



P U T U S A N

NOMOR : 78/Pdt.G/2015/PN.Amr

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Amurang yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata gugatan pada Peradilan tingkat pertama telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

ASENG P. SUOT

dalam hal ini diwakili kuasanya DENNY PALILINGAN,SH. Dan Rekan, Advokat dan Penasihat hukum beralamat di Jl. Diponegoro No. 95 Kota Manado berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal nomor 25/SK-DP/Pdt/VIII/2015 tanggal 11 Agustus 2015 dan telah di daftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Amurang ;

Selanjutnya disebut PENGUGAT

LAWAN

- 1. PT. Bank Tabungan Pensiunan Nasional Tbk** berkedudukan di Jakarta Selatan Cq. BTPN TBK Cab. Amurang

Selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT I

- 2. KEPALA KANTOR LELANG KPKNL Manado** alamat Jl. Bethesda No. 6 Kota Manado

Selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT II

- 3. Notaris GEIBY ANGRAWIDJAYA SH, MKn** Jl. Trans Sulawesi Kel. Bitung Lingk.VII Di Kab. Minahasa Selatan

Selanjutnya disebut TURUT TERGUGAT I

- 4. Kepala kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) di Minahasa Selatan**

Selanjutnya disebut TURUT TERGUGAT II



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Negeri tersebut :

Telah membaca penetapan Ketua Pengadilan Negeri Amurang tentang penunjukkan Majelis Hakim dan penetapan tentang hari sidang ;

Telah membaca berkas perkara ;

Telah memeriksa dan meneliti surat-surat bukti dan mendengar keterangan saksi-saksi dari kedua belah pihak ;

Telah memperhatikan segala sesuatu yang terjadi dalam persidangan;

TENTANG DUDUK PERKARANYA :

Menimbang, bahwa Penggugat dalam surat gugatannya yang didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Amurang tanggal 14 Agustus 2015 di bawah register perkara Nomor : 78/Pdt.G/2015/PN.Amr, telah mengajukan gugatan terhadap Para Tergugat dengan dalil-dalil gugatan yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

1. Bahwa tanggal 26 Maret 2013 antara Penggugat dan Tergugat 1 mengadakan kesepakatan perjanjian perubahan terhadap perjanjian kredit nomor 7001339-ADDPK-7532-0313 yang sebelumnya antara Penggugat dan Tergugat baik sebagai debitur dan bank telah menandatangani perjanjian kredit nomor 0000205-SPK-7532-0310 tertanggal 15 Maret 2010 yang telah mengalami perubahan terhadap perjanjian kredit nomor 0001038-SPK-7532-0312 tertanggal 28 Maret 2012 dengan jumlah pinjaman kredit Penggugat kepada Tergugat 1 sebesar Rp. 200.000.000 selama 36 bulan dimulai pada tanggal 26 Maret 2013 s.d tanggal 06 April 2016 dengan jaminan sertifikat hak milik No. 97 Desa Ranomea Tertanggal 20 Januari 1988 dengan luas kurang lebih 332 m² atas nama Penggugat, yang dibuat di Notaris Turut Tergugat 1
2. Bahwa setelah pencairan kredit tersebut, Penggugat membayar secara rutin kepada Tergugat 1 sebesar Rp. 7.555.556/ bulan sejak 6 Mei 2013 dengan lancar tanpa adanya masalah Penyetoran kredit melalui buku bank tabungan mitra usaha BTPN milik Penggugat nomor 7532.8.001047



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang telah memberikan kuasa kepada Tergugat 1 sesuai syarat dan ketentuan umum pemberian fasilitas kredit pasal 3 kuasa-kuasa

3. Bahwa Penggugat pada bulan Juni 2015 pihak Tergugat 1 tidak mendebet untuk pembayaran kredit,, pada posisi dana Rp. 7.600.000 dan terkesan sengaja direkayasa oleh Tergugat 1, supaya pihak Penggugat akan lalai untuk membayar kredit padahal telah diberikan kuasa untuk mendebet dana secara otomatis, kemudian pihak penggugat mengkonfirmasi kepada Tergugat 1 mengenai penyetoran kredit tapi hanya menjelaskan bahwa buku bank Penggugat telah diblokir karena tidak adanya penyetoran, dan pada bulan Juli 2015 posisi dana Penggugat adalah sebesar Rp. 16.229.976 tetapi pihak Tergugat 1 tetap tidak mendebet pembayaran kredit karena telah diblokir pembayaran kredit oleh Tergugat 1;
4. Bahwa pihak Tergugat 1 dengan kesewenang-wenangan sengaja memblokir pembayaran kredit oleh Penggugat, kemudian disaat dana Penggugat pada tanggal 31 Juli 2015 sebesar Rp. 112.293.500 dengan semena-mena pihak Tergugat 1 mengambil dana untuk pembayaran kredit atau sengaja mengambil dana tersebut dengan mendebet kredit sebesar Rp. 98.799.789 sehingga dana Penggugat dibuku bank sebesar Rp. 29.793.587 ;
5. Bahwa rekayasa jahat oleh Tergugat 1 kepada Penggugat yang ketika di konfirmasi juga hanya secara lisan, bahwa pihak Tergugat 1 yang menyatakan telah lalai membayar kredit, maka SHM dan rumah milik Penggugat telah dilelang di kantor Tergugat II pada tanggal 28 Juli 2015 tanpa adanya surat peringatan I, II dan III serta tidak adanya bukti pengumuman pengawasan tanah dan rumah tersebut oleh Tergugat 1 apabila pihak Penggugat lalai untuk membayar kredit ;
6. Bahwa hanya dengan informasi lisan sesuai angka 6 diatas yang hanya rekayasa jahat untuk mendapatkan tanah dan bangunan milik



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat tanpa prosedur hukum perbankan, maka kepada pihak Turut Tergugat 1 dan II untuk tidak melakukan tindakan pengalihan SHM milik Penggugat yang lain karena jelas melawan hukum

7. Bahwa Perbuatan para Tergugat dan Turut Tergugat yang telah melakukan tindakan yang sewenang-wenang tanpa prosedur hukum dan melakukan secara diam-diam tanpa diketahui oleh Penggugat, maka persetujuan kesepakatan perjanjian perubahan terhadap perjanjian kredit nomor 7001339-ADDPK-7532-0313 yang sebelumnya antara Penggugat dan Tergugat baik sebagai debitur dan bank yang dibuat oleh Penggugat dan Tergugat 1 menjadi batal karena jelas-jelas melanggar pasal 1320 KUH Perdata karena Tergugat 1 telah melakukan tindakan yang melanggar prosedur perbankan dan kesepakatannya hanya sepihak yang menguntungkan pihak Tergugat 1;

8. Bahwa jelas-jelas Tergugat 1 dan II telah melakukan perbuatan melawan hukum mengenai tindakan yang sewenang-wenang yang melanggar UU Perbankan kepada Penggugat, maka sesuai dengan doktrin hukum Tergugat 1 dan II serta para Turut Tergugat dalam perkara a quo telah terpenuhi perbuatan melawan hukum dengan syarat-syarat bersifat kumulatif ex pasal 1365 KUH Perdata ;

8.1 Harus ada perbuatan

Bahwa Tergugat 1 dan II telah melakukan tindakan yang tidak professional tangng jawab mengenai bank dengan kepentingannya sendir tanpa adanya pelayanan prima kepada nasabah untuk mencari keuntungan yang sebesar-besarnya dengan melakukan secara diam-diam (direkayasa) tanpa sepegetahuan dan prosedur perbankan dan pelelangan kepada Penggugat yang menjadi penjamin Sertifikat Hak Milik No. 97 Desa Ranomea tanggal 20 Januari 1988 dengan luas



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kurang lebih 332 m2 dengan pihak para Turut Tergugat tidak mengkonfirmasi kembali kepada atau memeriksa dokumen dari Tergugat 1 secara professional dan proporsional sehingga melakukan tindakan hukum yang sangat merugikan Penggugat sehingga telah dialihkan SHM milik Penggugat kepada Tergugat 1 atau kepada pihak lain

8.2 Perbuatan itu melawan hukum

Bahwa TERGUGAT I dan TERGUGAT II dan Para Turut Tergugat yang telah melakukan rekayasa yang jahat yang mana Penggugat walaupun mempunyai dana penyetoran kredit dan Pihak Tergugat. I yang memblokir buku bank tersebut dan melakukan secara diam-diam tanpa surat peringatan-peringatan, pensegelan, dan pelelangan rumah diatas tanah Sertifikat Hak Milik (SHM) No: No.97 Desa Ranomea tertanggal 20 Januari 1988 dengan luas kurang lebih 332 M2 an. Penggugat dan mengalihkan tanah dan rumah tersebut kepada Tergugat. I atau pihak yang lain, ini jelas-jelas suatu perbuatan yang melawan hukum.

