsek Ternate Selatan beserta Lurah Tabona dan Ketua Pemuda Tabona untuk bersama-sama mendatangi rumah tersebut guna menyelesaikan masalah tersebut secara baik-baik. Setelah sampai di sana dan diberitahukan mengenai duduk persoalan yang terjadi oleh petugas Kepolisian tersebut maka orang (bernama pak Dewa) yang telah disuruh oleh PENGGUGAT untuk menempati rumah tersebut baru tahu bahwa rumah tersebut bukan lagi milik PENGGUGAT lagi. Dia lalu berinisiatif untuk memanggil PENGGUGAT. Sekitar pukul 11.00. PENGGUGAT datang dan langsung memaki-maki kami semua (Nurdin Banteng sebagai pemilik rumah yang sah, Polisi, Lurah Tabona dan Ketua Pemuda Tabona) dan mengancam akan membunuh siapa saja yang yang menempati rumah tersebut. Setelah itu PENGGUGAT tersebut pergi meninggalkan rumah tersebut dan mengancam akan kembali dalam setengah jam setelah melaporkan hal tersebut kepada Kepolisian Resor Kota Ternate dan Pemda Kota Ternate. Setelah menunggu hampir selama 3 jam dan PENGGUGAT (Husna Muhiddin) tidak muncul, akhirnya pihak keluarga PENGGUGAT kemudian menyanggupi dan berjanji untuk memindahkan barang-barang milik PENGGUGAT (Husna Muhiddin). Bahkan mereka meminta agar diberi waktu untuk mengemasi barang dan disediakan buruh serta mobil truk untuk mengangkut barang mereka, hingga paling lambat hari Selasa sore tanggal 1 September 2015. Mereka menjamin bahwa hari Rabu tanggal 2 September

Halaman 21 dari 42 Putusan Nomor 9/Pdt/2016/PT.TTE.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan pengadilan yang dibuatkan oleh Ais (anak laki-laki Pengugat) pada sore hari tanggal 30 Agustus 2015 tersebut.;

10. Bahwa tidak benar TERGUGAT II melakukan penyerobotan karena rumah itu adalah rumah TERGUGAT II, pada hari Selasa tanggal 2 September 2015. Pada hari itu, TERGUGAT II berinisiatif untuk menyewa buruh dan truk sesuai kesepakatan tanggal 30 Agustus 2015, namun sebelumnya TERGUGAT II lebih dahulu mendatangi rumah di Tabona tersebut. Ternyata barang-barang tersebut masih belum siap untuk diangkut. TERGUGAT II lalu mencari pemegang kunci tersebut (pak Dewa) dan setelah dihubungi barulah 3 jam kemudian TERGUGAT II bisa bertemu dirumahnya di Jambula. Meski telah bertemu, namun dikatakannya bahwa kunci rumah tersebut telah diambil oleh anak laki-laki PENGUGAT (Ais). Akhirnya, TERGUGAT II kembali ke Tabona dan memanggil lagi tukang kunci untuk mengganti kunci pintu depan rumah tersebut. Pada saat itu lalu datanglah keluarga besar dari PENGUGAT. Untuk menghindari hal-hal yang tidak diinginkan maka TERGUGAT II menelpon Polsek Ternate Selatan yang segera mengirim anggotanya. TERGUGAT II sendiri lalu mengamankan diri di Polsek Ternate Selatan. Namun ternyata di Polsek Ternate Selatan saat itu telah didatangi oleh Petugas dari Polres Ternate yang meminta penjelasan mengenai kasus ini kepada Pihak Polsek Ternate Selatan. Setelah dijelaskan maka petugas dari Poler Ternate lalu kembali ke kantornya. Malam harinya, setelah TERGUGAT II memperlihatkan sertifikat asli yang menunjukkan bahwa TERGUGAT II-lah pemilik rumah yang sah maka pihak Polres Kota Ternate lalu menjelaskan hal ini kepada pihak keluarga pemilik lama, bahkan menawarkan bantuan pengamanan kepada TERGUGAT II dalam rangka pemindahan barang-barang PENGUGAT;
11. Bahwa setelah melihat tidak adanya itikad baik dari PENGUGAT karena meski telah diberi waktu selama 5 bulan untuk memindahkan barangnya, memberi kesempatan kepada PENGUGAT untuk mencari pembeli dan menjual sesuai harga kesepakatan dari TERGUGAT II, dan menolak uang kerohiman yang TERGUGAT II hendak berikan, bahkan sengaja berlama- lama untuk menunda TERTGUGAT II untuk menempati rumah tersebut, melakukan penyerobotan dan selalu memaki PIHAK TERGUGAT II, maka pada tanggal 3 September 2015 sekitar pukul 20.00 dengan pengawasan dari Lurah Tabona, Ketua Pemuda Tabona, Ketua RW setempat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan seluruh barang milik PENGUGAT (Husna Muhiddin) kerumahnya di Belakang

Mesjid Muhammadiyah, Jalan Melati, Kecamatan Ternate Tengah;

12. Bahwa TERGUGAT II sebagai Pembeli dengan Itikad Baik, sesuai pasal 1491 KUHPerdara yang berbunyi antara lain : "penguasaan barang yang dijual itu secara aman dan tenteram". Dalam hal ini, Undang- undang secara jelas menjamin penguasaan terhadap barang oleh pembeli dengan itikad yang baik.;

13. Bahwa seluruh perbuatan PENGUGAT yang tidak mempunyai itikad baik dan selalu mengganggu telah menimbulkan kerugian Materil berupa biaya-

-<||

biaya yang harus dikeluarkan oleh TERGUGAT II seperti perbaikan pintu- > ||pintu yang rusak karena telah dikunci paksa oleh PENGUGAT, biaya

||

V pengangkutan dan pengamanan sehingga hampir Rp 25.000.000 (Dua Puluh Lima Juta Rupiah). Dan kerugian Immateril adalah TERGUGAT II tidak dapat menikmati barang yang secara hukum sah adalah milik TERGUGAT II akibat tertundanya penguasaan secara penuh terhadap rumah tersebut selama lebih dari 6 bulan;

Bahwa berdasarkan Uraian Posita di atas, TERGUGAT II memohon Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara ini berkenan :

DALAM PROFISI : Menolak seluruh profisi Penggugat,

DALAM POKOK PERKARA :menolak seluruh GUGATAN dari Pihak PENGUGAT.

