



PUTUSAN
Nomor 179/Pdt.G/2021/PN Bit

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Diane Elsyé Selvie Wuisan, bertempat tinggal di kelurahan Bitung Timur, Lingkungan I, Kecamatan Maesa, Kota Bitung, Provinsi Sulawesi Utara, sebagai **Penggugat** ;

Lawan:

1. **PT. Bank Mega Tbk., cq. PT. Bank Mega Tbk. Cabang Manado**, beralamat di Jl. Piere Tendean - Boulevard, Kawasan Megamas Blok-IB No.1, Kota Manado, Provinsi Sulawesi Utara, sebagai **Tergugat I**;
2. **Meitia Wati**, Kontraktor Pelaksana **CV. Ecclesia Team Work** dahulu beralamat di Desa Paslaten I Lingkungan VI, Kel. Tomohon Timur, Kota Tomohon, Provinsi Sulawesi Utara kemudian di Jl. Bungur I No.3, RT/RW: 007/001, Kel. Kebayoran Lama Selatan, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan, Prov. DKI Jakarta, kemudian di Gedung Apartemen Gading Nias Residence, Tower Emerald/6-PF lantai 6, Jl. Pegangsaan 2 Kelapa Gading, Jakarta Utara - 14250, Provinsi DKI Jakarta dan sekarang tidak diketahui lagi alamatnya yang pasti di wilayah Republik Indonesia, sebagai **Tergugat II**;
3. **Ronny Johanes Awaloei**, beralamat di Kelurahan Sindulang, Kecamatan Singkil, Kota Manado, Provinsi Sulawesi Utara, sebagai **Tergugat III**;
4. **Pemerintah Republik Indonesia, cq. Kementerian Keuangan Republik Indonesia, cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara, cq. Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Sulawesi Utara, Tengah Gorontalo dan Maluku Utara cq. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Manado (KPKNL Manado)**, beralamat di Gedung Keuangan Negara

Halaman 1 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor **179/Pdt.G/2021/PN Bit**



lantai IV, Jalan Bethesda No.6-8 Kota Manado,
Provinsi Sulawesi Utara, sebagai **Tergugat IV**;

5. PT. Asuransi Jiwa Mega Life, berkedudukan di Menara Bank Mega Lt.

22, Jl. Kapten Tendean Kav. 12-14 Jakarta Selatan-
12790, **cq PT. Asuransi Jiwa Mega Life Cabang
Manado** dahulu beralamat di Jl. A. J. Sondakh,
Kompleks Ruko Kawasan Megamas, Kota Manado,
Provinsi Sulawesi Utara; dan sekarang tidak diketahui
lagi alamatnya yang pasti di wilayah Republik
Indonesia, sebagai **Tergugat V**;

6. Royke Johanis Petrus Kainde, S.H., M.Kn. Notaris & Pejabat

Pembuat Akta Tanah (PPAT), beralamat di Jl.
Korengkeng No.8, Wenang Utara, Kecamatan
Wenang, Kota Manado, Provinsi Sulawesi Utara.
**Selaku Notaris Pengganti dari Almarhum Michiel
Saltiel Errol Pangemanan, S.H. Notaris & Pejabat
Pembuat Akta Tanah (PPAT)**, sebagai **Turut
Tergugat I**;

7. Leiga Alfita Soelaiman, S.H., M.H. Notaris & Pejabat Pembuat Akta

Tanah (PPAT), beralamat di Jl. Dr. Sam Ratulangi No.
12, Aertembaga Satu, Kota Bitung, Provinsi Sulawesi
Utara, sebagai **Turut Tergugat II**;

8. Pemerintah Republik Indonesia, cq. Kementrian Agraria dan Tata

**Ruang/Badan Pertanahan Nasional Pusat di
Jakarta, cq. Kantor Wilayah Agraria dan Tata
Ruang/Badan Pertanahan Nasional Sulawesi Utara
di Manado, cq. Kantor Agraria dan Tata
Ruang/Badan Pertanahan Nasional Kota Bitung
(KANTOR ATR/BPN Kota Bitung)**, beralamat di Jalan
Stadion 2 Saudara, Girian Weru Dua, Girian, Kota
Bitung, Provinsi Sulawesi Utara. Kelurahan Manembo-
nembo, Kecamatan Matuari, Kota Bitung, sebagai
Turut Tergugat III;

9. PT. Asuransi Simas Jiwa, berkedudukan di Jl. Lombok No. 73, Jakarta

Pusat – 10350; (Merger dan atau Akuisisi dengan PT.
Asuransi Jiwa Mega Life/ Tergugat-V), sebagai **Turut
Tergugat IV**;

Halaman 2 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor **179/Pdt.G/2021/PN Bit**



Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 7 Juli 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bitung pada tanggal 30 Juli 2021 dalam Register Nomor 179/Pdt.G/2021/PN Bit, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah Isteri sah dari ONY PAPULING (Almarhum) yang menikah secara sah di Bitung pada tanggal 14 (empat belas) Juli 1988 (seribu sembilan ratus delapan puluh delapan) sebagaimana tercatat dalam Kutipan Akta Nikah nomor : 165/Btg/1988;
2. Bahwa dari Pernikahan tersebut telah dikaruniai 2 (dua) orang anak yaitu :
 1. RHIRY GLADYS LIEMINDO PAPULING, anak Perempuan, Lahir di Bitung pada tanggal 22 Juli 1988, sesuai dengan Kutipan Akta Kelahiran nomor : 455/Btg/1988;
 2. DON RAY LIEMINDO PAPULING, anak Laki-laki, Lahir di Bitung pada tanggal 14 November 1992, sesuai dengan Kutipan Akta Kelahiran nomor : 482/Btg/1992;
3. Bahwa Suami Penggugat (Ony Papuling) pada tanggal 25 Desember 2016 telah meninggal dunia di Rumah Sakit Prof. Kandouw Manado;
4. Bahwa Suami Penggugat, Almarhum Ony Papuling bersama Penggugat memiliki bangunan Ruko/Rumah Toko berlantai 5 (lima) terduduk diatas tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan nomor: 408/Bitung Timur dengan luas 120m², atas nama Ony Papuling, dimana Ruko/Bangunan Rumah Toko tersebut digunakan Penggugat bersama Suami Ony Papuling (Alm) sebagai tempat usaha Restoran/Rumah Makan. Bangunan tersebut terletak di daerah Pusat Kota Bitung, dengan nilai harga tanah dan Ruko adalah Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah);
5. Bahwa untuk mengembangkan usaha Restoran/Rumah Makan milik Penggugat bersama Suami Ony Papuling (Alm) tersebut, Penggugat bersama Suami bermaksud merenovasi bangunan Ruko berlantai 5 (lima) tersebut, maka pada bulan Juli 2010, Penggugat bersama Suami Ony Papuling (Alm) mengajukan Permohonan Pinjaman kepada pihak Bank

Halaman 3 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor **179/Pdt.G/2021/PN Bit**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam hal ini PT. Bank Mega Tbk. Cabang Manado, guna membiayai renovasi bangunan Ruko milik Penggugat dan Suami Ony Papuling (Alm), dengan jaminan Bangunan Ruko 5 (lima) lantai Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No.408/Bitung Timur, surat ukur No.06/Bitung Timur/2004, tanggal 18/Mei/2004 luas 120m², berlokasi di Kelurahan Bitung Timur, Kecamatan Maesa (dahulu Bitung Timur), Kota Bitung atas nama Ony Papuling;

6. Bahwa atas Permohonan Kredit Penggugat bersama Suami Ony Papuling (Alm) tersebut, oleh pihak Bank dalam hal ini PT. Bank Mega Tbk. Cabang Manado (*in casu* Tergugat-I) meminta dan mengharuskan Pemohon Kredit (*in casu* Penggugat) memakai jasa Kontraktor dalam pelaksanaan pekerjaan renovasi bangunan milik Penggugat dan Suami Ony Papuling (Alm) tersebut. Maka Suami Penggugat Ony Papuling (Alm), bersama pihak PT. Bank Mega Cabang Manado (*in casu* Tergugat-I), menyetujui menggunakan jasa Kontraktor Saudari Meitia Wati (*in casu* Tergugat-II) selaku Kontraktor Pelaksana CV. ECCLESIA TEAM WORK sebagai Kontraktor Pelaksana proyek renovasi bangunan Ruko milik Penggugat;

7. Bahwa kemudian pada tanggal 27 Juli 2010 pihak PT. Bank Mega Tbk. Cabang Manado (*in casu* Tergugat-I) menyetujui Permohonan Kredit Renovasi Ruko yang diajukan Penggugat bersama Suami Ony Papuling (Alm) dengan nominal pinjaman Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah), yang akan dilanjutkan dengan proses Akad Kredit dihadapan Notaris, dengan syarat dan kondisi sebagai berikut:

1. Nama debitur : Ony Papuling (selanjutnya disebut Debitur)
2. Kreditur : PT. Bank Mega, Tbk. (selanjutnya disebut Bank)
3. Jenis Fasilitas Kredit : KPPR – Mega R
4. Tujuan Penggunaan : Renovasi tempat tinggal dan usaha
5. Plafond Kredit Maksimum : Rp. 500.000.000,-
6. Jangka Waktu Kredit : 120 bulan
7. Suku Bunga : 13.99% p.a Efektif Fixed 1 thn
8. Angsuran perbulan : Rp. 7.760.315,72 (Tujuh juta tujuh ratus enam puluh

Halaman 4 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor 179/Pdt.G/2021/PN Bit

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)



ribu tiga ratus lima belas rupiah, tujuh puluh dua

sen).

9. Biaya-biaya : a. Administrasi Kredit : Rp. 500.000,-
b. Provisi : Rp. 5.000.000,-
c. Asuransi Jiwa Kredit : Rp. Sesuai Tarif
d. As. Kerugian (Kebakaran) : Rp. Sesuai Tarif
e. Notaris : Rp. Sesuai Tarif

10. Jaminan : Jaminan Utama, T/B Ruko SHM 408. An.
Ony Papuling,

Kel. Bitung Timur, Kec. Maesa (dahulu Bitung Timur).

11. Pelunasan dipercepat : Pelunasan sebelum jatuh tempo dikenakan biaya

administrasi sebesar 3% dari jumlah pelunasan.

12. Pengikatan Kredit : - APHT
- PK Notariil

13. Lain-lain : Denda sebesar 8% p.m dari besarnya tunggakan

atas setiap keterlambatan pembayaran angsuran

14. Syarat Pencairan : 1. Telah dilaksanakan pengikatan kredit dengan baik

dan sempurna

2. Bank telah menerima dokumen jaminan asli dan dokumen pendukung lainnya

3. Telah membuka rekening di Bank Mega dan menyediakan dana yang cukup untuk membayar semua biaya-biaya

4. Debet Rp.5.000 per angsuran

5. Blokir 1 bln angsuran Rp.10.088.410,43

6. Pencairan:

-Saat akad kredit Rp. 300 jt (T/O 150jt

dan 150 renovasi)

-Progress bangunan 50% Rp. 100 jt

-Progress bangunan 90% Rp. 100 jt

8. Bahwa pada tanggal 5 Agustus 2010 Suami Penggugat, Ony Papuling (Alm) bersama Meitia Wati (*in casu* Tergugat-II) selaku Kontraktor



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pelaksana CV. Ecclesia Team Work membuat Surat Perjanjian Kontrak Kerja yang ditandatangani pada tanggal 7 agustus 2010, sebagaimana yang disyaratkan oleh Pihak PT. Bank Mega Tbk. Cabang Manado (*in casu* Tergugat-I) yang pada pokoknya sebagaimana dalam isi Perjanjian Kontrak Kerja yang ada pihak Penggugat beserta Suami Ony Papuling (Alm) dalam hal ini sebagai Pihak Pertama dan Tergugat-II (Meitia Wati Selaku Kontraktor Pelaksana CV. Ecclesia Team Work) dalam hal ini sebagai Pihak Kedua, yang kemudian kedua belah pihak menyetujui dan bersepakat bahwa :

Pihak Pertama (*in casu* Penggugat) akan merenovasi bangunan yang berlokasi di Bitung Timur. Dalam hal ini Pihak Kedua (*in casu* Tergugat-II) diberikan tugas oleh Pihak Pertama untuk melaksanakan pekerjaan pembangunan tersebut dengan baik sesuai Spesifikasi Teknis dan Gambar terlampir yang telah disetujui oleh kedua belah pihak. Selanjutnya kedua belah pihak sepakat untuk memenuhi ketentuan-ketentuan yang akan dijelaskan pada pokoknya sebagai berikut :

1. Waktu Pelaksanaan Pekerjaan

Pelaksanaan pekerjaan ini akan dimulai pada hari Senin, tanggal 16, bulan Agustus, tahun 2010 dan dijadwalkan akan diselesaikan selama 3 (tiga) bulan dari permulaan pekerjaan. Pergeseran waktu kerja dimungkinkan bila Pihak Pertama menginginkan adanya penambahan-penambahan pekerjaan yang mungkin timbul selama masa pembangunan.

2. Pemakaian Bahan

Bahan-bahan yang dipergunakan untuk pembangunan tersebut sesuai dengan kualitas standar, untuk bahan-bahan yang dianggap perlu memilih warna, Pihak Kedua dapat memberikan contoh yang sesuai dengan spesifikasi bahan tersebut untuk diajukan kepada Pihak Pertama agar dapat dipilih demi kelancaran proyek pembangunan.

Untuk bahan-bahan bangunan lainnya, jika Pihak Pertama menginginkan tipe atau merek lain yang lebih mahal, Pihak Pertama hanya menambahkan kelebihan biaya dan harga standar bahan bangunan yang diuraikan dalam kontrak ini. Kecuali jika terdapat penambahan bahan-bahan *finishing* baru diluar kontrak ini atau adanya ongkos-ongkos pekerjaan yang lebih mahal dari bahan yang distandarkan dalam kontrak ini maka Pihak Pertama akan menambahkan ongkos pengerjaan tambahan tersebut.

Halaman 6 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor **179/Pdt.G/2021/PN Bit**

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

3. Biaya Pelaksanaan

Biaya pelaksanaan pekerjaan untuk proyek renovasi tersebut adalah sebesar Rp. 350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah) untuk 1 (satu) unit bangunan ruko 5 (lima) lantai dengan luas 640 m².

4. Cara Pembayaran

Pembayaran Pihak Kedua sesuai dengan tahap angsuran atau termin yang telah disepakati bersama sebagai berikut :

a. Termin I

Dibayarkan setelah dilakukan penandatanganan kontrak sebesar Rp. 150.000.000,-

b. Termin II

Dibayarkan setelah pekerjaan diselesaikan 50% sebesar Rp. 100.000.000,-

c. Termin III

Dibayarkan setelah pekerjaan diselesaikan 100% sebesar Rp. 100.000.000,-

5. Keadaan *Force Majeur*

Yang dimaksud keadaan *force majeure*, yaitu bencana alam, keadaan kerusuhan, dan sebagainya yang dapat mengganggu kelancaran jalannya pekerjaan. Untuk keadaan ini kedua belah pihak dapat bermusyawarah kembali sebagai usaha mendapatkan kesepakatan dalam menentukan waktu penyelesaian proyek yang mungkin tertunda.

Bila terjadi kenaikan harga bahan-bahan melebihi 20% sejak saat penandatanganan kontrak, maka kedua belah pihak dapat bermusyawarah kembali guna mendapatkan jalan keluar terbaik dalam penyelesaian proyek ini.

6. Kewajiban Pihak Kedua

Pihak Kedua berkewajiban melaksanakan pekerjaan sesuai dengan Spesifikasi Teknis dan Gambar yang ditentukan Pihak Kedua bersama dengan baik.

Pihak Kedua mendatangkan tenaga kerja yang memadai guna menunjang kecepatan dan hasil pekerjaan yang baik agar sesuai jadwal kerja yang ditemukan.

Apabila pekerjaan tidak dilaksanakan sesuai kesepakatan bersama maka Pihak Kedua bersedia dituntut secara hukum yang berlaku.

Halaman 7 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor **179/Pdt.G/2021/PN Bit**

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

Demikian Surat Perjanjian Kontrak Kerja ini dibuat, disetujui dan disepakati oleh kedua belah pihak untuk dilaksanakan.

Ditandatangani oleh kedua belah pihak di Bitung tertanggal 07 Agustus 2010;

9. Bahwa Penggugat beserta Suami Ony Papuling (Alm) oleh Tergugat-I meminta untuk membuka Tabungan Bank Mega dan menyetorkan uang sejumlah Rp. 42.000.000,- (empat puluh dua juta rupiah) sebagai uang dana/biaya-biaya proses pengurusan Kredit dimaksud yang antara lain biaya Administrasi, biaya Provisi, biaya Notaris, biaya Asuransi Jiwa, biaya Asuransi Umum (Asuransi Bangunan Ruko), dan uang Jaminan angsuran kredit/setoran cadangan yang diwajibkan bagi konsumen/nasabah kredit (*in casu* Penggugat beserta Suami);

10. Bahwa Penggugat beserta Suami Ony Papuling (Alm) pada tanggal 09 Agustus 2010 selaku suami isteri telah mengadakan Perjanjian Kredit dengan Bank Mega Cabang Manado (*in casu* Tergugat-I) sebagaimana yang telah tertuang dalam Akta Perjanjian Kredit No.49 tanggal 09 Agustus 2010 (tentang Perjanjian kredit) dan Akta No.50 (tentang Kuasa membebankan Hak Tanggungan) yang dibuat semasa hidup Notaris dan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) Michiel Saltiel Errol Pangemanan, S.H. (Almarhum), yang sekarang ini sebagai Notaris Pengganti; Royke Johanis Petrus Kainde, S.H., M.Kn., selaku Turut Tergugat-I, yang mana isi Perjanjian tersebut telah disetujui bahwa pihak Bank Mega dalam hal ini Kreditur menyetujui untuk memberikan fasilitas kredit kepada Penggugat dan Suami (Alm.Ony Papuling) sebesar Rp.500.000.000,- (Lima ratus juta rupiah) dengan memberikan jaminan/agunan berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) yaitu tanah beserta bangunan yang berdiri diatasnya sesuai Sertifikat Hak Guna Bangunan nomor: 408/Bitung Timur dengan luas 120m², atas nama ONY PAPULING, dengan ketentuan pihak Debitur (*in casu* Penggugat beserta Suami) mengangsur selama jangka waktu/tempo 120 bulan (10 Tahun) dengan jumlah angsuran per bulannya sebesar Rp. 7.760.315,72 (Tujuh juta tujuh ratus enam puluh ribu tiga ratus lima belas rupiah, tujuh puluh dua sen);

11. Bahwa Pemberitahuan Persetujuan Kredit oleh pihak Tergugat-I kepada Suami Penggugat Almarhum Ony Papuling pada tanggal 27 Juli 2010, bahwa dana Kredit Renovasi Ruko akan diberikan/dicairkan kepada

Halaman 8 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor **179/Pdt.G/2021/PN Bit**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat dan Suami Ony Papuling (Alm) oleh Tergugat-I secara bertahap 3 (tiga) kali pencairan uang dengan rincian tahapan sebagai berikut:

- I. Saat Akad Kredit Rp. 300.000.000,- (T/O 150jt dan 150 jt Renovasi)

Dengan rincian :

- o Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta) untuk TakeOver Pinjaman Penggugat I dan Suami,
- o Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta) untuk diberikan kepada Tergugat II selaku kontraktor Pelaksana Renovasi Bangunan milik Penggugat I.

- II. Progress Bangunan 50% Rp. 100 jt.

- III. Progress Bangunan 90 % Rp. 100 jt.

