



P U T U S A N

Nomor 4/PDT/2023/PT MND

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Manado yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata pada peradilan tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara pihak-pihak :

- 1. PRAYUDI SOFYAN LENDESU MOLE**, Lahir di Manado 6 Juli 1985, Pendidikan SMK, Warga Negara Indonesia, Bertempat Tinggal di Kelurahan Lirung I Lingkungan I, Kecamatan Lirung, Kabupaten Kepulauan Talaud, sebagai **PENGGUGAT I**;
- 2. CENI POLII**, Lahir di Karatung, 6 Agustus 1987, Pendidikan SMA, Warga Negara Indonesia, Bertempat Tinggal di Kelurahan Lirung I Lingkungan I, Kecamatan Lirung, Kabupaten Kepulauan Talaud, sebagai **PENGGUGAT II**;

PENGGUGAT I dan **PENGGUGAT II** selanjutnya disebut sebagai **PARA PENGGUGAT**, dalam hal ini memberikan Kuasa kepada **Vanderik Wailan, S.H.**, Advokat dan Kosultan Hukum pada **Kantor Hukum Vanderik Wailan, S.H., & Partners**, berkedudukan hukum di Dusun III, Desa Tarun Selatan, Kecamatan Melonguane, Kabupaten Kepulauan Talaud, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 26 Juli 2022 Nomor 017/PDT/VW/2022, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Melonguane tanggal 26 Juli 2022 di bawah register Nomor 62/SK/2022/PN Mgn, sebagai **PARA PEMBANDING** semula **PARA PENGGUGAT**;

M e l a w a n :

- 1. DIREKTUR PT BANK RAKYAT INDONESIA** di Jakarta, *cq.* **PT BANK RAKYAT INDONESIA** di Manado, *cq.* **PT BANK RAKYAT INDONESIA** di Tahuna, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **Iza Sadzili, Tanyo Wibowo, Efraim Asyer Rumagit, Ridwan Dungio, Henok Maryo Kansil, Elvis Joppi Sarapi**, semuanya Pegawai PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Kantor Wilayah Manado dan Kantor Cabang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tahuna, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 24 April 2022 Nomor B.276/KC-XII/ADK/04/2022, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Melonguane tanggal 17 Mei 2022, di bawah register Nomor 39/SK/2022/PN Mgn, sebagai **TERBANDING I** semula **TERGUGAT I**;

2. CHENY KARUNDENG, Pekerjaan Ibu Rumah Tangga, Warga Negara Indonesia, Bertempat Tinggal di Kelurahan Lirung I, Lingk. I, Kecamatan Lirung, Kabupaten Kepulauan Talaud, dalam hal ini memberikan Kuasa Insidentil kepada **Jean Karundeng**, bertempat tinggal di Lingkungan III RT/RW 003/003, Desa Lirung I, Kecamatan Lirung, Kabupaten Kepulauan Talaud, berdasarkan Surat Kuasa Insidentil tanggal 20 Juli 2022 Nomor 11/SK/VII/2022/PN Mgn, yang ditandatangani oleh Ketua Pengadilan Negeri Melonguane tanggal 20 Juli 2022, sebagai **TERBANDING II** semula **TERGUGAT II**;

3. KANTOR PELELANGAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG, beralamat di Jalan Bethesda Nomor 6 s/d 8 Sario Kotabaru, Kecamatan Sario, Kota Manado, sebagai **TERBANDING III** semula **TERGUGAT III**;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Manado tanggal 5 Januari 2023 Nomor 4/PDT/2023/PT MND, tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut ditingkat banding;
2. Surat Penunjukan Panitera Pengganti oleh Panitera Pengadilan Tinggi Manado tanggal 5 Januari 2023 Nomor 4/PDT/2023/PT MND,;
3. Penetapan Hakim Anggota I tanggal 5 Januari 2023 Nomor 4/PDT/2023/PT MND, tentang Penetapan Hari Sidang;
4. Salinan Putusan Pengadilan Negeri Melonguane tanggal 10 November 2022 Nomor 25/Pdt.G/2022/PN Mgn, dan berkas perkara serta surat-surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut;

TENTANG DUDUK PERKARA

Halaman 2 dari 30 halaman Putusan Nomor 4/PDT/2023/PT MND



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Para Penggugat sekarang Para Pembanding dalam surat gugatannya tanggal 14 April 2022, yang diterima dan terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Melonguane tanggal 14 April 2022, dibawah register Nomor 25/Pdt.G/2022/PN Mgn, telah mengajukan gugatan atas hal-hal sebagai berikut:

1. Pada awalnya Penggugat mempunyai pinjaman kredit sebanyak Rp 2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah) kepada Tergugat I dan penyeterannya dilakukan selama 1 (satu) tahun disetor per bulan sebesar Rp21.600.000,00 (dua puluh satu juta enam ratus ribu rupiah), kalau tidak selesai dalam jangka waktu itu, diperpanjang lagi sampai Tahun 2018, Tahun 2018 tidak selesai, diperpanjang lagi sampai 2019;
2. Bahwa kemudian pada Tahun 2019 sudah tidak menyeter lagi karena alasan Covid-19 sehingga usaha Penggugat menjadi menurun, karena konsumen/pembeli pada tidak membayar hutang kepada Penggugat yang akibatnya usaha Penggugat semakin menurun. Karena itu Penggugat tidak menyeter lagi kepada Tergugat I;
3. Bahwa Penggugat memperoleh tanah kintal dari hasil pembelian, kemudian diterbitkan 2 (dua) Sertifikat Hak Milik yaitu:
 - 1) SHM Nomor 00185 luas 552 m²;
 - 2) SHM Nomor 00184 luas 533 m²;
4. Bahwa kemudian kedua Sertifikat tersebut dengan batas-batas:
Utara berbatasan dengan jalan;
Selatan berbatasan dengan jalan setapak;
Timur berbatasan dengan jalan setapak;
Barat berbatasan dengan Noldy Palit;
Dan ini yang menjadi tanah sengketa;
5. Bahwa tanah dan bangunan toko tetap dalam penguasaan Penggugat;
6. Bahwa karena usaha Penggugat semakin menurun sehingga Penggugat sudah berulang kali menghubungi Tergugat I agar kalau boleh mendapat keringanan penyeteran akan tetapi Tergugat I tidak menyambut baik permohonan Penggugat;
7. Bahwa Penggugat menerima surat pemberitahuan lelang dari Tergugat I dan Penggugat tidak diikuti serta dalam pelelangan tersebut;
8. Bahwa aset yang jadi agunan kredit adalah 2 (dua) Sertifikat Hak Milik yaitu SHM Nomor 00185 luas 552 m² dan SHM Nomor 00184 luas 533 m²;

Halaman 3 dari 30 halaman Putusan Nomor 4/PDT/2023/PT MND



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Bahwa dari ke-2 (dua) agunan kredit SHM atas nama Penggugat dengan perkiraan nilai jual bangunan toko tersebut adalah senilai Rp 6.000.000.000,00 (enam miliar rupiah), dengan perinciannya:

A. Pembelian Tanah

- | | |
|---|------------------|
| 1) Biaya pembelian tanah pertama dengan luas 552 m ² (lima ratus lima puluh dua meter persegi), dengan harga jual | Rp100.000.000,00 |
| 2) Biaya pembelian tanah kedua dengan luas 533 m ² (lima ratus tiga puluh tiga meter persegi), dengan harga jual | Rp35.000.000,00 |
| 3) Biaya pengurusan persuratan Sertifikat, dengan SHM No. 00185 dengan luas 552 m ² dan SHM No. 00184 dengan luas 533 m ² | Rp10.000.000,00 |
| Jumlah | Rp145.000.000,00 |

B. Persiapan Pembangunan

Pembelian Material

- | | |
|--|------------------|
| 1) Batu pondasi (batu belah gunung) 225 kubik, 1 kubik Rp 450.000 x 225 kubik | Rp101.250.000,00 |
| 2) Pasir 785 kubik, 1 kubik Rp 400.000 x 785 kubik | Rp314.000.000,00 |
| 3) Kerikil 1.2 split (batu belah gunung) 625 kubik, 1 kubik Rp 450.000 x 625 kubik | Rp281.250.000,00 |
| 4) Batu batako (tela batako) 11.000 biji, 1 biji Rp 2.500 x 11.000 biji | Rp27.500.000,00 |
| 5) Semen tonasa 3.500 sak, 1 sak Rp 85.000 x 3.500 sak | Rp297.500.000,00 |
| 6) Besi ulir 19, 300 ujung, 1 ujung Rp 371.500 x 300 ujung | Rp111.450.000,00 |
| 7) Besi ulir 16, 675 ujung, 1 ujung Rp 264.500 x 675 ujung | Rp178.537.500,00 |
| 8) Besi Sertifikat SNI A Full 14 350 ujung, 1 ujung Rp 176.500 x 350 ujung | Rp61.775.000,00 |
| 9) Besi Sertifikat SNI A Full 10 1.200 ujung, 1 ujung Rp 103.500 x 1.200 ujung | Rp124.200.000,00 |