Dan : Apabila Majelis Hakim yang memutus Perkara ini berpendapat lain, mohon Putusan yang seAdil-adilnya.

JAWABAN TURUT TERGUGAT III/TURUT TERBANDING 111 :

I. DALAM POKOK PERKARA (verweer ten principal/konpensi);

1. Bahwa tergugat II menolak seluruh dalil-dalil Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas;
2. Bahwa Kantor Prtananan melakukan proses Peralihan Hak Lelang sesuai dengan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 pasal 41;

JAWABAN TURUT TERGUGAT IV/TURUT TERBANDING IV dan TURUT TERGUGAT V/ TURUT TERBANDING V :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia (Tbk Cabang KCP UMK Bastiong), bahwa Fasilitas Kredit I (Pertama) sebesar Rp. 210.000.000,- (dua ratus sepuluh juta rupiah) **“TIDAK DIBUAT OLEH TERGUGAT DENGAN PERJANJIAN, NAMUN DIBUAT DENGAN SURAT BIASA DIBAWAH TANGAN**, sesuai Surat Nomor : 0000897-SPK-7548-1112 tanggal 21 November 2012; Surat diatas bukan Bukti Otentik;

2. Bahwa **sebelum jatuh tempo Kredit I (Pertama), Tergugat telah menetapkan Turut Tergugat IV Wanprestasi**, tanpa ada Surat resmi dari Tergugat menyangkut berapa hutang pokok dan berapa hutang bunga Kredit; Bahwa Fasilitas Kredit baru berjalan 1 (satu) tahun, **Tergugat menetapkan Turut Tergugat IV kreditnya telah macet**, Sedangkan Turut Tergugat IV telah melunasi Kredit adalah sebesar Rp. 66.100.000,- (enam puluh enam juta seratus ribu rupiah) terhitung sejak Januari 2013 sampai dengan November 2013;

Bahwa pada tanggal 27 Desember 2013 Tergugat membuat Perjanjian Kredit

II (Kedua) yaitu Perjanjian Perubahan Terhadap Perjanjian Kredit (Restrukturisasi)

4. Nomor : 5001589-ADDPK-7548-1213 tanggal 27 Desember 2013 **DIBAWAH TANGAN**, dengan jumlah Kredit sebesar Rp. 186.519.825,- (seratus delapan puluh enam juta lima ratus sembilan belas ribu delapan ratus dua puluh lima rupiah) dan SURAT DIBAWAH TANGAN ADALAH BUKAN SURAT OTENTIK;
5. Bahwa pada tanggal 11 Agustus 2014, **Tergugat** perintahkan kepada **Turut Tergugat I** mengeluarkan Surat Nomor : S-734/WKN.16/KNL.04/214 untuk **melelang barang jaminan Milik Penggugat**, namun dengan secara paksa **“Tergugat dengan berbagai Cara Yang Melawan Hukum”** meminta Turut Tergugat IV untuk melunasi Kredit II (Kedua), dan atas kesanggupan Turut Tergugat IV menyetor dana sebesar Rp. 21.000.000,- (dua puluh satu juta rupiah), selanjutnya **TERGUGAT MEMBATALKAN LELANG BARANG JAMINAN**;
6. Bahwa **Lelang barang jaminan milik Penggugat yang dilakukan Tergugat, maupun Turut Tergugat I secara Hukum adalah Tidak Sah, bertentangan dengan Ketentuan Perundang-Undangan; dan Lelang Cacat Hukum; harus dinyatakan batal**;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Putusan nama Husna Muhiddin (Penjamin) adalah Tidak Sah, Cacat Hukum, dan harus dinyatakan batal;

8. Bahwa Turut Tergugat III yang memproses Roya/Balik nama SHM Nomor : 436 dari Pemilik Husna Muhiddin kepada **Pembeli (Nurdin Banteng)** atau **Turut Tergugat II**, dimana prosedurnya bertentangan dengan Ketentuan Perundang-Undangan, oleh karena **“SURAT KUASA PENGAKUAN UTANG TIDAK DIBENARKAN UNDANG-UNDANG UNTUK BALIK NAMA SHM NOMOR : 436”**, maupun Ketentuan Perundang-Undangan Lainnya;
9. Bahwa **Turut Tergugat II (Nurdin Banteng)** memasuki secara paksa **RUMAH MILIK Penggugat/Penjamin** di kelurahan Tabona, membongkar kunci rumah;

,% mengangkut alat-alat perabot Milik Penggugat, **“PENYITAANNYA TIDAK / 5j] ADA PERINTAH TERTULIS DARI PENGADILAN NEGERI TERNATE”**;

Bahwa tindakan dan perbuatan tersebut diatas adalah Perbuatan Melawan f Hukum, melanggar Pasal 1365 KUH Perdata, maupun Ketentuan Perundang- Undangan Lainnya;

Berdasarkan Uraian KESIMPULAN Turut Tergugat IV, mohon Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara ini, memutuskan sebagai berikut:

Primair:

1. Menerima Jawaban Turut Tergugat IV dan Turut Tergugat V seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat yang Menetapkan Turut Tergugat IV / Turut Tergugat V Kreditnya I (Pertama) **macet/wanprestasi** sebelum jatuh tempo adalah Perbuatan Melawan Hukum, dan Wajib Hukumnya **Tergugat** mengganti kerugian kepada Turut Tergugat IV / Turut Tergugat V;
3. Menyatakan Surat Dibawah Tangan dalam Kredit I (Pertama) adalah bukan bukti Otentik, Cacat Hukum, tidak sah, dan harus dinyatakan batal;
4. Menyatakan Surat Dibawah Tangan dalam Kredit II (kedua) adalah bukan bukti Otentik, Cacat Hukum, tidak sah, dan harus dinyatakan batal;
5. Membatalkan Kredit I (Pertama), dengan Surat Dibawah Tangan;
6. Membatalkan Kredit II (Kedua), dengan Surat Dibawah Tangan;
7. Menetapkan Lelang barang jaminan Milik Penjamin (Penggugat) SHM Nomor : 436 yang dilakukan Tergugat, maupun Turut Tergugat I adalah tidak sah, dan harus dinyatakan batal;
8. Membatalkan Lelang barang jaminan Milik Penjamin (Penggugat) yang dilakukan Tergugat, maupun Turut Tergugat I;

Halaman 25 dari 42 Putusan Nomor 9/Pdt/2016/PT.TTE.