8.3 Ada Kerugian

Bahwa PENGGUGAT menderita kerugian uang sebesar Rp. Rp.98.799.789,- yang diambil oleh Tergugat. I di buku bank milik Penggugat dan kerugian akan tanah dan bangunan perkara a quo dengan harga pasaran sekarang sebesar Rp.500.000.000,- (Tiga ratus juta rupiah);

8.4 Ada hubungan kausalitas antara perbuatan melawan hukum itu dengan kerugian

Bahwa jelas-jelas TERGUGAT I dan TERGUGAT II serta Para Turut Tergugat yang telah melakukan perbuatan melawan hukum,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

karena telah melakukan rekayasa yang jahat yang terkesan pihak Penggugat tidak sanggup membayar kredit dan melakukan tindakan secara diam-diam yang melanggar transparansi Perbankan tanpa adanya peringatan, penyegehan Rumah dan tanah tersebut milik PENGGUGAT dan melakukan Pelelangan secara diam-diam tanpa di ketahui secara administrasi hukum oleh Penggugat sehingga berakibat kerugian.

8.5 Ada kesalahan

Bahwa jelas-jelas TERGUGAT I dan II serta Para Turut Tergugat telah melakukan kesalahan sehingga tanah dan Rumah milik PENGGUGAT diatas Tanah Sertifikat Hak Milik No: No.97 Desa Ranomea tertanggal 20 Januari 1988 dengan luas kurang lebih 332 M2 yang telah dialihkan an.Tergugat.I atau pihak yang lain dengan suata Pelelangan yang dilakukan oleh Tergugat.II yang dibantu secara rekayasa yang jahat oleh Para Turut-Tergugat.

1. Bahwa jelas-jelas TERGUGAT I dan Tergugat.II serta Para Turut Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum , maka PENGGUGAT dirugikan baik materil maupun imateril dengan kerugian materil yang dialami oleh PENGGUGAT yakni uang tabungan yang diambil oleh Tergugat.I sebesar Rp.98.799.789,- dan harga pasaran rumah dan tanah perkara a quo telah di jaminkan di Bank TERGUGAT I yang berkonspirasi jahat dengan TERGUGAT II dan Para Turut Tergugat sehingga PENGGUGAT akan kehilangan kepentingan hukum akan tanah dan rumah perkara a quo sebesar Rp.500.000.000,- (Lima ratus juta rupiah) serta kerugian imateriil Rp.500.000.000,- (Lima ratus juta rupiah) karena waktu dan pekerjaan bisnis terganggu di dunia perbankan (Black List) serta berakibat malu di masyarakat dengan adanya pelelangan tanah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan rumah tersebut atau yang dianggap patut dan adil oleh Majelis hakim ;

2. Bahwa jelas-jelas TERGUGAT I melanggar aturan hukum yaitu Undang-undang RI Nomor 10 tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 07 Tahun 1992 pasal 11 ayat (2) yang mana dalam pasal tersebut antara lain tertulis bahwa **berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain**. Dalam hal ini pihak lain yakni Penggugat sebagai peminjam kredit, sedangkan Tergugat.I sebagai penjamin kredit yang harus diketahui bersama-sama secara transparan bukan melakukan dengan rekayasa secara tidak transparan;
3. Bahwa TERGUGAT I dan TERGUGAT II dan Para Turut Tergugat jelas-jelas telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena melakukan Pelelangan dan pengalihan SHM milik Penggugat kepada Tergugat.I atau pihak yang lain tanpa diketahui secara hukum oleh Penggugat yang teridikasi adanya persekongkolan yang tidak baik sehingga objek sengketa akan menjadi milik TERGUGAT I atau pihak yang lain. Ini jelas-jelas melanggar KUHPerdara tentang perjanjian dan kesepakatan bersama pasal 1320;
4. Bahwa PENGUGAT memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo ini, agar berkenan menghukum PARA TERGUGAT dan Para Turut Tergugat secara tanggung-renteng untuk membayar seluruh kerugian baik materil maupun imateril, dengan kerugian materil Rp. 598.799.789,- dan kerugian imateriil Rp. **500.000.000,-** keseluruhan total kerugian Rp. **1.098.799.789.-**;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa guna tidak sia-sianya akan gugatan PENGUGAT yang telah menderita kerugian, maka dimohonkan kepada Ketua Pengadilan Negeri Amurang untuk meletakkan Sita Jaminan (Conservatoir beslag) tanah dan bangunan milik TERGUGAT I DAN TERGUGAT.II serta Sertifikat Hak Milik No: No.97 Desa Ranomea tertanggal 20 Januari 1988 degan luas kurang lebih 332 M2 milik PENGUGAT;
6. Bahwa PENGUGAT telah menderita Kerugian materi yang cukup besar yang terganggu akan aktifitas pekerjaan, maka sangat beralasan kepada TERGUGAT I dan TERGUGAT II secara tanggung-renteng untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.500.000,- (lima ratus ribu rupiah) kepada PENGUGAT setiap hari sejak di daftarkan gugatan ini di Pengadilan Negeri Amurang sampai mempunyai kekuatan hukum yang tetap;
7. Bahwa dalil gugatan PENGUGAT sesuai bukti-bukti otentik yang tidak dapat dibantah oleh TERGUGAT I dan II serta Para Turut Tergugat adalah tanpa hak serta telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan kerugian oleh PENGUGAT akan tanah objek sengketa tersebut , maka kiranya Ketua Pengadilan Negeri Amurang melalui Majelis Hakim memutuskan perkara a quo dengan keputusan dapat dijalankan terlebih dahulu (serta merta) walaupun PARA TERGUGAT dan Para Turut Tergugat melakukan upaya hukum verzet, banding maupun kasasi;

Berdasarkan atas alasan-alasan yang telah PENGUGAT uraikan dan kemukakan diatas, maka mohon kiranya Bapak Ketua Pengadilan Negeri Manado melalui Majelis Hakim untuk memutuskan dalam perkara ini sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan PENGUGAT untuk seluruhnya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan Sita Jaminan adalah sah dan berharga;
3. Menyatakan TERGUGAT I dan TERGUGAT II telah melakukan perbuatan yang melawan hukum;
4. Menyatakan tanpa adanya surat peringatan, penyegehan, pengumuman, Pelelangan yang dilakukan oleh Tergugat I adalah tidak sah dan tidak mengikat secara hukum kepada Penggugat;
5. Menyatakan Akta Jual-beli atau surat kuasa dari PENGGUGAT kepada Tergugat.I atau pihak yang lain yang dibuat oleh Turut.TERGUGAT.I adalah Cacat hukum dan tidak sah;
6. Menyatakan Sertifikat Hak Milik No: No.97 Desa Ranomea tertanggal 20 Januari 1988 dengan luas kurang lebih 332 M2 yang berada pada TERGUGAT I atau pihak yang lain dikembalikan secara hukum kepada PENGGUGAT;
7. Menghukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II secara tanggung-renteng membayar kerugian baik materil maupun imateril kepada PENGGUGAT Rp Rp.1.098.799.789.- (Satu Milyar Sembilan puluh delapan juta tujuh ratus Sembilan puluh Sembilan ribu tujuh ratus delapan puluh Sembilan rupiah).dan uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.500.000. (Lima ratus ribu rupiah) kepada PENGGUGAT secara tanggung-renteng sejak di daftarkan gugatan ini di Pengadilan Negeri Manado sampai mempunyai kekuatan hukum yang tetap;
8. Menyatakan putusan ini Uif Voorbaar Bijvooraad, walaupun ada Verzet, Banding dan Kasasi dari PARA TERGUGAT;
9. Menyatakan Para TURUT-TERGUGAT untuk tunduk dan patuh pada putusan ini;
10. Menghukum PARA TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT untuk membayar biaya perkara;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa pada persidangan pertama yang telah ditetapkan yaitu pada tanggal 07 September 2015 Penggugat hadir demikian pula kuasanya sebagaimana tersebut diatas sedangkan Tergugat I hadir diwakili kuasanya Vitarina Treiscova dan Tergugat II hadir diwakili kuasanya Lutfi Waskitojati dan Saiful Nurhusain berdasarkan surat tugas nomor ST-494/WKN.16/KNL.01/2015 tanggal 7 September 2015, Turut Tergugat I tidak hadir dan juga tidak mengirimkan wakilnya yang sah untuk menghadap dipersidangan, demikian juga Turut Tergugat II tidak hadir walaupun telah dipanggil secara sah namun pada persidangan tanggal 14 September 2015 Turut Tergugat I hadir kuasanya Ridwan Mapahena advokat dan konsultan Hukum pada kantor Ridwan Mapahena, SH yang beralamat di Jl Hendrikus Langelo Kel. Tandarusa Kec. aertembaga Kota Bitung berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 14 September 2015 yang didaftarkan di Kepeneritaan Pengadilan Negeri Amurang tanggal 14 September 2015 nomor 89/SK.Prak/2015/PN. Amr, sedangkan Turut Tergugat II tetap tidak hadir ;

Menimbang, bahwa pada awal mula persidangan telah dijelaskan pula kepada Para Pihak perihal proses Mediasi sebagaimana yang telah diamatkan dalam PERMA No. 1 Tahun 2008, dan terkait tentang proses mediasi selanjutnya Para Pihak tersebut diatas telah memilih sendiri Hakim Mediator yang bertindak dalam proses mediasi diantara Para Pihak yaitu sdr. ANITA GIGIR, SH, Hakim pada Pengadilan Negeri Amurang ;

Menimbang, bahwa hingga waktu yang ditentukan oleh undang-undang, Hakim Mediator tersebut menyatakan bahwa tidak terjadi perdamaian antara Penggugat dengan Para Tergugat sebagaimana termuat dalam hasil keterangan mediasi yang dibuat dan ditandatangani oleh Hakim mediator tersebut pada tanggal 05 Oktober 2015, sehingga oleh karena itu pemeriksaan perkara ini dilanjutkan dengan terlebih dahulu