Halaman 4 dari 30 halaman Putusan Nomor 4/PDT/2023/PT MND

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10)	Besi Sertifikat SNI A Full 8 450 ujung, 1 ujung Rp 67.500 x 450 ujung	Rp30.375.000,00
11)	Bendrat 850 kg, 1 kg Rp 25.000 x 850 kg	Rp21.250.000,00
12)	Paku ukuran 4 inci, 3 inci, 2.5 inci, 1 inci, 1.200 kg, 1 kg Rp 30.000 x 1.200 kg	Rp36.000.000,00
13)	Paku beton 35 dos, 1 dos Rp 25.000 x 35 dos	Rp875.000,00
14)	Totara kayu kelas II 55 kubik, 1 kubik Rp 2.500.000 x 55 kubik	Rp137.500.000,00
15)	Papan mal panjang 4 meter kayu kelas II, 1 kubik Rp 2.500.000 x 60 kubik	Rp150.000.000,00
16)	Tripleks tebal 12 mm sebanyak 250 lembar, 1 lembar Rp 160.000 x 250 lembar	Rp40.000.000,00
17)	Pembelian bambu untuk stelen (panongka saat cor plat) 1.500 ujung, 1 ujung Rp 40.000 x 1.500 ujung	Rp60.000.000,00
18)	Tali rafia 150 kg, 1 kg Rp 25.000 x 150 kg	Rp3.750.000,00
19)	Tali plastik (tali snar) 20 roll, 1 roll Rp 10.000 x 20 roll	Rp200.000,00
20)	Plat bomdek panjang 6 m 200 lembar, 1 lembar Rp 990.000 x 200 lembar	Rp198.000.000,00
21)	Tehel lantai granit uk. 60x60 sebanyak 1 dos, 1 dos Rp 185.000 x 1.100 dos	Rp203.500.000,00
22)	Tehel lantai kamar mandi / WC keramik uk. 30x30 sebanyak 40 dos, 1 dos Rp 55.000 x 40 dos	Rp2.200.000,00
23)	Tehel dinding kamar mandi / WC keramik uk. 25x40 sebanyak 80 dos, 1 dos Rp 75.000 x 80 dos	Rp6.000.000,00
24)	Semen sika 100 kg (1 sak isi 20 kg), 1 sak Rp 370.000 x 5 sak	Rp1.850.000,00
25)	Kuas cat 3 inci sebanyak 30 buah, 1 buah Rp 25.000 x 30 buah	Rp750.000,00
26)	Cat dinding 800 kg sebanyak 40 ember, 1 ember isi 20 kg=Rp	Rp44.000.000,00

Halaman 5 dari 30 halaman Putusan Nomor 4/PDT/2023/PT MND



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1.100.000 x 40 ember	
27) Cat minyak untuk pintu besi 75 kg, 1 kaleng isi 1 kg, Rp 90.000 x 75 kaleng	Rp6.750.000,00
28) Kuas roll 20 buah, 1 buah Rp 40.000 x 20 buah	Rp800.000,00
29) Kusen pintu kayu kelas I, serta daun pintu kayu kelas I biaya pembuatan jadi	Rp3.500.000,00
30) Pintu utama model harmonica 2 unit, 1 unit Rp 60.000.000 x 2 unit	Rp120.000.000,00
31) Pintu besi samping 1 unit	Rp5.000.000,00
32) Pintu besi untuk pembatas tangga 1 unit	Rp5.000.000,00
33) Atap taso uk 75x75, 200 ujung, 1 ujung Rp 160.000 x 200 ujung Ring ukuran 30x45, 330 ujung 1 ujung Rp 85.000 x 330	Rp32.000.000,00 Rp28.050.000,00
34) Tutup atap pakai spandek ukuran tebal 0.30 mm, panjang 6 meter sebanyak 160 lembar, 1 lembar Rp 315.000 x 160 lembar	Rp50.400.000,00
35) Paku (sekrup) untuk taso dan atap 10 dos (1 dos isi 1.000 biji), 1 dos Rp 275.000 x 10 dos	Rp2.750.000,00
36) Pembelian tanah timbunan 570 kubik, 1 kubik Rp 200.000 x 570 kubik	Rp114.000.000,00
Jumlah	Rp2.801.962.500,00

C. Pembelian Alat Kerja

1) Pembelian mesin molen 1 unit	Rp5.0000.000,00
2) Sewa mesin molen 2 unit	Rp10.0000.000,00
3) Pembelian roda dorong / lori-lori (argo) 20 unit, 1 unit Rp 650.000 x 20 unit	Rp13.000.000,00
4) Pembelian ember cor 800 picis, 1 picis Rp 25.000 x 800	Rp20.000.000,00
5) Pembelian sekop 80 buah, 1 buah Rp 75.000 x 80	Rp6.000.000,00
6) Pembelian linggis 20 buah, 1 buah Rp 75.000 x 20 buah linggis	Rp1.500.000,00
7) Pembelian cangkul 40 buah, 1 buah Rp 100.000 x 40 buah	Rp4.000.000,00
8) Pembelian palu ukuran 5 kg 10 buah, 1	Rp600.000,00

Halaman 6 dari 30 halaman Putusan Nomor 4/PDT/2023/PT MND

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

buah Rp 60.000 x 10 buah	
9) Pembelian meter ukuran panjang 100 meter, 1 buah Rp 500.000 x 2 buah	Rp1.000.000,00
10) Pembelian meter ukuran panjang 5 meter 5 buah, 1 buah Rp 50.000 x 5 meter	Rp250.000,00
11) Pembelian meter ukuran panjang 7,5 meter 5 buah, 1 buah Rp 95.000 x 5 buah	Rp475.000,00
12) Pembelian palu (palu kambing) 10 buah, 1 buah Rp 125.000 x 10 buah	Rp1.250.000,00
13) Pembelian gergaji 15 buah, 1 buah Rp 65.000 x 15 buah	Rp975.000,00
14) Pembelian mesin gurinda 1 set merek bosch 1 unit	Rp750.000,00
15) Pembelian mata potong gurinda 4 box (1 box isi 100 picis), 1 picis Rp 5.000 x 400 picis	Rp2.000.000,00
16) Pembelian mesin bor beton 1 set merek bosch 1 unit	Rp650.000,00
17) Operasional kendaraan pic up 1 unit selama 2 tahun	Rp150.000.000,00
18) Operasional kendaraan roda dua (motor) 1 unit selama 2 tahun	Rp75.000.000,00
19) Pembelian bahan bakar solar 4 drum, 1 drum Rp 1.200.000 x 4 drum	Rp4.800.000,00
Jumlah	Rp297.250.000,00

D. Pemasangan Instalasi Air

1) Pembelian mesin pompa air jet pump 1 unit	Rp900.000,00
2) Pembelian pipa untuk jaringan air ukuran ¾ warna hitam 1 roll panjang 100 meter	Rp1.050.000,00
3) Pembelian pipa air merek AW ukuran 4 inci 60 ujung, 1 ujung Rp 275.000 x 60 ujung	Rp16.500.000,00
4) Pembelian pipa air merek AW ukuran 3 inci 50 ujung, 1 ujung Rp 175.000 x 50 ujung	Rp8.750.000,00
5) Pembelian pipa air merek AW ukuran 2.5 inci 30 ujung, 1 ujung Rp 135.000 x 30 ujung	Rp4.050.000,00
6) Pembelian pipa air merek AW ukuran 1.5 inci 30 ujung, 1 ujung Rp 45.000 x 30 ujung	Rp1.350.000,00
7) Pembelian kran air tipe besi 25 buah, 1 buah Rp 35.000 x 25 buah	Rp875.000,00

Halaman 7 dari 30 halaman Putusan Nomor 4/PDT/2023/PT MND

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8) Pembelian 1 unit mesin pemanas air + 1 set shower air panas / dingin	Rp15.000.000,00
9) Pembelian kloset duduk merek toto 1 unit	Rp4.750.000,00
10) Pembelian kloset jongkok 7 unit, 1 unit Rp 250.000 x 7 unit	Rp1.750.000,00
11) Pembelian wastafel merek toto 1 unit	Rp1.900.000,00
12) Pembelian mesin genset 1 unit	Rp2.200.000,00
13) Pembelian mesin pompa air besar	Rp1.075.000,00
Jumlah	Rp60.150.000,00

E. Pemasangan Instalasi Listrik

1) Pemasangan daya listrik PLN ukuran 5.000 watt	Rp12.000.000,00
2) Bayar biaya los strom	Rp10.000.000,00
3) Bayar biaya pemasangan instalasi listrik	Rp18.000.000,00
4) Pembelian pipa listrik abu-abu 1.500 ujung, 1 ujung Rp 25.000 x 1.500 ujung	Rp37.500.000,00
5) Pembelian kabel ravo eterna uk. 3x2.5 panjang 700 meter (7 roll), 1 roll Rp 1.850.000 panjang 100 meter, 1 roll Rp 1.850.000 x 7 roll	Rp12.950.000,00
6) Pembelian kabel ravo eterna uk. 2x2.5 panjang 40 meter (4 roll), 1 roll Rp 1.500.000 panjang 100 meter, 1 roll Rp 1.500.000 x 4 roll	Rp6.000.000,00
7) Pembelian sekring lampu (MCB) kode C10-3 buah, kode C16-3 buah, kode C20-2 buah, merek schneider jumlah 8 buah, 1 buah Rp 75.000 x 8 buah	Rp600.000,00
8) Pembelian lampu neon LED 44 buah (set), 1 set Rp 135.000 x 44 buah	Rp5.940.000,00
9) Pembelian lampu spiral Philips uk. 32 watt, 1 buah Rp 95.000 x 126 buah	Rp11.970.000,00
10) Pembelian saklar panasonik (1 set) 24 saklar, 1 pasang Rp 45.000 x 24 saklar	Rp1.080.000,00
11) Pembelian fitting tampal panasonik 126 buah, 1 buah Rp 45.000 x 126 buah	Rp5.670.000,00
12) Pembelian stop kontak panasonik 12 buah, 1 buah Rp 95.000 x 12 buah	Rp1.140.000,00
Jumlah	Rp122.850.000,00

F. Upah Kerja

1) Biaya tiket (transport) kapal laut Manado-	Rp8.400.000,00
---	----------------

Halaman 8 dari 30 halaman Putusan Nomor 4/PDT/2023/PT MND



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Lirung saat pertama kali datang (tiba).