Maka ketika pencairan uang dana Kredit Renovasi Bangunan tersebut pada tanggal 09 Agustus 2010, pihak Tergugat-II selaku Kontraktor Pelaksana Renovasi Bangunan Ruko tersebut, telah menerima uang dana renovasi Ruko tahap I (satu) sejumlah Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah); yang ditransfer Tergugat-I kepada Tergugat-II di rekening Bank Mega atas nama pemilik rekening Meitia Wati (*in casu* Tergugat-II);

12. Bahwa selanjutnya oleh Turut Tergugat-II dibuat suatu Akta Notaris untuk Pemberian/membebankan Hak Tanggungan atas objek jaminan kredit Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) nomor: 408/Bitung Timur dengan luas 120m², atas nama ONY PAPULING, kepada Kreditor (*in casu* Tergugat-I);

13. Bahwa Tergugat-II selaku kontraktor pelaksana renovasi bangunan Ruko, baru melaksanakan kegiatan renovasi bangunan dengan membongkar bangunan Ruko pada tanggal 18 Agustus 2010;

Maka sejak tanggal 18 Agustus 2010 Penggugat beserta Suami Ony Papuling (Alm) berhenti melakukan kegiatan usaha Rumah Makan/Restoran;

Halaman 9 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor **179/Pdt.G/2021/PN Bit**



14. Bahwa ternyata Tergugat-II selaku Kontraktor Pelaksana Renovasi Ruko sampai dengan tanggal 18 November 2010, tidak menyelesaikan pekerjaan renovasi bangunan Ruko milik Penggugat dalam jangka waktu 3 (tiga) bulan, terhitung sejak tanggal 18 Agustus 2010 sampai dengan tanggal 18 November 2010 sesuai Surat Perjanjian Kontrak Kerja antara Penggugat beserta Suami Ony Papuling (Alm) dengan Tergugat-II yang tertanggal 07 Agustus 2010;

Dimana pula Tergugat-II tanpa pemberitahuan kepada Penggugat beserta Suami Ony Papuling (Alm) sebagai pemilik Ruko yang direnovasi tersebut, Tergugat-II meninggalkan begitu saja pekerjaan renovasi bangunan Ruko tersebut sedangkan hasil pekerjaan renovasi Tergugat-II belum mencapai hasil 50% pekerjaan yang ada dilokasi/Ruko tersebut, sesuai laporan hasil pekerjaan kepala kerja/mandor pekerja dari Tergugat-II;

15. Bahwa Penggugat beserta Suami Ony Papuling (Alm) sudah berusaha mencari untuk menemui Tergugat-II akan tetapi Tergugat-II tidak dapat ditemui ditempat tinggalnya maupun dimana biasanya Tergugat-II bekerja atau berada;

16. Bahwa oleh karena Tergugat-II tidak dapat ditemui lagi, maka Penggugat beserta Suami Ony Papuling (Alm) menemui pihak Bank Mega (*in casu* Tergugat-I) guna memberitahukan bahwa Tergugat-II selaku Kontraktor Pelaksana Renovasi Bangunan Ruko milik Penggugat sudah meninggalkan dan membiarkan pekerjaan renovasi yang belum selesai dan tidak dapat ditemui lagi, sedangkan hasil pekerjaan belum mencapai 50%, tidak melaksanakan sesuai dengan Perjanjian Kontrak Kerja yang ada dan sangat tidak sesuai dengan gambar desain/Layout design yang dibuat oleh Tergugat-II sebagai acuan model/desain yang ditawarkan dan disetujui bersama untuk merenovasi bangunan ruko tersebut supaya menjadi lebih baik dan dapat meningkatkan jumlah pelanggan seiring untuk meningkatkan pendapatan dari usaha milik Penggugat beserta Suami Ony Papuling (Alm) tersebut;

Dan sekaligus Penggugat beserta Suami Ony Papuling (Alm) bermaksud melanjutkan pekerjaan renovasi guna untuk lebih cepat melanjutkan dan membuka usaha Rumah Makan yang tidak berjalan/terhenti karena adanya renovasi ruko tersebut, maka pembiayaan dana renovasi Tahap II (dua) yang progress bangunan 50% (lima puluh persen) sebesar Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah) sesuai Surat Persetujuan Kredit dan Perjanjian Kredit renovasi yang ada untuk dapat segera dicairkan oleh

Halaman 10 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor 179/Pdt.G/2021/PN Bit



pihak Bank Mega Cabang Manado (*in casu* Tergugat-I) kepada Penggugat beserta Suami, namun oleh Tergugat-I menyatakan bahwa dana Tahap II (dua) untuk progress bangunan 50% (lima puluh persen) yang sebesar Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah) oleh Tergugat-I telah ditransferkan kepada Tergugat-II selaku Kontraktor Pelaksana Renovasi Bangunan Ruko tersebut tanpa pemberitahuan kepada Penggugat dan Suami Ony Papuling (Alm), padahal Penggugat dan Suami Ony Papuling (Alm) tidak pernah memberikan persetujuan dana Tahap II (dua) tersebut ditransfer kepada Tergugat-II, yang juga pada saat itu nyata-nyata pekerjaan renovasi yang dilaksanakan oleh Tergugat-II belum mencapai 50% (lima puluh persen) hasil pekerjaan, karena selain Tergugat-II tidak pernah datang lagi di bangunan/lokasi Ruko yang direnovasi, juga sulit ditemui ditempat tinggalnya serta pekerjaan sudah ditinggalkan dan dibiarkan terbengkalai;

17. Bahwa oleh karena bangunan Ruko tersebut merupakan tempat usaha Restoran/Rumah Makan satu-satunya yang menjadi tumpuan hidup keluarga serta untuk tempat mencari nafkah dan biaya anak-anak yang masih sekolah, maka Penggugat beserta Suami Ony Papuling (Alm) merasa sangat dirugikan dengan tidak diselesaikannya renovasi bangunan ruko tempat usaha Penggugat, sehingga Penggugat beserta Suami memohon kepada pihak Bank Mega Cabang Manado (*in casu* Tergugat-I) untuk mendapatkan pencairan uang dana kredit renovasi ruko Tahap II dan Tahap III, akan tetapi oleh pihak Tergugat-I (PT. Bank Mega Tbk. Cabang Manado) hanya akan memberikan sisa dana renovasi untuk progress bangunan 90% yaitu untuk Tahap III (tiga) akhir Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah), dengan syarat Suami Penggugat Ony Papuling (Alm) untuk membuat Surat Permohonan kepada Pihak PT. Bank Mega Tbk. Cabang Manado yang pada pokoknya menyatakan bahwa Perjanjian Kontrak Kerja antara Suami Penggugat Almarhum Ony Papuling dengan Tergugat-II (CV. Ecclesia Team Work - Meitia Wati) telah berakhir tanggal 16 November 2010 sesuai batas akhir Perjanjian Kontrak Kerja renovasi bangunan ruko tersebut dengan kondisi bangunan yang tidak selesai, oleh karena itu saya memutuskan Perjanjian Kontrak Kerja dengan pihak Kontraktor mulai tanggal 18 November 2010; dan memohon kepada pihak Bank Mega Cabang Manado untuk pencairan uang dana renovasi bangunan Tahap III (tiga) akhir dicairkan langsung ke rekening saya; dan untuk renovasi bangunan tahap akhir, saya berjanji akan menyelesaikannya.

Halaman 11 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor **179/Pdt.G/2021/PN Bit**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Maka dengan sangat terpaksa Suami Penggugat Ony Papuling membuat dan menandatangani Surat Permohonan tersebut tertanggal 26 November 2010;

18. Bahwa pada tanggal 26 November 2010 Tergugat-I mencairkan uang dana kredit renovasi Tahap III (tiga) terakhir tersebut yang seharusnya Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah), akan tetapi yang diterima Penggugat dan Suami Ony Papuling (Alm) hanya Rp. 85.000.000,- (delapan puluh lima juta rupiah);

19. Bahwa sejak Suami Penggugat Ony Papuling (Alm) menerima dana renovasi Tahap akhir yang hanya sebesar Rp. 85.000.000,- (delapan puluh lima juta rupiah) dari pada yang seharusnya berjumlah Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah), maka Penggugat beserta Suami Ony Papuling (Alm) berusaha meneruskan renovasi bangunan yang belum mencapai 50% (lima puluh persen) tersebut; dan juga tetap mengangsur/menyetorkan kewajiban Penggugat sebagai debitur/nasabah kredit yang ada yaitu setoran angsuran/cicilan ke PT. Bank Mega Tbk. tiap bulannya yang sebesar Rp. 7.760.315,72 (Tujuh juta tujuh ratus enam puluh ribu tiga ratus lima belas rupiah, tujuh puluh dua sen) dan sesuai dengan kenyataan dana Rp. 85.000.000,- (delapan puluh lima juta rupiah) tersebut tidak cukup untuk menyelesaikan renovasi bangunan Ruko tersebut; dan oleh karena bangunan Ruko milik Penggugat tersebut belum selesai, sedangkan bangunan Ruko tersebut merupakan tempat usaha Restoran/Rumah Makan yang menjadi tumpuan untuk mencicil/membayar angsuran kredit dan biaya hidup keluarga dan biaya sekolah anak-anak; Maka dengan tidak dapat beroperasinya usaha Rumah Makan di bangunan Ruko tersebut milik Penggugat, membuat Penggugat beserta Suami Ony Papuling (Alm) tidak dapat memenuhi kewajiban cicilan/angsuran kredit kepada Tergugat-I serta sulitnya kehidupan ekonomi keluarga Penggugat dalam membiayai kehidupan sehari-hari keperluan keluarga serta biaya sekolah anak-anak yang sangat membutuhkan biaya;

20. Bahwa sebagai orang awam hukum Penggugat beserta Suami Ony Papuling (Alm) bermaksud mencari solusi Penyelesaian Renovasi bangunan Ruko milik Penggugat serta penyelesaian pengembalian uang dana kredit renovasi baik yang diterima Suami Penggugat dan Tergugat-II, maka Penggugat mengirimkan surat yang ditujukan kepada pihak Bank Mega Cabang Manado, tanggal 16 Mei 2011 yang pada pokoknya surat

Halaman 12 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor 179/Pdt.G/2021/PN Bit

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

permohonan tersebut menjelaskan keadaan renovasi bangunan ruko yang telah terbengkalai dan untuk meminta kepada pihak Bank Mega Cabang Manado (*in casu* Tergugat-I) dapat membantu/memberikan keringanan dan solusi untuk penyelesaian pengembalian uang dana kredit renovasi Ruko tersebut lewat restrukturisasi kredit yang sebagaimana sesuai kiranya dengan aturan yang ada, yakni seperti Surat Edaran Bank Indonesia nomor 26/4/BPPP, yang pada prinsipnya untuk melakukan penyelamatan kredit oleh pihak Bank dapat dilakukan dengan cara-cara seperti; Penjadwalan Kembali (*rescheduling*), Persyaratan Kembali (*reconditioning*) dan Penataan Kembali (*restructuring*), dan walaupun tidak bisa dilaksanakan ketiga hal tersebut, agar bisa diupayakan *take over* kepada pihak lain yang berkompeten. Namun kemudian sangat disesali Penggugat selaku Debitur meminta upaya Perlindungan hukum Preventif; namun tidak digubris/ditanggapi serta pihak Bank Mega Cabang Manado (*in casu* Tergugat-I) tidak mau memberikan solusi;

21. Bahwa kemudian seiring waktu dengan tidak dihiraukannya permohonan untuk penyelesaian Renovasi Bangunan Ruko yang ada dan Kredit tersebut, untuk selanjutnya Penggugat beserta Suami Ony Papuling (Alm) kemudian mengajukan Gugatan yang diajukan pada tanggal 06 Maret 2012. Perdata No.21/Pdt.G/2012/PN.Btg, terhadap :

- Tergugat-II selaku Tergugat-I,
- Tergugat-I selaku Tergugat-II,
- Tergugat-III selaku Tergugat-III.

Dengan putusan Pengadilan Negeri Bitung pada tanggal 12 Pebruari 2013, sebagai berikut :

M E N G A D I L I :

- Dalam Eksepsi :

- Mengabulkan eksepsi Tergugat-II,

- Dalam Pokok Perkara :

- Menyatakan Gugatan para Penggugat tidak dapat diterima
- Menghukum para Penggugat membayar biaya perkara sebesar Rp. 1.821.000,- (satu juta delapan ratus dua puluh satu ribu rupiah).

Putusan tersebut sudah mempunyai kekuatan hukum tetap;

Halaman 13 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor 179/Pdt.G/2021/PN Bit

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)



22. Bahwa ternyata bangunan Ruko 5 (lima) lantai terduduk diatas tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No.408/Bitung Timur atas nama Suami Penggugat Ony Papuling, pada tanggal 31 Juli 2012, atas permohonan Tergugat-I, pihak Tergugat-IV melakukan Penjualan Lelang atas objek jaminan bangunan Ruko dan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No.408/Bitung Timur, kepada Tergugat-III (Ronny Johanes Awaloei) dengan harga Rp. 630.000.000,- (enam ratus tiga puluh juta rupiah), sedangkan objek lelang tersebut masih dalam sengketa pada Pengadilan Negeri Bitung Perdata No.21/Pdt.G/2012/PN.Btg., dimana pihak Pemohon Lelang dan Pejabat Lelang Kantor Lelang Manado (KPKNL Manado) selaku Pihak dalam Perkara.

Sedangkan didalam catatan Risalah Lelang kolom keberatan/Verzet tertulis:

Tidak ada yang mengajukan keberatan.

Oleh karena itu Penggugat memohon kiranya Jual Beli Lelang yang dilakukan Tergugat-IV (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Manado) dan Tergugat-III (Ronny Johanes Awaloei) Cacat Hukum, Batal demi Hukum dan Tidak Mengikat terhadap Penggugat;

23. Bahwa perbuatan Kreditur Bank Mega Cabang Manado (*in casu* Tergugat-I) yang mengajukan permohonan lelang eksekusi barang jaminan Debitur yang berupa tanah dan bangunan Ruko 5 lantai Sertifikat Hak Guna Bangunan milik Penggugat kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Manado (*in casu* Tergugat-IV) sangat terlihat tergesa-gesa dan memaksakan keadaan walaupun masih ada persyaratan yang kurang untuk di penuhi pemohon lelang (*in casu* Tergugat-I) seperti yang ada dalam Surat Pernyataan Pembatalan Lelang yang dikeluarkan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Manado (*in casu* Tergugat-IV) tanggal 20 Maret 2012 (terdapat dalam surat-surat bukti T.T-3, dalam sidang perkara no: 21/Pdt.G/2012/PN.Btg);

24. Bahwa tanpa setahu Penggugat berserta Suami Ony Papuling (Alm), Tergugat-V (PT. Asuransi Jiwa Mega Life, cq. PT. Asuransi Jiwa Mega Life Cabang Manado), pada tanggal 10 September 2012 telah mencairkan secara sepihak dana Asuransi Jiwa atas nama Suami Penggugat Ony Papuling (Alm), sedangkan Debitur (Suami Penggugat Almarhum Ony Papuling) ketika itu masih hidup dan tidak pernah mengajukan klaim Asuransi kepada pihak Tergugat-V, yang sekarang ini

Halaman 14 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor 179/Pdt.G/2021/PN Bit



Tergugat-V PT. Asuransi Jiwa Mega Life telah melakukan merger/akuisisi dengan PT. Asuransi Simas Jiwa, yaitu Turut Tergugat-IV;

25. Bahwa tanpa setahu Penggugat beserta Suami Ony Papuling (Alm), pada Tanggal 13 September 2012, Tergugat-III atas dasar Pembeli lelang (*in casu* Tergugat-III) yang tidak beritikad baik itu dan Risalah lelang yang dibuat Tergugat-IV yang cacat hukum, telah mengajukan permohonan peralihan hak atas tanah dan bangunan Ruko milik Penggugat Sertifikat SHGB (Sertifikat Hak Guna Bangunan) No.408/Bitung Timur atas nama Ony Papuling; oleh Turut Tergugat-III Sertifikat Hak Guna Bangunan No.408/Bitung Timur atas nama Ony Papuling telah dibalik nama atas nama Ronny Johanes Awaloei (*in casu* Tergugat-III), dan pada Tanggal 29 November 2012 Tergugat-III mengirimkan Surat Peringatan kepada Penggugat untuk mengosongkan bangunan ruko milik Penggugat; hal mana sangat merugikan Penggugat dan selanjutnya oleh permohonan Kuasa Hukum Tergugat-III pada tanggal 1 Desember 2015, Pengadilan Negeri Bitung memberikan Surat Teguran kepada Penggugat untuk mengosongkan bangunan Ruko milik Penggugat untuk memenuhi Permohonan Eksekusi Hak Tanggungan dari Tergugat-I (PT. Bank Mega Cabang Manado). Maka pada tanggal 10 Desember 2015, Penggugat beserta Suami Ony Papuling (Alm) mengajukan Gugatan Perlawanan di Pengadilan Negeri Bitung Perdata nomor: 117/Pdt.G/2015/PN.Bit, terhadap Penetapan teguran Eksekusi/ Berita Acara Teguran Ketua Pengadilan Negeri Bitung No.03/BA.HT/2015/PN.BIT, tanggal 1 Desember 2015.

Antara Penggugat dan Suami Ony Papuling sebagai Pelawan, dan Tergugat-I sebagai Terlawan-II, Tergugat-II sebagai Terlawan-V, dan Tergugat-III sebagai Terlawan-I, dan Tergugat-IV sebagai Terlawan-III, dan Turut Tergugat-III sebagai Terlawan-IV; dimana atas Gugatan Perlawanan tersebut, Pengadilan Negeri Bitung telah menjatuhkan putusan pada tanggal 28 September 2016, yang pada pokoknya menyatakan;

Dalam Eksepsi :

- Menolak Eksepsi Terlawan-III

Dalam Pokok Perkara :

- Menyatakan Perlawanan Pelawan tidak dapat diterima,

Halaman 15 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor **179/Pdt.G/2021/PN Bit**



- Menghukum Pelawan untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 2.136.000,- (dua juta seratus tiga puluh enam juta rupiah).

Bahwa putusan Pengadilan Negeri Bitung perdata nomor 177/Pdt.G/2015/PN.Bit tersebut telah dikuatkan baik dalam Tingkat Banding dan Kasasi Reg. No.768 K/PDT/2019 tanggal 29 April 2019;

26. Bahwa Suami Penggugat Almarhum Ony Papuling meninggal dunia pada tanggal 25 Desember 2016, ketika proses Perkara Perlawanan Perdata No.177/Pdt.G/2015/PN.Bit., masih dalam proses tahap Banding, dimana Almarhum Suami Penggugat Ony Papuling, masih terus berusaha dan dalam proses mencari keadilan untuk mempertahankan hak atas bangunan Ruko 5 lantai tersebut sebagai tempat usaha Restoran/Rumah Makan guna menghidupi kebutuhan keluarga, Isteri dan anak-anak;

27. Bahwa pihak Turut Tergugat-I, Turut Tergugat-II, Turut Tergugat-III dan Turut Tergugat-IV ditarik selaku pihak dalam perkara *a quo* untuk tunduk dan bertakluk pada putusan Pengadilan;

28. Bahwa semula pembayaran angsuran/cicilan kredit Penggugat atas pinjaman renovasi bangunan Ruko milik Penggugat berjalan lancar, namun mulai tidak sesuai dengan tanggal jatuh tempo dikarenakan adanya Perbuatan Melawan Hukum oleh Tergugat-II (Meitia Wati) selaku kontraktor pelaksana renovasi bangunan Ruko tempat usaha Restoran/Rumah Makan yang sangat Merugikan Penggugat, dimana tidak dilaksanakan renovasi bangunan ruko 5 lantai tempat usaha Penggugat; serta tidak diberikannya fasilitas kredit tahap II (dua), progress bangunan 50% Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) oleh Tergugat-I kepada Penggugat maupun kepada Tergugat-II, dan tidak adanya Komunikasi yang baik dari Pimpinan Bank Mega Cabang Manado, serta Tergugat-II (Meitia Wati) dengan Penggugat dan Suami Ony Papuling (Alm), malahan pihak Bank Mega (*in casu* Tergugat-I) melakukan pemblokiran rekening Debitur Almarhum Ony Papuling (*in casu* Suami Penggugat), padahal Penggugat mempunyai dana deposit yang diwajibkan pihak Bank Mega (*in casu* Tergugat-I) untuk disetor terdahulu sebelum pencairan kredit renovasi bangunan Ruko tersebut di rekening milik Suami Penggugat Ony Papuling (Alm) sejumlah Rp.42.000.000,- (empat puluh dua juta rupiah);

29. Bahwa akibat pembekuan/pemblokiran secara sepihak yang dilakukan Tergugat-I tanpa pemberitahuan kepada Debitur (*in casu*

Halaman 16 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor 179/Pdt.G/2021/PN Bit



Penggugat). Mengakibatkan rekening nomor : 02-075-00-20-81067-1 atas nama Ony Papuling (Suami Penggugat) tidak dapat digunakan untuk transaksi debit, transfer maupun penarikan tunai;

30. Bahwa tindakan Tergugat-I yang membekukan/memblokir rekening Debitur Ony Papuling (*in casu* Suami Penggugat-I) dan rekening fasilitas Kredit Penggugat, adalah bukan disebabkan oleh adanya kesalahan Debitur (*in casu* Penggugat), tapi murni karena adanya kesalahan yang dilakukan oleh Tergugat-I dan Tergugat-II, yaitu :

- a. Tergugat-I tidak mencairkan dana Kredit tahap 2 progress 50% sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) baik kepada Penggugat ataupun kepada Tergugat-II, dimana dalam perkara perdata nomor 21/Pdt.G/2012/PN.Bit, pihak Tergugat-I selaku Tergugat-II telah menyatakan dalam jawaban gugatan dan bukti, bahwa setelah progress renovasi bangunan telah mencapai 50%, Tergugat-II kemudian telah melakukan transfer pencairan kredit tahap ke II (dua) sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) ke rekening Suami Penggugat dan atas persetujuan Suami Penggugat, dana Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) tersebut kemudian ditransfer ke rekening Meitia Wati (*in casu* Tergugat-II).