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dibacakan surat gugatan oleh Kuasa Penggugat yang sebelumnya menyatakan tidak akan melakukan perubahan gugatannya ;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, selanjutnya Tergugat I, telah mengajukan Surat Jawabannya yang dibacakan dan diserahkan di Persidangan pada tanggal 22 Oktober 2015 yaitu pada pokoknya adalah sebagai berikut:

JAWABAN KUASA TERGUGAT I

DALAM EKSEPSI;

Dalil GUGATAN OBSCUR LIBEL :

Tidak jelasnya gugatan PENGGUGAT bisa dicermati pada posita PENGGUGAT poin 7 dan poin 11 sbb :

Posita PENGGUGAT poin 7 sbb :

“ Perbuatan Para Tergugat dan Para Turut Tergugat yang telah melakukan tindakan sewenang-wenang tanpa prosedur hukum dan melakukan secara diam-diam tanpa diketahui PENGGUGAT maka persetujuan kesepakatan perjanjian perubahan terhadap perjanjian kredit Nomor : 7001339-ADPK-7352-0313 yang sebelumnya antara PENGGUGAT dan TERGUGAT I baik sebagai Debitur dan Bank yang dibuat oleh PENGGUGAT dan TERGUGAT I di Notaris TURUT TERGUGAT I menjadi batal karena karena jelas melanggar pasal 1320 KUHPerdara karena TERGUGAT I telah melakukan tindakan yang melanggar prosedur perbankan dan kesepakatannya hanya sepihak yang menguntungkan PIHAK TERGUGAT I”

Dalam perkara A Quo tidak jelas yang dimaksud melanggar prosedur perbankan seperti apa tanpa diuraikan dengan jelas ? dan hal yang mana yang dipersyaratkan dalam pasal 1320 KUHPerdara yang dilanggar sehingga perjanjian kredit menjadi batal ?

Jadi disamping tidak jelas dalam perkara A Quo PENGGUGAT mencampur adukan dasar Gugatan Perbuatan Melawan Hukum dengan Wanprestasi.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dengan demikian gugatan demikian sudah seharusnya dinyatakan tidak dapat diterima.

EKSEPSI KURANG PIHAK PLURIUM LITIS CONCORDIUM :

Sebagaimana dalil gugatan Penggugat poin 5 bahwa PENGGUGAT mengetahui Hak Milik atas tanah berserta bangunan yang dijaminkan ke Bank BTPN telah dilelang , sehingga dalam perkara A Quo seharusnya Pembeli lelang ikut digugat karena sangat berkaitan langsung dengan obyek sengketa, oleh karena itu gugatan PENGGUGAT tidak memenuhi syarat formal suatu gugatan sehingga gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima .”

Dengan adanya kekurangan pihak dalam gugatan A Quo maka gugatan tidak memenuhi syarat formal suatu gugatan sehingga sudah seharusnya gugatan dinyatakan tidak dapat diterima.

DALAM POKOK PERKARA :

TINDAKAN TERGUGAT I SESUAI HUKUM tetapi PENGGUGAT YANG WANPRESTASI

- Bahwa TERGUGAT I menolak seluruh dalil yang disampaikan PENGGUGAT dalam Posita gugatan kecuali yang secara tegas diakui oleh TERGUGAT I.
- Bahwa, sebagaimana diakui PENGGUGAT sebagaimana dalil PENGGUGAT poin 1 bahwa PENGGUGAT memiliki hutang kepada TERGUGAT I dan hutang yang diterimanya telah digunakan oleh PENGGUGAT dengan jaminan sebidang tanah serta segala sesuatu yang berdiri diatas tanah tersebut sebagaimana bukti kepemilikan hak atas tanah SHM Nomor 97 atas nama PENGGUGAT , jaminan mana telah diikat dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 109/2013 , yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris GEIBY ANGGRAWIJAJA tersebut telah didaftarkan sebagaimana Sertifikat Hak Tanggungan Nomor : 152/2015
- Bahwa, Surat Perjanjian Kredit , Syarat dan Ketentuan Umum Pemberian Kredit (SKUPK) , dan Jadwal Angsuran sudah didipahami dan disepakati sebagaimana tandatangan yang dibubuhkan oleh PENGGUGAT pada setiap lembarnya, kemudian semua dokumen tersebut telah diterima



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PENGUGAT sesuai dengan dalil PENGUGAT poin 2 sehingga jelas rincian pembayaran yang harus dibayarkan setiap bulan oleh PENGUGAT sangat jelas dan terperinci tertera dalam jadwal angsuran,

•Bahwa, tidak benar dalil PENGUGAT poin 3 sampai dengan 5 yang menyatakan seolah-olah TERGUGAT I melakukan perbuatan yang sewenang-wenang, melakukan rekayasa, sebagaimana disebutkan dalil PENGUGAT poin 2 bahwa dalam SKUPK telah disepakati dalam pasal 3 poin 2 sebagai berikut :

" Debitur setuju dan dengan ini memberi kuasa kepada Bank untuk memblokir rekening debitur pada Bank apabila pada tanggal pembayaran kewajiban Debitur kepada Bank berdasarkan perjanjian kredit, Debitur belum melakukan pembayaran, Pemblokiran akan tetap dilakukan oleh Bank sampai dengan dana yang ada dalam rekening Debitur mencukupi untuk membayar kewajiban DEbitur yang tertunggak berikut denda dan atau membayar biaya lain yang terutang"

Dalam perkara A Quo dalil PENGUGAT poin 3 disebutkan bahwa bulan Juli 2015 tersedia dana di rekening PENGUGAT sebesar Rp. 16, 299, 976 (enam belas juta duaratus Sembilan puluh Sembilan ribu Sembilan ratus tujuh puluh enam ribu rupiah) padahal per tanggal 20 Mei 2014 saja sesuai Surat Peringatan II yang disampaikan kepada PENGUGAT dan sesuai dengan jadwal angsuran bahwa PENGUGAT menunggak Rp. 15, 623, 607 (lima belas juta enam ratus dua puluh tiga tiga ribu enam ratus tujuh puluh rupiah) apalagi hingga Juli 2015 berapa tunggakan pokok dan berapa tunggakan bunga belum lagi denda yang dikenakan, sehingga TERGUGAT I harus mengeluarkan Surat Peringatan III pada bulan Juni 2014.

•Bahwa, tidak ada tindakan TERGUGAT I yang melanggar hukum tetapi PENGUGAT lah yang nyata-nyata telah wanprestasi, dengan tidak memenuhi kewajiban sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati, oleh karenanya keadaan PENGUGAT yang tidak memenuhi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kewajibannya telah memenuhi kriteria Pasal 8 Syarat dan Ketentuan Umum Pemberian Fasilitas Kredit (SKUPK) yang telah disepakati antara PENGUGAT dengan TERGUGAT I sehingga TERGUGAT I berhak mengakhiri perjanjian dan menuntut pembayaran seluruh kewajiban sebagaimana klausul sebagai berikut :

"Bank berhak secara seketika tanpa somasi lagi mengakhiri Perjanjian Kredit dan menuntut pembayaran dengan seketika dan sekaligus lunas dari jumlah-jumlah yang 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 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 PENGUGAT selaku Debitur dan TERGUGAT I 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 I jika terjadi Peristiwa Kelalaian PENGUGAT selaku Debitur sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 SKUPK tersebut;

•Bahwa oleh karena PENGUGAT tidak dapat melakukan kewajibannya untuk melakukan pembayaran atas kewajiban hukumnya kepada TERGUGAT I, maka telah membuktikan bahwa PENGUGAT telah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melakukan Perbuatan Ingkar Janji, hal tersebut juga diperkuat dengan adanya Surat Peringatan I sd III kepada PENGGUGAT berikut dasar hukum yang menguatkan adanya Wanprestasi sebagaimana dapat kami uraikan sbb :

Pasal 1238 KUHPdata 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".

Menurut pendapat dari Prof. R.Subekti, S.H., dalam bukunya "Hukum Perjanjian", PT Intermas, 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 :

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 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 I 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);

Berdasarkan hal-hal tersebut jelas bahwa yang telah ingkar janji /wanprestasi adalah PENGUGAT dan tindakan TERGUGAT I telah sesuai hukum sehingga TERGUGAT menolak seluruh dalil PENGUGAT poin 6 sd 15 karena tidak memiliki dasar.