Jumlah pekerja yang tiba 35 orang, 1 orang harga tiket Rp 240.000, 1 tiket Rp 240.000 x 35 orang

2) Biaya makanan dalam perjalanan 35 orang, 1 orang Rp 20.000 x 35 orang Rp700.000,00

3) Biaya tiket pekerja saat pulang dari Lirung ke Manado untuk lihat keluarga, diatur Rp8.160.000,00

setiap keberangkatan setiap bulan 17 orang, selama 24 bulan secara bergantian, 1 tiket Rp 240.000 x 17 orang x 24 bulan (PP)

4) Biaya makanan dalam perjalanan 17 orang, 1 orang Rp 20.000 x 17 orang Rp340.000,00

5) Pembayaran upah kerja selama 2 tahun dari awal pekerjaan tahun 2016 sampai dengan tahun 2018 Rp875.000.000,00

6) Biaya makan pekerja selama Rp302.400.000,00

pembangunan dari tahun 2016 sampai dengan tahun 2018, 35 orang, 1 orang pekerja Rp 15.000/hari
35 orang x Rp 15.000 x 24 bulan berjalan
Rp 525.000 x 24 hari kerja,
Rp 525.000 x 576 hari (2 tahun)

Jumlah Rp 1.195.000.000,00

10. Bahwa Penggugat mengetahui harga lelang hanya Rp1.600.000.000,00 (satu miliar enam ratus juta rupiah);

Bahwa karena itu Penggugat merasa dirugikan akibat perbuatan Tergugat I maupun Tergugat II yang melakukan perbuatan melawan hukum yang mengakibatkan kerugian bagi Penggugat;

11. Bahwa perbuatan Tergugat I dan Tergugat II adalah merupakan perbuatan melawan hukum, karena melakukan pelelangan atas barang milik Penggugat yaitu tanah bangunan toko tidak sesuai dengan harga nilai jual tanah dan bangunan toko tersebut yaitu mencapai Rp6.000.000.000,00 (enam miliar rupiah);

12. Bahwa kerugian yang dialami oleh Penggugat yaitu harga senilai tanah dan bangunan toko senilai Rp 6.000.000.000,00 dikurangi dengan harga lelang Rp 1.600.000.000,00 = Rp 4.400.000.000,00 Jadi kerugian yang diderita oleh Penggugat adalah sebesar Rp 4.400.000.000,00;

Halaman 9 dari 30 halaman Putusan Nomor 4/PDT/2023/PT MND

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan ketertarikan 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

- 13 Bahwa oleh karena Penggugat merasa dirugikan, sehingga Penggugat mengajukan perkara ini ke Pengadilan, sehingga mendapat kepastian hukum;
14. Bahwa Tergugat III ditarik sebagai pihak dalam perkara ini karena melakukan pelelangan atas permintaan Tergugat I;

Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, maka Penggugat mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Melonguane, kiranya berkenan memutuskan:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan menurut hukum bahwa benar Penggugat mempunyai pinjaman kredit sebanyak Rp 2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah);
3. Menyatakan menurut hukum bahwa lelang yang dilakukan oleh Tergugat I melalui Tergugat III adalah tidak sah dan melawan hukum;
4. Menyatakan menurut hukum bahwa perbuatan Tergugat I dan II adalah merupakan perbuatan melawan hukum;
5. Menyatakan menurut hukum bahwa Tergugat III tunduk pada putusan ini;
6. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II membayar ganti kerugian yang diderita oleh Penggugat sebesar Rp 4.400.000.000,- (empat miliar empat ratus juta rupiah) secara tanggung renteng;
7. Menghukum Tergugat I dan II untuk membayar biaya perkara ini;

Menimbang, bahwa Tergugat III sekarang Terbanding III, tidak hadir dipersidangan, baik sendiri atau menyuruh orang lain sebagai wakilnya yang sah untuk menghadap di persidangan tanpa alasan yang sah menurut hukum, meskipun untuk itu telah dipanggil secara sah dan patut, berdasarkan *Relaas* Panggilan Sidang Kepada Tergugat III Nomor 25/Pdt.G/2022/PN Mgn tanggal 19 April 2022 untuk persidangan tanggal 22 April 2022, *Relaas* Panggilan Sidang Kepada Tergugat III Nomor 25/Pdt.G/2022/PN Mgn tanggal 28 April 2022 untuk persidangan tanggal 18 Mei 2022, dan *Relaas* Panggilan Sidang Kepada Tergugat III Nomor 25/Pdt.G/2022/PN Mgn tanggal 19 Mei 2022 untuk persidangan tanggal 31 Mei 2022, sehingga karenanya Tergugat III sekarang Terbanding III ditinggalkan dalam proses pemeriksaan perkara, dan perkara diperiksa tanpa dihadiri Tergugat III sekarang Terbanding III;

Menimbang bahwa atas gugatan Para Penggugat sekarang Para Pembanding, Tergugat I sekarang Terbanding I dan Tergugat II sekarang Terbanding II, telah mengajukan Jawaban sebagai berikut:

Jawaban Tergugat I sekarang Terbanding I :

Dalam *Eksepsi*

Halaman 10 dari 30 halaman Putusan Nomor 4/PDT/2023/PT MND



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1) Dalil Gugatan Tidak Jelas/Kabur, Karena Tidak Berdasarkan Hukum
 1. Bahwa setelah Tergugat I pelajari dalil-dalil Penggugat dalam surat gugatan, Penggugat sama sekali tidak bisa mendalilkan perbuatan apa saja yang dilakukan oleh Tergugat I sehingga telah melanggar hukum;
 2. Bahwa harusnya Penggugat dapat menguraikan perbuatan melawan hukum apa saja dan aturan hukum apa yang Tergugat I langgar sehingga menimbulkan kerugian bagi Penggugat;
 3. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, gugatan Penggugat *a quo* telah nyata dapat dikualifikasikan sebagai gugatan yang tidak jelas/kabur (*obscuur libel*), sehingga sangat berdasar untuk dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk veerklaard*);

Dalam Pokok Perkara

1. Tergugat I menolak tegas semua dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat dalam gugatannya kecuali terhadap hal-hal yang telah secara tegas diakui oleh Tergugat;
2. Bahwa Penggugat dalam gugatannya mendalilkan tentang rincian biaya pembelian tanah dan pembangunan obyek agunan SHM Nomor 00185/Lirung I an. Penggugat dan SHM Nomor 00184/Lirung I an Penggugat sehingga harga obyek agunan tersebut dinilai sebesar Rp6.000.000.000,00 (enam miliar rupiah);
3. Dalil Penggugat tersebut sangatlah mengada-ada dan tidak didukung oleh fakta hukum sebenarnya. Atas dasar apa Penggugat mendalilkan harga pasar obyek agunan SHM Nomor 00185/Lirung I an. Penggugat dan SHM Nomor 00184/Lirung I an. Penggugat bernilai sebesar itu. Rincian biaya pembangunan yang didalilkan oleh Penggugat terlalu besar dan tidak wajar. Lagi pula penilaian nilai pasar tanah dan bangunan harus berdasarkan nilai pasar yang berlaku saat dilakukan penilaian, bukan biaya pembangunan yang tidak masuk akal sesuai dalil Penggugat;
4. Bahwa dapat Tergugat I sampaikan bahwa obyek agunan milik Penggugat merupakan bangunan yang belum jadi 100%, sehingga kondisi bangunan belum jadi di lokasi lirung dengan harga Rp6.000.000.000,00 (enam miliar rupiah) sangatlah tidak masuk akal;
5. Bahwa Tergugat I dalam menetapkan nilai limit lelang adalah berdasarkan Laporan Penilaian Jaminan tanggal 08 September 2020 dengan hasil penilaian sebagai berikut:
 - Nilai Pasar Wajar sebesar Rp 1.598.500.000,00;
 - Nilai Likuidasar sebesar Rp 1.333.050.000,00;

Halaman 11 dari 30 halaman Putusan Nomor 4/PDT/2023/PT MND



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Oleh Karena itu, penetapan nilai limit lelang sebesar Rp 1.598.500.000,00 (satu miliar lima ratus sembilan puluh delapan juta lima ratus ribu rupiah) telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku;

6. Bahwa selain itu, Tergugat I telah melakukan lelang eksekusi hak tanggungan atas SHM Nomor 00185/Lirung I an. Penggugat dan SHM Nomor 00184/Lirung I an. Penggugat pada tanggal 13 Desember 2019 dengan nilai limit lelang sebesar Rp1.730.500.000,00 namun tidak laku lelang. Hingga akhirnya pada tanggal 25 Juni 2021 obyek agunan SHM Nomor 00185/Lirung I an. Penggugat dan SHM Nomor 00184/Lirung I an Penggugat laku lelang dengan nilai sebesar Rp1.598.500.000,00;

Maka selanjutnya Tergugat I mohon dengan segala hormat kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Melonguane untuk memutus perkara *a quo* dengan putusan menolak gugatan Penggugat yang demikian atau setidaknya menyatakan bahwa gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Atau jika Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Melonguane berpendapat lain, agar dapat diputus dengan Putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Jawaban Tergugat II sekarang Terbanding II :