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 Banding (Pengugat) yang dilakukan oleh Turut Tergugat III kepada Nurdin Banteng

(Turut Tergugat II);

10. Menetapkan pengosongan barang-barang Milik Hj, Husna Muhiddin (Penggugat) yang dilakukan oleh Nurdin Banteng (Turut Tergugat II) tanpa perintah tertulis dari Pengadilan Negeri Ternate;
11. Biaya Perkara menurut Hukum;
Subsida; Mohon Putusan Seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa mengutip serta memperhatikan uraian-uraian tentang hal yang tercantum dalam turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Ternate Nomor 26/Pdt.G/2015/PN.Tte tanggal 17 Maret 2016, yang amar selengkapnya Jaerbunyi sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI :

's/ Menolak Eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat I untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 3.126.0, - (tiga juta seratus dua puluh enam ribu rupiah);

Menimbang, bahwa telah membaca Relas pemberitahuan Putusan Pengadilan Negeri Ternate Nomor 26/Pdt.G/2015/PN.Tte **tanggal 17 Maret 2016**, yang dibuat oleh Rustiana Madikoe, SH, Jurusita Pengadilan Negeri Ternate yang menyatakan bahwa pada **hari rabu tanggal 23 Maret 2016**, Putusan tersebut telah diberitahukan secara syah dan seksama kepada TERGUGAT/TERBANDING, TURUT TERGUGAT I/TURUT TERBANDING I, TURUT TERGUGAT II/TURUT TERBANDING II, TURUT TERGUGAT III/TURUT TERBANDING III, TURUT TERGUGAT IV/TURUT TERBANDING IV, TURUT TERGUGAT V/TURUT TERBANDING V;

Menimbang, bahwa telah membaca **Akta pernyataan Permohonan Banding** yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Ternate LA JAMAL, SH, yang menyatakan bahwa pada **tanggal 28 Maret 2016**, HJ.HUSNA MUHIDPIN.A.RAHMAN, semula Penggugat sekarang Pemanding, menyatgkan **banding** terhadap **putusan** Pengadilan Negeri Ternate Nomor 26/Pdt.G/2015/PN.Tte **tanggal 17 Maret 2016**;

Menimbang, bahwa telah membaca Relas pemberitahuan pernyataan banding yang dibuat oleh Rustiana Madikoe, SH, Jurusita Pengadilan Negeri



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan banding kasasi telah diberitahukan secara syah dan seksama kepada TERGUGAT/TERBANDING, TURUT TERGUGAT I/TURUT TERBANDING I, TURUT TERGUGAT II/TURUT TERBANDING II, TURUT TERGUGAT III/TURUT TERBANDING III, TURUT TERGUGAT IV/TURUT TERBANDING IV, TURUT TERGUGAT V/TURUT TERBANDING V;

Menimbang, bahwa telah membaca **tanda terima memori banding** yang dibuat oleh Berty.C.Luntungan, SH, PLH Panitera Pengadilan Negeri Ternate **tanggal 11 April 2016**, bahwa Pembanding semula Penggugat telah menyerahkan surat memori banding tertanggal 17 Maret 2016;

Menimbang, bahwa telah membaca **relas pemberitahuan dan penyerahan memori banding** yang dibuat oleh Rustiana Madikoe, SH, Jurusita Pengadilan Negeri Ternate pada **hari Selasa tanggal 12 April 2016**, telah menyerahkan memori banding kepada TERGUGAT/TERBANDING, TURUT TERGUGAT I/TURUT TERBANDING I, TURUT TERGUGAT II/TURUT TERBANDING II, TURUT TERGUGAT III/TURUT TERBANDING III, TURUT TERGUGAT IV/TURUT TERBANDING IV, TURUT TERGUGAT V/TURUT TERBANDING V;

Menimbang, bahwa telah membaca **tanda terima Kontra Memori Banding** yang dibuat oleh La Jamal, SH, Panitera Pengadilan Negeri Ternate **tanggal 19 April 2016**, bahwa **Turut Terbanding II/Turut Tergugat II telah menyerahkan** surat kontra memori banding tertanggal 18 April 2016;

Menimbang, bahwa telah membaca **tanda terima Kontra Memori Banding** yang dibuat oleh La Jamal, SH, Panitera Pengadilan Negeri Ternate **tanggal 22 April 2016**, bahwa **Turut Terbanding I/Turut Tergugat I telah menyerahkan surat** kontra memori banding tertanggal 22 April 2016;

Menimbang, bahwa telah membaca **tanda terima Kontra Memori Banding** yang dibuat oleh La Jamal, SH, Panitera Pengadilan Negeri Ternate **tanggal 27 April 2016**, bahwa **Terbanding/Tergugat telah menyerahkan surat kontra memori banding** tertanggal 25 April 2016;

Menimbang, bahwa telah membaca relas penyerahan kontra memori banding yang dibuat oleh Rustiana Madikoe, SH, Jurusita Pengadilan Negeri Ternate pada hari Selasa tanggal 26 April 2016, telah menyerahkan kontra memori banding dari Turut Terbanding II/Turut Tergugat II dan Turut Terbanding I/ Turut Tergugat I kepada Pembanding/ Penggugat;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Yang bertanda tangan di bawah ini, Ketua Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara yang diajukan oleh Rustiana Madikoe, SH, Jurusita Pengadilan Negeri Ternate pada hari Senin tanggal 02 Mei 2016, telah menyerahkan kontra memori banding dari Terbanding/ Tergugat kepada Pembanding/ Penggugat;

Menimbang, telah membaca relas pemberitahuan memeriksa berkas perkara yang dibuat Rustiana Madikoe, SH, Jurusita Pengadilan Negeri Ternate Jurusita Pengadilan Negeri Ternate pada tanggal 26 April 2016 telah memberi kesempatan untuk memeriksa berkas perkara kepada Pembanding/Penggugat;

Menimbang, telah membaca relas pemberitahuan memeriksa berkas perkara yang dibuat Rustiana Madikoe, SH, Jurusita Pengadilan Negeri Ternate Jurusita Pengadilan Negeri Ternate pada tanggal 31 Maret 2016 telah memberi kesempatan untuk memeriksa berkas perkara kepada Terbanding/Tergugat, Turut erbanding I/Turut Tergugat I, Turut Terbanding III / Turut Tergugat III, Turut erbanding IV/Turut Tergugat IV, Turut Terbanding VI/ Turut Tergugat V, sedangkan pada tanggal 5 April 2016 kepada Turut Terbanding II/Turut Tergugat II;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

