



PUTUSAN

NOMOR 184 / PDT / 2020 / PT MND

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Manado yang memeriksa dan mengadili perkara – perkara perdata dalam tingkat banding telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara:

YONGKI DARIUS MOGI, bertempat tinggal di Jl Raramenusu No 35, Kelurahan Sawang Bendar, Kecamatan Tahuna Kabupaten Sangihe;
dalam hal ini memberikan kuasa kepada Edvaard Makapuas, S.H., Advokat yang beralamat dikampung Barangka Kecamatan Manganitu Kabupaten Kepulauan Sangihe berdasarkan surat Kuasa Khusus tertanggal 14 november 2019 yang telah didaftarkan pada register kepaniteraan Pengadilan Negeri Tahuna Nomor 103/SK/2019; sebagai, PEMBANDING I, semula Terbantah I;

PT.BANK NEGARA INDONESIA PERSERO TBK CQ. KANTOR WILAYAH MANADO, CQ. KANTOR CABANG TAHUNA, tempat kedudukan Jl. Malahasa No. 1 Tahuna; dalam hal ini memberikan kuasa kepada:
1.Benny Clinton Pasaribu, 2. Maical Jensen Ruitan 3. Rommel Stevan Takasihaeng 4. Guido Gian Layuk Runtung berdasarkan surat Kuasa Khusus Nomor: Thn /1/01030/R; Sebagai PEMBANDING II, semula Terbantah IV;

Lawan:

INGRID ANDRIES, bertempat tinggal di Kelurahan Sawang Bendar Lingkungan III Kecamatan Tahuna Kabupaten Sangihe sebagai TERBANDING I, semula Pembantah I;

SHERLY ANDRIES, bertempat tinggal di Kelurahan Sawang Bendar Lingkungan III Kecamatan Tahuna Kabupaten Sangihe sebagai TERBANDING II, semula Pembantah II;

Keduanya memberi kuasa kepada Wildyanus Djurian, S.H., Advokat yang berkantor di Lingkungan II Kelurahan Tarorane Malele A Kecamatan Siau Timur Kabupaten Sitaro untuk sementara waktu tinggal di Kelurahan Tona Kompleks Jembatan Baru, Kecamatan Tahuna Timur Kabupaten Sangihe berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 92/SK/2019 tanggal 30 Oktober 2019, yang di daftarkan pada

Halaman 1 dari 87 halaman Putusan No.184/PDT/2020/PT MND



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tahuna pada tanggal 30 Oktober 2019;

MICHAEL ANDRIS, bertempat tinggal di Kelurahan Sawang Bendar, Rt 007/ Rw 003, Kecamatan Tahuna, Kabupaten Sangihe;

dalam hal ini memberikan kuasa kepada :1.Noorche Jabez Tumundo, S.H., 2.Martinus Dumumpe,SH 3.Jetty Lisje Mandagi, SH Advokat yang beralamat Kantor di Jln.Nender Mandang No.10 Mapanget Barat Kota Manado Provinsi Sulawesi Utara berdasarkan surat Kuasa Khusus tertanggal 4 Desember 2019 yang telah didaftarkan pada register kepaniteraan Pengadilan Negeri Tahuna Nomor 115/SK/2019 sebagai TURUT TERBANDING I, semula Terbantah II ;

CHANDRA LAMBUWUN, bertempat tinggal di Kelurahan Karame Lingkungan I Kecamatan Singkil Kota Manado;

dalam hal ini memberikan kuasa kepada :1.Noorche Jabez Tumundo, S.H., 2.Martinus Dumumpe,SH 3.Jetty Lisje Mandagi, SH Advokat yang beralamat Kantor di Jln.Nender Mandang No.10 Mapanget Barat Kota Manado Provinsi Sulawesi Utara berdasarkan surat Kuasa Khusus tertanggal 4 Desember 2019 yang telah didaftarkan pada register kepaniteraan Pengadilan Negeri Tahuna Nomor 115/SK/2019 sebagai TURUT TERBANDING II, semula Terbantah III ;