- Bahwa Tergugat II menolak seluruh dalil-dalil yang diajukan oleh Penggugat, kecuali yang dinyatakan secara tegas dalam jawaban ini;
- Bahwa Tergugat II tidak mengetahui dan atau terlibat mengenai masalah pinjaman kredit antara Penggugat dengan Tergugat I;
- Bahwa apa yang didalilkan oleh Penggugat pada point 10 dan 11 tidak berlandaskan hukum sama sekali, karena yang membuat dan atau melakukan pelelangan adalah Tergugat III dan Tergugat II hanya sebagai peserta lelang yang telah mengikuti semua proses pelelangan sesuai aturan yang diberlakukan dalam proses pelelangan yang dilakukan oleh Tergugat III;
- Bahwa Tergugat II menolak ganti rugi yang diajukan oleh Penggugat;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat sekarang Para Pembanding dalam perkara *a quo*, Pengadilan Negeri Melonguane telah menjatuhkan Putusan tanggal 10 November 2022 Nomor 25/Pdt.G/2022/PN Mgn, yang amar selengkapnya sebagai berikut:

M E N G A D I L I

Dalam Eksepsi

- Menolak Eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara

Halaman 12 dari 30 halaman Putusan Nomor 4/PDT/2023/PT MND



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menolak gugatan Para Penggugat seluruhnya;
- Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp4.890.000,00 (empat juta delapan ratus sembilan puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa terhadap Putusan Pengadilan Negeri Melonguane tanggal 10 November 2022 Nomor 25/Pdt.G/2022/PN Mgn tersebut, Para Penggugat melalui Kuasanya telah mengajukan permohonan upaya hukum banding sebagai Para Pembanding dihadapan Panitera Pengadilan Negeri Melonguane tanggal 24 November 2022 sebagaimana Akte Pernyataan Permohonan Banding Nomor 25/Pdt.G/2022/PN Mgn, dan terhadap permohonan upaya hukum banding Para Pembanding semula Para Penggugat tersebut, telah diberitahukan secara sah dan patut kepada Terbanding I semula Tergugat I dan Terbanding II semula Tergugat II, masing-masing tanggal 28 November 2022, sebagaimana *Relaas* Pemberitahuan Pernyataan Banding Nomor 25/Pdt.G/2022/PN Mgn, kepada Terbanding III sekarang Tergugat III tanggal 30 November 2022, sebagaimana *Relaas* Pemberitahuan Pernyataan Banding Kepada Terbanding III/Terguga III Nomor 25/Pdt.G/2022/PN Mgn;

Menimbang, bahwa terhadap permohonan upaya hukum bandingnya dalam perkara *a quo*, Para Pembanding semula Para Penggugat, melalui Kuasanya telah mengajukan Memori Banding dihadapan Panitera Pengadilan Negeri Melonguane tanggal 12 Desember 2022, sebagaimana Tanda Terima Memori Banding Perkara Perdata Nomor 25/Pdt.G/2022/PN Mgn, dan terhadap Memori Banding Para Pembanding semula Para Penggugat tersebut, telah diberitahukan secara sah dan diserahkan kepada kepada Terbanding I semula Tergugat I dan Terbanding II semula Tergugat II, masing-masing tanggal 13 Desember 2022, sebagaimana *Relaas* Pemberitahuan Dan Penyerahan Memori Banding Nomor 25/Pdt.G/2022/PN Mgn, kepada Terbanding III sekarang Tergugat III tanggal 19 Desember 2022, sebagaimana *Relaas* Penyerahan Memori Banding Kepada Terbanding III/Terguga III Nomor 25/Pdt.G/2022/PN Mgn;

Menimbang, bahwa terhadap Memori Banding Para Pembanding semula Para Penggugat dalam perkara *a quo*, Terbanding I semula Tergugat I tidak mengajukan Kontra Memori Banding, sedangkan Terbanding II semula Tergugat II mengajukan Kontra Memori Banding dihadapan Plh. Panitera Pengadilan Negeri Melobguane tanggal 30 Desember 2022, sebagaimana Tanda Terima Kontra Memori Banding Nomor 25/Pdt.G/2022/PN Mgn, dan terhadap Kontra Memori Banding Terbanding II semula Tergugat II tersebut, telah diberitahukan secara sah dan

Halaman 13 dari 30 halaman Putusan Nomor 4/PDT/2023/PT MND



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diserahkan kepada Kuasa Para Pembanding semula Para Penggugat dan Terbanding I semula Tergugat I, masing-masing tanggal 3 Januari 2023, sebagaimana *Relaas Pemberitahuan Dan Penyerahan Kontra Memori Banding Nomor 25/Pdt.G/2022/PN Mgn*, kepada Terbanding III sekarang Tergugat III tanggal 9 Januari 2023, sebagaimana *Relaas Penyerahan Kontra Memori Banding Kepada Terbanding III/Terguga III Nomor 25/Pdt.G/2022/PN Mgn*;

Menimbang, bahwa kepada Kuasa Para Pembanding semula Para Penggugat, Terbanding I semula Tergugat I, Terbanding II semula Tergugat II dan Terbanding III semula Tergugat III dalam perkara *a quo*, telah diberi kesempatan untuk mempelajari berkas perkara (*inzage*) dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari sebelum berkas perkara tersebut dikirim ke Pengadilan Tinggi Manado (Pasal 203 *Rbg*) terhitung setelah pemberitahuan, kepada Kuasa Para Pembanding semula Para Penggugat dan Terbanding I semula Tergugat, masing-masing tanggal 13 Desember 2022, kepada Terbanding II semula Tergugat II tanggal 28 November 2022 dan kepada Terbanding III semula Tergugat III tanggal 19 Desember 2022;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa Tergugat III sekarang Terbanding III tidak hadir dipersidangan, baik sendiri atau menyuruh orang lain sebagai wakilnya yang sah untuk menghadap di persidangan tanpa alasan yang sah menurut hukum, berdasarkan *Relaas Panggilan Sidang Kepada Tergugat III Nomor 25/Pdt.G/2022/PN Mgn* tanggal 19 April 2022 untuk persidangan tanggal 22 April 2022, *Relaas Panggilan Sidang Kepada Tergugat III Nomor 25/Pdt.G/2022/PN Mgn* tanggal 28 April 2022 untuk persidangan tanggal 18 Mei 2022, dan *Relaas Panggilan Sidang Kepada Tergugat III Nomor 25/Pdt.G/2022/PN Mgn* tanggal 19 Mei 2022 untuk persidangan tanggal 31 Mei 2022, sehingga karenanya Tergugat III sekarang Terbanding III ditinggalkan dalam proses pemeriksaan perkara, dan perkara diperiksa dan diputus tanpa dihadiri Tergugat III sekarang Terbanding III;

Menimbang, bahwa Putusan Pengadilan Negeri Melonguane Nomor 25/Pdt.G/2022/PN Mgn diucapkan pada persidangan yang dinyatakan terbuka untuk umum tanggal 10 November 2022, dengan dihadiri Kuasa Tergugat I sekarang Terbanding I, Kuasa Insidentil Tergugat II sekarang Tergugat II, tanpa dihadiri Kuasa Para Penggugat sekarang Para Pembanding dan Tergugat III sekarang Terbanding III;

Halaman 14 dari 30 halaman Putusan Nomor 4/PDT/2023/PT MND



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Putusan dalam perkara *a quo*, telah diberitahukan secara sah dan patut kepada Kuasa Para Penggugat sekarang Para Pembanding tanggal 11 November 2022, sebagaimana *Relaas* Pemberitahuan Putusan Kepada Penggugat Nomor 25/Pdt.G/2022/PN Mgn, dan kepada Tergugat III sekarang Terbanding III tanggal 15 November 2022, sebagaimana *Relaas* Pemberitahuan Putusan Kepada Tergugat III Nomor 25/Pdt.G/2022/PN Mgn;

Menimbang, bahwa Pasal 199 ayat (1) *RBg* telah menentukan batas waktu untuk mengajukan permohonan upaya hukum banding ke Pengadilan Tinggi paling lama 14 (empat belas) hari sejak diucapkan/diberitahukan Putusan Pengadilan Negeri tersebut;

Menimbang, bahwa Para Penggugat telah mengajukan permohonan upaya hukum banding sebagai Para Pembanding dihadapan Panitera Pengadilan Negeri Melonguane tanggal 24 November 2022, sebagaimana Akte Pernyataan Permohonan Banding Nomor 25/Pdt.G/2022/PN Mgn, sehingga karenanya permohonan upaya hukum banding dari Para Pembanding semula Para Penggugat tersebut, menurut hukum telah diajukan masih dalam batas tenggang waktu dan dengan tata cara serta persyaratan sesuai ketentuan Undang-Undang;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan upaya hukum banding dari Para Pembanding semula Para Penggugat dalam perkara *a quo*, telah diajukan masih dalam batas tenggang waktu dan dengan tata cara serta persyaratan sesuai ketentuan Undang-Undang, maka permohonan upaya hukum banding dari Para Pembanding semula Para Penggugat, secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim *Judex Factie* Tingkat Banding mempertimbangkan lebih lanjut permohonan banding yang diajukan Para Pembanding semula Para Penggugat, Majelis Hakim *Judex Factie* Tingkat Banding akan mempertimbangkan terlebih dahulu pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama pada halaman 22 alinea kedua, yang telah mempertimbangkan "Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat pada tanggal 18 Februari 2021 dengan hasil pemeriksaan sebagai berikut";