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

Menimbang, bahwa memori banding yang diajukan oleh pemingbanding semula penggugat pada pokoknya didasarkan pada alasan-alasan sebagai berikut:

1. Bahwa pada halaman 48 **Hakim salah** menerjemahkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 570 K/Sip/1972 tanggal 08 Januari 1976, maupun Yurisprudensi Nomor 1201 K/Sip/1973 tanggal 14 November 1974;
2. Bahwa Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 570 K/Sip/1972 tanggal 08 Januari 1976 tidak ada hubungan Hukum dan atau akibat Hukum sebagaimana termuat di dalam Gugatan Perkara Perdata Nomor : 26/Pdt.G/2015/PN.TTE;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan-mahkamah-agung.go.id

sehingga Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 570 K/Sip/1972 tanggal 08 Januari 1976 yang dijadikan dasar oleh **Hakim adalah kesalahan yang besar**;

4. Bahwa pada halaman 48 **Hakim salah** menerapkan Hukum Pembuktian, yang artinya dalam Persidangan **Penggugat (dahulu) sekarang Pembanding** telah membuktikan dalil-dalil Gugatannya, namun **Hakim salah** dalam pertimbangan Hukumnya (lihat pertama, kedua dan ketiga, dalil rumusan Hakim);
5. Bahwa pada halaman 51 paragraf 2 dasar pertimbangan Hakim Pengadilan Negeri Ternate telah salah menerjemahkan keterangan saksi-saksi yang diajukan oleh **Penggugat (dahulu) sekarang Pembanding**, Hakim mendalilkan keterangan saksi-saksi Pembanding tidak satupun yang mendukung dalil Gugatan **Penggugat (dahulu) sekarang Pembanding**, hal ini Hakim telah salah dalam membandingkan keterangan-keterangan saksi dalam Persidangan, dibawah ini analisa pembuktian **Penggugat (dahulu) sekarang Pembanding**;

A. ANALISA PEMBUKTIAN

1. Bahwa **Kesaksian PENGUGAT Tanggal 20 Januari 2016 dibawah**

Sumpah: menerangkan:

- a. Bahwa saksi Penggugat (**Mardia Salim**), tanggal 20 Januari 2016

dibawah Sumpah menerangkan :

1. TERGUGAT mendesak serta memaksa TURUT TERGUGAT IV maupun **PENGUGAT** membayar Angsuran Kredit II (kedua) Restrukturisasi Sebesar Rp. 75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah), namun TURUT TERGUGAT IV maupun PENGUGAT menyanggupi dana angsuran sebesar Rp. 21.000.0000,- (dua puluh satu juta rupiah) dan dana angsuran sebesar Rp.

21.0. 0000,- (dua puluh satu juta rupiah) diserahkan oleh PENGUGAT kepada TERGUGAT dengan disaksikan Pegawai BTPN, Mardia Salim, Dede F Alui;

2. Setelah dana sebesar Rp. 21.000.0000,- (dua puluh satu juta rupiah) diterima TERGUGAT, maka TERGUGAT atas dasar



PEMBATALAN LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN", Isi Surat berbunyi "Sehubungan dengan telah dilakukan Pembayaran Pinjaman Debitur BTPN KCP Bastiong An Ernawati Abdu Rahman per tanggal 25 September 2014, berdasarkan Surat Permohonan Lelang Nomor 01/7548/0814 tanggal 11 Agustus 2014 dengan ini kami mengajukan Pembatalan Lelang atas Objek Jaminan tersebut", Surat tersebut ditujukan kepada Kepala Kantor KPKNL Ternate;

3. Pada tanggal 27 Februari 2015 TERGUGAT melakukan pelelangan barang jaminan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 436, atas nama HUSNA MUHIDDIN (**PENGGUGAT**), terletak di Kelurahan Ubo-ubo (dahulu), Kelurahan Tabona (Sekarang);

- b. Bahwa **Saksi Penggugat** (Lily) tanggal 20 Januari 2016 dibawah Sumpah menerangkan :

1. Dana sebesar Rp. 21.000.0000,- (dua puluh satu juta rupiah) dibawah ke Bank Tabungan Pensiunan Nasional Cabang Bastiong Ternate untuk bayar pinjaman Ernawati A.Rahman (TURUT TERGUGAT M), bersama-sama PENGGUGAT ibu Hj HUSNA MUHIDDIN;

- c. Bahwa **Saksi Penggugat** Hj Lisa Ahmad tanggal 20 Januari 2016 dibawah Sumpah menerangkan :

1. Saksi melihat 4 orang laki-laki termasuk Tri (Dosen Unkhair membuka kunci rumah ibu Hj Husna Muhiddin (Penggugat), dan kurang lebih 1 minggu kemudian tepatnya tanggal 3 September 2015 ada 3 Polisi termasuk Lurah Tabona Staf Lurah, mengangkut barang-barang milik ibu Hj Husna Muhiddin (Penggugat), diangkut pada malam hari tanggal 3 September 2015;

- d. Bahwa **Saksi Penggugat** (Safri Ahmad) tanggal 20 Januari 2016 dibawah Sumpah menerangkan:

1. Saksi melihat langsung 1 (satu) truk membawa dan menurunkan barang-barang milik ibu Hj Husna Muhiddin (Penggugat) di



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id



- putusan.mahkamahagung.go.id
- September 2015 ada Polisi berpakaian preman mengawal;
- e. Bahwa **Saksi Penggugat** (Suhaimi Arif) tanggal 20 Januari 2016 dibawah Sumpah menerangkan:
 - f. Saksi melihat langsung 3 (tiga) orang membongkar pintu rumah ibu Hj Husna Muhiddin (Penggugat) termasuk Lurah Tabona, ada Polisi, ada yang Preman Kampung;
 - g. Bahwa **Saksi Penggugat** (Husen Duwila) tanggal 20 Januari 2016 dibawah Sumpah menerangkan:
 - 1. Saksi melihat langsung 1 (satu) truk menurunkan barang-barang milik ibu Hj Husna Muhiddin (Penggugat) di kelurahan Makassar barat, sekitar jam 20.40 wit (malam hari);
 - h. Bahwa **Saksi Penggugat** (Sadek Hamisi) tanggal 20 Januari 2016 dibawah Sumpah menerangkan:
 - 1. Saksi mengusulkan dan saran kepada TERGUGAT untuk memberikan kesempatan kepada PENGGUGAT untuk menjual dibawah tangan SHM Nomor 436, namun ditolak TERGUGAT;
 - 2. Saksi bersama-sama PENGGUGAT, Suami Turut Tergugat IV (Muhammad Tamrin Bopeng), Anak Penggugat (Muhammad Rizal A.Rahman) dan Mardia Salim mengantar dana sebesar 21.0. 000,- dan diserahkan kepada TERGUGAT, serta membawa sampai ke **TURUT TERGUGAT I** dan menyerahkan **Surat Pembatalan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Nomor : 17/7548/0914** yang diserahkan oleh TERGUGAT kepada **TURUT TERGUGAT I**;
 - 3. Saksi langsung mendengar dari TERGUGAT bahwa lelang telah dilaksanakan di Kantor TERGUGAT pada tanggal 4 Maret 2015;
 - 6. Bahwa pada halaman 51 berdasarkan pertimbangan Hukumnya Hakim menyebutkan Turut Tergugat II adalah pembeli yang beritikad baik, hal ini adalah kesalahan yang besar, disebabkan pembeli Turut Tergugat II melakukan tindakan penyerobotan, pengosongan barang-barang milik **Penggugat (dahulu) sekarang Pemanding**, dan mengangkut barang- barang diwaktu malam pada tanggal 03 September 2015 jam 22.30 Wit, tanpa izin resmi dari Ketua Pengadilan Negeri Ternate;
 - 7. Bahwa Hakim tidak pernah mempertimbangkan pengakuan Turut Tergugat II/Terbanding II (Pembeli) di dalam Persidangan terkait pengangkutan

Halaman 31 dari 42 Putusan Nomor 9/Pdt/2016/PT.TTE.

Disclaimer

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



Bahwa halaman 51 pertimbangan Hukum Hakim Pengadilan Negeri Ternate yang menyebutkan Perkara Nomor: 26/Pdt.G/2016/PN.TTE (Turut Tergugat III menyangkut proses Pengalihan Sertifikat bukan melalui Pengadilan Negeri Ternate tetapi melalui Pengadilan Tata Usaha Negara, hal ini merupakan kesalahan fatal, artinya secara **Yuridis Turut Tergugat**

III dalam Persidangan Tingkat Pertama dalam jawabannya tidak pernah melakukan Eksepsi Kompetensi Absolut, karena Perkara Perdata Nomor : 26/Pdt.G/2016/PN.TTE adalah Gugatan Perbuatan Melawan Hukum;

Bahwa **Hakim Tingkat Pertama Pengadilan Negeri Ternate tidak mempertimbangkan hak-hak Penjamin dalam pertimbangan Hukum tentang :**

- a. Surat Perjanjian Kredit Nomor 0000897-SPK-7548-1112 tanggal 21 November 2012, Penjamin **(Penggugat (dahulu) sekarang Pembanding)** tidak menyerahkan SHM Nomor : 436 kepada Turut Tergugat IV dan V/Terbanding IV dan V untuk diikatkan dalam Perjanjian Kredit Perubahan (Restrukturisasi) Nomor 5001589-ADDPK- 7548-1213 tanggal 27 Desember 2013;
- b. Surat Perjanjian Kredit Perubahan (Restrukturisasi) Nomor 5001589-ADDPK-7548-1213 tanggal 27 Desember 2013 yang tidak ditandatangani oleh Penjamin **(Penggugat (dahulu) sekarang Pembanding)**, maupun tidak ditandatangani oleh Direksi (Vide : PBI Nomor 14/15/2012; pasal 55; pasal 56), akta dibawah tangan dan tidak Otentik;
- c. Surat Perjanjian Kredit Nomor 0000897-SPK-7548-1112 tanggal 21 November 2012 dan Surat Perjanjian Kredit Perubahan (Restrukturisasi) Nomor 5001589-ADDPK-7548-1213 tanggal 27 Desember 2013, terkait dengan Nilai Pinjaman Kredit dan Jangka Waktu Kredit yang berbeda;
- d. Penjamin **(Penggugat (dahulu) sekarang Pembanding)** tidak pernah menguasai kepada Turut Tergugat IV dan V/Terbanding IV dan V untuk menjaminkan SHM No 436 kepada Tergugat/Terbanding dalam Perjanjian Kredit Perubahan (Restrukturisasi) Nomor : 5001589- ADDPK-7548-1213 tanggal 27 Desember 2013;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 5001589-ADDPK-7548-1213

tanggal 27 Desember 2013 tidak pernah di tanda tangani oleh Direksi (vide : Jawaban Tergugat), fakta Hukum Perjanjian Kredit Perubahan (Restrukturisasi) Nomor 5001589-ADDPK-7548-1213 tanggal 27 Desember 2013 ada mengandung unsure cacat Hukum dan harus dibatalkan;

f. Dalam persidangan saksi Penggugat/Pembanding, terungkap bahwa Tergugat/Terbanding telah menerima uang sebesar Rp. 21.000.000,-

(dua puluh satu juta rupiah) kemudian Tergugat/Terbanding telah

Membatalkan Pelaksanaan Lelang, pertanyaannya kenapa hakim tidak mempertimbangkan?;

g. **Surat Pembatalan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Nomor 17/7548/0941;**

h. **Pemeriksaan setempat (PS) tanggal 11 Desember 2015,** tentang perbandingan Nilai Jual Lelang Barang Jaminan SHM Nomor 436 dengan fisik bangunan bangunan permanen berlantai 2;

i. **Perhitungan Nilai Jual Barang Jaminan Harga Limit Tertinggi Atas Dasar NJOP;**

j. **Nilai Jual Lelang sangat bertentangan dengan Harga Pasaran, Nilai Lelang Sebesar Rp. 192.500.000,- (Seratus Sembilan Puluh Dua Juta Lima Ratus Ribu Rupiah);**

k. **Kelebihan sisa uang Hasil Lelang barang Jaminan SHM Nomor 436** yang menjadi hak Penjamin (Penggugat dahulu/Pembanding sekarang);

l. **Dua Bukti Surat Pernyataan Penggugat (dahulu) Pembanding sekarang (Surat Pernyataan tidak pernah menandatangani Perjanjian Restrukturisasi dan Surat Pernyataan tidak menandatangani Proses Roya/balik nama SHM Nomor 436);**