PEMERINTAH NEGARA RI CQ. KEMENKEU RI CQ. DJKN CQ.KANWIL DJKN SULAWESI UTARA CQ. KPKNL MANADO, tempat kedudukan Gedung Keuangan Negara Lantai Iv, Jalan Betesda No. 6 Manado 95114 dalam hal ini memberikan kuasa kepada :1.Danar Setyanto, 2. Hanif Noer Rofiq 3.Jenry Jelly Sandra Pepah berdasarkan surat Kuasa Khusus Nomor: SKU-498/MK.6/KN.8/2019 sebagai TURUT TERBANDING III, semula Terbantah V;

PEMERINTAH NEGARA RI CQ. KEPALA BPN PROPINSI SULAWESI UTARA CQ. KEPALA BPN KABUPATEN KEPL SANGIHE, tempat kedudukan Jl Stadion Tona Kecamatan Tahuna Timur Kabupaten Sangihe; dalam hal ini memberikan kuasa kepada :1.Lady I Mumu,S.H, 2. Noula H.Makauli, S.H berdasarkan surat Kuasa Khusus Nomor: 05/SK/XI/SKP/2019 sebagai TURUT TERBANDING IV, semula Turut Terbantah ;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca:

Halaman 2 dari 87 halaman Putusan No.184/PDT/2020/PT MND



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Manado Nomor 184/PDT/2020/PT MND tanggal 4 Nopember 2020 Tentang susunan Majelis hakim untuk mengadili perkara ini;
2. Berkas perkara berupa berita acara pemeriksaan perkara, beserta segala surat – surat yang terlampir didalamnya dan turunan resmi Putusan Pengadilan Negeri Tahuna No.108/Pdt.Bth/2019/PN Thn tanggal 27 Agustus 2020;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Membaca, surat perlawanan Terbanding I dan Terbanding II, semula Pembantah I dan II, tanggal 30 Oktober 2019 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tahuna tanggal 4 November 2019 telah mengemukakan sebagai berikut;

1. Bahwa semasa hidupnya Almarhum Sunny Andries dahulu bernama Lam Shing Tsang dan Syanne Tewuh dahulu bernama Lie (lee) Shu Cui adalah sepasang suami isteri dan mempunyai 5 orang anak bernama ;
 1. Lam King Khun dahulu bernama Lam King Khoen (Almarhum).
 2. Chandra Lambuwun, dahulu bernama Lam Kian Khun (Terlawan III).
 3. Michael Andris dahulu bernama Lam Shiong Khun. (Terlawan II).
 4. Ingrid Andries, dahulu bernama Lam Yin Hoa (Pelawan).
 5. Sherly Andries, dahulu bernama Lam Tjiu Hoa. (Pelawan)
2. Bahwa semasa hidupnya pasangan suami isteri tersebut diatas selain memilik 5 (lima) orang anak sebagai ahli waris, juga memiliki beberapa harta warisan Bangunan rumah/toko, antara lain sebagai berikut :
 - a) Bangunan Rumah/Toko berdasarkan SHM No. 30. Tertanggal 23/08/1973, An. Lam Shing Tsang, yang berkedudukan di Jl. Raramenusa Kel. Sawang Bendar Kec. Tahuna, Kep. Sangihe.
 - b) Bangunan rumah/toko berdasarkan SHM No. 57 tertanggal 20/01/1975 an. Lam Shing Tsang, yang berkedudukan di Jl. Raramenusa Kel. Sawang Bendar Kec. Tahuna, Kep. Sangihe, Provinsi Sulawesi Utara.
3. Bahwa kedua bangunan rumah/toko yang menjadi harta warisan yang diterangkan diatas belum dibagi waris kepada kelima anak dari suami isteri; Sunny Andries dahulu Lam Shing Tsang dan Syanne Tewuh dahulu bernama Lie (lee) Shu Cui.
4. Bahwa yang menjadi objek sengketa dalam gugatan perlawanan eksekusi ini yaitu Bangunan Rumah/Toko berdasarkan SHM No. 30. Tertanggal

Halaman 3 dari 87 halaman Putusan No.184/PDT/2020/PT MND



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

23/08/1973, An. Lam Shing Tsang, yang berkedudukan di Jl. Raramenus
Kel. Sawang Bendar Kec. Tahuna, Kep. Sangihe.

Dengan batas batas sebagai berikut :

Utara berbatasan dengan - Toko.

Timur berbatasan dengan - Toko.

Barat berbatasan dengan - Gereja Tiberias.

Selatan Berbatasan dengan - Jalan Raya Raramenus.