BAHWA PROSES PELAKSANAAN LELANG TELAH SESUAI DENGAN PERATURAN YANG BERLAKU SEHINGGA TELAH SAH DAN MEMILIKI KEKUATAN HUKUM :

- Bahwa Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang disepakati oleh PENGUGAT dan disetujui istri PENGUGAT dengan TERGUGAT I kemudian telah terbit Sertifikat Hak tanggungan (SHT) yang telah mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti *grosse acte hypotheek* sepanjang mengenai hak atas tanah. Hal ini diperkuat oleh Pasal 14 ayat (3) UUHT, sebagaimana TERGUGAT I kutip secara lengkap sebagai berikut :

"Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse acte Hypotheek sepanjang mengenai hak atas tanah"



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Dengan demikian, TERGUGAT I sebagai pemegang hak tanggungan, untuk menjual obyek hak tanggungan tidak perlu meminta persetujuan dari pemberi Hak Tanggungan dan pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan tersebut harus melalui pelelangan umum yang dalam hal ini adalah TERGUGAT I. Hal ini diperkuat oleh Prof. DR. ST. Remy Sjahdeini, S.H. dalam bukunya berjudul "Hak Tanggungan (asas-asas, ketentuan-ketentuan pokok dan masalah yang dihadapi oleh Perbankan)" dalam halaman 164 yang TERGUGAT I kutip sebagai berikut :

"Hak Tanggungan bertujuan untuk menjamin utang yang diberikan pemegang Hak Tanggungan kepada Debitor. Apabila debitor cidera janji, tanah (hak atas tanah) yang dibebani dengan Hak Tanggungan itu berhak dijual oleh pemegang Hak Tanggungan tanpa persetujuan dari pemberi Hak Tanggungan dan pemberi Hak Tanggungan tidak dapat menyatakan keberatan atas penjualan tersebut;

Agar pelaksanaan penjualan itu dapat dilakukan secara jujur (fair), UUHT mengharuskan agar penjualan itu dilakukan melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang – undangan yang berlaku"

- Bahwa kembali ditegaskan oleh Prof. DR. ST. Remy Sjahdeini, S.H. dalam bukunya berjudul "Hak Tanggungan (asas-asas, ketentuan-ketentuan pokok dan masalah yang dihadapi oleh Perbankan)" dalam halaman 46 yang TERGUGAT I kutip sebagai berikut :

"Pasal 6 UUHT itu memberikan hak bagi pemegang Hak Tanggungan untuk melakukan parate eksekusi, artinya pemegang Hak Tanggungan tidak perlu bukan saja memperoleh persetujuan dari pemberi Hak Tanggungan, tetapi juga tidak perlu meminta penetapan dari pengadilan setempat apabila akan melakukan eksekusi atas Hak Tanggungan yang menjadi jaminan utang debitor dalam hal debitor



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

cidera janji. Pemegang Hak Tanggungan dapat langsung datang dan meminta kepada Kepala Kantor Lelang untuk melakukan pelelangan atas objek Hak Tanggungan yang bersangkutan"

• Dengan demikian, jelas memberikan dasar dan kekuatan hukum mengikat terhadap proses lelang sampai dengan Risalah Lelang yang diterbitkan oleh TERGUGAT I (kantor Lelang) adalah sah dan bukanlah suatu Perbuatan Melawan Hukum karena sebelum dilaksanakannya lelang telah diberitahukan kepada PENGGUGAT dan memenuhi asas publisitas dengan pengumuman yang telah dilakukan serta telah memenuhi syarat administrasi yang dipersyaratkan sesuai ketentuan hukum terkait pelaksanaan lelang tersebut sebagaimana telah diatur dalam ketentuan sbb ;

- Undang-undang no 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan
- Peraturan Menteri Keuangan **PMK No.93/Pmk.06/2010** petunjuk pelaksanaan lelang yang diantaranya mengatur mengenai pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan oleh KPKNL
- Peraturan Menteri Keuangan No. 106/Pmk.06/2013 tentang petunjuk pelaksanaan lelang
- Peraturan Direktorat Jendral Piutang dan Lelang Negara Nomor 06/KN/2013 tanggal 19 Desember 2013 tentang petunjuk teknis pelaksanaan lelang

Hal ini sesuai pula dengan Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan buku II edisi tahun 2007 halaman 100 poin 21 " Suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan"

Terlebih pelaksanaan lelang yang dilakukan sudah 3 kali pelelangan dengan proses pelelangan yang telah sesuai dengan prosedur namun tidak ada pembeli, yaitu :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Lelang I tgl 17 September 2014 tidak ada peminat
- Lelang II tgl 19 Maret 2014 tidak ada peminat
- Lelang III tgl 29 April 2015-10-22 tidak ada peminat
- Lelang terakhir tgl 28 Juli 2015 yang akhirnya dimenangkan oleh Annie V

Poli

Oleh karena itu, mohon agar Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Amurang dalam perkara a quo untuk menyatakan menolak gugatan dari PENGUGAT untuk seluruhnya;

Berdasarkan hal – hal tersebut diatas, TERGUGAT I mohon Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara gugatan ini agar berkenan memutuskan :

Dalam Eksepsi

Menerima seluruh eksepsi dari TERGUGAT I dan menyatakan gugatan PENGUGAT tidak dapat diterima

Dalam Pokok Perkara :

- Menyatakan bahwa PENGUGAT adalah PENGUGAT yang tidak benar
- Menolak gugatan PENGUGAT untuk seluruhnya atau setidaknya – tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet On Vankelijke Verklaar*) ;
- Menghukum PENGUGAT untuk membayar biaya perkara ;

Atau Subsidiar :

Apabila Yang Mulia Berpendapat lain mohon putusan seadil-adilnya Ex Aequo

Et Bono

JAWABAN TERGUGAT II

Menimbang bahwa Tergugat II telah pula memberikan jawabannya pada tanggal 2002 Oktober 2015 yang pada pokoknya sebagai berikut

1. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak seluruh dalil/alasan Pengugat,, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa Pengugat dalam gugatannya mengakui dirinya sebagai debitur PT Bank Tabungan Nasional cab. Amurang yang menerima fasilitas kredit sebesar Rp. 200.000.000 dengan jaminan berupa SHM No. 97/Ranomea tanggal 20 Januari 1988 dengan luas kurang lebih 332 m² yang terletak di desa Ranomea Kec. Tombasian Kab. Minahasa Selatan.
3. Bahwa menurut Pengugat, tindakan 1 yang telah meminta kepada Tergugat II untuk dilaksanakan eksekusi lelang atas barang jaminan tersebut, tanpa memberikan teguran adalah perbuatan melawan hukum, oleh karena itu Pengugat mohon kepada Majelis hakim agar eksekusi lelang dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum serta menuntut ganti rugi Rp. 598.799.789 maupun materiil sebesar Rp. 500.000.000 kepada Pengugat secara tanggung renteng
4. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak dalil/alasan Pengugat pada angka 7 yang menyatakan bahwa pelaksanaan lelang atas objek gugatan dilaksanakan tanpa pemberitahuan dari Tergugat I kepada Pengugat dengan alasan sbb.
 - a. Pihak kreditur (PT Bank BTPN selaku Tergugat I) telah mengeluarkan surat peringatan masing-masing berupa :
 1. Surat peringatan pertama No. 088/SP1/7523/0514 tanggal 05 Mei 2014
 2. Surat peringatan kedua No. 072/SP2/7532/0514 tanggal 02 Juni 2014Kepada debitur untuk menyelesaikan hutangnya, oleh karena pihak debitur tidak melunasi kewajibannya maka dilanjutkan dengan lelang atas barang jaminan tersebut
 - b. Bahwa selain itu pelelangan tersebut juga telah diberitahukan kepada pihak debitur oleh bank BTPN sesuai surat nomor 001/MM tanggal 20 Juli 2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

c. Bahwa dapat tergugat II sampaikan, bahwa pelelangan ini telah diumumkan oleh penjual masing-masing melalui :

- 1) Selebaran/tempelan pada hari Senin tanggal 29 Juni 2015 sebagai pengumuman lelang pertama
 - 2) Surat kabar harian yang terbit di Kota Manado yaitu harian Tribun Manado pada hari Selasa tanggal 14 Juli 2015 sebagai pengumuman lelang kedua
 - 3) Serta ditayangkan melalui aplikasi lelang internet , oleh karenanya pelelangan tersebut telah memenuhi azas publisitas dan dianggap telah diketahui oleh masyarakat luas termasuk Penggugat
5. Bahwa dapat Tergugat II jelaskan, permintaan lelang oleh Tergugat 1 ays objek sengketa adalah berdasarkan pasal 14 ayat (1,2 dan 3) UU Hak Tanggungan No. 4 tahun 1996 pada pokoknya menyatakan bahwa sertifikat hak tanggungan yang memuat irah-irah dengan kataa-kata Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan yang mahas Esa mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan Putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hokum, berkendaan dengan hal tersebut pelaksanaan eksekusi hak tanggungan merupakan lembaga parate eksekusi yang mempunyai kekuatan yang sama dengan putusan hakim pengadilan, adapun kekuatan tersebut merupakan perwujudan dari kemudahan yang disediakan kepada kreditor pemegang hak tanggungan dalam melaksanakan eksekusi hak tanggungan.
6. Bahwa oleh karena dalam ketentuan perundang-undangan tentang hak tanggungan telah memberikan hak dan kewenangan bagi pemegang hak untuk menjual barang secara lelang, maka untuk selanjutnya Tergugat I selaku pemegang hak mengajukan permohonan pelelangan keppada Tergugat II melalui surat permohonan lelang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa dapat tergugat II jelaskan bahwa pelelangan a quo padatanggal 28 Juli 2015 adalah merupakan lelang berdasarkan permintaan Sdr. Jhony Sendow jabatan area Bussines Leader dan Vitarina Rasu jabatan branch Manager PT BTPN Cab. Amurang yang berkedudukan di Manado sesuai surat permohonan lelang nomor 01/SPL/UMK/0615 tanggal 19 Juni 2015 berdasarkan perjanjian kredit tanggal 15 Maret 2010 perjaanjian peruubahan tanggal 26 Maret 2013 sertifikat hak tanggungan yang diterbitkan oleh kantor pertanahan kab. Minsel.
8. Bahwa selanjutnya untuk menjamin adanya kepastian hukum dari pelaksanaan lelang tersebut Tergugat II telah mengeluarkan groses risalah Lelang No. 607/2015 tanggal 28 Juli 2015 yang berkepala Demi keadilan berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa sebagai akta otentik sehingga dapat dijadikan sebgai alat bukti yang sempurna yang menentukan bahwa suatu akta otentik memberikan diantara para pihak beserta ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak dari padanya sutu bukti sempurna tentang apa yang dimuat didalamnya.
9. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak dalil/alasan penggugat yang pada pokoknya menyatakan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum sehingga pelaksanaan lelang pada tanggal 28 Juli 2015 cacat hukum/batal demi hukum
10. Bahwa berdasarkan surat keterangan tergugat I nomor 001.S Ket/7532 yang menerangkan bahwa perincian hutang debitur atas nama Aseng P. Suot pertanggal 18 Juni 2015 sebagai berikut :