Konstruksi Hukum :

I. **KREDIT I (Pertama) Nomor : 000089/OL/7548/1112 tanggal 20 November 2012 TEMUAN HUKUM** adalah sebagai berikut:

1. Jumlah Fasilitas Kredit Sebesar Rp. 210.000.000,- (dua ratus sepuluh juta rupiah);
2. Jangka waktu pengembalian Kredit 5 (lima) Tahun;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Kredit baru berjalan 1 tahun, **TERGUGAT** tetapkan TURUT TERGUGAT IV **WANPRSTASI**;
5. **Kredit belum JATUH TEMPO**;
6. Pada Fase ini terjadi **ROYA / BALIK NAMA SHM Nomor : 436** atas nama **HUSNA MUHIDDIN** (Penjamin) kepada **NURDIN BANTENG** (Turut Tergugat II)/Pembeli;
7. Bentuk, Format, isi Perjanjian Kredit I (Pertama) adalah tidak berbentuk Format Perjanjian (Perikatan), sifatnya hanya bentuk Penawaran Kredit;
8. **Akta dibawah tangan (TIDAK OTENTIK)**;
9. **Fasilitas Kredit I (Pertama) dipisahkan 2 Surat** yaitu :
 - a. **Bukti Tanda Terima Jaminan Tanah/Tanah dan Bangunan Nomor : 0000897-BTTJ-7548-1112 tanggal 21 November 2012** ditandatangani Debitur (Turut Tergugat IV), dan ditandatangani **PENGGUGAT (Penjamin)**, namun tidak ditandatangani **Suami Debitur** (Muhammad Tamrin Bopeng. S.Pi), **Surat ini tidak menyebutkan Nilai Kredit**;
 - b. **Bukti Surat Penawaran Fasilitas Kredit Nomor 0000897/OL/7548/1112 tanggal 20 November 2012 TIDAK DITANDATANGANI PENJAMIN (PENGGUGAT)**, tidak ditandatangani **Suami Debitur** (Muhammad Tamrin Bopeng. S.Pi) / Turut Tergugat IV, Surat ini **hanya ditandatangani Debitur** (Ernawati A.Rahman, SE / Turut Tergugat IV dan **TERGUGAT** (Jefry Ronald Umar), Surat ini menyebutkan Nilai jumlah Kredit Sebesar **Rp. 210.000.000,- (dua ratus sepuluh juta rupiah)**;
KREDIT II (Kedua) adalah Perjanjian Perubahan Terhadap Perjanjian Kredit (Restrukturisasi) Nomor : 5001589-ADDPK-7548-1213 tanggal 27 Desember 2013, TEMUAN HUKUM, adalah sebagai berikut:
 1. Jumlah Fasilitas Kredit Sebesar Rp. 186.519.825,- (seratus delapan puluh enam juta lima ratus sembilan belas ribu delapan ratus dua puluh lima rupiah);
 2. Jangka Waktu Pengambalian Kredit 7 (tujuh) Tahun;

Halaman 34 dari 42 Putusan Nomor 9/Pdt/2016/PT.TTE.

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

4. Kredit berjalan 4 bulan, **TERGUGAT** tetapkan Turut

Tergugat IV dengan WANPRESTASI;

5. **Setelah Angsuran Sebesar Rp. 21.000.000,-** (dua puluh

satu juta rupiah) **diterima TERGUGAT** (Kepala BTPN, Tbk.

KCP UMK Bastiong), dan oleh **TERGUGAT mengeluarkan**

Surat Nomor : 17/7548/0914 tanggal 25 September 2014

Perihal: **PEMBATALAN LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN;**

6. **Pada tanggal 27 Februari 2015 TERJADI PELELANGAN**

BARANG JAMINAN SHM Nomor: 436 atas nama Hj. HUSNA

MUHIDIN (**Penjamin/ PENGUGAT**);

7. **KREDIT II (Dua) Nomor : 5001589-ADDPK-7548-1213**

TANGGAL 27 DESEMBER 2013 “TIDAK

DITANDATANGANI Hj. HUSNA MUHIDDIN (Penjamin/

PENGUGAT)”;

Berdasarkan uraian Memori Banding, **Penggugat (dahulu) sekarang Pembanding** mohon majelis Hakim Pengadilan Tinggi Maluku Utara yang memeriksa dan mengadili

Perkara ini berkenan memutuskan sebagai berikut: **Primair:**

1. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Ternate Nomor : 26/Pdt.G/2016/PN.TTE, tertanggal 17 Maret 2016;
2. Mengabulkan Gugatan **Penggugat (dahulu) sekarang Pembanding** untuk seluruhnya;

Dan dengan mengadili sendiri:

1. Mengabulkan Gugatan **Penggugat (dahulu) sekarang Pembanding** untuk seluruhnya; _
2. Menyatakan Perjanjian Restrukturisasi cacat Hukum;
3. Membatalkan Perjanjian Restrukturisasi;
4. Menyatakan pengosongan rumah tanpa izin Pengadilan Negeri adalah tidak sah;
5. Menghukum para Terbanding untuk membayar biaya Perkara;

Subsidiar : Apabila Pengadilan berpendapat lain, mohon keadilan seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa Terbanding/Tergugat, Turut Terbanding I/Turut Tergugat II, Turut Terbanding III/Turut Tergugat III, telah mengajukan kontra



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kontra Memori dari Terbanding/Tergugat:

Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim dalam perkara a quo telah jelas dan benar yakni **menyelaraskan menggabungkan secara integral dalam metode penemuan hukum dalam putusannya antara bukti bukti yang terungkap di Persidangan dengan penerapan peraturan perundang undangan yang melingkupinya**, termasuk dalam hal ini Yurisprudensi Jadi **tidak foanya sekedar mendasarkan pada peraturan perundang undangan (notoir**

Miten) semata dan Yurisprudensi yang menjadi pertimbangan majelis Hakim **gji**

-ffengadilan Negeri Ternate salah satu yang mendasari oleh karena PEMBANDING/PENGGUGAT pada persidangan memang tidak dapat membuktikan dalil gugatannya sehingga sudah benar gugatan PENGGUGAT harus ditolak.