Menimbang, bahwa Majelis Hakim *Judex Factie* Tingkat Banding berpendapat bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama telah keliru dan telah membuat pertimbangan hukum yang tidak semestinya, karena berdasarkan Berita Acara Persidangan Nomor 25/Pdt.G/2022/PN Mgn hari Jumat tanggal 22 April 2022, persidangan pertama terhadap perkara *a quo*, baru dimulai pada hari Jumat tanggal 22 April 2022, sedangkan pemeriksaan setempatnya pada tanggal 18 Februari 2022, sehingga karenanya pertimbangan hukum Majelis Hakim

Halaman 15 dari 30 halaman Putusan Nomor 4/PDT/2023/PT MND



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Tingkat Pertama dalam perkara *a quo*, adalah pertimbangan hukum yang salah dan tidak semestinya;

Menimbang, bahwa berkaitan dengan permohonan upaya hukum bandingnya, Para Pembanding semula Para Penggugat didalam Memori Bandingnya, pada pokoknya telah memohon untuk menerima permohonan banding dari Pembanding/Penggugat, dan membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Melonguane tanggal 10 November 2022 Nomor 25/Pdt.G/2022/PN Mgn, dengan alasan-alasan keberatan, yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama mengandung pertimbangan yang tidak cukup (*onvoldoende gemotievert*) khususnya mengenai perbedaan batas-batas tanah objek sengketa dan kedudukan Notaris yang menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan;
- Bahwa Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat keberatan terhadap Saksi Cicilia Janet Sumenda yang diajukan Terbanding II semula Tergugat II, dengan alasan Saksi tersebut masih memiliki hubungan keluarga dengan Tergugat II sekarang Terbanding II sebagai Ipar dan Saksi Deutman Takarenguang masioh bekerja aktif sebagai karyawan toko Tergugat II selkarang Terbanding II, dan keberatan tersebut dicatat oleh Majelis Hakim melalui Panitera Pengganti;
- Bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama telah melakukan kekeliruan yang nyata karena tidak meneliti bukti surat bertanda T.2-3 dan T.2-5;
- Bahwa pertimbangan hukum Putusan Pengadilan Negeri Melonguane tanggal 10 November 2022 Nomor 25/Pdt.G/2022/Pn Mgn melanggar Pasal 178 ayat (2) HIR;
- Bahwa penilai internal dari Bank BRI yang mencantumkan harga limit sebesar Rp1.598.500.000,00 (satu milyar lima ratus sembilan puluh delapan juta lima ratus ribu rupiah) melalui satu kajian yang tidak dapat dipertanggungjawabkan;

Menimbang, bahwa Kontra Memori Banding Terbanding II semula Tergugat II, pada pokoknya telah memohon untuk menolak permohonan banding Para Pembanding/Para Penggugat, dan menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Melonguane tanggal 10 November 2022 Nomor 25/Pdt.G/2022/PN Mgn, dengan alasan keberatan bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama telah memberikan pertimbangan hukum yang sesuai terkait dengan perbedaan batas-batas tanah objek sengketa dan kedudukan Notaris, serta terhadap Saksi Cicilia Janet Sumenda dan Saksi Deutman Takarenguang dihadirkan dipersidangan, karena Saksi tersebut yang melihat dan menyaksikan Terbanding II semula Tergugat II mengikuti proses pelelangan yang dilakukan Tergugat III sekarang Terbanding III, dan tidak terdapat perbedaan atas tanah yang menjadi objek sengketa;

Halaman 16 dari 30 halaman Putusan Nomor 4/PDT/2023/PT MND



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap alasan-alasan keberatan Para Pembanding semula Para Penggugat sebagaimana telah diuraikan diatas, setelah Majelis Hakim *Judex Factie* Pengadilan Tingkat Banding mempelajari dan mencermati Kontra Memori Banding Terbanding II semula Tergugat II, Berita Acara Persidangan, surat-surat yang tersebut dalam berkas perkara, turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Melonguane tanggal 10 November 2022 Nomor 25/Pdt.G/2022/PN Mgn, Majelis Hakim *Judex Factie* Pengadilan Tingkat Banding akan memberikan pertimbangan hukum sebagai berikut dibawah ini;

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa didalam perkara *a quo*, Tergugat I sekarang Terbanding I, telah mengajukan *eksepsi* prosedural di luar *eksepsi kompetensi* yaitu, *eksepsi* bahwa gugatan Para Penggugat sekarang Para Pembanding dikualifikasi sebagai gugatan yang tidak jelas/kabur (*obscuur libel*);

Menimbang, bahwa Majelis Hakim *Judex Factie* Pengadilan Tingkat Banding sependapat dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama, yang telah tepat dan tidak salah dalam menerapkan hukum, dengan menolak *eksepsi* Tergugat I seluruhnya, sebagaimana pertimbangan hukum halaman 23 dan halaman 24 Putusan *a quo*;

Menimbang, bahwa didalam Hukum Acara Perdata telah mengatur tentang *eksepsi* khususnya *eksepsi* prosedural di luar *eksepsi kompetensi* dan menggolongkannya sebagai berikut : (*Hukum Acara Perdata*, M.Yahya Harahap, SH, Penerbit Sinar Grafika, Jakarta, 2004, halaman 437)

1. *Eksepsi* surat kuasa khusus tidak sah;
2. *Eksepsi error in persona* yang terdiri atas *eksepsi diskualifikasi* yaitu Penggugat bukan orang yang berhak untuk menggugat dan *eksepsi keliru* pihak yang ditarik sebagai Tergugat;
3. *Exceptio obscur libel* yang terdiri atas tidak jelas dasar hukum dalil gugatan, tidak jelas obyek sengketa dan petitum gugatan tidak jelas;
4. *Exceptio Res Judicata* atau *nebis in idem* ;

Menimbang, bahwa dengan mempedomani 4 (empat) penggolongan *eksepsi* khususnya *eksepsi* prosedural di luar *eksepsi kompetensi* sebagaimana telah dipertimbangkan diatas, *eksepsi* Tergugat I sekarang Terbanding I bahwa gugatan Para Penggugat *obscuur libel* adalah *eksepsi* pada angka 3 *Exceptio obscur libel* yang terdiri atas tidak jelas dasar hukum dalil gugatan, tidak jelas obyek sengketa dan petitum gugatan tidak jelas;

Halaman 17 dari 30 halaman Putusan Nomor 4/PDT/2023/PT MND



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim *Judex Factie* Pengadilan Tingkat Banding mempelajari materi gugatan Para Penggugat sekarang Para Pembanding, Majelis Hakim *Judex Factie* Pengadilan Tingkat Banding berpendapat gugatan Para Penggugat sekarang Para Pembanding telah menjelaskan dasar hukum dalil-dalil gugatan atau *fundamentum petendi/posita*, obyek yang dipersengketakan dalam perkara *a quo* adalah perbuatan melawan hukum, dan gugatan Penggugat sekarang Pembanding telah menguraikan secara jelas *petitum* gugatan;

Menimbang, bahwa terhadap alasan hukum *eksepsi* Tergugat I sekarang Terbanding I bahwa gugatan Para Penggugat *obscuur liebel* karena Para Penggugat sama sekali tidak mendalilkan perbuatan apa saja yang dilakukan Tergugat I sekarang Terbanding I yang telah melanggar hukum yang telah menimbulkan kerugian kepada Para Penggugat sekarang Para Pembanding, Majelis Hakim *Judex Factie* Pengadilan Tingkat Banding berpendapat, alasan hukum tersebut telah memasuki materi pokok perkara yang memerlukan proses pembuktian lebih lanjut, sebagaimana diatur didalam Pasal 162 *RBg*, sehingga karenanya *eksepsi* Tergugat I sekarang Terbanding I bahwa gugatan Para Penggugat sekarang Para Pembanding kabur atau *obscuur liebel*, harus dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama telah tepat dan benar, serta tidak salah dalam penerapan hukumnya sebagaimana telah dipertimbangkan diatas, maka Majelis Hakim *Judex Factie* Pengadilan Tingkat Banding mengambil alih pertimbangan hukum Putusan Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama terhadap *eksepsi* Tergugat I sekarang Terbanding I dan menjadikannya sebagai dasar pertimbangan, dan karenanya putusan yang telah menolak *eksepsi* Tergugat I sekarang Terbanding I seluruhnya patut untuk dipertahankan dan harus dikuatkan;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa pertimbangan hukum dalam *eksepsi* sebagaimana dipertimbangkan diatas, secara *mutatis mutandis* bagian yang tidak terpisahkan dan menjadi satu dengan pertimbangan dalam pokok perkara ini;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim *Judex Factie* Tingkat Banding tidak sependapat dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama halaman 24 sampai dengan halaman 38 yang telah menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama, tidak tepat dalam menilai fakta yang terungkap dipersidangan dan salah dalam menerapkan

Halaman 18 dari 30 halaman Putusan Nomor 4/PDT/2023/PT MND



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hukum pembuktian, sehingga karenanya putusan Dalam Pokok Perkara tidak dapat dipertahankan dan harus dibatalkan, selanjutnya Majelis Hakim *Judex Factie* Pengadilan Tingkat Banding akan mengadili sendiri Dalam Pokok Perkara tersebut, dengan pertimbangan sebagai berikut dibawah ini;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim *Judex Factie* Tingkat Banding mempelajari dan membaca dalil gugatan Para Penggugat sekarang Para Pemanding dan Jawaban Tergugat I sekarang Terbanding I dan Tergugat II sekarang Terbanding II dalam perkara *a quo*, maka yang menjadi pokok permasalahan atau perselisihan hukum dalam perkara *a quo* dan memerlukan adanya pembuktian lebih lanjut tentang kebenarannya adalah :