Hal mana adalah tidak benar karena :

Penggugat maupun Suami Ony Papuling(Alm) pada waktu itu tidak pernah memberikan persetujuan kepada Tergugat-I untuk melakukan transfer dana tahap II (dua) progress 50% Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) kepada Tergugat-II (Meitia Wati) selaku Kontraktor Pelaksana renovasi bangunan Ruko, karena pekerjaan belum mencapai hasil 50%; dan setelah Penggugat berusaha menelusuri dan mencari keberadaan Tergugat-II yang telah berada di Jakarta, pada bulan September 2020, Penggugat memperoleh informasi dari saudara Tergugat-II bahwa Tergugat-II sudah pindah dan tinggal di Jakarta, dan ketika Penggugat bertemu dengan Tergugat-II di Jakarta pada tanggal 4 September 2020, Tergugat-II menyatakan tidak menerima dana renovasi tahap II (dua) Progress 50% dari Tergugat-I, maka Tergugat-II membuat Surat Pernyataan bahwa tidak menerima uang sejumlah Rp. 100.000.000,- dana tahap II (dua) Progress bangunan 50% dari pihak Bank Mega (*in casu* Tergugat-I);

Halaman 17 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor **179/Pdt.G/2021/PN Bit**



b. Adanya Perbuatan Melawan Hukum Tergugat-II tidak melaksanakan renovasi bangunan Ruko milik Penggugat sebagaimana mestinya serta tidak ada pemberitahuan hasil pekerjaan dari Tergugat-II (Meitia Wati) selaku Kontraktor Pelaksana renovasi bangunan Ruko, dan Tergugat-II menelantarkan pekerjaan dengan tidak lagi pernah datang ditempat pekerjaan renovasi serta tidak dapat ditemui di alamat tempat tinggalnya, untuk mengklarifikasi baik pekerjaan renovasi yang terbengkalai juga tentang dana kredit tahap II (dua) 50% Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah), yang dikatakan Tergugat-I telah diterima Tergugat-II;

31. Bahwa perbuatan Tergugat-I dan Tergugat-II sebagaimana diuraikan diatas adalah Perbuatan Melawan Hukum, dan sangat merugikan Penggugat, dimana Tergugat-I membekukan rekening Penggugat dan tidak mencairkan ataupun memberikan dana renovasi tahap II (dua) progress 50% baik kepada Penggugat atau kepada Tergugat-II, serta Tergugat-II selaku Kontraktor Pelaksana renovasi bangunan Ruko milik Penggugat meninggalkan pekerjaan renovasi tanpa pemberitahuan kepada Penggugat, telah menelantarkan pekerjaan dan tidak dapat ditemui lagi, maka keterlambatan pembayaran/pengembalian uang pinjaman kredit adalah bukan disebabkan oleh adanya kesalahan Debitur (*in casu* Penggugat), tapi murni adanya kesalahan yang dilakukan Tergugat-I dan Tergugat-II;

32. Bahwa dengan adanya kesalahan Tergugat-I dan Tergugat-II yang merupakan tanggung jawab para Tergugat-I dan Tergugat-II menurut hukum, namun Tergugat-I melakukan pemblokiran rekening Penggugat serta tidak memperpanjang Perjanjian Kredit renovasi bangunan ruko Penggugat, mengakibatkan tidak berjalannya usaha restoran rumah makan Penggugat, guna memenuhi kewajiban Penggugat membayar bunga dan pengembalian pokok hutang pinjaman terhadap Tergugat-I; ataupun melakukan *takeover* pinjaman oleh pihak lain yang berkompeten untuk melunasi hutang Penggugat, sedangkan objek jaminan/agunan tersebut nilainya jauh melebihi hutang kredit yang ada yaitu senilai Rp.2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) dan sangat melebihi dari hutang Penggugat;

33. Bahwa keterlambatan pembayaran/pengembalian hutang yang menjadi alasan Tergugat-I sehingga memblokir rekening Suami Penggugat (Almarhum Ony Papuling) dan tidak diberikannya dana kredit tahap II (dua)

Halaman 18 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor 179/Pdt.G/2021/PN Bit



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Progress 50% Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah), sehingga Penggugat tidak dapat merenovasi bangunan ruko Penggugat sebagaimana mestinya selesai 100%, dengan diblokirnya rekening Bank a/n. Ony Papuling (*in casu* Suami Penggugat) serta tidak diberikannya kesempatan kepada Penggugat untuk melakukan *take over* oleh pihak lain untuk melunasi hutang Penggugat, hal mana sangat merugikan Penggugat, dan perbuatan Tergugat-I melanggar **asas kepatutan dan telah melakukan Penyalahgunaan Keadaan**; dimana Penggugat sebagai yang mempunyai jaminan harta kekayaan sebagai jaminan hutang dalam melaksanakan usaha, dapat memperoleh modal usaha sebagaimana program Pemerintah yang dapat membantu pelaku usaha kecil dan menengah; namun sangat disesali yang terjadi, jangka waktu pengembalian hutang pemberian kredit renovasi bangunan ruko milik Penggugat adalah 10 (sepuluh) tahun dan meskipun dana renovasi tidak diberikan sepenuhnya oleh Tergugat-I kepada Penggugat ataupun kepada Tergugat-II, yang secara jelas dan nyata pekerjaan renovasi tidak dapat terlaksana 100%, sedangkan Penggugat sangat berharap supaya renovasi bangunan Ruko milik Penggugat dapat selesai secepatnya agar Penggugat sudah dapat beraktifitas kembali usaha restoran rumah makan, maka dengan hasil usaha tersebut dapat memenuhi kewajiban Penggugat melunasi hutang Penggugat, namun kenyataannya renovasi bangunan belum selesai, sehingga pembayaran bunga dan pokok pinjaman Penggugat terhadap Tergugat-I mengalami keterlambatan dan oleh pihak Tergugat-I selaku Kreditur selain memblokir rekening Penggugat, juga mengharuskan Penggugat mengembalikan keseluruhan pinjaman Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) kepada Tergugat-I dibayarkan lunas secara penuh dengan seketika dan sekaligus; Sedangkan keterlambatan pembayaran bunga dan pokok hutang tersebut murni kesalahan Tergugat-I dan Tergugat-II, dengan demikian Tergugat-I telah melakukan **Penyalahgunaan Keadaan**, yang indikatornya adalah :

- a. Faktor Psikologi dan
- b. Faktor Ekonomi;
- Dimana Faktor Psikologi Penggugat bersama Suami Ony Papuling (Alm) yang awam hukum ataupun ketentuan-ketentuan dalam dunia

Halaman 19 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor **179/Pdt.G/2021/PN Bit**

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)



perbankan dan lain sebagainya, dalam hal ini tidak cakap dalam segi pengetahuan akan hukum;

- Dan kedua Faktor Ekonomi, dimana Penggugat bersama Suami Ony Papuling (Alm), pada saat itu sangat membutuhkan uang untuk merenovasi bangunan Ruko 5 (lima) lantai terletak di pusat kota Bitung, tempat usaha Restoran/Rumah Makan agar lebih baik guna meningkatkan pendapatan usaha Penggugat, dengan jalan satu-satunya meminjam uang untuk merenovasi bangunan Ruko 5 (lima) lantai, lewat fasilitas kredit renovasi tersebut yang ditawarkan oleh pihak Bank Mega (*in casu* Tergugat-I), dengan jaminan harta milik Penggugat, yang jumlah/nilai harganya sangat melebihi hutang Penggugat kepada Tergugat-I, dengan nilai tanah dan bangunan Ruko 5 (lima) lantai milik Penggugat tersebut Rp.2.000.000.000,- (dua milyar rupiah);

34. Bahwa dengan tidak dicairkan dana renovasi bangunan progress II (dua) 50% Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) oleh Tergugat-I kepada Penggugat maupun kepada Tergugat-II, dan Tergugat-I melakukan pemblokiran rekening Penggugat, dan Tergugat-I tidak memberikan kesempatan kepada Penggugat untuk melakukan *take over* oleh pihak Bank/penyedia fasilitas kredit lainnya guna melunasi hutang Penggugat, maka Penggugat mengajukan Gugatan Perdata terhadap Tergugat-I, II, dan Tergugat-IV di Pengadilan Negeri Bitung dalam Perkara No. 21/Pdt.G/2012/PN Bit., yang diputus pada tanggal 12 Februari 2013, dengan putusan Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet OnvankelijkVerklaard*). Maka Tergugat-I mempergunakan kesempatan ketika Tergugat-II selaku Kontraktor Pelaksana Renovasi Bangunan Ruko yang sudah menelantarkan pekerjaan renovasi dan sulit ditemui, pada saat itu Tergugat-I menyatakan bahwa dana kredit renovasi tahap dua telah ditransfer oleh Tegugat-I kepada Tergugat-II, sedangkan Tergugat-II tidak menerima uang dana renovasi tahap dua progress 50% Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah). dimana pula Tergugat-IV atas permohonan Tergugat-I melakukan jual-beli lelang kepada Tergugat-III selaku Pembeli dengan harga Rp. 630.000.000,- (enam ratus tiga puluh juta rupiah) sesuai Kutipan Risalah Lelang Nomor : 352/2012 tanggal 31 Juli 2012, sedangkan Objek lelang tanah dan bangunan Ruko 5 (lima) lantai, Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) yaitu tanah beserta bangunan yang berdiri diatasnya sesuai Sertifikat Hak Guna Bangunan

Halaman 20 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor 179/Pdt.G/2021/PN Bit



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

nomor: 408/Bitung Timur dengan luas 120m², atas nama ONY PAPULING tersebut ketika itu masih dalam proses pemeriksaan persidangan Perdata No. 21/Pdt.G/2012/PN Bit., di Pengadilan Negeri Bitung, dimana para Tergugat-I, II, dan Tergugat-IV selaku pihak dalam Perkara. Oleh karena itu, menurut hukum semua tindakan dari peralihan hak dan penerbitan Sertifikat atas objek jaminan bangunan Ruko, Sertifikat SHGB (Sertifikat Hak Guna Bangunan) No. 408/Bitung Timur atas nama Ony Papuling, adalah cacat hukum, batal demi hukum serta tidak mengikat;

35. Bahwa Tergugat-I bermaksud tidak memperpanjang perjanjian kredit renovasi bangunan Ruko 5 lantai milik Penggugat, yang sesuai Perjanjian Kredit jangka waktu pengembalian 120 bulan (10 tahun) dengan angsuran Rp. 7.760.315,72 (Tujuh juta tujuh ratus enam puluh ribu tiga ratus lima belas rupiah, tujuh puluh dua sen). Dengan total kredit seharusnya yang diterima adalah Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah), tetapi dana kredit yang hanya dicairkan Tergugat-I adalah :

- Tahap I Rp.300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah)
- Progress bangunan 90% Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah) tetapi yang dicairkan hanya Rp.85.000.000,- (delapan puluh lima juta rupiah), sehingga jumlah dana renovasi yang diterima Penggugat adalah hanya Rp.385.000.000,- (tiga ratus delapan puluh lima juta rupiah);

36. Bahwa perbuatan Tergugat-I sebagaimana diuraikan diatas merupakan Perbuatan Melawan Hukum, karena tidak dicairkan dana renovasi bangunan Tahap II (dua) Progress 50% Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah) dan pencairan dana Tahap III (tiga), Progress bangunan 90% Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah) hanya dicairkan Rp.85.000.000,- (delapan puluh lima juta rupiah), sehingga renovasi bangunan Ruko milik Penggugat tidak selesai, membuat Penggugat tidak dapat melakukan/menjalankan usaha Restoran/Rumah Makan yang menjadi sumber pendapatan dan sumber kehidupan Penggugat serta keluarga; Selanjutnya pula Tergugat-I bersama Tergugat-III dan IV telah mencari kesempatan dalam kesempitan dan mencari keuntungan dengan tidak wajar melakukan **Penyalahgunaan Keadaan**, pada tanggal 31 Juli 2012; menjual lelang, membeli Objek Jaminan bangunan Ruko 5 lantai milik Penggugat yang terletak di Pusat Kota Bitung, SHGB No. 408/Bitung Timur atas nama Ony Papuling, dengan harga Rp.630.000.000,- (enam

Halaman 21 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor 179/Pdt.G/2021/PN Bit

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)



ratus tiga puluh juta rupiah), sedangkan nilai harga objek jaminan/agunan yang di lelang tanggal 31 Juli 2012 tersebut adalah Rp.2.000.000.000,- (dua milyar rupiah). Terlebih saat lelang, objek lelang masih dalam Pemeriksaan Perkara Perdata di Pengadilan Negeri Bitung Perdata No. 21/Pdt.G/2012/PN.Btg., maka secara jelas dan terang **Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;**

Oleh karena itu segala bentuk peralihan hak dan penerbitan surat-surat atas tanah dan bangunan Ruko 5 (lima) lantai, yaitu tanah beserta bangunan yang berdiri diatasnya, atas nama Ony Papuling sesuai Sertifikat Hak Guna Bangunan nomor: 408/Bitung Timur dengan luas 120m², oleh dan kepada pihak manapun, adalah cacat hukum, batal demi hukum dan tidak mengikat terhadap Penggugat;

37. Bahwa pada tanggal 25 Maret 2021 atas permohonan eksekusi Tergugat-III (Ferdinan Tatawi S.H., selaku kuasa hukum dari Tergugat-III) Pengadilan Negeri bitung, telah melaksanakan eksekusi pengosongan atas bangunan Ruko 5 (lima) lantai milik Penggugat; Oleh karena itu Penggugat memohon objek agunan/Jaminan hutang milik Penggugat, dapat diserahkan kembali kepada Penggugat oleh Tergugat-III dengan sukarela, apabila Tergugat-III tidak bersedia, maka mohon Pengadilan Negeri Bitung berkenan melaksanakan Eksekusi Pemulihan dengan menggunakan alat kekuasaan Negara seperti Polisi dan lain sebagainya;

38. Bahwa Penggugat mengajukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) terhadap Para Tergugat dengan berpedoman pada ketentuan hukum sebagaimana dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) Pasal 1365 yang bunyinya sebagai berikut : "Tiap-tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut";

Adapun unsur Perbuatan Melawan Hukum (PMH) dari Pasal 1365 KUHPerdata tersebut sebagai berikut :

- Perbuatan yang melawan hukum (onrechmatig)
- Harus ada kesalahan (schuld)
- Adanya hubungan casual antara perbuatan dan kerugian (causaliteit);

39. Bahwa dalam **Drukkers Arrest**" yaitu Standaard Arrest Hoge Raad tanggal 31 Januari 1919 dalam perkara **Cohen vs Lindenbaum** Perbuatan Melawan Hukum (PMH) (onrechtmatige daad) diberi rumusan

Halaman 22 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor 179/Pdt.G/2021/PN Bit



tambahan yaitu termasuk pula Perbuatan yang memperkosa suatu hak orang lain atau bertentangan dengan kewajiban hukum si pembuat sendiri atau bertentangan dengan kesusilaan atau dengan kepatutan di masyarakat, baik terhadap diri atau benda orang lain (indruist tegen de zorgvuldigheidwelke in het maatschappelijk verkeer betaamt ten aanzien van eens anders lijf of goed);

40. Bahwa selanjutnya menurut **Arrest Hoge Raad** 31 Januari 1919, bahwa berbuat atau tidak berbuat merupakan suatu Perbuatan Melawan Hukum (PMH), jika :

- Melanggar hak orang lain, atau
- Bertentangan dengan kewajiban hukum dari si pembuat, atau
- Bertentangan dengan kesusilaan, atau
- Bertentangan dengan kepatutan yang berlaku dalam lalu lintas masyarakat terhadap diri atau barang orang lain.

Selanjutnya **Asser's Rutten** menguraikan lebih lanjut tentang pengertiannya sebagai berikut :

- Melanggar hak orang lain.

Yang dimaksud dengan melanggar hak orang lain adalah melanggar hak subjektif orang lain. Menurut **Meijers** ciri dari hak subjektif adalah suatu wewenang khusus yang diberikan oleh hukum kepada seseorang untuk digunakan bagi kepentingannya.

Sedangkan hak subjektif yang di akui oleh Yurisprudensi adalah :

- a. Hak-hak perorangan, seperti kebebasan, kehormatan, dan nama baik ;
- b. Hak-hak atas harta kekayaan seperti hak-hak kebendaan dan hak-hak mutlak lainnya ;

- Bertentangan dengan kewajiban hukum si pembuat.
- Bertentangan dengan kesusilaan.

Kesusilaan dalam hal ini adalah norma-norma daripada moral, sepanjang dalam kehidupan masyarakat di akui sebagai norma-norma hukum.

- Bertentangan dengan kepatutan yang berlaku dalam lalu lintas masyarakat terhadap diri atau barang orang lain.

Dasar Hukum (Rechtelijke Grond) dan Fakta – Fakta yang menjadi Dasar Hukum (Feitelijke Grond) Posita Gugatan;



41. Bahwa perbuatan Para Tergugat I, II, III, IV dan Tergugat-V nyata – nyata telah melanggar hak Debitur/Konsumen dan hak subjektif orang lain atau melanggar kewajiban hukumnya sendiri atau melanggar kaidah tatasusila atau bertentangan dengan azas – azas kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian serta Undang-Undang/Peraturan yang harus diperhatikan dalam melaksanakan Perjanjian Kontrak, Jual Beli, Perasuransian, dan lain sebagainya dalam dunia perbankan dan kegiatan bisnis lainnya;

Dengan demikian nyata – nyata perbuatan Tergugat-I, II, III, IV dan Tergugat-V telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang sangat merugikan Pihak Penggugat;

42. Bahwa akibat dari Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan Tergugat-I, II, III dan Tergugat-IV, mengakibatkan kerugian Materiil maupun Immateriil bagi Penggugat yaitu :

KERUGIAN MATERIIL :

- Penggugat telah kehilangan tanah beserta bangunan Ruko 5 (lima) lantai di atasnya yang merupakan rumah sekaligus tempat usaha restoran/rumah makan yang nilainya sekarang Rp.3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah);

KERUGIAN IMMATERIIL :

Bahwa selain kerugian materiil di atas, Penggugat juga menderita kerugian immateriil akibat tidak bisa beroperasinya/berjalannya usaha restoran/rumah makan milik Penggugat yang menghasilkan keuntungan Rp.500.000,- (lima ratus ribu rupiah) setiap hari, maka dari itu Penggugat memohon Pengadilan Negeri Bitung *cq.* Majelis Hakim yang mengadili perkara *a quo*, agar Tergugat-I, Tergugat-II, Tergugat-III dan Tergugat-IV, di hukum secara tanggung renteng untuk membayar kepada Penggugat ganti kerugian immateriil sebesar Rp.500.000,- (lima ratus ribu rupiah) setiap hari, terhitung sejak putusan dibacakan sampai dengan perkara ini dilaksanakan/dieksekusi;

43. Bahwa untuk menjamin supaya terpenuhinya semua tuntutan Penggugat tersebut, yakni antara lain diserahkannya kembali Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) beserta objek tanah dan bangunan Ruko 5 (lima) lantai di atasnya sesuai Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No.408/Bitung Timur, surat ukur No.06 Bitung Timur/2004, tanggal 18/Mei/2004 luas 120m², (atas nama Ony Papuling ataupun yang sekarang atas nama Tergugat-III) berlokasi di Kelurahan Bitung Timur,

Halaman 24 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor 179/Pdt.G/2021/PN Bit



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kecamatan Maesa (dahulu Bitung Timur) Kota Bitung, secara sukarela dalam keadaan kosong berikut ganti kerugian, maka Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Bitung berkenan meletakkan sita jaminan terhadap objek sengketa yaitu tanah dan bangunan Ruko 5 (lima) lantai diatasnya sesuai Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No.408/Bitung Timur, surat ukur No.06 Bitung Timur/2004, tanggal 18/Mei/2004 luas 120m²;

44. Bahwa untuk menjamin dilaksanakannya putusan ini oleh Tergugat-III, maka Penggugat mohon agar Tergugat-III dihukum membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat sebesar Rp.500.000,- (lima ratus ribu rupiah) setiap hari, setiap ia lalai memenuhi isi putusan, terhitung sejak putusan diucapkan sampai dilaksanakan atau Tergugat-III menyerahkan Sertifikat serta bangunan Ruko milik Penggugat yang terduduk diatas tanah sesuai Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No.408/Bitung Timur, surat ukur No.06 Bitung Timur/2004, tanggal 18/Mei/2004 luas 120m²;

45. Bahwa Penggugat memohon putusan yang dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun para Tergugat Verzet, Banding atau Kasasi;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas maka Penggugat memohon kiranya Pengadilan Negeri Bitung, *cq.* Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berkenan memutuskan :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah menurut hukum Penggugat adalah Ahli waris dari Almarhum Ony Papuling;
3. Menyatakan menurut hukum perbuatan Tergugat-I, II, III, IV dan Tergugat-V adalah Perbuatan Melawan Hukum;
4. Menyatakan menurut hukum sita jaminan atas tanah dan bangunan Ruko 5 (lima) lantai Sertifikat SHGB (Sertifikat Hak Guna Bangunan) No.408/Bitung Timur, yang dilaksakan Pengadilan adalah sah dan berharga;
5. Menyatakan menurut hukum Peralihan hak atas objek jaminan tanah dan bangunan Ruko 5 (lima) lantai SHGB No.408/Bitung Timur atas nama Ony Papuling yang dilakukan Tergugat-I, Tergugat-III, Tergugat-IV dan Turut Tergugat-III; oleh dan atau kepada pihak manapun adalah cacat hukum dan batal demi hukum;
6. Menghukum Tergugat-III ataupun siapa saja yang memperoleh hak dari padanya, untuk mengosongkan dan menyerahkan tanah dan bangunan Ruko

Halaman 25 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor 179/Pdt.G/2021/PN Bit

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

5 (lima) lantai Sertifikat SHGB (Sertifikat Hak Guna Bangunan) No.408/Bitung Timur, secara sukarela kepada Penggugat dan apabila Tergugat-III tidak bersedia menyerahkan dengan sukarela, maka Pengadilan dengan bantuan alat kekuasaan Negara melakukan pengosongan Eksekusi Pemulihan dan menyerahkan kepada Penggugat untuk dipakai dengan aman;

7. Menghukum Tergugat-I untuk mengembalikan uang Asuransi Jiwa atas nama Ony Papuling kepada Tergugat-V dan atau Turut Tergugat-IV;

8. Menyatakan menurut hukum, Penggugat untuk mengembalikan uang pinjaman renovasi bangunan Ruko kepada Tergugat-I sejumlah Rp.385.000.000,- (tiga ratus delapan puluh lima juta rupiah) dalam jangka waktu 6 (enam) bulan, terhitung sejak putusan dan atau sejak Tergugat-III menyerahkan objek jaminan tanah dan bangunan Ruko 5 (lima) lantai Sertifikat SHGB (Sertifikat Hak Guna Bangunan) No.408/Bitung Timur kepada Penggugat;