Bahwa Hakim dianggap salah menafsirkan keterangan saksi yang diajukan PENGGUGAT :

Bahwa majelis hakim dalam perkara a quo telah benar menyimpulkan karena memang keterangan saksi-saksi PENGGUGAT/PEMBANDING tidak bisa membuktikan adanya perbuatan melawan hukum TERGUGAT

Bahwa, benar terdapat keterangan saksi yang menyatakan bahwa Penjamin (PENGGUGAT) pada tanggal 25 September 2016 bersama TERGUGAT V, KUASA TERGUGAT IV (LSM) , MUHAMAD RIZAL, MARDIA SALI, (saksi yg dihadirkan PENGGUGAT) datang ke BTPN Bastiong menghadap ibu Faiza kabalmay dengan maksud meminta agar dapat diterima pembayaran Rp.

21.0.000 dari kesepakatan sebelumnya janji membayar adalah sebesar Rp.

70.0.000,-(tujuh puluh juta rupiah) dan meminta agar lelang dibatalkan , namun dengan dibatalkannya lelang tersebut bukan berarti TERGUGAT tidak dapat melanjutkan kembali lelang apabila PENJAMIN /PENGGUGAT wanprestasi, dan faktanya MUHAMAD RIZAL yang adatang bersama TERGUGAT V, KUASA TERGUGAT IV (LSM), MARDIA SALI menemui FAIZA KALA May bersepakat dengan TERGUGAT dengan kesanggupan sisanya akan dibayar lunas pada tgl 31 Oktober 2014 dan apabila tidak dipenuhi bersedia dilelang, dan hal tersebut disetujui TERGUGAT yang kemudian lelang dibatalkan, hal ini sesuai dengan bukti TERGUGAT T-18 sd T-20 yang kemudian karena pada tanggal 31 Oktober 2014 PENGGUGAT/PEMBADNING maupu DEBITUR kembali

Halaman 36 dari 42 Putusan Nomor 9/Pdt/2016/PT.TTE.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Putusan Mahkamah Agung No. 11/Pdt.G/2016/PT.TTE tanggal 27 Februari 2015 lelang dimenangkan TURUT TERGUGAT II, dengan demikian sudah tepat dan benar MAJELIS HAKIM PENGADILAN NEGERI TERNATE bahwa PENGUGAT/PEMBANDING tidak berhasil membuktikan dalil gugatannya tetapi sebaliknya TERGUGAT berhasil membuktikan bahwa TURUT TERGUGAT IV wanprestasi dan PENGUGAT menyetujui SHM atas nama nya diikat sebagai Hak Tanggungan sebagaimana dibuktikan T-14, T-17 , T-19, serta proses lelang yang dilakukan sudah sesuai dengan prosedur yang berlaku, sebagaimana telah dibuktikan bukti T-22sd T-26, T-11, T-12a, T-12b, T-13.

1. Bahwa tidak ada dasar hukum mana pun yang mengharuskan bahwa perjanjian / Kredit restrukturisasi harus dibuat secara Notaril, dan PENGUGAT tidak menunjukan bukti apapun selama persidangan untuk menguatkan atau membuktikan adanya peraturan tersebut, oleh karenanya sudah tepat dan benar pertimbangan Majelis Hakim dan memutuskan bahwa PENGUGAT tidak dapat membuktikan gugatannya.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas oleh karena tidak terbukti adanya perbuatan melawan hukum dari TERGUGAT, maka kami mohon kepada yang terhormat Ketua Pengadilan Tinggi Maluku Utara untuk berkenan memberikan putusan sebagai berikut:

1. Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Ternate No. 26/PDT-G/2015/PN.TTE tanggal 17 Maret 2016 ;
2. Menghukum Pembanding / Penggugat untuk membayar biaya perkara menurut hukum ;

Kontra Memori dari Turut Terbanding I/Turut Tergugat I :

1. Bahwa Turut Terbanding I sependapat dengan putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Ternate dalam putusannya dalam perkara perdata Nomor 26/Pdt.G/2015/PN.Tte tanggal 17 Maret 2016;
2. Bahwa Turut Terbanding I sependapat dengan pertimbangan-pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Ternate mulai dari halaman 50 sampai dengan halaman 52 yang pada akhirnya menyimpulkan bahwa seluruh tindakan Turut Terbanding I melakukan pelelangan atas permintaan Terbanding telah memenuhi ketentuan hukum yang berlaku serta telah dilakukan dengan teliti dan cermat.

Disclaimer



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Putusan Mahkamah Agung

Karena alasan keberatan tersebut yang diajukan oleh Turut Terbanding I. Oleh karena itu, Turut Terbanding I tidak perlu menanggapinya.

Kontra Memori dari Turut Terbanding II / Turut Tergugat II :

Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Ternate yang telah memeriksa dan memutus perkara tersebut di atas telah tepat dan bersesuaian hukum serta keadilan, karena putusan tersebut didasari bukti-bukti, saksi-saksi serta fakta-fakta yang terungkap dalam persidangan;



- Keberatan tersebut adalah merupakan pengulangan dari pemeriksaan tingkat pertama yang oleh yudex facty Pengadilan Negeri Ternate telah memeriksa saksi-saksi **Pembanding** dahulu **Penggugat**, dan memberi putusan yang tepat didalam menilai dan menerapkan asas pembuktian sebagaimana dalam pertimbangannya halaman 51 alinea kedua yang terurai sebagai berikut:
- Bahwa selama proses persidangan perkara, baik alat bukti surat maupun keterangan saksi-saksi yang diajukan oleh Penggugat (Hj. Husna Muhiddin A, Rahman) tidak satupun yang mendukung dalil gugatan Penggugat karena persoalan hukum yang terjadi adalah bermula dari perjanjian kredit dengan jaminan Sertifikat Hak Milik Nomor 436 atas nama Husna Muhiddin sampai pada proses pelelangan yang telah sesuai dengan prosedur yang berlaku;

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi sebelum lebih lanjut mempertimbangkan pokok perkara dalam perkara aquo, terlebih dahulu akan mempertimbangkan hal - hal/fakta hukum yang menjadi temuan Pengadilan Tinggi, yaitu sebagai berikut:

1. Pengajuan Jawaban dari Turut Tergugat I / Turut Terbanding I yang diajukan bersama-sama dengan Duplik pada saat pengajuan Duplik pada persidangan tanggal 25 November 2015.