- Apakah benar proses pelelangan terhadap agunan kredit 2 (dua) Sertifikat Hak Milik yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 00185 luas 552 m² dan Sertifikat Hak Milik Nomor 00184 luas 533 m², yang dilakukan oleh Terguga I sekarang Terbanding I melalui Tergugat III sekarang Terbanding III dan dimenangkan oleh Tergugat II sekarang Terbanding II adalah tidak sah dan melawan hukum?;

Menimbang, bahwa terhadap pokok permasalahan atau perselisihan hukum sebagaimana diuraikan diatas, Tergugat I sekarang Terbanding I dan Tergugat II sekarang Terbanding II secara tegas menolak dalil gugatan Para Penggugat sekarang Para Pemanding ;

Menimbang, bahwa didalam perkara *a quo* Tergugat III sekarang Terbanding III, telah ditinggalkan dalam proses pemeriksaan perkara, dan perkara diputus tanpa dihadiri Tergugat III sekarang Terbanding III, sehingga karenanya Tergugat III sekarang Terbanding III dalam perkara *a quo*, menurut hukum dianggap telah tidak menggunakan hak-haknya untuk menyangkal gugatan Para Penggugat sekarang Para Pemanding;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat sekarang Para Pemanding disangkal oleh Tergugat I sekarang Terbanding I dan Tergugat II sekarang Terbanding II, maka menjadi kewajiban Para Penggugat sekarang Para Pemanding untuk membuktikan kebenaran dalil-dalil gugatannya (*vide* Pasal 283 RBg/163 HIR), sebaliknya Tergugat I sekarang Terbanding I dan Tergugat II sekarang Terbanding II, juga berkewajiban untuk membuktikan kebenaran dalil sangkalannya;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya dalam gugatan *a quo* Para Penggugat sekarang Para Pemanding telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-11, dan 3 (tiga) orang saksi yaitu, Yules Malage, Yan Albert Mein dan Juliana Pinunsada;

Halaman 19 dari 30 halaman Putusan Nomor 4/PDT/2023/PT MND



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk membuktikan dalil sangkalannya terhadap gugatan Para Penggugat sekarang Para Pemanding, Tergugat I sekarang Terbanding I telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda T.I-1 sampai dengan T.I-13, sedangkan Tergugat II sekarang Terbanding II telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda T.II-1 sampai dengan T.II-8, dan 2 (dua) orang saksi yaitu, Deutman Takarenguang dan Cicilia Janet Sumenda ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim *Judex Factie* Pengadilan Tingkat Banding akan mempertimbangkan dan menilai alat bukti surat yang ada relevansinya atau hubungannya dengan pokok permasalahan atau perselisihan hukum yang harus dibuktikan, sehingga apabila ada alat bukti surat yang tidak dipertimbangkan dan dinilai oleh Majelis Hakim *Judex Factie* Tingkat Banding haruslah dianggap alat bukti surat tersebut tidak ada relevansinya dan harus dikesampingkan (*vide* Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1087 K/Sip/1973 tanggal 1 Juli 1973);

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat bertanda P-5 (*vide* bukti surat bertanda T.I-1) berupa Perjanjian Kredit Nomor 18 tanggal 25 Agustus 2017 yang dibuat dihadapan Notaris Amelia Novita Dandel, S.H., M.Kn., Majelis Hakim *Judex Factie* Pengadilan Tingkat Banding memperoleh fakta dan membuktikan menurut hukum bahwa Para Penggugat sekarang Para Pemanding terikat dalam perjanjian kredit dengan Tergugat I sekarang Terbanding I, untuk tambah modal usaha dagang barang campuran dan hasil bumi, dengan jumlah kredit sejumlah Rp2.000.000.000,00 (dua milyar rupiah), dengan jangka waktu kredit selama 12 (dua belas) bulan, terhitung tanggal 25 Agustus 2017 dan akan berakhir/jatuh tempo pada tanggal 25 Agustus 2018;

Menimbang, bahwa dari bukti surat bertanda P-1 (*vide* bukti surat bertanda T.I-3) berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 00185 atas nama pemegang hak Paryudi Sofyan Lendesumole (*in casu* Penggugat I), dan bukti surat bertanda P-2 (*vide* bukti surat bertanda T.I-4) berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 00184/Lirung I atas nama pemegang hak Paryudi Sofyan Lendesumole (*in casu* Penggugat I), dapat dibuktikan menurut hukum bahwa bukti surat bertanda P-1 (*vide* bukti surat bertanda T.I-3) dan bukti surat bertanda P-2 (*vide* bukti surat bertanda T.I-4), menjadi agunan/jaminan (hak tanggungan) terhadap perjanjian kredit bukti surat bertanda P-5 (*vide* bukti surat bertanda T.I-1);

Menimbang, bahwa oleh karena yang menjadi agunan/ jaminan (hak tanggungan) terhadap perjanjian kredit bukti surat bertanda P-5 (*vide* bukti surat bertanda T.I-1), adalah bukti surat bertanda P-1 (*vide* bukti surat bertanda T.I-3) dan bukti surat bertanda P-2 (*vide* bukti surat bertanda T.I-4) sebagaimana telah dipertimbangkan diatas, maka alasan keberatan Para Pemanding semula Para

Halaman 20 dari 30 halaman Putusan Nomor 4/PDT/2023/PT MND



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat mengenai perbedaan batas-batas tanah objek sengketa dalam perkara *a quo* tidak akan dipertimbangkan lebih lanjut, dan Majelis Hakim *Judex Factie* Pengadilan Tingkat Banding, berpedoman kepada batas-batas sebagaimana yang dikemukakan Para Penggugat sekarang Para Pembanding didalam dalil gugatannya;

Menimbang, bahwa dari bukti surat bertanda T.I-6 berupa Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I (pertama) Nomor 78/2017 tanggal 12 Oktober 2017, dapat dibuktikan bahwa terhadap bukti surat bertanda P-2 (*vide* bukti surat bertanda T.I-4) telah terbit Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I (pertama), dan bukti surat bertanda T.I-7 berupa Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I (pertama) Nomor 77/2017 tanggal 12 Oktober 2017, dapat dibuktikan bahwa terhadap bukti surat bertanda P-1 (*vide* bukti surat bertanda T.I-3) telah terbit Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I (pertama) ;

Menimbang, bahwa mempedomani Sertifikat Hak Tanggungan (*vide* bukti surat bertanda T.I-6 dan T.I-7) sebagaimana telah dipertimbangkan diatas, maka alasan keberatan Para Pembanding semula Para Penggugat mengenai kedudukan Notaris yang menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan, adalah alasan keberatan yang tidak beralasan hukum, karena Sertifikat Hak Tanggungan penerbitannya bukan oleh Notaris akan tetapi oleh Kantor Pertanahan, yang dalam perkara *a quo* oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Talaud;

Menimbang, bahwa dari bukti surat bertanda T.I-2 berupa Adendum Perpanjangan Waktu Kredit Nomor 178/226/09/2018 tanggal 30 Oktober 2018 yang dibuat dibawah tangan antara Kreditur (*in casu* Tergugat I sekarang Terbanding I) dengan pihak pengambil kredit (*in casu* Para Penggugat sekarang Para Pembanding), dapat dibuktikan menurut hukum bahwa terhadap bukti surat bertanda P-5 (*vide* bukti surat bertanda T.I-1) telah dilakukan *addendum* terhadap jangka waktu perjanjian kredit selama 12 (dua belas) bulan terhitung sejak tanggal 25 Agustus 2018 sampai dengan 25 Agustus 2019;

Menimbang, bahwa dari bukti surat bertanda T.I-8 berupa Surat Peringatan Pertama tertanggal 3 Mei 2019, dapat dibuktikan bahwa Para Penggugat sekarang Para Pembanding telah mendapat peringatan dari Tergugat I sekarang Terbanding I untuk melakukan kewajiban pembayaran bulan April 2019, dengan kewajiban sejumlah Rp17.692.875,00 (tujuh belas juta enam ratus sembilan puluh dua ribu delapan ratus tujuh puluh lima rupiah);

Menimbang, bahwa dari bukti surat bertanda T.I-9 berupa Surat Peringatan Kedua tertanggal 10 Juni 2019, dapat dibuktikan bahwa Para Penggugat sekarang Para Pembanding telah mendapat peringatan dari Tergugat I sekarang Terbanding I untuk melakukan kewajiban pembayaran sampai dengan bulan Mei 2019, dengan kewajiban

Halaman 21 dari 30 halaman Putusan Nomor 4/PDT/2023/PT MND



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sejumlah Rp38.513.484,00 (tiga puluh delapan juta lima ratus tiga belas ribu empat ratus delapan puluh empat rupiah);

Menimbang, bahwa dari bukti surat bertanda T.I-10 berupa Surat Peringatan Ketiga tertanggal 21 Juni 2019, dapat dibuktikan bahwa Para Penggugat sekarang Para Pemanding telah mendapat peringatan dari Tergugat I sekarang Terbanding I untuk melakukan kewajiban pembayaran sampai dengan tanggal 20 Juni 2019, dengan kewajiban sejumlah Rp38.513.484,00 (tiga puluh delapan juta lima ratus tiga belas ribu empat ratus delapan puluh empat rupiah);