9. Menghukum Tergugat-I, Tergugat-II, Tergugat-III dan Tergugat-IV secara tanggung renteng membayar ganti kerugian Immateriil kepada Penggugat sebesar Rp.500.000,- (lima ratus ribu rupiah) setiap hari, terhitung sejak putusan dibacakan sampai dengan perkara ini dilaksanakan/dieksekusi;

10. Menghukum Tergugat-III membayar uang paksa kepada Penggugat sebesar Rp.500.000,- (lima ratus ribu rupiah) setiap hari, setiap ia lalai memenuhi isi putusan, terhitung sejak putusan diucapkan hingga dilaksanakan/dieksekusi;

11. Menyatakan menurut hukum putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum Verzet, Banding atau Kasasi;

12. Menghukum Turut Tergugat-I, II, III dan Turut Tergugat-IV untuk tunduk dan bertakluk pada putusan;

13. Menghukum Tergugat-I, II, III dan Tergugat-IV untuk membayar biaya perkara;

Mohon keadilan (*ex ae-quo et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk

- Penggugat hadir Kuasa Hukumnya bernama Franky Eferthard Onibala, S.H., Jopie Paulus Rampen, S.H., dan Danny Ricci Spancer Rampen, S.H. Advokat/Konsultan Hukum yang beralamat di Jalan Cendrawasih No.2 Kelurahan Malendeng, Kecamatan Paal 2, Kota Manado, Provinsi Sulawesi Utara, Negara Republik Indonesia, Telp : 08124402754, email : advokat.drs.rampen@gmail.com berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 23

Halaman 26 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor **179/Pdt.G/2021/PN Bit**

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

Agustus 2021 yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bitung pada tanggal 30 Agustus 2021 dengan register pendaftaran No.359/SK/2021/PN Bit;

- Tergugat I hadir Kuasa Hukumnya bernama Tuti Andayani Sebayang, SH., Tunggul Tambunan, SH., Ferry Edward M. Gultom, SH., Yoga Wisnu Yoedapradja, SH., Erza Besari Putra, SH., Iwan Kurniawan, SH, MH., Dwiky Pradipta, SH., dan Irzan Razi, SH., dalam hal ini bertindak selaku karyawan PT. Bank Mega Tbk, Berkantor Pusat di Menara Bank Mega Lantai 15, Jl. Kapten Tendean Kav. 12-14A, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Nomor : 129/DIRBM-LI/21 tanggal 29 Oktober 2021 yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bitung pada tanggal 3 November 2021 dengan register pendaftaran No.475/SK/2021/PN Bit;

- Tergugat III hadir Kuasa Hukumnya Ferdinand Tatawi, SH. Pekerjaan Advokat/Pengacara berkantor di Jalan 14 Februari, Kelurahan Teling Bawah, Lingkungan IV, Kecamatan Wenang, Kota Manado, berdasarkan Surat Kuasa tanggal 25 Agustus 2021 yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bitung pada tanggal 30 Agustus 2021 dengan register pendaftaran No.357/SK/2021/PN Bit;

- Tergugat IV hadir Kuasa Hukumnya bernama Tio Serepina Siahaan, S.H., LL.M., Didik Hariyanto, S.H., M.M., Rofiq Manshur, S.E., M.M., Fransiskus Mangambe S.H., LL.M., Muh. Syaiful L., S.E., M.M., Nizar Yudhistira, S.H., Prita Anindya, S.H., Dina Assriana, S.H., Mulyono, S.H., Laelly Marlina Padmawati, S.H., Anggara Pradny Widhiantara, Yosep P. Batubara, S.H., Jenry J.S.Pepah., Andhi Riqfi Mubarak, A.Md.M, kesemuanya mengambil domisili hukum di Kantor Biro Advokasi, Kementerian Keuangan Republik Indonesia, beralamat di Gedung Juanda I Lantai 15 Jalan Dr. Wahidin No. 1 Jakarta Pusat, untuk secara bersama-sama atau sendiri-sendiri mewakili Pemerintah Republik Indonesia cq. Kementerian Keuangan Republik Indonesia cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara cq. Kantor Wilayah DJKN Sulawesi Utara, Tengah, Gorontalo dan Maluku Utara cq. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Manado, beralamat di Jl. Bethesda No. 6-8, Gedung Keuangan Negara Manado Lantai 4 95114, berdasarkan Surat Kuasa Nomor : SKU-333/MK.1/2021 tanggal 7 September 2021 yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bitung pada tanggal 3 November 2021 dengan register pendaftaran No.476/SK/2021/PN Bit;

- Tergugat II, Tergugat V, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III dan Turut Tergugat IV tidak hadir dan tidak pula mengutus wakilnya yang

Halaman 27 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor 179/Pdt.G/2021/PN Bit



sah untuk menghadap ke persidangan meskipun telah dipanggil secara patut dan sah sebagaimana relaas panggilan sidang yang terlampir di dalam berkas perkara ini sehingga dianggap telah melepaskan hak untuk membela kepentingan hukumnya;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Christy Angelina Leatemia, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Bitung, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 18 Januari 2022, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Kuasa Hukum Tergugat I memberikan jawaban tertanggal 23 Februari 2022 pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

I. GUGATAN PENGGUGAT KABUR (*OBSCUUR LIBEL*) DAN MENGANDUNG UNSUR KETIDAKJELASAN (*ONDUIDELIJK*) KARENA PENGGUGAT MENCAMPUR-ADUKAN ANTARA UNSUR INGKAR JANJI (*WANPRESTASI*) DENGAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM.

1. Bahwa Gugatan PENGGUGAT tidak memenuhi syarat formil sebagaimana diatur dalam Pasal 8 RV, yaitu harus jelas dan terang agar sesuai dengan asas *process doelmatigheid*. Dalil-dalil gugatan *a quo* tidak konsisten dalam merumuskan kejadian atau peristiwa yang mendasari gugatannya sehingga menjadi tidak konsisten dan tidak saling berkaitan antara dalil-dalil yang ada pada Posita dengan Petitum Gugatan.

2. Bahwa gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT dalam perkara *a quo* nyata-nyata kabur (*obscuur libel*) dan mengandung unsur ketidakjelasan (*onduidelijk*) dimana PENGGUGAT telah nyata-nyata mencampur-adukkan antara Perbuatan Ingkar Janji atau Wanprestasi dengan Perbuatan Melawan Hukum.

3. Dalam Posita surat gugatan, PENGGUGAT menyatakan tentang unsur INGKAR JANJI (*WANPRESTASI*) terkait dengan PENGGUGAT

Halaman 28 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor **179/Pdt.G/2021/PN Bit**



tidak melakukan pembayaran angsuran kepada TERGUGAT I sesuai dengan Perjanjian Kredit yang mengikat secara hukum antara PENGGUGAT dan TERGUGAT I dan juga tidak dilakukannya pekerjaan oleh TERGUGAT II sesuai kontrak kerja berdasarkan Kontrak yang mengikat antara PENGGUGAT dan TERGUGAT II. Namun disaat yang sama dalam Posita maupun Petitum surat gugatan PENGGUGAT juga menyatakan tentang adanya PERBUATAN MELAWAN HUKUM.

4. Bahwa dalil gugatan PENGGUGAT yang demikian sangat kabur dan mengandung ketidak jelasan mengenai apakah gugatan PENGGUGAT mengenai perbuatan INKAR JANJI (WANPRESTASI) ataukah mengenai PERBUATAN MELAWAN HUKUM?

5. Bahwa antara gugatan perbuatan cidera janji/wanprestasi dengan gugatan perbuatan melawan hukum memiliki perbedaan yang sangat prinsipil, khususnya mengenai sumber hukumnya, dimana perbuatan cidera janji/wanprestasi bersumber pada ketentuan Pasal 1243 KUHPerdara yang timbul dari adanya persetujuan (*agreement*) yang didasarkan pada ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara, sementara Perbuatan Melawan Hukum bersumber pada ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara terkait penyalahgunaan keadaan dan ketentuan UU Perlindungan Konsumen terkait Klausula Baku. Dengan demikian gugatan Perbuatan Cidera Janji/Wanprestasi dengan gugatan Perbuatan Melawan Hukum tidak dapat digabungkan dalam satu gugatan. Hal mana telah dipertegas lagi sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 879/K/Pdt/1997 dan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1518 K/Pdt/1983, tanggal 04 Desember 1984 yang pada intinya menyatakan *"Kumulasi objektif yang diajukan Penggugat tidak dapat dibenarkan atas alasan antara gugatan yang satu dengan yang lain adalah kasus yang berdiri sendiri, antara keduanya tidak terdapat koneksitas atau hubungan erat"*.

II. EKSEPSI PENGGUGAT TIDAK MEMPUNYAI KAPASITAS UNTUK MENGGUGAT CIDERA JANJI SEBAB JUSTRU PENGGUGAT YANG LEBIH DAHULU CIDERA JANJI (*EXCEPTIO NON ADIMPLETI CONTRACTUS*)

1. Bahwa setelah kami mencermati dengan seksama gugatan yang diajukan PENGGUGAT TERGUGAT I secara hukum Penggugat tidak mempunyai kapasitas untuk dapat menggugat cidera janji sebab justru Penggugat yang lebih dahulu cidera janji (*Exceptio Non Adimpleti*

Halaman 29 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor **179/Pdt.G/2021/PN Bit**



Contractus). PENGGUGAT mendalilkan bahwa TERGUGAT I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum kepada PENGGUGAT, sedangkan fakta hukum yang sebenarnya terjadi adalah TERGUGAT I telah memberikan fasilitas kredit kepada PENGGUGAT dan PENGGUGAT telah menikmati fasilitas kredit tersebut namun kemudian PENGGUGAT telah ingkar janji (*wanprestasi*) terhadap TERGUGAT I karena telah menunggak membayar kewajibannya untuk mengangsur pembayaran kredit yang telah diterima PENGGUGAT dari TERGUGAT I sebagaimana sesuai dalam Perjanjian Kredit.

2. Bahwa dengan mengingat Perjanjian Kredit yang ditanda tangani oleh dan antara PENGGUGAT dan TERGUGAT I adalah perjanjian timbal-balik, kedua prestasi secara timbal-balik berhubungan sangat erat satu sama lain, maka kiranya bisa diterima bahwa kalau Pihak yang satu menuntut pemenuhan dari Pihak lain, Pihak yang menuntut pemenuhan (itu sendiri) harus memenuhi kewajibannya berdasarkan perjanjian yang di sepakati pihak yang bersangkutan, yang artinya PENGGUGAT (Debitur) tidak berhak menggugat TERGUGAT I (Kreditur) apabila dia sendiri (PENGUGAT/Debitur) tidak memenuhi apa yang menjadi kewajibannya sesuai dengan perjanjian yang disepakati.

3. Dengan demikian adalah wajar menurut hukum, dikarenakan gugatan PENGUGAT masuk dalam *Exceptio Non Adimpleti Contractus* maka gugatan PENGUGAT sudah sepatutnya untuk ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

III. PENGUGAT KELIRU MENARIK TERGUGAT I SEBAGAI PIHAK (*EXCEPTIO ERROR IN PERSONA*) DAN GUGATAN PENGUGAT TIDAK BERDASAR HUKUM

1. Bahwa PENGUGAT telah keliru dalam menarik TERGUGAT I sebagai pihak dalam perkara ini sebab antara PENGUGAT dan TERGUGAT I hanya terikat perbuatan hukum mengenai perjanjian kredit dimana PENGUGAT telah memperoleh fasilitas kredit dari TERGUGAT I dan justeru dalam hal ini TERGUGAT I telah dirugikan oleh PENGUGAT karena PENGUGAT telah menunggak pembayaran pengembalian hutangnya kepada TERRGUGAT I.

2. Bahwa sebagaimana dalam surat gugatan PENGUGAT, pada Posita angka 14, yang pada intinya PENGUGAT menyatakan TERGUGAT II tidak menyelesaikan pekerjaan renovasi rumah dan

Halaman 30 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor 179/Pdt.G/2021/PN Bit



bangunan sesuai Kontrak Kerja yang mengikat secara hukum antara PENGUGAT dan TERGUGAT II, dimana secara jelas dan tegas juga menyatakan TERGUGAT I tidak menjadi pihak dalam Perjanjian pekerjaan renovasi. Dengan demikian terkait kontrak renovasi rumah tersebut hanya mengikat secara hukum bagi PENGUGAT dan TERGUGAT II, adapun TERGUGAT I tidak mempunyai hubungan hukum dengan PENGUGAT terkait dengan pekerjaan renovasi berdasarkan kontrak kerja tersebut;

3. Bahwa dengan demikian gugatan PENGUGAT terhadap TERGUGAT I tidak berdasar hukum, justeru PENGUGAT-lah yang telah ingkar janji (wanprestasi) terhadap TERGUGAT I sebab telah menunggak membayar kewajibannya untuk mengangsur pembayaran kredit yang telah diterima PENGUGAT dari TERGUGAT I.

Berdasarkan seluruh uraian TERGUGAT I diatas, jelas terbukti bahwa Gugatan PENGUGAT telah memenuhi unsur-unsur eksepsi sebagaimana yang TERGUGAT I uraikan. Oleh karenanya TERGUGAT I mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar berkenan menyatakan untuk menerima eksepsi TERGUGAT I dan kemudian menyatakan Gugatan PENGUGAT tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa TERGUGAT I memohon kepada Majelis Hakim, agar hal-hal yang telah TERGUGAT I kemukakan pada bagian Eksepsi diatas secara mutatis muntandis merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam Pokok Perkara ini dan TERGUGAT I menolak dengan tegas seluruh dalil PENGUGAT dalam gugatannya, kecuali hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya oleh TERGUGAT I.

2. Bahwa almarhum ONY PAPULING dan atas persetujuan isterinya, yaitu DIANE ELSYE SELVIE WUISAN (in casu PENGUGAT) selaku Debitur terikat hubungan hukum perjanjian kredit dengan PT. BANK MEGA, Tbk (in casu TERGUGAT I) selaku Kreditur, dimana PENGUGAT bersama almarhum suaminya menerima fasilitas kredit dari TERGUGAT I melalui Bank Mega Cabang Manador berupa fasilitas Kredit sebesar Rp. 500.000.000,- (Lima Ratus Juta Rupiah), sebagaimana disepakati dalam AKTA PERJANJIAN KREDIT Nomor 49 tertanggal 9 Agustus 2010 (selanjutnya disebut "Perjanjian Kredit"), yang dibuat dan ditandatangani dihadapan MICHIEL SALTIEL ERROL PANGEMANAN, S.H., selaku pejabat

Halaman 31 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor 179/Pdt.G/2021/PN Bit



Notaris/PPAT Kota Manado, yang telah meninggal dunia, yang saat ini ditunjuk sebagai Notaris Pengganti almarhum adalah ROYKE JOHANIS PETRUS KAINDE, S.H., M.Kn., (in casu TURUT TERGUGAT I).

3. Bahwa guna menjamin pembayaran kembali atas fasilitas kredit yang diberikan Perjanjian Kredit tersebut, PENGUGAT bersama almarhum suaminya menyerahkan jaminan kredit kepada TERGUGAT I berupa 1 (satu) bidang tanah dan bangunan beserta segala seuaatu yang ada atau melekat di atasnya, seluas 120 M² (seratus dua puluh meter persegi), yang terletak di propinsi Sulawesi Utara, Kota Bitung, Kecamatan Maesa (dahulu Kecamatan Bitung Timur), Kelurahan Bitung Timur, atau setempat juga dikenal sebagai jalan Kompleks Pertokoan Pasar Cita, sebagaimana sesuai dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 408/Bitung Timur, dan diuraikan lebih lanjut dalam Surat Ukur Nomor 06/Bitung Timur/2004, tertanggal 18 Mei 2004, terdaftar atas nama ONY PAPULING (in almarhum suami PENGUGAT).

4. Bahwa berdasarkan hal tersebut, antara PENGUGAT dengan TERGUGAT I mempunyai hubungan hukum sebagai Debitur dan Kreditur berdasarkan Perjanjian Kredit dan telah memenuhi ketentuan pasal 1320 dan 1338 KUH Perdata yang berbunyi :

Pasal 1320 KUH Perdata, yang berbunyi sebagai berikut:

"Untuk sahnyanya suatu perjanjian diperlukan empat syarat :

- 1) *sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;*
- 2) *kecakapan untuk membuat suatu perikatan;*
- 3) *suatu hal tertentu;*
- 4) *suatu sebab yang halal"*

Pasal 1338 KUH Perdata, yang berbunyi sebagai berikut *"Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya".*

Pasal 1 ayat (18) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan (selanjutnya mohon disebut UU Perbankan), yang berbunyi sebagai berikut *"Nasabah debitur adalah Nasabah yang memperoleh fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah atau yang dipersamakan dengan itu berdasarkan PERJANJIAN bank dengan nasabah yang bersangkutan."*

Halaman 32 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor **179/Pdt.G/2021/PN Bit**



Pasal 1 ayat (11) UU Perbankan, yang berbunyi sebagai berikut “*Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan PERSETUJUAN atau KESEPAKATAN pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.*”

5. Bahwa objek tanah dan bangunan yang menjadi jaminan hutang almarhum suami dan PENGGUGAT tersebut telah dibebankan Hak Tanggungan berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 412/2010, tanggal 10 Oktober 2010, yang diterbitkan oleh KANTOR PERTANAHAN (ATR/BPN) KOTA BITUNG *juncto* Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor No. 56/2010, tertanggal 6 September 2010, yang dibuat dan ditandatangani oleh TERGUGAT I selaku Kreditur dan Pemegang Hak Tanggungan yang sah atas objek jaminan, dengan PENGGUGAT dan almarhum suaminya selaku Debitur dan Pemberi Hak Tanggungan, yang dibuat dan ditandatangani dihadapan LEIGA ALFITA SOELAIMAN, S.H., M. H, selaku Notaris dan PPAT Kota Bitung (in casu TURUT TERGUGAT II), sesuai ketentuan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah(selanjutnya disebut “Undang-undang Hak Tanggungan”).

6. Bahwa Sertifikat Hak Tanggungan tersebut memuat irah-irah “*Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa*”, sehingga merupakan suatu Akta yang autentik yang mempunyai kekuatan Eksekutorial sebagaimana diatur dalam Pasal 14 ayat (2) dan ayat (3) UU Hak Tanggungan, yang berbunyi :

Pasal 14 ayat (2) UU Hak Tanggungan

“*Sertipikat Hak Tanggungan memuat irah-irah dengan kata-kata “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”*

Pasal 14 ayat (3) UU Hak Tanggungan

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”.

7. Bahwa oleh karena PENGGUGAT telah tidak lagi memenuhi kewajibannya sebagaimana dalam Perjanjian Kredit dan mengabaikan

Halaman 33 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor **179/Pdt.G/2021/PN Bit**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

teguran lisan yang dilakukan oleh TERGUGAT I, maka TERGUGAT I selaku kreditur yang beritikad baik, telah mengirimkan Surat Peringatan Nomor 031/PNR-SU/10, tertanggal 23 Desember 2010 kepada PENGGUGAT, namun sampai dengan jatuh tempo sebagaimana yang tercantum dalam Surat Peringatan tersebut, PENGGUGAT tidak pernah datang dan melakukan kewajiban sebagaimana yang telah disepakati dalam Perjanjian Kredit antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I.

8. Bahwa oleh karena PENGGUGAT tetap mangkir dan tidak beritikad baik untuk melaksanakan kewajiban atas pembayaran fasilitas kredit sebagaimana dimaksud dalam Perjanjian Kredit sebagaimana dimaksud diatas, kemudian TERGUGAT I melayangkan beberapa kali surat yaitu :

- Surat Peringatan I (pertama) Nomor 044/MOPT/2011 tertanggal 3 Maret 2011;
- Surat Peringatan II (Kedua) Nomor 075/MOPT/2011 tertanggal 23 Maret 2011;
- Surat Peringatan III (ketiga) Nomor 319/MOPT/2011, tertanggal 25 April 2011;
- Surat Peringatan Terakhir Nomor 345/MOPT/2011, tertanggal 13 Juni 2011;

9. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 2 Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 56/2010, tertanggal 6 September 2010, telah disepakati apabila PENGGUGAT selaku Debitur tidak memenuhi kewajibannya untuk melunasi hutangnya berdasarkan Perjanjian Kredit, maka TERGUGAT I selaku Pemegang Hak Tanggungan berhak dan berwenang untuk menjual dihadapan umum secara lelang atas objek jaminan dan menetapkan waktu, tempat, cara dan syarat penjualan atas objek jaminan, yang selengkapnya berbunyi sebagai berikut *"Jika Debitur (in casu PENGGUGAT) TIDAK MEMENUHI KEWAJIBAN UNTUK MELUNASI UTANGNYA, berdasarkan perjanjian utang-piutang tersebut diatas oleh Pihak Pertama (in casu PENGGUGAT), Pihak Kedua (in casu TERGUGAT I) selaku pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan dan untuk itu kuasa, untuk TANPA PERSETUJUAN TERLEBIH DAHULU dari Pihak Pertama (in casu PENGGUGAT) :*

- a. *MENJUAL ATAU SURUH MENJUAL DIHADAPAN UMUM SECARA LELANG Objek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian.*
- b. *mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara dan syarat-*

Halaman 34 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor 179/Pdt.G/2021/PN Bit



syarat penjualan”.