Selanjutnya akan disebut sebagai Objek Sengketa.

5. Bahwa kemudian pada tahun 2005 Objek sengketa, oleh Terlawan IV tetap jadikan tanggungan pinjaman atas pinjaman Terlawan II yang ditanda tangani oleh Terlawan II, III dan IV dengan perjanjian kredit:

- PK. KI. UMUM Perjanjian Kredit No. 2005.011. Stamb 463614.202.
- PK. KMK. UMUM Perjanjian Kredit nomor 2005.010, Stamb 463614.201
- PK. KI. UMUM Perjanjian Kredit nomor 2005.012, Stamb 463614.203

tanpa memperhatikan status tanggungan yang telah berubah menjadi harta warisan milik bersama, sebab pada tanggal 21 Agustus 2004 Sunny Andries dahulu bernama Lam Shing Tsang telah meninggal dunia sesuai akta kematian nomor 11 tahun 2004, sehingga harus melibatkan semua ahli waris dalam penandatanganan perjanjian kredit yang dimaksud diatas, namun terlawan IV hanya melibatkan Terlawan II dan Terlawan III tanpa melibatkan Para Pelawan.

6. Bahwa karena berdasarkan perjanjian kredit yang cacat hukum tersebut maka terlawan IV kemudian mengajukan permohonan lelang kepada terlawan V sehingga dalam proses lelang tersebut dimenangkan oleh terlawan I.
7. Bahwa pada hari senin Tanggal 28 Oktober 2019 para pelawan mendapat informasi dari terlawan II sehubungan dengan akan dilaksanakannya eksekusi terhadap tanah dan bangunan yang merupakan harta warisan (boedel) yang belum dibagi waris dan para pelawan kaget mendengar dan melihat relas panggilan sidang anmaning dari Pengadilan Negeri Tahuna yang akan dilaksanakan pada hari kamis tanggal 31 Oktober sebagaimana penetapan Ketua Pengadilan Negeri Tahuna No. 6/Pdt.HT/2019/PN.Thn sesuai permohonan Terlawan I.
8. Dengan adanya penetapan pengadilan tersebut maka para pelawan merasa sangat dirugikan hak haknya oleh karena objek eksekusi oleh Pengadilan Negeri Tahuna tersebut merupakan tanah warisan peninggalan orang tua Pelawan sehingga oleh karenanya pelawan mengajukan gugatan perlawanan

Halaman 4 dari 87 halaman Putusan No.184/PDT/2020/PT MND



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(derden Verzet) terhadap pelaksanaan eksekusi tersebut. Dan oleh karena para pelawan tanah objek eksekusi tersebut merupakan tanah peninggalan (harta yang belum dibagi waris maka para pelawan berkepentingan mempertahankan hak hukumnya.

9. Bahwa oleh karena tanah objek eksekusi merupakan bagian harta warisan yang belum dibagi waris maka dengan demikian hak hukumnya melekat pada para pelawan hingga saat ini untuk itu para pelawan memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Tahuna menanggguhkan pelaksanaan eksekusi tersebut sepanjang yang berhubungan dengan harta warisan milik pelawan yang belum dibagi waris, maka adalah patut dan wajar Para Pelawan Mengajukan Gugatan Perlawanan Ini di Pengadilan Negeri Tahuna.

Berdasarkan dalil-dalil Pelawan di atas maka Pelawan memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tahuna yang memeriksa perkara ini untuk sudihlah memberikan amar putusan sebagai berikut :

Dalam Provisi :

- Menanggguhkan pelaksanaan eksekusi, sepanjang yang berhubungan dengan harta warisan milik pelawan.

Dalam Pokok Perkara :

1. Mengabulkan Gugatan Perlawanan Para Pelawan untuk seluruhnya
2. Menyatakan Para Pelawan Adalah Pelawan yang Benar
3. Menyatakan menurut hukum bangunan rumah/Toko berdasarkan SHM No. 30. Tertanggal 23/08/1973, An. Lam Shing Tsang, yang berkedudukan di Jl. Raramenusa Kel. Sawang Bendar Kec. Tahuna, Kep. Sangihe.

Dengan batas batas sebagai berikut :

- Utara Berbatasan dengan - Toko.
- Timurberbatasdengan-Toko.
- Barat berbatas dengan - Gereja Tiberias.
- Selatan Berbatas dengan - Jalan Raya Raramenusa.