Pokok Pinjaman	:	Rp. 98.799.789
Tunggakan Bunga	:	Rp. 6.358.666
Denda	:	Rp. 4.644.074
Lain-lain	:	--
Total kewajiban	:	Rp. 109.802.529



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Bahwa dapat Tergugat II tegaskan, bahwa hasil bersih lelang a quo disetorkan kepada penjual In casu Tergugat 1 sebagai pemenuhan kewajiban hutang penggugat kepada Tergugat 1
12. Bahwa dapat Tergugat II tegaskan, pelaksanaan lelang telah sesuai dengan tata cara dan prosedur pelelangan yakni Permenkeu No. 93/PMK.06/2013 tanggal 26 Juli 2013 tentang petunjuk pelaksanaan lelang
13. Bahwa terhadap surat permohonan tersebut, selanjutnya Tergugat II kemudian melakukan analisis kebenaran berkas secara formal dan kelengkapan secara administrative dokumen berupa :
 - a. Salinan fotocopy perjanjian kredit
 - b. Salinan fotocopy sertifikat hak tanggungan dan akta pembebanan hak tanggungan
 - c. Salinan fotocopy perincian tunggakan/kewajiban utang debitur
 - d. Salinan fotocopy bukti bahwa debitur wanprestasi berupa peringatan maupun pernyataan dari kreditur
 - e. Salinan fotocopy bukti kepemilikan hak
 - f. Salinan fotocopy surat pemberitahuan rencana lelang kepada debitur
 - g. Surat pernyataan dari kreditur selaku pemohon lelang yang isinya akan bertanggungjawab apabila terjadi gugatan
14. Bahwa oleh karena permohonan lelang yang diajukan oleh Tergugat 1 telah disertai dengan surat dan dokumen yang diperlukan sehingga telah memenuhi syarat untuk dilaksanakan lelang, maka berdasarkan pasal 12 Permenkeu no. 93PMK.06/2013 tentang petunjuk pelaksanaan lelang dengan tegas menyatakan bahwa " kepala KPKNL/pejabat lelang kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

15. Bahwa berdasarkan uraian diatas, maka dengan demikian prosedur lelang eksekusi hak tanggungan telah sesuai dengan tata cara dan prosedur yang diatur dalam undang hak tanggungan no. 4 tahun 1996 tentang petunjuk pelaksanaan lelang dan tidak ada pembatalan yang memerintahkan penundaan atas objek a quo oleh karenanya risalah lelang no. 607/2015 tanggal 28 Juli 2015 sah secara hukum dan tidak dapat dibatalkan
16. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak dalil/alasan Penggugat dalam gugatannya angka 13 halaman 5 yang pada pokoknya b Karen Bahwa Penggugat minta kepada Majelis Hakim untuk meletakkan sita jaminan atas tanah dan bangunan milik Tergugat 1 dan II serta SHM No. 97/Ranomea tanggal 20 Januari 1988 dengan luas 332 m2 yang terletak di Desa Ranomea Kab. Minsel karena merupakan dalil alasan yang mengada-ada dan tidak berdasar hukum
17. Bahwa dapat Tergugat II jelaskan berdasarkan pasal 50 Bab. VIII larangan penyitaan uang dan barang milik Negara dan atau dikuasai oleh Negara UU No. 1 tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara menyatakan " Pihak manapun dilarang melakukan penyitaan terhadap :
- a. Uang atau surat berharga milik Negara/daerah baik yang berada pada instansi pemerintah maupun pada pihak ketiga
 - b. Uang yang harus di setor oleh pihak ketiga kepada Negara/daerah
 - c. Barang bergerak milik Negara/daerah baik yang berada pada instansi pemerintah maupun pada pihak ketiga
 - d. Barang tidak bergerak dan hak kebendaan lainnya milik Negara/daerah
 - e. Barang milik pihak ketiga yang dikuasai oleh Negara/daerah yang diperlukan untuk penyelenggaraan tugas pemerintahan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

18. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 394

K/Pdt/1984 tanggal 31 Mei 1985 menjelaskan bahwa barang yang sudah dijadikan jaminan hutang kepada bank tidak dapat dikenakan sita jaminan dengan demikian objek sengketa yang merupakan barang agunan tidak dapat diletakkan sita jaminan sehingga permohonan sita jaminan Penggugat terhadap objek sengketa harus ditolak

19. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas permintaan Penggugat pada gugatannya yang pada pokoknya meminta agar putusan perkara ini dinyatakan dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya banding kasasi atau upaya hukum lainnya karena suatu putusan yang dapat dijalankan terlebih dahulu baru dapat dijatuhkan apabila memenuhi syarat yang diatur dalam pasal 180 ayat (1) HIR atau pasal 191 RBG yaitu :

- a. Ada surat otentik atau tulisan tangan yang menurut undang-undang mempunyai kekuatan bukti
- b. Ada putusan pengadilan sebelumnya sudah berkekuatan hukum tetap
- c. Ada gugatan provisional yang dikabulkan
- d. Dalam sengketa mengenai bezitrecht

20. Bahwa selain hal tersebut diatas, berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung No. 4 tahun 2001 tentang permasalahan putusan serta merta dan provisional dengan tegas dinyatakan bahwa setiap kali akan melaksanakan putusan serta merta harus disertai dengan adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai objek eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian bagi pihak lain apabila ternyata dikemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan pengadilan tingkat pertama, dengan demikian jelas bahwa tanpa



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

adanya uang jaminan yang sama nilainya dengan objek sengketa, maka pelaksanaan putusan serta merta tidak boleh dijalankan.

21. Bahwa tergugat II dengan tegas menolak dalil/alas an yang diajukan oleh Penggugat pada angka 9 dan 12 halaman 4 dalam gugatannya yang pada pokoknya menyatakan Para tergugat dan turut tergugat telah melakukan perbuatan hokum yang mengakibatkan kerugian materiil dan immaterial kepada penggugat oleh karena itu penggugat memohon Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo agar menghukum para Tergugat untuk membayar kerugian materiil sebesar Rp. 598.799.789 maupun materiil sebesar Rp. 500.000.000 kepada Penggugat secara tanggung renteng

22. Bahwa dalil/alas an yang tidak benar dan tidak berdasarkan hokum sama sekali sehingga sepatutnya ditolak karena berdasarkan uraian diatas samasekali tidak terbukti melakukan perbuatan melawan hokum Maka berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas,, Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk menjatuhkan putusan dengan amar sebagai berikut :

- Menolak gugatan penggugat seluruhnya atau setidaknya-tidaknya menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima
- Menyatakan menolak permohonan ganti kerugian yang dimohonkan oleh Penggugat
- Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul

JAWABAN TURUTTERGUGAT I

Menimbang bahwa Turut Tergugat I telah pula memberikan jawabannya pada tanggal 2002 Oktober 2015 yang pada pokoknya sebagai berikut :

turut tergugat II menyatakan bahwa semua prosedur pengikatan jaminan yang telah dibuat adalah sah dan berharga dimata hukum



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh karena telah dilakukan sesuai dengan aturan hukum yang berlaku
tanpa ada satupun yang dikecualikan

JAWABAN TURUT TERGUGAT II

Menimbang bahwa Turut Tergugat II telah pula memberikan jawabannya pada tanggal 22 Oktober 2015 yang pada pokoknya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

Bahwa Turut Tergugat menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya

II DALAM POKOK PERKARA

- a. Bahwa Turut Tergugat tetap menolak seluruh dalil yang diajukan oleh Penggugat kecuali terhadap hal yang diakui secara tegas kebenarannya
- b. Bahwa jawaban dalam eksepsi merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan jawaban dalam pokok perkara

1. DALAM EKSEPSI

- Menerima eksepsi Tergugat dan
- Menyatakan bahwa gugatan penggugat tidak dapat diterima

II DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan penggugat untuk seluruhnya
- Menghukum kepada Penggugat untuk membayar biaya perkara
- Mohon keadilan

Menimbang, bahwa atas Jawaban dari Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tersebut, selanjutnya Kuasa Penggugat telah mengajukan dan membacakan Replik pada persidangan tanggal 5 November 2015 dan selanjutnya atas Replik tersebut maka Para Tergugat dan Turut Tergugat telah mengajukan Duplik secara lisan pada persidangan tanggal 12 November 2015 yang pada pokoknya Kuasa Tergugat I dan Tergugat II menyatakan bertetap pada Jawabannya.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Kuasa

Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat sebagai berikut :

1. Foto copy satu rangkap Surat Perjanjian Kredit, yang selanjutnya pada foto copy bukti tersebut diberi tanda P-1
2. Foto copy Sertifikat Hak Milik No.97, Gambar situasi No.06A-50 Tahun 1937 yang selanjutnya pada foto copy bukti tersebut diberi tanda P - 2;
3. Asli dan Foto copy surat Keterangan tertanggal 22 September 2015, Nomor: 805/SKET/RN/IX-2015, yang selanjutnya pada foto copy bukti tersebut diberi tanda P - 3;
4. Asli dan Foto copy Buku Tabungan Bank BPTN atas nama Aseng Petrus Suot, yang selanjutnya pada foto copy bukti tersebut diberi tanda P - 4;
5. Foto copy Jadwal angsuran, yang selanjutnya pada foto copy bukti tersebut diberi tanda P - 5 ;
6. Asli dan Foto copy Kartu Keluarga No.7105183009100005, yang selanjutnya pada foto copy bukti tersebut diberi tanda P - 6;
7. Asli dan foto copy Informasi Debitur Aseng Petrus Suot, Yang selanjutnya pada foto copy bukti tersebut diberi tanda P-7 ;
8. Asli surat Pernyataan atas nama Ivan Virgin Lumenta Yang selanjutnya pada bukti tersebut diberi tanda P-8 ;

Foto copy bukti surat tersebut diatas telah dibubuhi materai cukup, dan setelah dicocokkan sama dengan aslinya, kecuali bukti surat bertanda P-1, P-2 dan P-3 yang diajukan hanyalah foto copy, sedangkan bukti surat P.8 yang diajukan adalah surat asli ;

Menimbang, bahwa selain surat-surat bukti tersebut, Kuasa Penggugat juga telah mengajukan saksi-saksi yang telah didengar keterangannya dalam persidangan dan di bawah sumpah, pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

1. **ARNOLIUS KARL POLII** Umur 39 tahun, Pekerjaan Wiraswasta, Alamat Kelurahan Ranomea Kecamatan Amurang Timur, Kabupaten Minahasa Selatan, Agama Kristen ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi kenal kepada pihak Penggugat tetapi tidak memiliki hubungan keluarga sedarah semenda, Tergugat – Tergugat saksi tahu, dan tidak pula mempunyai hubungan kerja dengan kedua belah pihak yang berperkara ;
- Bahwa Jarak rumah saksi dengan rumah Penggugat berdekatan hanya diantara 2 rumah ;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat papan pengumuman lelang di rumah Penggugat ;
- Bahwa setahu saksi yang menguasai kintal dan rumah penggugat adalah keluarga penggugat ;
- Bahwa rumah saksi dengan rumah Penggugat berdekatan Sejak lahir sampai saat ini ;
- Menurut saksi semua aktifitas sehari-hari saksi setiap hari harus melewati rumah penggugat ;
- Bahwa seingat saksi dirinya tidak pernah melihat papan pengumuman lelang yang ditempel di rumah penggugat pada bulan Juli 2015 ;
- Bahwa saksi tidak tahu kalau penggugat pernah mendapatkan fasilitas kredit dari Bank BPTN Amurang ;
- Bahwa saksi mengenal, semua anggota keluarga penggugat saksi kenal, baik isterinya dan anak-anak juga menantu penggugat ;
- Bahwa setahu saksi semua anggota keluarga Penggugat tinggal di rumah Penggugat di Ranomea ;
- Bahwa saksi kenal dengan Ivana Lumenta dia adalah anak menantu dari Penggugat ;

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi Tidak pernah membaca Koran yang didalamnya berisi tentang pengumuman lelang kintal dan rumah penggugat di Ranomea ;
- Bahwa setahu saksi Penggugat mempunyai usaha Toko Bahan Bangunan sejak tahun 2013 ;
- Bahwa Setahu saksi aktifitas usaha/Toko penggugat tahun 2015 sama dengan di tahun 2013 dan tahun 2014 ;
- Bahwa seingat saksi Tanda tangan Ivana Lumenta saksi tidak pernah melihatnya ;

2. JUFRI LANTANG Umur 33 tahun, Pekerjaan Sopir, Alamat Kelurahan Ranomea Lingkungan IV, Kecamatan Amurang Timur, Kabupaten Minahasa Selatan, Agama Kristen ;

- Bahwa saksi menerangkan bahwa ia kenal kepada pihak Penggugat tetapi tidak memiliki hubungan keluarga sedarah semenda, dan tidak pula mempunyai hubungan kerja dengan kedua belah pihak yang berperkara ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui ada masalah apa antara Penggugat dan Tergugat ;
- Bahwa jarak rumah saksi dengan rumah penggugat berdekatan
- Bahwa setiap hari saksi melewati rumah Penggugat dan semua aktifitas sehari-hari saksi harus melewati rumah Penggugat ;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat adanya papan pengumuman yang ditempel di rumah penggugat ;
- Bahwa setahu saksi yang menguasai kintal dan rumah Penggugat sekarang ini adalah Penggugat dan keluarganya ;
- Bahwa saksi sering membawa korban namun dalam Koran tersebut saksi tidak pernah melihat adanya pengumuman tentang lelang terhadap rumah dan kintal Penggugat ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa hingga saat ini saksi tidak pernah mendengar informasi dari manapun tentang rumah Penggugat telah dijual atau di lelang;
- Bahwa setahu saksi penggugat mempunyai usaha took bahan bangunan di Lopana ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil bantahannya, di Persidangan Para Tergugat dan Para Turut tergugat telah mengajukan bukti surat yaitu sebagai berikut :

1. Asli dan Foto copy Surat Perjanjian Kredit Nomor: 7001399-ADDPK-7531-0313 tertanggal 26 Maret 2013,
yang selanjutnya pada foto copy bukti tersebut diberi tanda T.I - 1;
2. Asli dan Foto copy Jadwal/Daftar angsuran,
yang selanjutnya pada foto copy bukti tersebut diberi tanda T.I - 2;
3. Asli dan Foto copy Syarat dan Ketentuan Umum Pemberian Kredit (SKUPK),
yang selanjutnya pada foto copy bukti tersebut diberi tanda T.I - 3;
4. Asli dan Foto copy Tanda Terima Dokumen,
yang selanjutnya pada foto copy bukti tersebut diberi tanda T.I - 4;
5. Asli dan Foto copy Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor:109/2013, yang dibuat dihadapan Notaris,
yang selanjutnya pada foto copy bukti tersebut diberi tanda T.I - 5;
6. Foto copy Surat Peringatan I,
yang selanjutnya pada foto copy bukti tersebut diberi tanda T.I - 6;
7. Foto copy Surat Peringatan II,
yang selanjutnya pada foto copy bukti tersebut diberi tanda T.I - 7 ;
8. Foto copy Surat Peringatan III,
yang selanjutnya pada foto copy bukti tersebut diberi tanda T.I - 8 ;
9. Foto copy Surat Pemberitahuan Pra Lelang dan surat tanda terima, yang selanjutnya pada foto copy bukti tersebut diberi tanda T.I - 9;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Foto copy Surat Pemberitahuan Lelang Pertama, tertanggal 28 Agustus 2014, yang selanjutnya pada foto copy bukti tersebut diberi tanda T.I – 10 ;
11. Foto copy Pengumuman Lelang melalui selebaran,
yang selanjutnya pada foto copy bukti tersebut diberi tanda T.I - 11;
12. Foto copy Risalah Lelang Pertama, tertanggal 17 September 2012 yang selanjutnya pada foto copy bukti tersebut diberi tanda T.I – 12 ;
13. Foto copy Surat Pemberitahuan Lelang Kedua tertanggal 16 Maret 2015, yang selanjutnya pada foto copy bukti tersebut diberi tanda T.I - 13;
14. Foto copy Pengumuman Lelang Kedua,
yang selanjutnya pada foto copy bukti tersebut diberi tanda T.I – 14;
15. Foto copy Pengumuman Lelang melalui surat kabar Tribun Manado tanggal 5 Maret 2015 untuk lelang kedua yang dijadwalkan tanggal 19 Maret 2015,
yang selanjutnya pada foto copy bukti tersebut diberi tanda T.I - 15;
16. Foto copy Risalah Lelang Kedua tanggal 19 Maret 2015,
yang selanjutnya pada foto copy bukti tersebut diberi tanda T.I – 16 ;
17. Foto copy Surat Pemberitahuan Lelang Ketiga tanggal 23 April 2015 dan tanda terima,
yang selanjutnya pada foto copy bukti tersebut diberi tanda T.I - 17;
18. Foto copy Pengumuman lelang melalui selebaran,
yang selanjutnya pada foto copy bukti tersebut diberi tanda T.I – 18 ;
19. Foto copy Pengumuman melalui Surat kabar Tribun Manado tanggal 22 April 2015 untuk lelang ketiga yang dijadwalkan tanggal 29 April 2015,
yang selanjutnya pada foto copy bukti tersebut diberi tanda T.I - 19;
20. Asli dan Foto copy Risalah lelang ketiga tanggal 29 April 2015,
yang selanjutnya pada foto copy bukti tersebut diberi tanda T.I – 20 ;
21. Foto copy Pengumuman lelang ulang melalui Surat kabar Tribun Manado tanggal 14 Juli 2015 untuk lelang ketiga yang dijadwalkan tanggal 29 April 2015,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang selanjutnya pada foto copy bukti tersebut diberi tanda T.I - 21;