10. Bahwa lelang umum terhadap jaminan hutang PENGUGAT yang dilakukan oleh TERGUGAT I adalah berdasar secara hukum dan telah sesuai dengan ketentuan Pasal 20, ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan, sebagai berikut:

“(1) Apabila debitur (in casu PENGUGAT) cidera janji, maka berdasarkan :

- a. hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk MENJUAL OBJEK HAK TANGGUNGAN sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6; atau
- b. titel eksekutorial yang terdapat dalam Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), objek Hak Tanggungan DIJUAL MELALUI PELELANGAN UMUM menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya.”

Juncto Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan yang selengkapny berbunyi “Apabila debitur (in casu PARA PENGUGAT) cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri MELALUI PELELANGAN UMUM serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.”;

11. Bahwa eksekusi hak tanggungan melalui lelang umum atas jaminan hutang PENGUGAT ditempuh oleh TERGUGAT I dikarenakan PENGUGAT telah cidera janji (*wanprestasi*) yaitu tidak memenuhi kewajibannya untuk membayar angsuran pinjamannya kepada TERGUGAT I meskipun TERGUGAT I telah berupaya beberapa kali mengingatkan PENGUGAT untuk membayar angsuran pinjamannya, baik melalui telepon ataupun melalui Surat Peringatan, namun PENGUGAT tetap tidak mempunyai itikad baik dan tetap tidak mau memenuhi kewajibannya untuk membayar angsuran sebagaimana telah diperjanjikan dalam Perjanjian Kredit.

12. Bahwa sebelum eksekusi hak tanggungan dilaksanakan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Kota Manado (in casu TERGUGAT IV), TERGUGAT I telah mengeluarkan selebaran berupa Pengumuman Lelang Pertama Eksekusi Hak Tanggungan dan juga telah mengeluarkan surat tentang Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang, yang kemudian diikuti pengumuman di media harian setempat yang

Halaman 35 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor 179/Pdt.G/2021/PN Bit



memberitahukan mengenai pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan atas objek tanah yang menjadi jaminan kredit PENGUGAT.

13. Bahwa lelang eksekusi hak tanggungan atas objek jaminan hutang PENGUGAT telah dilaksanakan oleh pejabat yang berwenang sesuai ketentuan hukum yang berlaku, dalam hal ini TERGUGAT IV dan dimenangkan oleh RONNY JOHANES AWALOEI (in casu TERGUGAT III) sebagaimana sesuai dalam Salinan Risalah Lelang Nomor 352/2012, tanggal 31 Juli 2012.

14. Bahwa pelaksanaan lelang umum eksekusi hak tanggungan atas objek Jaminan hutang PENGUGAT tersebut merupakan suatu tindakan yang sesuai dengan hukum, sehingga dengan demikian tidak ada alasan secara hukum bagi PENGUGAT untuk dapat membatalkan pelaksanaan lelang umum eksekusi hak tanggungan, sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 4 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang berbunyi *"Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan."*

15. Bahwa TERGUGAT I menolak secara tegas dalil PENGUGAT yang menyatakan TERGUGAT I telah mencairkan dana untuk merenovasi tempat tinggal dan tempat usaha milik PENGUGAT kepada MEITIA WATI (in casu TERGUGAT II) tanpa persetujuan dari PENGUGAT. Dalil PENGUGAT tersebut jelas sangat mengada-ada dan tidak berdasar sama sekali sebab berdasarkan AKTA PERJANJIAN KREDIT Nomor 49 tertanggal 9 Agustus 2010, khususnya mengenai Pasal 8 jelas menyatakan sebagai berikut *"Para pihak dengan ini, sepakat dan setuju untuk memberlakukan seluruh ketentuan-ketentuan yang diatur Perjanjian Kredit, karenanya Ketentuan-Ketentuan dan Syarat-Syarat Perjanjian Kredit mengikat DEBITUR dan BANK serta merupakan satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan dengan Perjanjian Kredit"*. Selanjutnya berdasarkan Pasal 2 ayat (2) dalam LAMPIRAN KETENTUAN-KETENTUAN DAN SYARAT-SYARAT PERJANJIAN KREDIT sebagaimana yang disebutkan diatas tersebut telah jelas dan tegas dinyatakan sebagai berikut *"DEBITUR dengan ini memberikan persetujuan kepada BANK untuk menyerahkan dana hasil pinjaman kepada Pihak Ketiga."* Dengan demikian jelas bahwa semua pengeluaran dana dari TERGUGAT I kepada pihak ketiga adalah sesuai dengan Perjanjian Kredit beserta Lampiran Ketentuan dan Syarat, yang tentunya juga jelas atas sepengetahuan PENGUGAT.

Halaman 36 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor **179/Pdt.G/2021/PN Bit**



16. Bahwa TERGUGAT I menolak dengan tegas dalil PENGUGAT mengenai tuntutan ganti rugi dengan alasan sebagai berikut :

1) TERGUGAT I tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana yang didalilkan oleh PENGUGAT, maka tidaklah pantas apabila TERGUGAT I harus membayar ganti rugi.

2) PENGUGAT tidak menguraikan ganti rugi/kompensasi secara jelas dan rinci sebagaimana disebutkan dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI, sebagai berikut:

a) Putusan MA No. 492 K/Sip/1970 tanggal 16 Desember 1970 yang menyatakan *"Gugatan kerugian sejumlah uang tertentu tanpa perincian kerugian- kerugian dalam bentuk apa yang menjadi dasar tuntutan itu harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tuntutan-tuntutan tersebut adalah tidak jelas/tidak sempurna"*

b) Putusan MA No. 550 K/Sip/1979 tanggal 8 Mei 1980 yang menyatakan *"Petitum tentang ganti rugi harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tidak diadakan perincian mengenai kerugian- kerugian yang dituntut"*

c) Putusan MA No. 117K/Sip/1971 tanggal 2 Juni 1971 yang menyatakan *"Gugatan atas ganti rugi yang tidak dijelaskan secara sempurna dan tidak disertai dengan pembuktian yang meyakinkan mengenai jumlah ganti kerugian yang harus diterima oleh TERGUGAT tidak dapat dikabulkan oleh Pengadilan"*

d) Putusan MA No. 842 K/Pdt/1986 tanggal 23 Desember 1987 yang menyatakan *"Suatu ganti kerugian baru dapat dikabulkan apabila si Penggugat dapat memperinci dan membuktikan kerugian yang dimaksud."*

e) Putusan MA No. 588 K/Sip/1983 tanggal 28 Mei 1984 yang menyatakan *"Bahwa tentang tuntutan Penggugat asal sub 5 yaitu mengenai tuntutan ganti rugi karena tidak disertai bukti-bukti maka harus ditolak".*

f) Putusan MA No. 1954 K/Pdt/1987 yang menyatakan *"Menimbang bahwa karena kerugian yang diakibatkan karena perbuatan TERGUGAT yang melawan hukum tidak dibuktikan, maka gugatan Penggugat haruslah ditolak"*

17. Bahwa TERGUGAT I menolak dengan tegas dalil PENGUGAT mengenai tuntutan provisi karena dalil PENGUGAT tersebut jelas sangat tidak berdasar secara hukum dan adalah bentuk itikad tidak baik karena

Halaman 37 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor **179/Pdt.G/2021/PN Bit**



PENGUGAT tidak memberikan jaminan yang nilainya sama dengan objek perkara atau setidaknya memberikan jaminan sejumlah uang yang nilainya sama dengan nilai objek perkara untuk dapat dipertimbangkan oleh Majelis Hakim, sehingga dengan demikian tuntutan PENGUGAT tersebut bertentangan dengan Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia (SEMA) Nomor 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta dan (*Uitvoerbaar Bij Voorrad*) dan Provisionil, yang menyatakan "Adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/objek eksekusi, sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain, apabila ternyata dikemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat pertama", yang kemudian SEMA Nomor 3 Tahun 2000 tersebut dipertegas kembali oleh Ketua Mahkamah Agung RI melalui SEMA Nomor 4 Tahun 2001 Permasalahan Putusan Serta Merta dan (*Uitvoerbaar Bij Voorrad*) dan Provisionil, yang pada intinya meminta agar Majelis Hakim yang memutus perkara serta merta hendaknya berhati-hati dan dengan

18. bersungguh-sungguh memperhatikan dan berpedoman pada SEMA Nomor 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta dan (*Uitvoerbaar Bij Voorrad*) dan Provisionil.

19. Bahwa untuk lain dan selebihnya TERGUGAT I tidak akan menanggapi dalil-dalil gugatan PENGUGAT karena dalil-dalil yang dikemukakan oleh PENGUGAT tidak berdasar hukum sama sekali dan dengan ini maka TERGUGAT I menolak dalil-dalil gugatan PENGUGAT untuk selain dan selebihnya, karena seandainya pun benar adalah tidak relevan.

Berdasarkan seluruh uraian diatas, maka adalah cukup dan patut apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bitung yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* memutuskan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

1. Menerima seluruh Eksepsi TERGUGAT I dalam perkara *a quo*.
2. Menyatakan gugatan PENGUGAT tidak dapat diterima (*Niet ontvankelijke verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak seluruh gugatan PENGUGAT untuk seluruhnya.
2. Menyatakan TERGUGAT I tidak terbukti melakukan perbuatan

Halaman 38 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor **179/Pdt.G/2021/PN Bit**



melawan hukum.

3. Menyatakan AKTA PERJANJIAN KREDIT Nomor 49 tertanggal 9 Agustus 2010 adalah sah dan mengikat secara hukum.
4. Menyatakan Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 412/2010, tanggal 10 Oktober 2010, yang diterbitkan oleh KANTOR PERTANAHAN (ATR/BPN) KOTA BITUNG *juncto* Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor No. 56/2010, tertanggal 6 September 2010, adalah sah dan mengikat secara hukum.
5. Menyatakan eksekusi hak tanggungan melalui lelang umum sebagaimana dalam Salinan Risalah Lelang Nomor 352/2012, tanggal 31 Juli 2012, adalah sah secara hukum.
6. Menghukum PENGUGAT untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara.

ATAU :

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bitung berpendapat lain, mohon agar Majelis Hakim memberikan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Kuasa Hukum Tergugat III memberikan jawaban tertanggal 16 Februari 2022 pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam eksepsi

Eksepsi gugatan Obscuur Lebel

Bahwa gugatan penggugat kabur (Obscuur Lebel) karena obyek perkaranya dan Tergutanya berbeda satu dengan yang lainnya yakni:

1. Ada soal pinjaman uang/kredit Penggugat pada Tergugat I
2. Ada soal wanprestasi kontrak kerja renovasi bangunan ruko antara Penggugat dengan Tergugat II
3. Ada soal lelang obyek jaminan kredit antara Penggugat dengan Tergugat IV, pembeli lelang Tergugat III
4. Ada soal klaim asuransi kepada Tergugat V dengan Penggugat.

Jadi ada 4 (empat) obyek perkara subyeknya juga ada 5 (lima) pihak gugatan demikian obscuur lebel yang seharusnya gugatan diajukan sendiri-sendiri supaya jelas tidak kabur bukan digabung dalam satu gugatan

- Bahwa menurut putusan MARI No.Reg.962K/PDT/95 tanggal 17 Desember 1995 menyatakan : Tergugat dan obyek sengketanya berbeda gugatan tidak dapat diterima kaidah hukum

Halaman 39 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor 179/Pdt.G/2021/PN Bit



"bahwa didalam suatu gugatan perkara perdata dimana obyek perkara dan Tergugatnya berbeda, maka gugatan tersebut harus diajukan secara terpisah terhadap masing-masing obyek sengketa dan Tergugatnya, oleh karena itu bila dalam sengketa Penggugat mengajukan gugatannya yang obyek sengketa dan Tergugatnya berbeda digabung menjadi satu perkara terhadap gugatan tersebut haruslah dinyatakan tidak dapat diterima.

Exepsi Plurium Litis Consortium

Bahwa dalam dalil gugatan Penggugat posita point 2 dinyatakan 'dalam perkawinan Penggugat dan Tergugat Ony Papuling (Almarhum) dikaruniai 2 (dua) orang anak yakni:

1. Rhiry Glands Liemindo Papuling (anak perempuan)
2. Don Ray Liemindo Papuling (anak laki-laki)

Dalam gugatan kedua anak tersebut tidak ditarik sebagai pihak hanya didalilkan karena terbukti dalam petitum gugatan point 22 tertulis 'menyatakan sah menurut hukum Penggugat adalah Ahli waris Ony Papuling, tidak bersama kedua anaknya sebagai ahli waris, sebab secara yuridis kalau suami meninggal dunia yang menjadi ahli waris bukan saja isteri akan tetapi bersama sama dengan kedua anaknya'

Exepsi Error In Persona

Bahwa oleh karena bangunan ruko obyek sengketa terduduk diatas sertipikat HGB No.408/Bitung Timur Luas 120 M2 telah dibeli melalui lelang oleh Tergugat III, secara yuridis penggugat bukan orang yang berhak atas obyek sengketa dana tidak mempunyai kapasitas untuk menggugat serta Penggugat tidak mempunyai kedudukan hukum untuk itu, karena obyek sengketa bukan milik Penggugat lagi akan tetapi milik Tergugat III.

Dalam Pokok Perkara

1. Bahwa Tergugat III menolak tegas gugatan penggugat untuk seluruhnya, karena dalil gugatan Penggugat tidak beralasan hukum.
2. Bahwa hal-hal yang terurai dalam exepsi tersebut diatas ditarik pula menjadi jawaban dalam pokok perkara.
3. Bahwa dalam gugatan Penggugat ada 4 (empat) obyek sengketa dan juga ada 5 (lima) Tergugatnya menjadi satu gugatan yakni:
 1. Soal pinjaman uang/kredit Penggugat pada Tergugat I
 2. Soal wanprestasi antara Penggugat dan Tergugat II tentang renovasi/kontyrak kerja bangunan ruko (obyek sengketa) tidak selesai.
 3. Soal lelang ruko jaminan hutang dengan Tergugat IV
 4. Soal pembeli lelang Tergugat III pembelinya

Halaman 40 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor **179/Pdt.G/2021/PN Bit**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Soal klaim asuransi Penggugat dengan Tergugat V gugatan demikian patut tidak diterima.
4. Bahwa menurut putusan MARI No.Reg.962K/PDT/95 tanggal 17 Desember 1995 menyatakan : Tergugat dan obyek sengketaanya berbeda gugatan tidak dapat diterima
kaidah hukum
"bahwa didalam suatu gugatan perkara perdata dimana obyek perkara dan Tergugatnya berbeda, maka gugatan tersebut harus diajukan secara terpisah terhadap masing-masing obyek sengketa dan Tergugatnya, oleh karena itu bila dalam sengketa Penggugat mengajukan gugatannya yang obyek sengketa dan Tergugatnya berbeda digabung menjadi satu perkara terhadap gugatan tersebut haruslah dinyatakan tidak dapat diterima.
5. Bahwa dalam gugatan Penggugat didalailkan sola bangunan ruko tersebut pernah terjadi perkara No.21/Pdt.G/2012/PN.Btg dan juga telah terjadi perkara No.117/Pdt.G/2015/PN.Bit Jo perkara No.212/PDT/2016/PT.MND Jo. Putusan Mahkamah Agung RI No.768K/PDT/2019, semua perkara tersebut Ony Papuling suami Penggugat dipihak yang kalah, jadi berlasan hukum obyek sengketaanya di Eksekusi.
6. Bahwa Eksekusi terhadap bangunan ruko dengan tanahnya sudah dilaksanakan secara sah oleh Pengadilan Negeri Bitung berdasarkan keputusan dalam perkara terurai, juga berdasarkan "Surat Edaran Mahkamah Agung RI No.04 tahun 2014 menyatakan eksekusi lelang dapat langsung diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri tanpa melalui gugatan'.
7. Bahwa Penggugat dalam gugatannya point 37 mengakui obyek sengketa sudah di Eksekusi oleh Pengadilan Negeri Bitung, maka menurut 'Putusan MARI No.1237K/Sip/1975 tanggal 3 Mei 1979 menyatakan perlawanan suatu putusan Pengadilan dapat dimungkinkan sepanjang Putusan Pengadilan belum di Eksekusi dan oleh karena obyek perkaranya sudah di eksekusi gugatan Penggugat patut ditolak seluruhnya.
8. Bahwa Tergugat III menolak dalail gugatan Penggugat selain dan selebihnya

Bahwa berdasarkan hal-hal terurai diatas Tergugat III, mohon kiranya Majelis Hakim yang mengadili perkara In Casu, dapat menjatuhkan keputusan sebagai berikut:

Dalam Exepsi

- Mengabulkan Exepsi Tergugat III untuk seluruhnya.
- Menghukum Penggugat membayar biaya perkara

Halaman 41 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor **179/Pdt.G/2021/PN Bit**

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)



Dalam pokok perkara

- Menolak gugatan penggugat untuk seluruhnya.
- Menghukum Penggugat membayar biaya perkara

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Kuasa Hukum Tergugat IV memberikan jawaban tertanggal 16 Februari 2022 pada pokoknya sebagai berikut:

POKOK PERMASALAHAN

1. Bahwa sebagaimana diakui didalam gugatannya, Penggugat selaku istri dan ahli waris sekaligus kuasa ahli waris dari Almarhum Ony Papuling (debitur) berdasarkan surat kuasa ahli waris tanggal 25 April 2021.
2. Bahwa Penggugat mendalilkan bahwa Almarhum Ony Papuling *in casu* debitur telah melakukan perjanjian kredit dengan PT Bank Mega Tbk. Cabang Manado dan perjanjiannya tertuang didalam Perjanjian Nomor: 49 tanggal 9 Agustus 2010 yang dibuat dihadapan Notaris Michiel Saltiel Errol Pangemanan, S.H. Selaku debitur, Almarhum Ony Papuling kemudian memberikan jaminan pelunasan utang berupa sebidang tanah dan bangunan seluas 120 m2 sesuai Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 408/Bitung Timur (SHGB No. 408/Bitung Timur) atas nama Ony Papuling, yang terletak di Jalan Kompleks Pertokoan Pasar Citra/RM New Kota Mars, Kelurahan Bitung Timur, Kecamatan Maesa (dahulu Bitung Timur), Kota Bitung, Provinsi Sulawesi Utara (objek sengketa).
3. Bahwa didalam Perjanjian Nomor: 49 tanggal 9 Agustus 2010 yang dibuat dihadapan Notaris Michiel Saltiel Errol Pangemanan, S.H., telah mendapat persetujuan dari istri Almarhum Ony Papuling *in casu* Penggugat.
4. Bahwa selanjutnya, Penggugat keberatan atas pelelangan sebidang tanah dan bangunan seluas 120 m2 sesuai Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 408/Bitung Timur (SHGB No. 408/Bitung Timur) atas nama Ony Papuling, yang terletak di Jalan Kompleks Pertokoan Pasar Citra/RM New Kota Mars, Kelurahan Bitung Timur, Kecamatan Maesa (dahulu Bitung Timur), Kota Bitung, Provinsi Sulawesi Utara
5. Bahwa menurut Penggugat, Pelaksanaan lelang *a quo* pada tanggal 31 Juli 2012 yang telah dibeli oleh Ronny Johanes Awaloei *in casu* Tergugat III adalah cacat hukum, batal demi hukum dan tidak mengikat terhadap Penggugat karena objek lelang pada saat dilelang masih dalam sengketa pada Pengadilan Negeri Bitung dengan perkara No. 21/Pdt.G/2012/PN.Btg., dimana menurut Penggugat KPKNL Manado juga merupakan pihak dalam perkara dimaksud.

Halaman 42 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor **179/Pdt.G/2021/PN Bit**



6. Bahwa oleh karena itu, Penggugat mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bitung untuk menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum dan menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng membayar ganti kerugian imateriil kepada Penggugat sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) setiap hari, terhitung sejak putusan dibacakan hingga dilaksanakan/dieeksekusi.

TANGAPAN-TANGGAPAN TERGUGAT IV ATAS DALIL-DALIL PENGGUGAT DALAM EKSEPSI

1. Gugatan *Nebis in Idem*.

a. Bahwa sebelum perkara perdata Nomor: 179/Pdt.G/2021/PN.Bit. diajukan di Pengadilan Negeri Bitung oleh Penggugat, pernah diajukan gugatan dengan register perkara Nomor: 177/Pdt.G/2015/PN.Bit. dengan para pihak yang terdiri dari Almarhum Ony Papuling melawan Ronny Johanes Awalolei, PT Bank Mega Tbk., Kantor KPKNL Bitung, BPN Kota Bitung, Meitia Wati.

b. Bahwa gugatan Nomor: 177/Pdt.G/2015/PN.Bit. itu sendiri diajukan terkait dengan pelelangan sebidang tanah dan bangunan seluas 120 m2 sesuai Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 408/Bitung Timur (SHGB No. 408/Bitung Timur) atas nama Ony Papuling, yang terletak di Jalan Kompleks Pertokoan Pasar Citra/RM New Kota Mars, Kelurahan Bitung Timur, Kecamatan Maesa (dahulu Bitung Timur), Kota Bitung, Provinsi Sulawesi Utara.

c. Bahwa sebelum gugatan *a quo* diajukan, gugatan Nomor: 177/Pdt.G/2015/PN.Bit. telah diajukan dengan subyek dan obyek perkara yang sama dengan perkara *a quo*. Perkara Nomor: 177/Pdt.G/2015/PN.Bit. itu sendiri telah diputus oleh Mahkamah Agung Republik Indonesia dengan putusan MA Nomor: 768 K/Pdt/2019 tanggal 29 April 2019 dengan amar putusan yang pada pokoknya menyatakan menolak Permohonan Kasasi dari Pemohon Kasasi yakni Ony Papuling. Bahwa perkara Nomor: 177/Pdt.G/2015/PN.Bit. tersebut telah ditolak dan telah berkekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*).

d. Bahwa dalam perkara No. 179/Pdt.G/2021/PN.Bit. meskipun terdapat perubahan pihak akan tetapi perubahan pihak tersebut tidak merubah status *Nebis in Idem* perkara *a quo* karena menurut yurisprudensi sepanjang status hukum telah ditetapkan maka tidak dapat digugat lagi, hal tersebut sesuai yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1456 K/Sip/1967, tanggal 6 Desember 1969 menyatakan "Hakikat dari

Halaman 43 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor 179/Pdt.G/2021/PN Bit



asas hukum *ne bis in idem* adalah bahwa baik para pihak yang berperkara (subjek) maupun barang yang disengketakan (objek) dalam gugatan perdata tersebut adalah sama." Dan yurisprudensi Mahkamah Agung No. 497 K/Sip/1973, tanggal 6 Januari 1976 menyatakan "karena terbukti perkara ini pernah diperiksa dan diputus oleh Pengadilan Negeri Surakarta, maka gugatan penggugat tidak dapat diterima."

e. Bahwa dengan demikian, oleh karena atas perkara *a quo* sebelumnya telah terdapat perkara dengan subyek dan obyek perkara yang sama serta telah berkekuatan hukum tetap, maka jelas bahwa gugatan *a quo* adalah *Nebis in Idem* dan oleh karenanya, Tergugat IV mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara gugatan *a quo* untuk menyatakan gugatan *a quo* tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*).