Menimbang, bahwa menurut Hemat Pengadilan Tingkat Banding, Penerimaan Jawaban dari Turut Tergugat I/Turut Terbanding I yang diajukan bersama-sama dengan Duplik , maka hal tersebut telah salah dalam menerapkan hukum acara oleh karenanya menurut hemat Pengadilan Tinggi terhadap jawaban



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Tentang Bukti Surat dari Penggugat / Pembanding.

Menimbang, bahwa Alat bukti surat dari Penggugat/Pembanding tercantum daftar bukti surat tersebut baik didalam Putusan maupun berita acara persidangan bukti P-1 s/d P-15.

Ternyata setelah Pengadilan Tinggi memeriksa kelengkapan berkas yang menjadi satu kesatuan dengan berita acara persidangan perkara aquo, masih terdapat 2 (dua) bukti surat dari Penggugat/Pembanding yaitu bukti P-16 dan bukti P-17. antara lain :

1. bukti P 16 adalah surat keterangan yang dibuat dan ditanda tangani oleh

penggugat tentang tidak pernah menandatangani balik nama sertifikat hak milik nomor 436 Kelurahan Ubo-Ubo(dahulu) sekarang Kelurahan Tabona, tertanggal 5 September 2015 yang telah dicocokkan dengan aslinya dan telah bermeterai secukupnya;

2. Foto copy surat keterangan yang dibuat dan ditanda tangni oleh pihak penggugat tentang yang bersangkutan tidak pernah menanda tangani restrukturisasi di BTPN tertanggal 5 September 2015, yang telah dicocokkan sesuai aslinya dan bermeterai secukupnya;

3. Tuntutan Provisi;

Menimbang, bahwa selanjutnya Pengadilan Tinggi perlu pula mempertimbangkan terhadap tuntutan provisi dari Penggugat/Pembanding yang belum dipertimbangkan oleh Hakim tingkat pertama dalam putusannya;

Menimbang, bahwa Tuntutan Provisi Penggugat/Pembanding pada intinya sebagai berikut : **“ Melarang TURUT TERGUGAT II, maupun pihak-pihak lain, untuk tidak memasuki rumah tempat tinggal milik PENGGUGAT terletak di Kelurahan Tabona (sekarang) RT.001/RW. 001 Kecamatan Ternate Selatan, Kota Ternate Provinsi Maluku Utara, Sebelum Putusan Perkara ini mempunyai Kekuatan Hukum Tetap ” ;**

Menimbang, mengenai putusan provisi sebagaimana dimaksud Ketentuan Pasal 191 Rbg setelah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi mencermati maksud dan isi permohonan Provisi tersebut ternyata permohonan tersebut menyangkut pokok perkara , oleh karenanya tuntutan provisi pihak Penggugat/Pembanding harus ditolak;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan pengadilan negeri

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, Pengadilan Tinggi tidak melihat adanya pelanggaran-pelanggaran hukum yang dilakukan oleh Tergugat /Terbanding dalam proses perjanjian utang-piutang

Menimbang, bahwa didalam Akta Perjanjian Kredit tersebut didalam pasal 8 SKUPK nya juga dicantumkan tentang hal yang sama, sedangkan yang dimaksud dengan cidera janji/wan prestasi adalah diantaranya : - Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya; - Melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, Pengadilan

Tinggi tidak melihat adanya pelanggaran-pelanggaran hukum yang dilakukan oleh Tergugat /Terbanding dalam proses perjanjian utang-piutang

gan Turut Tergugat IV/Turut Terbanding IV;

Menimbang, oleh karenanya pertimbangan Hakim tingkat pertama dalam utusannya yang menolak gugatan Penggugat /Pembanding, telah tepat dan benar, karena itu dijadikan dasar pertimbangan Pengadilan Tinggi, dan putusan Hakim tingkat pertama dapat dikuatkan dengan perbaikan-perbaikan sebagai mana tersebut diatas;

Menimbang oleh karenanya pihak Pembanding semula Penggugat tetap dipihak yang kalah, baik dalam Peradilan tingkat pertama maupun dalam Peradilan tingkat banding, maka semua biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan dibebankan kepadanya;

Mengingat pasal-pasal Peraturan Perundang-undangan yang bersangkutan dan pasal-pasal dalam RBG dan Peraturan perundangan yang berkaitan dengan perkara ini;

M E N G A D I L I

Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat;

Menolak Tuntutan Provisi pihak Penggugat;

- Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Ternate Nomor 26/Pdt-G/2015/PN.Tte, tanggal 17 Maret 2016 tersebut untuk selebihnya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan. kedua tingkat Pengadilan yang dalam tingkat banding sebesar Rp. 150.000,- (Seratus Lima Puluh Ribu Rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat **permusyawaratan Majelis Hakim** Pengadilan Tinggi Maluku Utara pada **hari Rabu tanggal 22 Juni 2016**, oleh **MAJEDI HENDI SISWARA,SH**, selaku Ketua Majelis Hakim, **H.M. ROZI WAHAB,SH.MH**, dan **H.ROHENDI,SH.MH** masing-masing selaku Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada **hari Selasa tanggal 28 Juni 2016**, oleh Ketua Majelis dan Hakim-Hakim Anggota tersebut diatas, **ABDUL KADWIN,SH**. sebagai Panitera Pengganti Pengadilan Tinggi Maluku Utara tanpa kehadiran kedua belah pihak yang berperkara.

Hakim Anggota,

TTD.

1.

TTD

2. **H. ROHENDI,SH.MH.**

Hakim Ketua,

TTD

H. M. ROZI WAHAB. SH. MH.,

MAJEDI HENDI SISWARA,SH.

Panitera Pengganti TTD

ABDUL K AD WIN. SH.

Perincian biaya :

- Meterai Rp. 6.000,-
- Redaksi Rp. 5.000,-
- Biaya proses Rp. 139.000,-

Jumlah Rp. 150.000,-
(Seratus lima puluh ribu rupiah)

**SALINAN RESMI PUTUSAN INI SESUAI ASLINYA
PENGADILAN TINGGI MALUKU UTARA**



PANITERA

RAHMAT LAGAN,SH.

NIP. 19610420198411101

Halaman 41 dari 42 Putusan Nomor 9/Pdt/2016/PT.TTE.

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)