22. Foto copy Risalah lelang tanggal 04 September 2015,

yang selanjutnya pada foto copy bukti tersebut diberi tanda T.I - 22 ;

23. Asli Print Out transaksi History Enquiry tabungan Mitra Usaha atas nama

Aseng Petrus Suout tertanggal 27 Agustus 2015, yang diberi tanda T.I-23 ;

24. Asli Print Out transaksi History Enquiry tabungan Mitra Usaha atas nama

Aseng Petrus Suout tertanggal 01 Desember 2015, yang diberi tanda

T.I-24 ;

Foto copy surat tersebut diatas telah dibubuhi materi cukup, dan setelah dicocokkan sama dengan aslinya, kecuali bukti surat bertanpa P-1, P-2 dan P-3 yang diajukan hanyalah foto copy,

Selanjutnya Kuasa Tergugat II lalu menyerahkan surat bukti dipersidangan berupa :

1. Foto copy Perjanjian Kredit No. 0000205-SPK-7532-0310 tanggal 15 Maret 2010, yang selanjutnya pada foto copy bukti tersebut diberi tanda T.II - 1;
2. Foto copy Perjanjian Perubahan Terhadap Perjanjian Kredit No.7001399-ADDPK-7532-0313 TANGGAL 26 Maret 2013, yang selanjutnya pada foto copy bukti tersebut diberi tanda T.II - 2;
3. Foto copy surat Sertifikat Hak Tanggungan yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Minahasa Selatan yang berkepala "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" No. 148/2012 tanggal 03 Mei 2012 dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 192/2012 tanggal 19 April 2012; yang selanjutnya pada foto copy bukti tersebut diberi tanda T.II - 3;
4. Asli dan Foto copy Surat Permohonan lelang Eksekusi hak tanggungan melalui media internet (email) No. 01/SPL/UMK-7532/0615 tanggal 15 Juni 2012, yang selanjutnya pada foto copy bukti tersebut diberi tanda T.II - 4;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Foto copy Surat Peringatan I (pertama) No 088/SP1/7532/0514 Tanggal 05 Mei 2014 , yang selanjutnya pada foto copy bukti tersebut diberi tanda T.II - 5 ;
6. Foto copy Surat Peringatan II (Kedua) No 072/SP2/7532/0514 Tanggal 20 Mei 2014 , yang selanjutnya pada foto copy bukti tersebut diberi tanda T.II - 6 ;
7. Foto copy Surat Peringatan III (Ketiga) No 058/SP3/7532/0614 Tanggal 02 Juni 2014 , yang selanjutnya pada foto copy bukti tersebut diberi tanda T.II - 7 ;
8. Asli dan Foto copy Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) DARI Kantor Pertanahan Kabupaten Minahasa Selatan No 19/2015 tanggal 28 April 2015 , yang selanjutnya pada foto copy bukti tersebut diberi tanda T.II - 8 ;
9. Asli dan Foto copy Suratnya No 001/AMM-8974/0715 tanggal 20 Juli 2015, yang selanjutnya pada foto copy bukti tersebut diberi tanda T.II – 9;
10. Foto copy Pengumuman Lelang melalui selebaran/Tempelan pada hari senin tanggal 29 Juni 2015 sebagai pengumuman lelang pertama, yang selanjutnya pada foto copy bukti tersebut diberi tanda T.II – 10 a;
11. Asli dan Foto copy Pengumuman Lelang melalui Tribun Manbado pada hari selasa tanggal 14 Juli 2015 sebagai pengumuman lelang Kedua, yang selanjutnya pada foto copy bukti tersebut diberi tanda T.II – 10 b;
12. Asli dan Foto copy Risalah lelang No. 604/2015 tanggal 28 Juli 2015, yang selanjutnya pada foto copy bukti tersebut diberi tanda T.II – 11;
13. Foto copy Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah; yang selanjutnya pada foto copy bukti tersebut diberi tanda T.II – 12;
14. Foto copy Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No.93/PMK.06/2010 tanggal 23 April 2010 tentang Pelaksanaan lelang sebagaimana telah diubah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan PMK No. 106/PMK.06/2013 TANGGAL 06 Agustus 2013; yang selanjutnya pada foto copy bukti tersebut diberi tanda T.II – 13;

Foto copy bukti surat T.II -1 s/d. T.II - 13 tersebut diatas telah dibubuhi materai cukup, dan setelah dicocokkan sama dengan aslinya, kecuali bukti surat T.II - 1 s/d T.II – 3 dan T.II – 5 s/d. T.II – 7, T.II – 10a, T.II – 12, T.II - 13 hanya foto copy, selanjutnya dilampirkan dalam berkas perkara ini, kemudian asli surat bukti T.II-4, T.II-8, T.II-9, T.II-10.b dan T.II - 11 tersebut dikembalikan kepada Kuasa Tergugat - II dipersidangan ;

Selanjutnya Kuasa Turut Tergugat II lalu menyerahkan surat bukti dipersidangan berupa :

1. Asli dan foto copy buku tanah Hak milik No.97 tertanggal 20 Januari 1988, yang selanjutnya pada foto copy bukti tersebut diberi tanda TT.I-2 ;
2. Asli dan foto copy Buku Tanah Hak Tanggungan No.153/2013 tertanggal 10 Juni 2013, yang selanjutnya pada foto copy bukti tersebut diberi tanda TT.I-2 ;
3. Asli dan foto copy surat permohonan penerbitan Hak Tanggungan tertanggal 26 Maret 2015 beserta kelengkapannya,yang selanjutnya pada foto copy bukti tersebut diberi tanda TT.II-3 ;
4. Asli dan foto copy Surat Kuasa mengurus tertanggal 26 Maret 2013, yang selanjutnya pada foto copy bukti tersebut diberi tanda TT.II-4 ;
5. Asli dan foto copy Akta Pemberian Hak Tanggungan tertanggal 26 Maret 2013 No. : 109/2013 yang selanjutnya pada foto copy bukti tersebut diberi tanda TT.II-5 ;

Foto copy bukti surat tersebut diatas telah dibubuhi materai cukup, dan setelah dicocokkan sama dengan aslinya, selanjutnya dilampirkan dalam berkas perkara ini , kemudian asli surat bukti tersebut dikembalikan kepada Kuasa Turut Tergugat II dipersidangan ;

Menimbang, bahwa selain surat-surat bukti tersebut, Kuasa Tergugat I telah mengajukan saksi-saksi yang telah didengar keterangannya dalam persidangan yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :-



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. **WILLIAM POLII**, Umur 63 tahun, Pekerjaan Wiraswasta/Perangkat Kelurahan, Alamat Kelurahan Ranomea Lingkungan VI, Kecamatan Amurang Timur, Kabupaten Minahasa Selatan, Agama Kristen ;
- Bahwa Saksi menerangkan ia kenal kepada pihak Penggugat tetapi tidak memiliki hubungan keluarga sedarah semenda, Tergugat – Tergugat saksi tahu, dan tidak pula mempunyai hubungan kerja dengan kedua belah pihak yang berperkara ;
 - Bahwa seingat saksi pada bulan Maret tahun 2015 pernah ada orang yang datang menemui saksi untuk menempelkan pengumuman lelang di rumah Penggugat ;
 - Bahwa seingat saksi orang yang datang tersebut dari Bank BTPN, saksi mengetahui nya karena orang tersebut memakai seragam kerja Bank BTPN ;
 - Bahwa seingat Sebelum pengumuman lelang ditempelkan di rumah penggugat, petugas Bank bertanya kepada saksi, dimana orang yang tinggal di rumah ini ?, dan saksi menjawab, di Lopana ; karena ketika petugas Bank BPTN datang saat itu rumah penggugat dalam keadaan tidak ada orang ;
 - Bahwa saksi sempat membacanya dan pengumuman lelang tersebut adalah pengumuman lelang terhadap rumah dari Penggugat
 - Bahwa Jarak rumah saksi dengan rumah penggugat sekitar 15 meter;
 - Bahwa Seingat saksi pengumuman lelang tersebut ditempelkan di sebelah kanan depan rumah penggugat ;
 - Bahwa Seingat saksi pengumuman lelang tersebut ditempel oleh petugas dari Bank BPTN pada sekitar jam 11.00 Wita, tetapi pada malam harinya isteri penggugat mencabut tempelan tersebut ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi lihat sendiri isteri penggugat mencabut pengumuman lelang yang ditempel di rumah penggugat tersebut ;
- Bahwa Setahu saksi anak penggugat ada tiga orang, ada yang bernama Efraim Suoth, Maya Suoth dan Tigris Suoth ;
- Bahwa saksi kenal dengan orang yang bernama Ivana Lumenta dia juga tinggal di rumah penggugat tersebut ;
- Bahwa setahu saksi masa berlakunya pengumuman lelang tersebut kalau tidak salah dari bulan Maret 2015 s/d bulan Juli 2015
- Bahwa Seingat saksi waktu anak saksi meninggal pengumuman lelang sudah ditempel ;
- Bahwa anak saksi meninggal sekitar bulan Mei tahun 2015 ;
- Bahwa saksi tidak tahu pengumuman lelang tersebut ditempel atas ijin siapa ;
- Bahwa seingat saksi ada dua orang yang menempel pengumuman lelang tersebut tapi namanya saksi tidak tahu ;
- Bahwa saksi tahu mereka dari petugas Bank BPTN Amurang, karena sebelumnya mereka bertemu dengan saksi lalu saksi tanyakan kepada mereka dan dijawab mereka adalah petugas dari Bank BPTN Amurang;
- Bahwa saksi kenal dengan orang yang bernama Annie Polii karena orang tuanya cucu bersaudara dengan saksi ;
- Bahwa saksi tidak tahu kalau tanah penggugat tersebut telah terjual dalam pelelangan ;
- Bahwa saksi pernah bertemu dengan penggugat dan keluarganya setelah pengumuman tentang lelang atas rumahnya tersebut di temple namun saat itu saksi tidak bercerita soal pengumuman itu ;