2. Gugatan Penggugat Tidak Jelas / Kabur Karena Menggabungkan Gugatan Wanprestasi Dengan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum

a. Bahwa sebagaimana di dalam gugatannya, Penggugat menggabungkan gugatan wanprestasi dengan gugatan perbuatan melawan hukum, yaitu di satu sisi Penggugat mempermasalahkan Perjanjian Kredit Nomor: 49 tanggal 09 Agustus 2010 antara Penggugat dengan Tergugat I (wanprestasi), sedangkan di sisi lain dalam posita maupun petitumnya Penggugat mendalilkan bahwa Para Tergugat dianggap telah melakukan perbuatan melawan hukum.

b. Bahwa ketentuan hukum acara perdata telah membedakan antara gugatan wanprestasi dengan perbuatan melawan hukum. Gugatan wanprestasi didasarkan pada pelanggaran pemenuhan dari suatu perjanjian yang telah disepakati bersama oleh masing-masing pihak, sedangkan perbuatan melawan hukum adalah suatu gugatan yang didasari pada pelanggaran atas suatu undang-undang, dan bukan karena perjanjian yang dilakukan berdasarkan kesepakatan.

c. Bahwa dengan demikian, jelas bahwa penggabungan gugatan wanprestasi dengan gugatan perbuatan melawan hukum tidak dapat dibenarkan menurut hukum acara perdata karena selain akan menimbulkan kekeliruan posita yang pada akhirnya akan mengaburkan tujuan dari gugatan itu sendiri, juga terdapat perbedaan mendasar antara gugatan wanprestasi dengan gugatan perbuatan melawan hukum baik dari segi pembebanan pembuktian, penentuan besar ganti rugi, maupun sumber atau pemenuhan unsur-unsurnya.

Halaman 44 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor **179/Pdt.G/2021/PN Bit**



d. Bahwa selain itu pencampuradukan gugatan wanprestasi dengan gugatan perbuatan melawan hukum juga bertentangan dengan ketentuan Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 1875 K/Pdt/1984 yang pada pokoknya menyebutkan bahwa penggabungan gugatan perbuatan melawan hukum dengan perbuatan ingkar janji tidak dapat dibenarkan dalam tertib beracara, dan harus diselesaikan secara tersendiri pula, oleh karenanya, Tergugat IV mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara gugatan *a quo* untuk menyatakan gugatan *a quo* tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apa yang diuraikan dalam eksepsi tersebut di atas, mohon juga dianggap telah termasuk dalam pokok perkara ini, serta Tergugat IV menolak seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya.
2. Bahwa Tergugat IV tidak akan menjawab dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang Tergugat IV.

PELELANGAN ATAS OBJEK SENGKETA DIDASARKAN ATAS UNDANG-UNDANG NOMOR: 4 TAHUN 1996 TENTANG HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH BESERTA BENDA-BENDA YANG BERKAITAN DENGAN TANAH

3. Bahwa dapat Tergugat IV jelaskan bahwa pelelangan yang dilakukan oleh Tergugat IV adalah Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang dilakukan berdasarkan pada ketentuan Pasal 6 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah.
4. Bahwa oleh karena Penggugat tidak lancar dalam membayar angsuran kreditnya dan menjadi kredit macet, maka sesuai dengan kewenangan yang diberikan oleh Undang-undang Nomor: 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah, kreditur (Tergugat I) selaku pemegang hak tanggungan berhak menjual barang jaminan melalui pelelangan umum, tanpa terlebih dahulu meminta persetujuan Penggugat (debitur).
5. Bahwa pelelangan tersebut dilakukan guna memenuhi ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan No. 4 Tahun 1996, yang dengan tegas dinyatakan bahwa Kreditor Hak Tanggungan dapat melakukan eksekusi melalui Parate Executie. Dengan demikian, PT Bank Mega Tbk. Kantor Cabang Manado *in casu* Tergugat I selaku Kreditor Hak Tanggungan

Halaman 45 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor 179/Pdt.G/2021/PN Bit



mempunyai kewenangan melakukan eksekusi dengan menjual lelang objek jaminan.

6. Bahwa berdasarkan penjelasan Pasal 14 Undang-undang Hak Tanggungan dijelaskan bahwa Sertifikat Hak Tanggungan mencantumkan irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" dan ketentuan ayat ini dimaksudkan untuk menegaskan adanya ketentuan eksekutorial pada Sertifikat Hak Tanggungan sehingga apabila Debitor cidera janji, siap untuk dieksekusi sebagaimana putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, melalui tata cara dan dengan menggunakan Parate Executie sesuai dengan peraturan Hukum Acara Perdata".

7. Bahwa dengan demikian, jelas bahwa gugatan Penggugat patut untuk ditolak dan dikesampingkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bitung yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* karena pada faktanya proses lelang telah dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

PELAKSANAAN LELANG OBJEK PERKARA A QUO TELAH SESUAI KETENTUAN YANG BERLAKU

8. Bahwa dapat Tergugat IV sampaikan, bahwa pelelangan terhadap objek sengketa berdasarkan atas permintaan dari Saudara Phie Karsa Kosindra selaku Regional Manager dan Saudara Hendrik selaku Manager Colleection PT Bank Mega Tbk. Regional Makassar yang berkedudukan di Makassar *in casu* Tergugat I, sesuai dengan surat permohonan lelang Nomor:625/COLL/ROMKS/0612 tanggal 15 Juni 2012.

9. Bahwa terhadap permohonan lelang tersebut juga telah dilengkapi dokumen berkas pendukung sebagai berikut:

- a. Salinan/fotocopy Perjanjian Kredit Nomor: 49 tanggal 09 Agustus 2010;
- b. Salinan/fotocopy Sertifikat Hak Tanggungan Nomor: 413/2010 tanggal 11 Oktober 2010;
- c. Salinan/fotocopy Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor:56/2010 tanggal 06 September 2010;
- d. Fotocopy Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 408/Bitung Timur;
- e. Surat Keterangan Pendaftaran Tanah No.17/2012 tanggal 11 Mei 2012;
- f. Surat Pernyataan dari PT Bank Mega Tbk. No. 626/COLL/ROMKS/0612 tanggal 15 Juni 2012;

Halaman 46 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor 179/Pdt.G/2021/PN Bit



10. Bahwa Tergugat I selaku kreditur telah memberikan surat peringatan sebanyak 3 (tiga) kali kepada debitur yaitu:

g. Surat Peringatan I (Pertama) Nomor: 044/MOPT/2011 tanggal 03 Maret 2011;

h. Surat Peringatan II (Kedua) Nomor: 075/MOPT/2011 tanggal 23 Maret 2011;

i. Surat Peringatan III (Ketiga) Nomor: 319/MOPT/2011 tanggal 25 April 2011.

11. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, telah menunjukkan sekaligus membuktikan bahwa Penggugat/debitur telah cedera janji (wanprestasi) dengan tidak mengindahkan peringatan dari Tergugat I untuk melakukan pembayaran angsuran kredit, sehingga sesuai dengan ketentuan Pasal 6 UU No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, Tergugat I selaku pemegang hak tanggungan memiliki hak untuk melakukan penjualan barang jaminan milik Penggugat/debitur melalui pelelangan umum.

Pasal 6 UU Hak Tanggungan:

"Apabila debitur cedera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut."

12. Bahwa guna memenuhi asas publisitas, terhadap rencana pelelangan atas objek sengketa telah diumumkan oleh Tergugat I melalui Selebaran/Pengumuman Tempel tanggal 02 Juli 2012 sebagai Pengumuman Lelang Pertama dan melalui surat kabar harian Manado Post tanggal 17 Juli 2012 sebagai Pengumuman lelang Kedua.

13. Bahwa oleh karena permohonan lelang yang diajukan oleh Tergugat I telah disertai dengan dokumen yang dipersyaratkan untuk dilaksanakan lelang, maka berdasarkan ketentuan **Pasal 21** Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Tergugat IV menetapkan hari dan tanggal pelaksanaan lelang sesuai dengan surat Nomor: S-084/WKN.16/KNL.01/2012 tanggal 25 Juni 2012.

14. Bahwa sebelum pelaksanaan lelang Tergugat I telah dengan patut memberitahukan pada Penggugat/Debitur melalui surat tanggal 02 Juli 2012 tentang pemberitahuan lelang.



15. Bahwa mengingat berkas permohonan lelang Tergugat I telah lengkap dan memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang, maka berdasarkan ketentuan **Pasal 12** Peraturan Menteri Keuangan Nomor:93/PMK.06/2010 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*".

16. Bahwa oleh karena semua persyaratan pelelangan telah dipenuhi, maka pelelangan telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, berdasarkan ketentuan Undang-Undang Lelang (Vendu Reglement, Ordonantie 28 Februari 1908 Staatsblad 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Staatsblad 1941:3) dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, maka lelang tersebut adalah sah secara hukum.

17. Bahwa perlu Tergugat IV sampaikan, sesuai dengan Risalah Lelang No.352/2012 tanggal 31 Juli 2012 lelang eksekusi Hak Tanggungan a quo telah dilaksanakan, dengan Sdr. Ronny Johannes Awaloei (Tergugat III) sebagai pembeli lelang atas sebidang tanah dan bangunan sesuai SHGB No. 408/Bitung Timur.

18. Bahwa Ronny Johannes Awaloei *in casu* Tergugat III sebagai pembeli lelang yang beritikad baik dan harus dilindungi oleh undang-undang. Hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor:126 K/Sip/1962 tanggal 9 Juni 1962.

19. Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut di atas, jelas terbukti dalil Penggugat yang menyatakan Pelaksanaan lelang *a quo* pada tanggal 31 Juli 2012 yang telah dibeli oleh Ronny Johannes Awaloei *in casu* Tergugat III adalah cacat hukum, batal demi hukum dan tidak mengikat terhadap Penggugat karena objek lelang pada saat dilelang masih dalam sengketa pada Pengadilan Negeri Bitung dengan perkara No. 21/Pdt.G/2012/PN.Btg. adalah dalil yang keliru karena pada faktanya proses lelang telah dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

**TANGGAPAN TERKAIT DENGAN PELELANGAN OBJEK JAMINAN YANG
DIANGGAP MASIH DALAM SENGKETA DI PENGADILAN**

Halaman 48 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor **179/Pdt.G/2021/PN Bit**



20. Bahwa Tergugat IV dengan tegas menolak dalil Penggugat pada posita halaman 14 (empat belas) angka 22 (dua puluh dua) yang menyatakan pada pokoknya bahwa atas permohonan Tergugat I, Tergugat IV melakukan pelelangan atas objek jaminan (SHGB No. 408/Bitung Timur) kepada Tergugat III *in casu* pemenang lelang dengan harga Rp. 630.000.000,- (enam ratus tiga puluh juta rupiah) padahal objek Lelang masih dalam sengketa di Pengadilan Negeri Bitung.

21. Bahwa dalil Penggugat tersebut merupakan dalil yang mengada-ada dan tidak berdasar hukum, sehingga sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo*.

22. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 13 Ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor:93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dengan tegas menyatakan bahwa “ *Dalam hal terdapat gugatan terhadap objek lelang hak tanggungan dari pihak lain selain debitur/suami atau istri debitur/tereksekusi, pelaksanaan lelang dilakukan berdasarkan titel eksekutorial dari Sertifikat Hak Tanggungan yang memerlukan fiat eksekusi* ”

23. Bahwa sesuai ketentuan Pasal 13 Ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor:93/PMK.06/2010 tersebut, bahwa lelang eksekusi hak tanggungan tetap dapat dilaksanakan walaupun ada gugatan terhadap objek lelang karena dalam gugatan perkara *a quo* yang mengajukan gugatan adalah istri dari Almarhum Ony Papuling (debitur), yang sesuai PMK Nomor: 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, gugatan yang dapat membatalkan pelaksanaan lelang hanya diajukan oleh pihak-pihak selain debitur/suami atau istri debitur/tereksekusi.

TANGGAPAN TERHADAP DALIL PELAKSANAAN LELANG DIANGGAP TERGESA-GESA DAN MEMAKSAKAN KEADAAN PADAHAL ADA PERSYARATAN LELANG KURANG DIPENUHI

24. Bahwa Tergugat IV dengan tegas menolak dalil Penggugat pada posita halaman 14 (empat belas) dan halaman 15 (lima belas) angka 23 (dua puluh tiga) yang menyatakan pada pokoknya bahwa dalam melaksanakan lelang Penggugat menganggap Tergugat I dan Tergugat IV tergesa-gesa dan memaksakan keadaan padahal masih ada persyaratan lelang yang kurang dipenuhi seperti surat pembatalan lelang tanggal 20 Maret 2012.

Halaman 49 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor **179/Pdt.G/2021/PN Bit**



25. Bahwa dalil Penggugat tersebut merupakan dalil yang tidak berdasar hukum, sehingga sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo*.

26. Bahwa dapat Tergugat IV jelaskan, surat pembatalan lelang tanggal 20 maret 2012 yang dikeluarkan oleh Tergugat IV dikarenakan pemohon lelang sampai pada hari pelaksanaan lelang yaitu tanggal 20 Maret 2012, tidak dapat melampirkan atau menunjukkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKT/SKPT), sehingga berdasarkan ketentuan Pasal 27 huruf (a) Peraturan Menteri Keuangan Nomor:93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, lelang dibatalkan oleh pejabat lelang.

27. Bahwa setelah pembatalan lelang tersebut, Tergugat I selaku pemohon lelang mengajukan permohonan pelaksanaan lelang kembali melalui surat permohonan lelang Nomor:625/COLL/ROMKS/0612 tanggal 15 Juni 2012 dan sesuai dengan Risalah Lelang No.352/2012 tanggal 31 Juli 2012 lelang eksekusi Hak Tanggungan *a quo* telah dilaksanakan, dengan Sdr. Ronny Johanes Awaloei (Tergugat III) sebagai pembeli lelang atas sebidang tanah dan bangunan sesuai SHGB No. 408/Bitung Timur.

28. Bahwa dengan demikian, dalil Penggugat yang menyatakan bahwa dalam pelaksanaan lelang Penggugat menganggap Tergugat I dan Tergugat IV tergesa-gesa dan memaksakan keadaan padahal masih ada persyaratan lelang yang kurang dipenuhi seperti surat pembatalan lelang tanggal 20 Maret 2012 adalah dalil yang tidak berdasar hukum dan harus ditolak.

TANGGAPAN TERKAIT PERBUATAN MELAWAN HUKUM

29. Bahwa Tergugat IV dengan tegas menolak dalil Penggugat pada posita halaman 25 (dua lima) angka 41 (empat puluh satu) dan yang menyatakan pada pokoknya bahwa Para Tergugat nyata-nyata telah melakukan perbuatan melawan hukum yang sangat merugikan Penggugat.

30. Bahwa dalil Penggugat tersebut harus ditolak karena tidak ada satupun perbuatan dari Tergugat IV yang dapat dikategorikan merupakan perbuatan melawan hukum. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara, jelas bahwa untuk dapat menyatakan suatu perbuatan dikategorikan sebagai suatu perbuatan melawan hukum haruslah memenuhi unsur-unsur sebagai berikut:

- Harus ada perbuatan;
- Perbuatan tersebut bersifat melawan hukum;
- Harus ada unsur kesalahan;

Halaman 50 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor **179/Pdt.G/2021/PN Bit**



- Harus ada kerugian yang diderita;
- Harus ada hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian yang ditimbulkan.

31. Bahwa unsur-unsur tersebut di atas bersifat kumulatif, hal ini berarti apabila salah satu unsur tidak terpenuhi, maka perbuatan tersebut tidak dapat dikatakan sebagai perbuatan melawan hukum.

32. Bahwa dapat Tergugat IV tambahkan, bahwa tuntutan perbuatan melawan hukum yang didalilkan oleh Penggugat tidak berdasar hukum, bahwa sebagaimana telah diakui oleh Penggugat dalam gugatannya bahwa Penggugat tidak dapat memenuhi kewajiban cicilan/angsuran kredit kepada Tergugat I, maka kewajiban Penggugat kepada Tergugat I mengalami kemacetan atau wanprestasi. Bahwa dengan demikian jelas Penggugat telah memenuhi syarat untuk dilaksanakannya lelang eksekusi hak tanggungan Pasal 6 UUHT. Pelaksanaan lelang dilakukan karena Penggugat telah wanprestasi dengan tidak melunasi utangnya kepada Tergugat I. Oleh karena itu, tidak ada satupun perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat IV yang dapat dinyatakan sebagai perbuatan melawan hukum, sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat.

TANGGAPAN TERHADAP TUNTUTAN GANTI RUGI PENGGUGAT

33. Bahwa Tergugat IV dengan tegas menolak dalil Penggugat pada posita halaman 25 (dua lima) angka 42 (empat puluh dua) dan petitum halaman 28 (dua puluh delapan) angka 9 (sembilan) yang menyatakan pada pokoknya bahwa Para Tergugat secara tanggung renteng untuk memberikan ganti rugi materiil Rp. 3.000.000.000,- (*tiga milyar rupiah*) dan immaterial sebesar Rp. 500.000,- (*lima ratus ribu rupiah*) setiap hari, terhitung sejak putusan dibacakan sampai dengan perkara ini dilaksanakan/dieksekusi.

34. Bahwa dalil Penggugat tersebut merupakan dalil yang mengada-ada dan tidak berdasar hukum sama sekali, sehingga sudah sepatutnya dikesampingkan oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo*.

35. Bahwa proses dan tata cara pelaksanaan pelelangan atas objek perkara *a quo* telah sesuai dengan prosedur dan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, sehingga perbuatan Tergugat IV tersebut adalah sah secara hukum, untuk itu tidak dapatlah Tergugat IV dituntut untuk memberikan ganti rugi mengingat pelaksanaan lelang tersebut merupakan pelaksanaan dari kewajiban tugas dan wewenang yang diamanatkan oleh

Halaman 51 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor 179/Pdt.G/2021/PN Bit



peraturan perundang-undangan, dan bukanlah perbuatan melawan hukum sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat.

TANGGAPAN TERHADAP TUNTUTAN SITA JAMINAN TERHADAP OBJEK SENGKETA

36. Bahwa Tergugat IV dengan tegas menolak dalil Penggugat pada petitum halaman 27 (dua puluh tujuh) angka (empat) yang menyatakan pada pokoknya bahwa Penggugat mohon kepada Pengadilan agar meletakkan sita jaminan terhadap tanah dan bangunan objek sengketa, yang dilaksanakan pengadilan adalah sah dan berharga.

37. Bahwa dalil Penggugat tersebut merupakan dalil yang mengada-ada dan tidak berdasar hukum, sehingga sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo*.

38. Bahwa dapat Tergugat IV sampaikan kembali, bahwa Penggugat sebagai debitur (istri dari Almarhum Ony Papuling) dari PT Mega Tbk. Cabang Manado *in casu* Tergugat I, Penggugat telah menerima fasilitas kredit dari Tergugat I. Bahwa sebagai debitur, Penggugat memiliki konsekuensi tanggung jawab untuk melunasi utangnya tersebut kepada pihak bank dalam waktu yang telah disepakati sebelumnya.

39. Bahwa dalam perkara *a quo*, alih-alih menyelesaikan kewajiban pelunasan utangnya tersebut, Penggugat malah mengajukan gugatan *a quo* kepada PT Mega Tbk. Cabang Manado *in casu* Tergugat I dan KPKNL Manado *in casu* Tergugat IV serta memohon kepada Pengadilan Negeri Bitung agar meletakkan sita jaminan terhadap tanah dan bangunan objek sengketa.

40. Bahwa oleh karena itu, menjadi tidak beralasan apabila Penggugat mengajukan permohonan sita jaminan karena pada kenyataannya Penggugat tidak menyelesaikan kewajiban pembayaran utangnya kepada Tergugat I. Bahwa dengan demikian jelas bahwa Penggugat sebenarnya adalah pihak yang tidak layak untuk mengajukan permohonan sita jaminan terhadap tanah dan bangunan objek sengketa.