Menimbang, bahwa mempedomani bukti surat T.I-8, T.I-9 dan T.I-10 sebagaimana telah dipertimbangkan diatas, Majelis Hakim *Judex Factie* Pengadilan Tingkat Banding tidak memperoleh bukti tentang berapa besaran kredit yang tertunggak secara keseluruhan dari Para Pemanding semula Para Penggugat, berkaitan dengan bukti surat bertanda P-5 (*vide* bukti surat bertanda T.I-1);

Menimbang, bahwa akan tetapi berdasarkan bukti surat bertanda P-7 berupa Surat Pemberitahuan Lelang KPKLNL tanggal 26 Februari 2020 dan bukti surat bertanda P-8 berupa Surat Pemberitahuan Lelang KPKLNL tanggal 15 Oktober 2020, Pimpinan Cabang PT. Bank Rakyat Indonesia (BRI) Tahuna (*in casu* Terbanding I semula Tergugat I) telah memberitahukan kepada Para Pemanding semula Para Penggugat adanya pelelangan terhadap agunan/jaminan bukti surat bertanda P-1 (*vide* bukti surat bertanda T.I-3) Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I (pertama) bukti surat bertanda T.I-7, dan bukti surat bertanda P-2 (*vide* bukti surat bertanda T.I-4) Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I (pertama) bukti surat bertanda T.I-6;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat bertanda P-9 berupa Surat Pemberitahuan Laku Lelang tanggal 22 Oktober 2021, dibuktikan menurut hukum bahwa Para Pemanding semula Para Penggugat mendapat pemberitahuan bahwa terhadap agunan/jaminan bukti surat bertanda P-1 (*vide* bukti surat bertanda T.I-3) Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I (pertama) bukti surat bertanda T.I-7, dan bukti surat bertanda P-2 (*vide* bukti surat bertanda T.I-4) Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I (pertama) bukti surat bertanda T.I-6, telah terjual lelang, dan berdasarkan bukti surat bertanda T.I-12 (*vide* bukti surat bertanda T.2-3) berupa Risalah Lelang Nomor 212/76/2021 tanggal 25 Juni 2021, pembeli lelang adalah Cheny Karundeng (*in casu* Tergugat II sekarang Terbanding II);

Menimbang, bahwa pada Buku II Mahkamah Agung Tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan halaman 149, dituliskan : "Bahwa suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan";

Halaman 22 dari 30 halaman Putusan Nomor 4/PDT/2023/PT MND



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan rumusan Pasal 25 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, telah ditentukan "Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, tidak dapat dibatalkan";

Menimbang, bahwa didalam perkara *a quo*, Majelis Hakim *Judex Factie* Pengadilan Tingkat Banding akan mempertimbangkan apakah pelaksanaan lelang dalam perkara *a quo* telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang didalam perkara *a quo*, berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, sehingga akan diperoleh putusan yang tidak saja memenuhi *legal justice* tetapi juga *moral justice*;

Menimbang, bahwa didalam perkara *a quo*, Tergugat III sekarang Terbanding III telah tidak menggunakan haknya untuk membuktikan apakah Tergugat III sekarang Terbanding III telah melaksanakan tahapan pelaksanaan lelang sebagaimana diamanatkan dalam Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sebagaimana telah dipertimbangkan diatas, dimulai dari pengumuman adanya lelang melalui *web site*, adanya pendaftaran peserta lelang, pembayaran uang jaminan penawaran dari peserta lelang sampai dengan pelaksanaan lelang, dan adanya penawar tertinggi dari peserta lelang dan seterusnya;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat bertanda P-6 berupa gambar/foto bangunan, Majelis Hakim *Judex Factie* Pengadilan Tingkat Banding memperoleh fakta dan membuktikan bahwa Para Pembanding semula Para Penggugat telah melakukan pembangunan dari awal sampai selesai, dengan rincian anggaran pembangunan sejumlah Rp5.867.000.000,00 (lima milyar delapan ratus enam puluh tujuh juta rupiah) sebagaimana bukti surat bertanda P-10, dan gambar ruko sebagai acuan model bangunan sesuai bukti surat bertanda P-10, sebagaimana bukti surat bertanda P-11;

Menimbang, bahwa dari keterangan Saksi Yules Malage sebagai Saksi Para Penggugat sekarang Para Pembanding, Majelis Hakim *Judex Factie* Pengadilan Tingkat Banding memperoleh fakta dan membuktikan bahwa Saksi selaku yang melakukan pembangunan rumah toko Para Pembanding sekarang Para Penggugat dari awal, untuk bangunan ruko anggaran permeternya menelan biaya sebesar Rp4.250.000,00 (empat juta dua ratus lima puluh ribu rupiah), dan Saksi telah melakukan progres pembangunan sebesar 70 % (tujuh puluh persen), yang jika dikalkulasi telah menelan biaya sebesar Rp4.000.000.000,00 (empat milyar rupiah) sekian, dipotong dengan jumlah 30 % (tiga puluh persen) karena

Halaman 23 dari 30 halaman Putusan Nomor 4/PDT/2023/PT MND



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

belum finishing, pembersihan lokasi, penggalian lubang tiang, pemasangan lesplang, fondasi dan telapak fondasi;

Menimbang, bahwa untuk pelaksanaan pembangunan ruko sebagaimana bukti surat bertanda P-10 dan P-11, Saksi Yules Malage mendapat upah kerja sebesar Rp875.000.000,00 (delapan ratus tujuh puluh lima juta rupiah), sebagai upah kerja untuk 35 (tiga puluh lima) orang pekerja yang dikalikan sebesar Rp4.250.000,00 (empat juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) untuk setiap meter hasil pekerjaan = Rp875.000.000,00 (delapan ratus tujuh puluh lima juta rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat bertanda T.I-13 berupa Laporan Penilaian Jaminan tanggal 8 September 2020, Tergugat I sekarang Terbanding I selaku pihak internal penjual telah melakukan penaksiran harga terhadap agunan/jaminan bukti surat bertanda P-1 (*vide* bukti surat bertanda T.I-3) Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I (pertama) bukti surat bertanda T.I-7, dan bukti surat bertanda P-2 (*vide* bukti surat bertanda T.I-4) Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I (pertama) bukti surat bertanda T.I-6, berikut bangunan sebesar Rp1.598.500.000,00 (satu milyar lima ratus sembilan puluh delapan juta lima ratus ribu rupiah), yang dibulatkan menjadi Rp1.600.000.000,00 (satu milyar enam ratus juta rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan rumusan Pasal 48 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, ditentukan :

- (1) Nilai limit sebagaimana dimaksud dalam Pasal 47 ayat (1) ditetapkan penjual berdasarkan :
 - a. laporan hasil penilaian oleh Penilai;
 - b. laporan hasil penaksir oleh Penaksir, atau
 - c. harga perkiraan sendiri;
- (2) Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan pihak yang telah memperoleh ijin dari Menteri dan memiliki kualifikasi kemampuan dan pengalaman dalam melakukan kegiatan praktek penilaian untuk mendapatkan nilai ekonomis sesuai dengan keahlian yang dimiliki;
- (3) Penaksir sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan pihak internal Penjual atau pihak yang ditunjuk Penjual untuk melakukan penaksiran berdasarkan metode yang dapat dipertanggungjawabkan;

Menimbang, bahwa berpedoman kepada rumusan Pasal 48 sebagaimana dipertimbangkan diatas, Majelis Hakim *Judex Factie* Pengadilan Tingkat Banding berpendapat terbitnya bukti surat bertanda T.I-13 dalam perkara *a quo*, tidak memenuhi ketentuan Pasal 48 Peraturan Menteri Keuangan

Halaman 24 dari 30 halaman Putusan Nomor 4/PDT/2023/PT MND



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, baik dari sisi hasil penilaian oleh Penilai maupun hasil penaksir oleh Penaksir;

Menimbang, bahwa apabila bukti surat bertanda T.I-13 dikaitkan dengan bukti surat bertanda T.I-11, Majelis Hakim *Judex Factie* Pengadilan Tingkat Banding berpendapat besaran nilai harga lelang yang ditawarkan pada bukti surat bertanda T.I-13 tidak berbeda jauh (tidak terdapat perbedaan yang signifikan) dengan nilai harga lelang yang ditawarkan pada bukti surat bertanda T.I-11, pada bukti surat bertanda T.I-13 ditawarkan nilai harga lelang sebesar Rp1.598.500.000,00 (satu milyar lima ratus sembilan puluh delapan juta lima ratus ribu rupiah), yang dibulatkan menjadi Rp1.600.000.000,00 (satu milyar enam ratus juta rupiah), sedangkan pada bukti surat bertanda T.I-11 ditawarkan nilai harga lelang sebesar Rp1.730.500.000,00 (satu milyar tujuh ratus tiga puluh juta lima ratus ribu rupiah), sehingga hanya menimbulkan selisih sebesar Rp132.000.000,00 (seratus tiga puluh dua juta rupiah);

Menimbang, bahwa didalam perkara *a quo*, terhadap bukti surat bertanda T.I-11, dalam pelaksanaan lelang tidak terdapat pihak yang melakukan penawaran;

Menimbang, bahwa dari uraian pertimbangan diatas, Majelis Hakim *Judex Factie* Pengadilan Tingkat Banding dapat menerima kebenaran bukti surat bertanda P-10, dan dikaitkan dengan keterangan Saksi Saksi Yules Malage, diperoleh nilai harga objek lelang sebesar Rp6.000.000.000,00 (enam milyar rupiah);