Menimbang, bahwa pada persidangan tertanggal 15 Desember 2015

Kuasa Penggugat dan kuasa Tergugat 1 dan kuasa Tergugat II mengajukan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kesimpulan secara tertulis dan diserahkan di depan persidangan, sedangkan

Turut Tergugat I dan II tidak hadir dan tidak juga mengirimkan kesimpulannya;

Menimbang, bahwa oleh karena tidak ada lagi yang akan diajukan oleh kedua belah pihak, selanjutnya kedua belah pihak memohon putusan ;

Menimbang, bahwa segala sesuatu yang terjadi dalam persidangan dan tercantum lengkap dalam berita acara persidangan merupakan satu kesatuan dengan putusan ini yang tidak terpisahkan ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah seperti terurai diatas ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim pelajari jawaban pihak Tergugat disimpulkan yang mengajukan Eksepsi adalah Tergugat I, dan Turut Tergugat II, olehnya terlebih dahulu Majelis Hakim akan mempertimbangkan Eksepsi tersebut ;

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim pelajari secara saksama isi Eksepsi dari Tergugat I dan Turut Tergugat II maka disimpulkan Eksepsi tersebut tidak ditujukan pada kewenangan mengadili baik secara absolut ataupun relatif, apalagi Eksepsi Turut Tergugat II isinya buka hal-hak yang berkaitan dengan Eksepsi sehingga beralasan untuk ditolak, sedangkan Eksepsi Tergugat I dipertimbangkan sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa walaupun isi Eksepsi Tergugat I pada pokoknya didalilkan gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas, Tergugat I mebantah ada melakukan tindakan melanggar prosedur perbankan, sedangkan dalil berikutnya adalah gugatan Penggugat kurang pihak karena pembeli lelang tidak digugat ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dengan rumusan Eksepsi yang demikian menurut Majelis Hakim lebih tepat dipertimbangkan bersamaan dengan pokok perkara dan dengan mempertimbangkan alat bukti ;

Dalam Pokok Perkara :

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim pelajari pokok sengketa dalam perkara ini adalah :

1. Penggugat mendalilkan antara Penggugat dengan Tergugat I ada hubungan hukum yaitu kesepakatan perjanjian Kredit, dimana Penggugat selaku Debitor dan Tergugat I selaku Kreditor;
2. Penggugat mendalilkan selaku Deitor belum wanprestasi sebaliknya Tergugat I mendalilkan telah wanpretasi sehingga Tergugat I telah menyatakan kreditnya telah macet dan dapat ditagih sekaligus, kemudian melelang jaminan kredit yaitu sebidang tanah dan bangunan diatasnya sesuai Sertipikat Hak MilikNo.97 Desa Ranomea atas nama Penggugat, sebaliknya Penggugat mendalilkan oleh karena Penggugat belum wanprestasi dalam hal memenuhi kewajibannya selaku Debitor sehingga pelelangan atas jaminan milik Penggugat adalah perbuatan melawan hukum ;

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim pertimbangkan apakah telah terjadi perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat I dengan menyatakan kredit Pengugat telah macet kemudian jaminannya dilelang melalui Tergugat II Majelis Hakim akan meneliti fakta hukum lain yang berkaitan dengan Eksepsi Tergugat I yaitu apakah pelelangan telah terjadi dan apakah dalam pelaksanaan lelang tersebut sudah ada pemenang lelang atau pembeli lelang ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim pelajari bukti-bukti Tergugat I dan Tergugat II, yaitu bukti Tergugat I yang ditandai T.I 12, (risalah Lelang,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tertanggal 17 September 2014), bukti yang ditandai T.1-16 (risalah Leloang tertanggal 19 Maret 2015), bukti yang ditandai T.1-20 (risalah lelang tertanggal 29 April 2015), bukti yang ditandai T.1-22 ((kutipan Risalah Lelang tertanggal 28 Juli 2015), objek yang akan dilelang adalah sama yaitu sebidang tanah sesuai Sertipikat Hak Milik No.332/Ranomea atas nama Penggugat (Barang Jaminan hutang Penggugat kepada Tergugat I), bukti – bukti ini membuktikan pelalang telah dilakukan 4 kali atas barang jaminan kredit tersebut dan ternyata pada lelang pertama, kedua, ketiga tidak peminat dan nanti lelang keempat (lelang tertanggal 28 Juli 2015) lelang telah terjadi karena sudah ada pembeli lelang yaitu Annie V. Polii, pekerjaan pendeta, alamat Kel/desa Ranomea RT/RW/004 Kecamatan Amurang Timur Kabupaten Minahasa Selatan dengan harga pembelian Rp.120.100.000,- (seratus dua puluh juta seratus ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dengan fakta hukum diatas maka menurut Majelis Hakim apa yang didalilkan Tergugat I bahwa atas jaminan milik Penggugat sebagai pokok sengketa telah ada pemebeli lelang maka dengan demikian yang didalilkan Tergugat I ini menurut Majelis telah menjadikan perkara ini menjadi kurang pihak yaitu pembeli lelang karena secara juridis tanah jaminan i.c sebidang tanah sesuai Sertipikat Hak Milik No.332/Ranomea atas nama Penggugat telah beralih kepemilikan dan apakah peralihan itu sah atau tidak maka pembeli lelang haruslah diikutsertakan menjadi pihak dalam perkara ini sebagai syarat formal agar pembeli lelang tersebut diberi kesempatan untuk membuktikan haknya atau apkah peralihan itu dilakukan secara sah menurut hukum ;

Menimbang, bahwa walaupun hal yang dipertimbangkan diatas berkaitan dengan eksepsi Tergugat I akan tetapi oleh karena Tergugat I sendiri dalam Eksepsinya tidak menyebutkan siapa pembeli (siapa subjek yang harus digugat itu) maka menurut Majelis Hakiim eksepsi tersebut juga tidak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sempunah maka menurut Majelis Hakim Eksepsi yang demikian beralasan hukum untuk ditolak ;

Menimbang, bahwa akan tetapi oleh karena sebagaimana dipertimbangkan diatas keberadaan pembeli lelang tersebut harus diikuti sertakan dalam perkara ini dengan konstruksi hukum agar yang bersangkutan diberi kesempatan mempertahankan haknya juga secara juridis kepemilikan atas tanah jaminan telah beralih kepada pembeli lelang hal ini juga berkaitan dengan petitum angka 6 gugatan Penggugat yang memintakan agar Sertipikat tersebut harus dikembalikan kepada Penggugat maka Majelis Hakim simpulkan tanpa harus mempertimbangkan alat bukti yang lain maka telah cukup alasan bagi Majelis Hakim untuk menjatuhkan putusan dengan menyatakan gugatan tidak dapat diterima ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan tidak dapat diterima maka biaya perkara haruslah dibebankan kepada Penggugat ;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-undang yang berlaku dan berkaitan dengan perkara ini ;

Mengadili :

Dalam Eksepsi :

Menolak Eksepsi Tergugat I dan Turut Tergugat II

Dalam Pokok Perkara :

1. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima.
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang dianggar sebesar Rp. 721.000,- (tujuh ratus dua puluh satu ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan pada hari : Selasa, tanggal 22 DESEMBER 2015 dalam rapat permusyawaratan majelis Hakim oleh kami : Deky Velix Wagiu, SH.MH. selaku Hakim Ketua dan Nur Ayinj, SH., A.D. Pradipta, SH.MH. masing-masing selaku Hakim Anggota, putusan mana diucapkan dalam sidang yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terbuka untuk umum pada hari **SELASA** tanggal **5 JANUARI 2016** oleh Ketua

Majelis Hakim bersama Anggota Majelis Hakim yaitu : **Edwin Marentek, SH.**

dan **Nur Ayin, SH.** Dengan dibantu **Olvy J. Sasuwuk** selaku Panitera

Pengganti , dihadiri oleh Penggugat dan Tergugat I tanpa dihadiri oleh

Tergugat II, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II.-

Hakim-Hakim Anggota :

Hakim Ketua,

1. **EDWIN R. MARENTEK, SH.**

DEKY VELIX WAGIU, SH.MH.

2. **NUR AYIN, SH.**

Panitera Pengganti,

OLVY J. SASUWUK.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rincian biaya perkara:

PNBP	: Rp. 30.000
Biaya Proses	: Rp. 50.000
Biaya Panggilan	: Rp. 630.000
Redaksi	: Rp. 5.000
Materai	: Rp. 6.000
Jumlah	: Rp. 721.000