41. Bahwa dengan demikian, terhadap barang yang sudah dijadikan jaminan hutang kepada pihak Bank, maka terhadap barang tersebut tidak dapat dikenakan sita jaminan dan berdasarkan hal-hal tersebut di atas kiranya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bitung menolak permohonan sita jaminan yang diajukan oleh Penggugat.

TANGGAPAN TERKAIT TUNTUTAN PUTUSAN YANG DAPAT DIJALANKAN TERLEBIH DAHULU (*uitvoerbaar bij voorraad*)

Halaman 52 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor 179/Pdt.G/2021/PN Bit



42. Bahwa Tergugat IV dengan tegas menolak dalil Penggugat pada petitum halaman 28 (dua puluh delapan) angka 11 (sebelas) yang pada pokoknya Penggugat memohon kepada Majelis Hakim untuk menjatuhkan putusan yang dapat dijalankan lebih dahulu (*uitvoerbaar bij vooraad*) meskipun ada upaya hukum verzet, banding, atau kasasi.

43. Bahwa dalil Penggugat tersebut tidak relevan karena secara formal maupun materiil Penggugat tidak memenuhi syarat untuk dapat dijatuhkannya putusan *uitvoerbaar bij vooraad*, maka dalil yang memohon untuk menjatuhkan putusan yang dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij vooraad*) meskipun ada upaya hukum verzet, banding, atau kasasi oleh Penggugat harus ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo*.

44. Bahwa selain itu, permohonan Penggugat tersebut sama sekali tidak memenuhi persyaratan kumulatif sebagaimana telah diatur dalam ketentuan Pasal 191 ayat (1) Rbg yakni:

- a. Gugatan didasarkan atas surat otentik atau tulisan tangan dibawah tangan yang menurut undang-undang mempunyai kekuatan hukum;
- b. Ada putusan Pengadilan sebelumnya yang telah berkekuatan hukum tetap yang menguntungkan Penggugat dan ada hubungannya dengan gugatan yang bersangkutan;
- c. Ada gugatan provisional yang dikabulkan;
- d. Dalam sengketa-sengketa bezitrecht.

Dengan demikian permohonan Penggugat agar putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu sekalipun Penggugat mengajukan upaya banding dan atau kasasi (*uitvoerbaar bij vooraad*), sudah sepatutnya ditolak dan dikesampingkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bitung yang memeriksa dan memutus perkara *a quo*.

45. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, jelas terbukti pelaksanaan lelang objek perkara *a quo* telah dilakukan sesuai prosedur hukum yang berlaku, dan terbukti tidak ada satupun tindakan Tergugat IV yang merupakan suatu perbuatan melawan hukum, sehingga sudah sepantasnya dalil dan alasan Penggugat ditolak dan dikesampingkan.

TANGGAPAN TERKAIT TUNTUTAN BIAYA PERKARA

46. Bahwa Tergugat IV dengan tegas menolak dalil Penggugat pada petitum halaman 28 (dua puluh delapan) angka 13 (tiga belas) yang pada

Halaman 53 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor 179/Pdt.G/2021/PN Bit



pokoknya menyatakan Penggugat memohon kepada Majelis Hakim untuk membebaskan biaya perkara kepada Tergugat IV.

47. Bahwa dalil Penggugat tersebut mengada-ada karena jelas bahwa tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat IV seperti yang didalilkan Penggugat dan jelas terbukti tuntutan biaya perkara tidak tepat dan tidak berdasarkan hukum sama sekali.

48. Bahwa pelaksanaan lelang terhadap objek perkara *a quo* telah dilakukan sesuai prosedur hukum yang berlaku, dan terbukti tidak ada satupun tindakan Tergugat IV yang merupakan suatu perbuatan melawan hukum, maka sudah sepantasnya dalil dan alasan Penggugat harus ditolak.

Maka berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, Tergugat IV mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bitung yang mengadili dan memeriksa perkara *a quo* berkenan memutus dengan diktum sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI:

1. Menyatakan Eksepsi Tergugat IV beralasan hukum dan dapat diterima;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul.

Menimbang, bahwa atas jawaban dari Kuasa Hukum Tergugat I, Kuasa Hukum Tergugat III dan Kuasa Hukum Tergugat IV, Kuasa Hukum Penggugat telah mengajukan replik tertanggal 2 Maret 2022, dan atas replik Kuasa Hukum Penggugat, Kuasa Hukum Tergugat I, Kuasa Hukum Tergugat III dan Kuasa Hukum Tergugat IV telah mengajukan duplik tertanggal 9 Maret 2022;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, Kuasa Hukum Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat yaitu:

1. Fotokopi sesuai dengan aslinya Kutipan Akta Perkawinan, tgl. 14 Juli 1988 antara Ony Papuling dengan Diane E. S. Wuisan, telah diberi materai selanjutnya diberi tanda P-1;
2. Fotokopi sesuai dengan aslinya Kutipan Akta Kematian Almarhum Ony Papuling tgl. 25 Desember 2016, telah diberi materai selanjutnya diberi tanda P-2;



3. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Pernyataan Waris dari Alm. Ony Papuling Tgl.25 April 2018, telah diberi materai dan selanjutnya diberi tanda P-3;
4. Fotokopi dari Fotokopi Sertifikat Hak Guna Bangunan No.408, Kel. Bitung Timur, a.n. Ony Papuling, telah diberi materai dan selanjutnya diberi tanda P-4;
5. Fotokopi dari fotokopi Ijin Mendirikan Bangunan no:58a/IB Tahun 2005, atas Nama Ony Papuling, Kelurahan Bitung Timur, telah diberi materai dan selanjutnya diberi tanda P-5;
6. Fotokopi dari Fotokopi Surat Pemberitahuan Persetujuan Kredit dari Bank Mega kepada Debitur Ony Papuling tanggal 27 Juli 2010, telah diberi materai dan selanjutnya diberi tanda P-6;
7. Fotokopi dari hasil print out Gambar detail Analis Konstruksi untuk renovasi Ruko yang ada, telah diberi materai dan selanjutnya diberi tanda P-7;
8. Fotokopi sesuai dengan aslinya Perjanjian Kontrak Kerja untuk renovasi Ruko yang ada, antara Pihak Pertama; Penggugat dengan Pihak Kedua; CV.Ecclesia Team Work (in casu Tergugat II), tertanggal 7 Agustus 2010, telah diberi materai dan selanjutnya diberi tanda P-8;
9. Fotokopi sesuai dengan aslinya Buku tabungan Bank Mega, tertanggal 09 Agustus 2010, No rek: 02-075-00-20-810671, a.n. ONY PAPULING, telah diberi materai dan selanjutnya diberi tanda P-9;
10. Fotokopi sesuai dengan aslinya Akta Perjanjian Kredit No:49, tanggal 9 Agustus 2010, di Notaris M.S.E. Pangemanan, telah diberi materai dan selanjutnya diberi tanda P-10;
11. Fotokopi sesuai dengan aslinya Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan No:50, tanggal 9 agustus 2010, di Notaris M.S.E Pangemanan, telah diberi materai dan selanjutnya diberi tanda P-11;
12. Fotokopi sesuai dengan aslinya, Kwitansi pembayaran renovasi tahap I kepada Meitia Wati(in casu Tergugat-II) senilai Rp.150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah), telah diberi materai dan selanjutnya diberi tanda P-12;
13. Fotokopi dari Fotokopi, Form Aplikasi Pengiriman Uang dari Bank Mega, tertanggal 8-9-2010, transfer dari rek. Ony Papuling ke rek. Meitia Wati sebesar RP.150.000.000,- (seratus lima puluh juta) , telah diberi materai dan selanjutnya diberi tanda P-13;

Halaman 55 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor **179/Pdt.G/2021/PN Bit**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

14. Fotokopi sesuai dengan aslinya Salinan/*printout* rekening koran a.n. Ony Papuling di kantor Bank Mega Cabang Manado, dari tgl.1-09-2010 s/d tgl.30-09-2010, telah diberi materai dan selanjutnya diberi tanda P-14;
15. Fotokopi dari hasil print out, foto-foto renovasi Ruko yang tidak selesai, telah diberi materai dan selanjutnya diberi tanda P-15;
16. Fotokopi sesuai dengan aslinya, Laporan hasil dari pekerjaan renovasi Ruko mulai tgl.18 Agustus 2010 s/d tgl.18 November 2010, telah diberi materai dan selanjutnya diberi tanda P-16;
17. Fotokopi sesuai dengan aslinya, Perhitungan kembali Rencana Anggaran Biaya renovasi ruko yang ada dan belum selesai, yang dibuat oleh sdr. Ir.JEFF E.F. SUMANTI, telah diberi materai dan selanjutnya diberi tanda P-17;
18. Fotokopi sesuai dengan aslinya, Surat ditujukan kepada Bank Mega, surat tersebut dimintakan oleh Pihak Bank untuk permohonan pencairan uang renovasi tahap akhir, telah diberi materai dan selanjutnya diberi tanda P-18;
19. Fotokopi sesuai dengan aslinya, Surat Permohonan kepada Pihak Bank Mega, Tgl.16 Mei 2011, beserta tanda terima surat dari Bank Mega, telah diberi materai dan selanjutnya diberi tanda P-19;
20. Fotokopi sesuai dengan aslinya, Putusan Pengadilan Negeri Bitung, Perdata No: 21/Pdt.G/2012/PN.Btg, telah diberi materai dan selanjutnya diberi tanda P-20;
21. Fotokopi dari fotokopi, Kutipan Risalah Lelang Nomor:352/2012, Tanggal:31 Juli 2012, tempat lelang: PT.Bank Mega Tbk.Cabang Mdo, telah diberi materai dan selanjutnya diberi tanda P-21;
22. Fotokopi sesuai dengan aslinya, Surat Permohonan Pencegahan/pemblokiran sertifikat HGB no.408/Bitung Timur, a.n. Ony Papuling kepada Kantor Pertanahan Kota Bitung, diterima Tgl.13 Agustus 2012, telah diberi materai dan selanjutnya diberi tanda P-22;
23. Fotokopi sesuai dengan aslinya, Sertifikat beserta Kuitansi pembayaran Asuransi Jiwa MEGA LIFE, dari ONY PAPULING, masa asuransi tgl.09-08-2010 s/d tgl.09-08-2020, telah diberi materai dan selanjutnya diberi tanda P-23;
24. Fotokopi sesuai dengan aslinya, Print out Asuransi Jiwa Mega Life dari nomor polis Ony Papuling di kantor Asuransi Simas Jiwa, Kantor Pusat Jakarta, telah diberi materai dan selanjutnya diberi tanda P-24;

Halaman 56 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor **179/Pdt.G/2021/PN Bit**

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

25. Fotokopi dari fotokopi, Print foto lembaran isian dalam Sertifikat HGB No.408/Bitung Timur, a.n. ONY PAPULING kemudian telah dibalik nama oleh orang lain, telah diberi materai dan selanjutnya diberi tanda P-25;
26. Fotokopi sesuai dengan aslinya Putusan Mahkamah Agung R.I., Perkara nomor:768 K/PDT/2019, telah diberi materai dan selanjutnya diberi tanda P-26;
27. Fotokopi sesuai dengan aslinya, Surat Pernyataan dari Meitia Wati, telah diberi materai dan selanjutnya diberi tanda P-27;
28. Fotokopi sesuai dengan aslinya, Surat Keterangan dari Kelurahan Bitung Timur, telah diberi materai dan selanjutnya diberi tanda P-28;
29. Fotokopi dari hasil printout HP, Foto dari Meitia Wati (*in casu* Tergugat II) saat membuat Surat Pernyataan, telah diberi materai dan selanjutnya diberi tanda P-29;
30. Fotokopi dari fotokopi. Print Foto KTP atas nama Meitia Wati (*in casu* Tergugat II), telah diberi materai dan selanjutnya diberi tanda P-30;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti-bukti surat, Kuasa Hukum Penggugat telah pula mengajukan saksi-saksi yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

1. OTNIEL LAMPOW, memberikan keterangan dibawah janji yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :
 - Bahwa saksi tahu dan mengerti mengapa sampai dihadirkan di persidangan.
 - Bahwa saksi dihadirkan sehubungan masalah sengketa tanah dan bangunan antara Penggugat dan Para Tergugat.
 - Bahwa yang menjadi objek sengketa yaitu tanah dan bangunan ruko yang terletak di pusat kota Bitung tepatnya di pasar cita Kelurahan Bitung Timur Kecamatan Maesa.
 - Bahwa bangunan ruko dulunya bernama rumah makan kota mas (RM. KOTA MAS).
 - Bahwa tanah bangunan objek sengketa milik dari keluarga Papuling-Wuisan.
 - Bahwa setahu saksi asal tanah adalah warisan orang tua Keluarga Papuling Wuisan.
 - Bahwa saksi kenal dengan alm. Ony Papuling.
 - Bahwa saat Ony Papuling meninggal sekitar tahun 2016.

Halaman 57 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor **179/Pdt.G/2021/PN Bit**

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 setahu saksi tanah sudah dieksekusi oleh Bank Mega.
- Bahwa setahu saksi pada tahun 1998 RM. Kota Mas akan dijual, lalu akan dibeli oleh teman saksi yang bekerja sebagai pelaut. Tanah dan bangunan akan dijual sebesar Rp3.000.000.000,00 (tiga miliar rupiah), kemudian pembeli menawar sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah) namun oleh penjual tidak diperbolehkan. menurut penjual tanah dan bangunan akan dilepas 3 miliar kurang sedikit.
- Bahwa Penjual tanah dan bangunan ruko adalah alm. Ony Papuling.
- Bahwa saksi tidak tahu apakah Ony Papuling meminjam uang di bank.
- Bahwa saksi tidak tahu apakah objek sengketa sudah ada sertifikat atau belum.
- Bahwa saksi tidak tahu tanah sengketa atas nama siapa.
- Bahwa pada saat ruko akan dijual seharga Rp3.000.000.000,00 (tiga miliar rupiah), ruko belum akan dilelang.
- Bahwa saksi tidak tahu apakah bangunan ruko ada di renovasi atau tidak.
- Bahwa saksi tidak tahu apakah objek sengketa ada dijamin ke bank atau tidak.

2. MARTHEN SUMUAL, memberikan keterangan dibawah janji yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa saksi tahu dan mengerti mengapa sampai dihadirkan di persidangan.
- Bahwa saksi dihadirkan sehubungan masalah sengketa tanah dan bangunan antara Penggugat dan Para Tergugat.
- Bahwa yang menjadi objek sengketa yaitu tanah dan bangunan ruko yang terletak di pusat kota Bitung tepatnya di pasar cita Kelurahan Bitung Timur Kecamatan Maesa.
- Bahwa bangunan ruko dulunya bernama rumah makan kota mas (RM. KOTA MAS).
- Bahwa setahu saksi ada masalah kredit di bank Mega.
- Bahwa yang mengajukan kredit adalah Ony Papuling dan istrinya (Penggugat).
- Bahwa Ony Papuling adalah suami Penggugat.
- Bahwa saat ini Ony Papuling telah meninggal dunia.
- Bahwa Penggugat mengajukan kredit di Bank Mega pada tahun 2010.

Halaman 58 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor 179/Pdt.G/2021/PN Bit



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa nilai kredit sebesar Rp. 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah).
- Bahwa tujuan kredit untuk renovasi bangunan.
- Bahwa pinjaman kredit dikabulkan oleh Bank Mega.
- Bahwa saksi tahu tentang pinjaman kredit karena saksi sering berkunjung ke rumah Ony Papuling dan Ony Papuling sendiri yang menceritakan masalah ini kepada saksi.
- Bahwa Ony Papuling yang menceritakan kepada saksi bahwa kredit dikabulkan sebesar Rp500.000.000 (lima ratus juta rupiah)
- Bahwa saksi tidak ikut hadir saat pencairan di Bank Mega.
- Bahwa menurut penjelasan alm. Ony Papuling, pencairan kredit ada 3 tahap.
- Bahwa pada tahap I dana dicairkan sebesar Rp300.000.000 (tiga ratus juta rupiah) dengan rincian Rp150.000.000 (seratus lima puluh juta rupiah) untuk takeover pinjaman dari bank lain dan sisanya Rp150.000.000 (seratus lima puluh juta rupiah) diberikan kepada kontraktor untuk renovasi bangunan.
- Bahwa saksi tidak tahu apakah uang berupa cash atau bentuk lain.
- Bahwa saksi tidak tahu berupa apa dana sebesar Rp150.000.000 (seratus lima puluh juta rupiah) untuk kontraktor.
- Bahwa setelah pencairan ada aktifitas kegiatan rehab di bangunan ruko.
- Bahwa menurut alm. Ony Papuling pekerjaan rehab menggunakan jasa kontraktor.
- Bahwa pekerjaan rehab bangunan ruko tidak selesai/terbengkalai.
- Bahwa saksi tidak tahu mengapa pekerjaan rehab tidak selesai.
- Bahwa dana tahap II tidak cair.
- Bahwa menurut penggugat tidak ada pencairan dana tahap II dan rehab tidak selesai.
- Bahwa menurut alm. Ony Papuling uang tidak bisa ia pergunakan dengan bebas dan seutuhnya.
- Bahwa saksi tidak tahu perjanjian antara alm. Ony Papuling dengan Bank.
- Bahwa saksi tidak tahu bagaimana proses kredit di Bank Mega.
- Bahwa saksi mengetahui masalah ini karena diceritakan sendiri oleh alm. Ony Papuling pada tahun 2010.
- Bahwa saksi tahu kapan pencairan dana di Bank.
- Bahwa saksi kenal dekat dengan alm. Ony Papuling.

Halaman 59 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor **179/Pdt.G/2021/PN Bit**

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 Ony Papuling meninggal pada tahun 2016.
- Bahwa yang menjadi agunan kredit yaitu sertifikat tanah dan bangunan yang terletak di Kelurahan Bitung Tengah.
- Bahwa alm. Ony Papuling dan Penggugat mengajukan kredit di Bank Mega Cabang Manado.
- Bahwa saksi tidak tahu alasan Penggugat mengajukan kredit di Bank Mega.
- Bahwa setahu saksi saat renovasi bangunan ruko menggunakan kontraktor karena menjadi salah satu syarat dari Bank.
- Bahwa salah satu syarat dari Bank yaitu renovasi bangunan harus menggunakan jasa kontraktor.
- Bahwa setahu saksi yang menjadi kontraktor adalah cv. Eklesia, namun saksi tidak tahu nama orangnya.
- Bahwa jangka waktu pinjaman kredit di Bank Mega selama 10 tahun dengan angsuran 7 jutaan perbulan.
- Bahwa setelah Ony Papuling meninggalsaksi tidak tahu apakah kredit dilanjutkan atau tidak.
- Bahwa bangunan ruko memiliki 4 lantai.
- Bahwa pada tahun 2021 bangunan ruko telah dikosongkan oleh Rony Awaloei (Tergugat III).
- Bahwa saksi tidak tahu apakah saat ini ada aktifitas di ruko atau tidak.
- Bahwa sekarang bangunan ruko dikuasai oleh Rony Awaloei sebagai pemenang lelang.
- Bahwa setahu saksi bangunan di lelang sebesar Rp630.000.000 (enam ratus tiga puluh juta rupiah).
- Bahwa bangunan dilelang sejak tahun 2012.
- Bahwa bangunan dilelang karena kredit macet.
- Bahwa saksi tidak tahu sudah berapa kali Penggugat menyeter pinjaman kredit.
- Bahwa saksi tidak tahu sudah setoran seberapa kemudian kredit macet.
- Bahwa saksi tidak tahu apakah sebelum lelang ada surat teguran dari Bank Mega atau tidak.
- Bahwa alm. Ony Papuling menjelaskan akan mengembangkan usaha di bangunan ruko tersebut.

Halaman 60 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor 179/Pdt.G/2021/PN Bit

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 sebelumnya lantai satu ruko digunakan untuk usaha rumah makan, kemudian lantai atas digunakan untuk acara ulang tahun dan resepsi nikah.
- Bahwa usaha di bangunan ruko berjalan lancar.
- Bahwa saksi sering ke bangunan ruko tersebut.
- Bahwa rehab baru berjalan sekitar 20-30% kemudian selanjutnya tidak ada kegiatan pembangunan/renovasi sama sekali.
- Bahwa menurut alm. Ony Papauling rehab bangunan tidak selesai karena kontraktor sudah lari dan tidak bertanggungjawab.
- Bahwa dana tahap II tidak diberikan oleh Bank Mega dan rehab tidak dilanjutkan.
- Bahwa dana dari Bank Mega tidak langsung diberikan kepada Ony Papauling.
- Bahwa dana dari pihak bank langsung diberikan kepada kontraktor.
- Bahwa saksi pernah melihat surat pernyataan kontraktor isinya bahwa pihak kontraktor tidak pernah menerima dana tahap II dari Bank Mega (bukti P-27).
- Bahwa menurut Penggugat dana dari bank tidak akan cair apabila renovasi bangunan tidak menggunakan jasa kontraktor.
- Bahwa salah satu syarat dari bank yaitu pembangunan harus ada kontraktor.
- Bahwa setahu saksi jasa kontraktor disiapkan oleh Bank Mega.
- Bahwa aktifitas pembangunan/renovasi terhenti di tahun 2010.
- Bahwa setelah tahap renovasi bangunan ruko tidak pernah dipakai oleh Penggugat karena kondisi bangunan masih kacau tidak beraturan.
- Bahwa saksi tidak pernah melihat siapa orang yang menjadi kontraktor.
- Bahwa pada tahun 2012 harga bangunan diperkirakan sebesar Rp1.250.000.000 (satu miliar dua ratus lima puluh juta rupiah).
- Bahwa nilai tanah dan bangunan saat ini diperkirakan Rp4.000.000.000 (empat miliar rupiah).
- Bahwa penjelasan dari alm. Ony Papauling yang menunjuk kontraktor adalah Bank Mega.
- Bahwa alm. Ony Papauling dan Penggugat memiliki 2 (dua) orang anak.
- Bahwa bangunan ruko disita oleh bank karena kredit macet.