Menimbang, bahwa selain yang telah dipertimbangkan diatas, berkaitan dengan bukti surat bertanda T.I-12 didalam perkara *a quo*, Majelis Hakim *Judex Factie* Pengadilan Tingkat Banding memperoleh fakta tidak terdapat penawaran tertinggi dari peserta lelang, karena peserta lelang dalam perkara *a quo* hanya 1 (satu) orang yaitu Cheny Karundeng (*in casu* Tergugat II sekarang Terbanding II);

Menimbang, bahwa didalam perkara *a quo*, Majelis Hakim *Judex Factie* Pengadilan Tingkat Banding berpendapat seharusnya Tergugat I sekarang Terbanding I memberikan kesempatan kepada Para Penggugat sekarang Para Pembanding untuk ikut sebagai peserta lelang, yang untuk itu Tergugat I sekarang Terbanding I tidak memberikan kesempatan;

Halaman 25 dari 30 halaman Putusan Nomor 4/PDT/2023/PT MND



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena tidak terdapat penawaran tertinggi terhadap pelaksanaan lelang dikarenakan hanya terdapat 1 (satu) orang peserta lelang, maka pelaksanaan lelang tidak memenuhi Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, khususnya tentang persyaratan tertinggi;

Menimbang, bahwa yang juga patut dipertimbangkan dalam perkara *a quo*, apakah dengan terlaksananya pelelangan, keseluruhan hutang dari Para Pembanding semula Para Penggugat telah terbayar lunas, mengingat dalam perkara *a quo* Majelis Hakim *Judex Factie* Pengadilan Tingkat Banding tidak memperoleh bukti tentang berapa besaran kredit yang tertunggak secara keseluruhan dari Para Pembanding semula Para Penggugat, berkaitan dengan bukti surat bertanda P-5 (*vide* bukti surat bertanda T.I-1) sebagaimana telah dipertimbangkan diatas, atau juga apakah terdapat kelebihan setelah pembayaran hutang tertunggak, karena apabila terdapat kelebihan sudah seharusnya diserahkan kepada Para Penggugat sekarang Para Pembanding;

Menimbang, bahwa dari keseluruhan uraian pertimbangan diatas, Majelis Hakim *Judex Factie* Tingkat Banding berpendapat Para Penggugat sekarang Para Pembanding dapat membuktikan kebenaran dalil gugatannya, bahwa lelang yang telah dilakukan Tergugat I sekarang Terbanding I melalui Tergugat III sekarang Terbanding III adalah melawan hukum;

Menimbang, bahwa oleh karena Para Penggugat sekarang Para Pembanding telah dapat membuktikan kebenaran dalil gugatannya, bahwa lelang yang telah dilakukan Tergugat I sekarang Terbanding I melalui Tergugat III sekarang Terbanding III adalah melawan hukum, untuk itu Majelis Hakim *Judex Factie* Pengadilan Tingkat Banding akan mempertimbangkan lebih lanjut tentang *petitum* gugatan yang dimohonkan oleh Para Penggugat sekarang Para Pembanding ;

Menimbang, bahwa terhadap *petitum* gugatan Para Penggugat sekarang Para Pembanding pada angka 1, akan dipertimbangkan setelah mempertimbangkan seluruh *petitum* gugatan Para Penggugat sekarang Para Pembanding ;

Menimbang, bahwa oleh karena lelang yang telah dilakukan Tergugat I sekarang Terbanding I melalui Tergugat III sekarang Terbanding III adalah melawan hukum, maka *petitum* gugatan pada angka 2, angka 3, angka 4, dan angka 5 patut untuk dikabulkan ;

Halaman 26 dari 30 halaman Putusan Nomor 4/PDT/2023/PT MND



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap *petitum* gugatan angka 6 patut untuk dikabulkan, karena sebagaimana telah dipertimbangkan diatas, Majelis Hakim *Judex Factie* Pengadilan Tingkat Banding dapat menerima kebenaran bukti surat bertanda P-10, dan dikaitkan dengan keterangan Saksi Saksi Yules Malage, diperoleh nilai harga objek lelang sebesar Rp6.000.000.000,00 (enam milyar rupiah), sehingga Tergugat I sekarang Terbanding I dan Tergugat II sekarang Terbanding II dihukum untuk membayar ganti kerugian secara tanggung renteng sebesar Rp4.400.000.000,00 (empat milyar empat ratus juta rupiah), yang merupakan hasil pengurangan dari Rp6.000.000.000,00 (enam milyar rupiah) - Rp1.600.000.000,00 (satu milyar enam ratus juta rupiah) = Rp4.400.000.000,00 (empat milyar empat ratus juta rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan pada keseluruhan pertimbangan yang telah diuraikan diatas, Majelis Hakim *Judex Factie* Pengadilan Tingkat Banding mengabulkan gugatan Para Penggugat sekarang Para Pemanding untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat sekarang Para Pemanding untuk seluruhnya sebagaimana telah dipertimbangkan diatas, maka Putusan Pengadilan Negeri Melonguane tanggal 10 November 2022 Nomor 25/Pdt.G/2022/PN Mgn, tidak dapat dipertahankan dan harus dibatalkan, selanjutnya Majelis Hakim *Judex Factie* Pengadilan Tinggi akan mengadili sendiri perkara tersebut ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim *Judex Factie* Pengadilan Tingkat Banding, tidak akan mempertimbangkan lebih lanjut alasan keberatan Para Pemanding semula Para Penggugat, karena pertimbangan hukum sebagaimana telah diuraikan diatas, menjadi satu dan tidak terpisahkan terhadap alasan keberatan Para pemanding semula Para Penggugat;

Menimbang, bahwa oleh karena pada Pengadilan Tingkat Banding Putusan Pengadilan Negeri Melonguane tanggal 10 November 2022 Nomor 25/Pdt.G/2022/PN Mgn dibatalkan, maka Terbanding I semula Tergugat I dan Terbanding II semula Tergugat II sebagai pihak yang dikalahkan, dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng pada kedua tingkat pengadilan, yang dalam tingkat banding akan disebutkan dalam amar putusan perkara ini;

Memperhatikan *Stb.* 1927-227 tentang *Reglemen* Acara Hukum Untuk Daerah Luar Jawa dan Madura (*Reglement Tot Regeling Van Het Rechtswezen In De Gewesten*

Halaman 27 dari 30 halaman Putusan Nomor 4/PDT/2023/PT MND



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Buiten Java En Madura.), Undang-Undang RI Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang RI Nomor 49 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang RI Nomor 2 Tahun 1986 Tentang Peradilan Umum, Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2018 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2018 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan Pada Rumusan Hukum Kamar Perdata, serta ketentuan hukum lain yang bersangkutan dengan perkara ini;

MENGADILI

- Menerima permohonan banding Para Pembanding semula Para Penggugat;

DALAM EKSEPSI

- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Melonguane tanggal 10 November 2022 Nomor 25/Pdt.G/2022/PN Mgn, yang dimohonkan banding tersebut;

DALAM POKOK PERKARA

- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Melonguane tanggal 10 November 2022 Nomor 25/Pdt.G/2022/PN Mgn, yang dimohonkan banding tersebut;

MENGADILI SENDIRI

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan menurut hukum bahwa benar Penggugat mempunyai pinjaman kredit sebanyak Rp 2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah);
3. Menyatakan menurut hukum bahwa lelang yang dilakukan oleh Tergugat I melalui Tergugat III adalah tidak sah dan melawan hukum;
4. Menyatakan menurut hukum bahwa perbuatan Tergugat I dan II adalah merupakan perbuatan melawan hukum;
5. Menyatakan menurut hukum bahwa Tergugat III tunduk pada putusan ini;
6. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II membayar ganti kerugian yang diderita oleh Penggugat sebesar Rp 4.400.000.000,- (empat miliar empat ratus juta rupiah) secara tanggung renteng;
7. Menghukum Terbanding I semula Tergugat I dan Terbanding II semula Tergugat II untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan secara tanggung renteng, yang dalam tingkat banding, ditetapkan sejumlah Rp150.000 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Halaman 28 dari 30 halaman Putusan Nomor 4/PDT/2023/PT MND

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikianlah diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Manado, pada hari Kamis tanggal 16 Februari 2023 oleh kami Dr.TUMPAL NAPITUPULU, SH, M.Hum., Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Manado selaku Hakim Ketua Majelis, NOVRRY TAMMY OROH, S.H., M.H., dan STEERY M. RANTUNG, S.H., M.H., Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Manado masing-masing sebagai Hakim Anggota, berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Manado tanggal 5 Januari 2023 Nomor 4/PDT/2023/PT MND, untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding, putusan tersebut pada hari Senin tanggal 6 Maret 2023 diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis dengan dihadiri Hakim-hakim Anggota tersebut, serta dibantu oleh MARLYN N.H. MAWA, S.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara;

HAKIM-HAKIM ANGGOTA,

ttd

NOVRRY TAMMY OROH, S.H., M.H.,

ttd

STEERY M. RANTUNG, S.H., M.H.,

HAKIM KETUA,

ttd

Dr.TUMPAL NAPITUPULU, S.H., M.Hum.,

PANITERA PENGGANTI,

ttd

MARLYN N.H. MAWA, S.H.,

Perincian biaya :

Perincian Biaya ;

- Materai : Rp 10.000,00
- Redaksi : Rp 10.000,00
- Biaya Proses : Rp130.000,00
- Jumlah : Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah).

Salinan Resmi
Plh. Panitera
Pengadilan Tinggi Manado

Halaman 29 dari 30 halaman Putusan Nomor 4/PDT/2023/PT MND

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

EDISON SUMENDA, SH

Halaman 30 dari 30 halaman Putusan Nomor 4/PDT/2023/PT MND

Disclaimer

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