Halaman 61 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor **179/Pdt.G/2021/PN Bit**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa alm. Ony Papuling pernah melaporkan ke Bank Mega kalau kontraktor sudah lari dan meninggalkan pekerjaan renovasi yang tidak selesai.
- Bahwa saksi pernah membaca di surat kabar perihal bangunan akan dilelang.
- Bahwa pada waktu akan dilelang saksi tidak tahu apakah ada upaya pencegahan oleh Penggugat atau tidak.

Menimbang, bahwa Kuasa untuk membuktikan dalil jawabannya, Hukum Tergugat I telah mengajukan bukti-bukti surat yaitu:

1. Fotokopi sesuai dengan aslinya Akta Perjanjian Kredit No.49 tanggal 9 Agustus 2010, telah diberi materai dan selanjutnya diberi tanda T.1-1;
2. Fotokopi dari fotokopi Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 408, telah diberi materai dan selanjutnya diberi tanda T.1-2;
3. Fotokopi dari Fotokopi Akta Akta pemberian Hak Tanggungan No.56/2010, telah diberi materai dan selanjutnya diberi tanda T.1-3;
4. Fotokopi dari Fotokopi Sertipikat Hak Tanggungan No.413/2010, telah diberi materai dan selanjutnya diberi tanda T.1-4;
5. Fotokopi dari Fotokopi Surat peringatan pertama tanggal 3 Maret 2011, telah diberi materai dan selanjutnya diberi tanda T.1-5;
6. Fotokopi dari Fotokopi laporan Realisasi pelaksanaan Lelang tanggal 8 Agustus 2012, telah diberi materai dan selanjutnya diberi tanda T.1-6;
7. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Perintah Transfer, telah diberi materai dan selanjutnya diberi tanda T.1-7;
8. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Pernyataan Pembayaran tanggal 9 Agustus 2010, telah diberi materai dan selanjutnya diberi tanda T.1-8;
9. Fotokopi dari Fotokopi Slip Transfer tanggal 9 Agustus 2010, telah diberi materai dan selanjutnya diberi tanda T.1-9;
10. Fotokopi sesuai dengan aslinya Tanda Terima Uang Oleh Nasabah tanggal 9 Agustus 2010, telah diberi materai dan selanjutnya diberi tanda T.1-10;
11. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Pemberitahuan Persetujuan Kredit tanggal 27 Juli 2010, telah diberi materai dan selanjutnya diberi tanda T.1-11;
12. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Panggilan tanggal 17 November 2011, telah diberi materai dan selanjutnya diberi tanda T.1-12;
13. Fotokopi sesuai dengan aslinya Pemberitahuan lelang Eksekusi tanggal 16 Januari 2012, telah diberi materai dan selanjutnya diberi tanda T.1-13;

Halaman 62 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor **179/Pdt.G/2021/PN Bit**



Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Tergugat I tidak mengajukan saksi-saksi dalam persidangan;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil jawabannya, Kuasa Hukum Tergugat III telah mengajukan bukti-bukti surat yaitu:

1. Fotokopi dari fotokopi Kutipan Risalah Lelang Nomor :352/2012 tanggal 6 Agustus 2012, yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Kementerian Keuangan Republik Indonesia Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Kantor Wilayah XVI Manado KPKNL Manado, telah diberi materai, selanjutnya diberi tanda T.III-1;
2. Fotokopi sesuai dengan aslinya, Kwitansi No:051/352/2012 tanggal 2 Agustus 2012 senilai Rp636.300.000,00 pembeli lelang Ronny Johanes Awaloei dibeli tanah dan bangunan SHGB No. 408/Bitung an. Ony Papuling, telah diberi materai, selanjutnya diberi tanda T.III-2;
3. Fotokopi sesuai dengan aslinya Sertipikat Hak Gunan Bangunan No. 408 Bitung Timur an. Ony Papuling tanggal 30 Juni 2004, yang dikeluarkan oleh Kepala kantor Pertanahan Bitung, telah diberi materai, selanjutnya diberi tanda T.III-3;
4. Fotokopi sesuai dengan aslinya Bukti Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan atas Tanah No.408/Bitung Timur An. Ony Papuling, nama wajib pajak Ronny Johanes Awaloei, telah diberi materai, selanjutnya diberi tanda T.III-4;
5. Fotokopi sesuai dengan aslinya Salinan Putusan Nomor 786 K/Pdt/2019, telah diberi materai, selanjutnya diberi tanda T.III-5;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti-bukti surat, Kuasa Hukum Tergugat III telah pula mengajukan saksi masing-masing yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

1. DANIEL SUATAN, memberikan keterangan dibawah janji yang pada pokoknya menyatakan sebagai berikut :
 - Bahwa saksi tahu dan mengerti mengapa sampai dihadirkan di persidangan.
 - Bahwa saksi dihadirkan sehubungan masalah sengketa tanah dan bangunan antara Penggugat dan Para Tergugat.
 - Bahwa yang menjadi objek sengketa yaitu tanah dan bangunan ruko yang terletak di pusat kota Bitung tepatnya di pasar cita Kelurahan Bitung Timur Kecamatan Maesa.
 - Bahwa bangunan ruko dulunya bernama rumah makan kota mas (RM. KOTA MAS).

Halaman 63 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor **179/Pdt.G/2021/PN Bit**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi mendampingi Kuasa Hukum Tergugat III sewaktu eksekusi bangunan ruko kota mas.
- Bahwa pelaksanaan eksekusi pada tanggal 25 Maret 2021.
- Bahwa yang hadir pada saat eksekusi yaitu Kuasa hukum Tergugat III, Pengadilan dan Kepolisian.
- Bahwa Tergugat III bekerja di bidang bisnis.
- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat.
- Bahwa saksi bertemu dengan Penggugat pada waktu eksekusi.
- Bahwa saksi tidak tahu mengapa sampai bangunan di eksekusi.
- Bahwa Rony Awaloei (Tergugat III) yang menyuruh saksi mendampingi Pak Tatawi (Kuasa Hukum Tergugat III) sewaktu eksekusi.
- Bahwa sewaktu eksekusi saksi masuk dalam bangunan ruko.
- Bahwa lantai satu bangunan ruko dijadikan kafe/rumah makan, lantai dua biasa dijadikan tempat acara nikah, ulang tahun dan lain lain.
- Bahwa bangunan kota mas sudah berdiri sejak lama.
- Bahwa setahu saksi bangunan dibeli oleh Tergugat III lewat lelang dari bank mega.
- Bahwa setahu saksi bangunan milik kotamas.
- Bahwa saksi kenal dengan Ony Papuling yaitu suami Penggugat.
- Bahwa sekarang Ony Papuling sudah meninggal dunia.
- Bahwa saksi lupa kapan Ony Papuling meninggal.
- Bahwa saksi tidak memperhatikan apakah bangunan ada di renovasi atau tidak.
- Bahwa saksi tidak tahu berapa nilai bangunan ketika dibeli oleh Tergugat III.
- Bahwa sekarang bangunan dikuasai oleh Tergugat III.
- Bahwa sekarang bangunan sudah kosong dan tidak ada aktifitas di dalamnya.
- Bahwa saksi tahu hanya sebatas mendampingi Kuasa Tergugat III sewaktu proses eksekusi selebihnya saksi tidak mengetahui.

2. JENLY MAALANGA, memberikan keterangan dibawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa saksi tahu dan mengerti mengapa sampai dihadirkan di persidangan.

Halaman 64 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor 179/Pdt.G/2021/PN Bit

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 dihadirkan sehubungan masalah sengketa tanah dan bangunan antara Penggugat dan Para Tergugat.
- Bahwa yang menjadi objek sengketa yaitu tanah dan bangunan ruko yang terletak di pusat kota Bitung tepatnya di pasar cita Kelurahan Bitung Timur Kecamatan Maesa.
- Bahwa bangunan ruko dulunya bernama rumah makan kota mas (RM. KOTA MAS).
- Bahwa saksi dipanggil Daniel Suatan untuk mendampingi eksekusi ruko kota mas.
- Bahwa saksi lupa tanggal pelaksanaan eksekusi.
- Bahwa pada saat eksekusi yang hadir dari Pihak Jurusita Pengadilan dan Kepolisian.
- Bahwa saat eksekusi saksi tidak masuk kedalam bangunan.
- Bahwa pada saat eksekusi banyak barang yang dikeluarkan dari dalam bangunan.
- Bahwa saksi tidak tahu harga bangunan ruko.
- Bahwa saksi tidak tahu tanah disekitar bangunan ruko tersebut.
- Bahwa setahu saksi kunci bangunan diserahkan kepada Daniel Suatan.
- Bahwa saksi tahu bangunan dijadikan rumah makan tapi saksi tidak pernah masuk ke bangunan tersebut.
- Bahwa saksi hanya sering lewat di bangunan tersebut.

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil jawabannya, Kuasa Hukum Tergugat IV telah mengajukan bukti-bukti surat yaitu:

1. Fotokopi sesuai dengan aslinya, Surat permohonan lelang Nomor:625/COLL/ROMKS/0612 tanggal 15 Juni 2012, telah diberi materai dan selanjutnya diberi tanda TIV-1;
2. Fotokopi dari fotokopi, Perjanjian Kredit Nomor: 49 tanggal 09 Agustus 2010, telah diberi materai dan selanjutnya diberi tanda TIV-2;
3. Fotokopi dari fotokopi, Sertifikat Hak Tanggungan Nomor: 413/2010 tanggal 11 Oktober 2010, telah diberi materai dan selanjutnya diberi tanda TIV-3;
4. Fotokopi dari fotokopi, Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 408/Bitung Timur, telah diberi materai dan selanjutnya diberi tanda TIV-4;
5. Fotokopi dari Fotokopi Surat Peringatan I (Pertama) Nomor: 044/MOPT/2011 tanggal 03 Maret 2011, telah diberi materai dan selanjutnya diberi tanda TIV-5;

Halaman 65 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor **179/Pdt.G/2021/PN Bit**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Fotokopi dari fotokopi Surat Peringatan II (Kedua) Nomor: 075/MOPT/2011 tanggal 23 Maret 2011, telah diberi materai dan selanjutnya diberi tanda TIV-6;
7. Fotokopi dari fotokopi Surat Peringatan III (Ketiga) Nomor: 319/MOPT/2011 tanggal 25 April 2011, telah diberi materai dan selanjutnya diberi tanda TIV-7;
8. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Keterangan Pendaftaran Tanah No.17/2012 tanggal 11 Mei 2012, telah diberi materai dan selanjutnya diberi tanda TIV-8;
9. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat tanggal 02 Juli 2012 tentang pemberitahuan lelang, telah diberi materai dan selanjutnya diberi tanda TIV-9;
10. Fotokopi dari fotokopi Pengumuman Lelang Pertama Selebaran/Pengumuman Tempel tanggal 02 Juli 2012, telah diberi materai dan selanjutnya diberi tanda TIV-10;
11. Fotokopi sesuai dengan aslinya Pengumuman Lelang Kedua surat kabar harian Manado Post tanggal 17 Juli 2012, telah diberi materai dan selanjutnya diberi tanda TIV-11;
12. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Manado, surat Nomor: S-084/WKN.16/KNL.01/2012 tanggal 25 Juni 2012, telah diberi materai dan selanjutnya diberi tanda TIV-12;
13. Fotokopi sesuai dengan aslinya, Surat Pernyataan dari PT Bank Mega Tbk. No. 626/COLL/ROMKS/0612 tanggal 15 Juni 2012, telah diberi materai dan selanjutnya diberi tanda TIV-13;
14. Fotokopi sesuai dengan aslinya Risalah Lelang No.352/2012 tanggal 31 Juli 2012, telah diberi materai dan selanjutnya diberi tanda TIV-14;
15. Fotokopi dari fotokopi Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor: 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang ("PMK No. 93/2010"). (**Ad-Informandum**) , telah diberi materai dan selanjutnya diberi tanda TIV-15;

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Tergugat IV tidak mengajukan saksi-saksi dalam persidangan;

Menimbang, bahwa pada tanggal 27 April 2022 Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat atas objek sengketa dengan hasil pemeriksaan selengkapya sebagaimana termuat dalam Berita Acara Sidang;

Halaman 66 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor **179/Pdt.G/2021/PN Bit**

Disclaimer

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



Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Penggugat, Kuasa Hukum Tergugat I, Kuasa Hukum Tergugat III, Kuasa Hukum Tergugat IV mengajukan kesimpulan tertanggal 19 Juli 2022;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa dalam jawabannya Kuasa Tergugat I telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut

1. Gugatan penggugat Kabur (Obscuur Libel) dan mengandung unsur ketidakjelasan (onduidelijk) karena Penggugat mencampuradukan antara unsur Inkar janji (wanprestasi) dengan perbuatan melawan hukum;
2. Penggugat tidak mempunyai kapasitas untuk menggugat cidera janji sebab justru Penggugat yang lebih dahulu cidera janji (Exceptio Non Adimpleti Contractus);
3. Penggugat keliru menraik Tergugat I sebagai pihak (Exceptio Error In persona) dan gugatan Penggugat tidak berdasar hukum;

Menimbang, bahwa dalam jawabannya Tergugat III telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut;

1. Gugatan Obscuur Libel

Gugatan Penggugat kabur karena obyek perkara dan Tergugatnya berbeda satu dengan yang lainnya

2. Plurium Litis Consortium

Dalam dalil gugatan Penggugat dinyatakan dalam perkawinan penggugat dan Tergugat dikaruniai 2 (dua) orang anak, dan dalam petitum angka 22 tertulis menyatakan sah menurut hukum Penggugat adalah ahli waris Ony Papuling, tidak bersama kedua anaknya sebagai ahli waris, sebab secara yuridis kalau suami meninggal dunia yang menjadi ahli waris bukan isteri akan tetapi bersama-sama dengan kedua anaknya

3. Error In persona

Bahwa oleh karena bangunan ruko obyek sengketa terduduk diatas sertifikat HGB No.408/Bitung Timur Luas 120 M2 telah dibeli melalui lelang oleh Tergugat III, secara yuridis penggugat bukan orang yang berhak atas

Halaman 67 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor 179/Pdt.G/2021/PN Bit



obyek sengketa dana tidak mempunyai kapasitas untuk menggugat serta Penggugat tidak mempunyai kedudukan hukum untuk itu, karena obyek sengketa bukan milik Penggugat lagi akan tetapi milik Tergugat III.

Menimbang, bahwa dalam jawaban Tergugat IV telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut

1. Gugatan Penggugat Nibis In Idem

Bahwa sebelum perkara perdata Nomor 179/Pdt.G/2021/PN.Bit diajukan di Pengadilan negeri Bitung oleh Penggugat, pernah diajukan gugatan dengan register perkara Nomor 177/Pdt.G/2015/PN.Bit, dengan para pihak yang terdiri dari Alm. Ony Papuling melawan Ronny Johanes Awalolei, PT. Bank Mega Tbk, dan Kantor KPKNL Bitung, BPN Kota Bitung Meitia Wati

2. Gugatan Penggugat tidak jelas/kabur karena menggabungkan gugatan Wanprestasi dengan gugatan Perbuatan Melawan Hukum

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi yang diajukan oleh Kuasa Para Tergugat tersebut diatas, dalam Repliknya Penggugat menolak secara tegas eksepsi Para Tergugat yang pada pokoknya menyatakan bahwa eksepsi Para Tergugat tidak berdasar dan beralasan menurut hukum sehingga haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa dalam bukunya Sudikno Mertokusumo menyatakan bahwa Eksepsi adalah suatu sanggahan atau bantahan dari pihak Tergugat terhadap gugatan Penggugat yang tidak langsung mengenai pokok perkara (*verweer ten principale*) yakni berisi tuntutan batalnya gugatan;

Menimbang, bahwa berdasarkan definisi tersebut diatas maka dapat disimpulkan bahwa tangkisan dalam lingkup eksepsi ditujukan kepada hal-hal yang menyangkut syarat-syarat atau formalitas gugatan yaitu jika gugatan yang diajukan mengandung cacat atau pelanggaran formil yang mengakibatkan gugatan tidak sah yang karenanya gugatan tidak dapat diterima (*inadmissible*);

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca dan mempelajari eksepsi dari Tergugat I dan Tergugat IV, pada pokoknya eksepsi Tergugat I dan Tergugat IV ada kesamaan mengenai gugatan Penggugat kabur (*obscuur libel*) yaitu Penggugat mencampurkan antara gugatan Wanprestasi dan gugatan Perbuatan Melawan Hukum;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi Tergugat I dan Tergugat IV mengenai Penggugat mencampurkan antara gugatan Wanprestasi dan gugatan Perbuatan Melawan Hukum;

Halaman 68 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor **179/Pdt.G/2021/PN Bit**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dalam gugatan Penggugat pada pokoknya mendalilkan tentang perjanjian kredit antara suami Penggugat Ony Papuling (Alm) dan Tergugat I PT. Bank Mega Tbk Cabang Manado serta perjanjian kontrak kerja antara Penggugat dan Tergugat II Meitia Wati (kontraktor), kemudian dalam petitum angka 3 Penggugat memohon pada Majelis Hakim untuk menyatakan menurut hukum perbuatan Tergugat I,II,III,IV dan Tergugat V adalah perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa dari gugatan Penggugat tersebut maka menurut pendapat majelis Hakim gugatan Penggugat yang demikian mengandung kontrakdiktif, dengan berpedoman pada yurisprudensi Mahkamah Agung R.I dalam putusan No.1875K/Pdt/1984 tertanggal 24 April 1986 ditambah lagi dalam Putusan MA No.879K/Pdt/1997 tanggal 29 Januari 2001 berbunyi bahwa penggabungan perbuatan melawan hukum dengan wanprestasi dalam satu gugatan adalah melanggar tata tertib beracara karena keduanya harus diselesaikan tersendiri. Maka apabila gugatan diajukan dengan wanprestasi dan perbuatan melawan hukum dalam satu gugatan akan sangat membingungkan hakim dalam menyelesaikan sengketa tersebut, selain itu pula keduanya baik wanprestasi dan perbuatan melawan hukum mengacu pada dasar hukum yang berbeda yaitu wanprestasi menurut pasal 1234 KUHPerdara dan Perbuatan Melawan Hukum menurut pasal 1365 KUHPerdara, dari segi sumbernya pula ada perbedaan dimana tuntutan Wanprestasi bersumber dari adanya pelanggaran atas suatu perjanjian, sedangkan tuntutan perbuatan melawan hukum berasal dari adanya pelanggaran atas undang-undang. Oleh karena itu dengan penggabungan gugatan tersebut menjadikan gugatan menjadi tidak jelas, kabur (obscuur libel);

Menimbang, bahwa oleh karena karena gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur maka eksepsi Tergugat I dan Tergugat IV haruslah dinyatakan dapat dikabulkan

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat I dan Tergugat IV dikabulkan, maka eksepsi yang lain toidak perlu dipertimbangkan lagi;

Dalam Pokok Perkara

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut diatas;

Halaman 69 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor **179/Pdt.G/2021/PN Bit**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat I dan Tergugat IV diterima, maka majelis hakim tidak akan mempertimbangkan lagi pokok perkara;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat tidak dapat diterima, maka para Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan peraturan perundangan undangan dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

DALAM EKSEPSI

- Mengabulkan eksepsi Tergugat I dan Tergugat IV;

DALAM POKOK PERKARA

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp.6.740.000,- (enam juta tujuh ratus empat puluh ribu rupiah)

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bitung, pada hari Selasa, tanggal 16 Agustus 2022, oleh kami, Paula Magdalena Roringpandey, S.H., sebagai Hakim Ketua, Jubaida Diu, S.H. dan Christian Yoseph Pardomuan Siregar, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bitung Nomor 179/Pdt.G/2021/PN Bit tanggal 30 Juli 2021, putusan tersebut pada hari Selasa, tanggal 23 Agustus 2022 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Paula Magdalena Roringpandey, SH sebagai Hakim Ketua, Jubaida Diu S.H dan Christy Angelina Leatemia, SH masing-masing sebagai Hakim Anggota, Jilly Beatrix Londa, S.H., Panitera Pengganti tanpa dihadiri kuasa Penggugat, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III dan Turut Tergugat IV.

Hakim Anggota,

TTD.

Jubaida Diu, S.H.

TTD.

Christy Angelina Leatemia, S.H.

Hakim Ketua,

TTD.

Paula Magdalena Roringpandey, S.H.

Halaman 70 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor 179/Pdt.G/2021/PN Bit



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

Panitera Pengganti,

TTD.

Jilly Beatrix Londa, S.H.

Perincian biaya :

1. Materai	:	Rp.10.000,00;
2. Redaksi	:	Rp.10.000,00;
3.....P	:	Rp.120.000,00;
roses	:	
4.....P	:	Rp.100.000,00;
NBP	:	
5.....P	:	Rp.5.270.000,00;
anggilan	:	
6.....P	:	Rp.1.200.000,00;
emeriksaan setempat	:	
Jumlah	:	<u>Rp.6.740.000,00;</u>

(Enam juta tujuh ratus empat puluh ribu rupiah))