Adalah merupakan harta warisan /harta peninggalan (boedel) dari Almh. Sunny Andries dahulu bernama Lam Shing Tsang. Yang belum dibagi waris kepada ahli warisnya.

4. Menyatakan menanggguhkan pelaksanaan eksekusi terhadap objek sengketa sebagaimana permohonan ekseskusi yang dimohonkan oleh Terlawan I No.6/Pdt.HT/2019/PN.Thn
5. Menghukum Turut Terlawan Untuk Tunduk terhadap Putusan Ini.
6. Menghukum Para Terlawan untuk membayar biaya perkara ini.

Halaman 5 dari 87 halaman Putusan No.184/PDT/2020/PT MND



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Membaca, perubahan surat perlawanan Terbanding I dan II, semula Pembantah I dan II sehingga berbunyi sebagai berikut;

1. Bahwa semasa hidupnya Almarhum Sunny Andries dahulu bernama Lam Shing Tsang dan Syanne Tewuh dahulu bernama Lie (lee) Shu Cui adalah sepasang suami isteri dan mempunyai 5 orang anak bernama ;
 1. Lam King Khun dahulu bernama Lam King Khoen (Almarhum).
 2. Chandra Lambuwun, dahulu bernama Lam Kian Khun (Terlawan III).
 3. Michael Andris dahulu bernama Lam Shiong Khun. (Terlawan II).
 4. Ingrid Andries, dahulu bernama Lam Yin Hoa (Pelawan).
 5. Sherly Andries, dahulu bernama Lam Tjiu Hoa. (Pelawan)
2. Bahwa pasangan suami isteri tersebut diatas selain memilik 5 (lima) orang anak sebagai ahli waris, juga memiliki beberapa harta warisan Bangunan rumah/toko, antara lain sebagai berikut :
 - a) Bangunan Rumah/Toko berdasarkan SHM No. 30. Tertanggal 23/08/1973, An. Lam Shing Tsang, yang berkedudukan di Jl. Raramenus Kel. Sawang Bendar Kec. Tahuna, Kep. Sangihe.
 - b) Bangunan rumah/toko berdasarkan SHM No. 57 tertanggal 20/01/1975 an. Lam Shing Tsang, yang berkedudukan di Jl. Raramenus Kel. Sawang Bendar Kec. Tahuna, Kep. Sangihe, Provinsi Sulawesi Utara.
3. Bahwa kedua bangunan rumah/toko yang menjadi harta warisan yang diterangkan diatas belum dibagi waris kepada kelima anak dari suami isteri; Sunny Andries dahulu Lam Shing Tsang dan Syanne Tewuh dahulu bernama Lie (lee) Shu Cui.
4. Bahwa yang menjadi objek sengketa dalam gugatan perlawanan eksekusi ini yaitu Bangunan Rumah/Toko berdasarkan SHM No. 30. Tertanggal 23/08/1973, An. Lam Shing Tsang, yang berkedudukan di Jl. Raramenus Kel. Sawang Bendar Kec. Tahuna, Kep. Sangihe.

Dengan batas batas sebagai berikut :

- Utara Berbatasan dengan - Toko.
- Timur berbatas dengan - Toko.
- Barat berbatas dengan - Gereja Tiberias.
- Selatan Berbatas dengan - Jalan Raya Raramenus.

Selanjutnya disebut sebagai Objek Sengketa.

5. Bahwa pada tanggal 21 Agustus 2004 Sunny Andries dahulu bernama Lam Shing Tsang telah meninggal dunia sesuai akta kematian nomor 11 tahun 2004 dan meninggalkan harta warisan SHM No. 30. Tertanggal 23/08/1973,

Halaman 6 dari 87 halaman Putusan No.184/PDT/2020/PT MND



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

An. Lam Shing Tsang, yang berkedudukan di Jl. Raramenusa Kel. Sawang Bendar Kec. Tahuna, Kep. Sangihe yang belum dibagi waris kepada kelima orang anaknya (vide dalil No 1).

6. Bahwa kemudian pada tahun 2005 Objek sengketa yang status hak kepemilikannya telah berubah menjadi harta bersama, oleh Terlawan IV tetap dipakai sebagai anggunan pijaman atas pinjaman Terlawan II yang ditanda tangani oleh Terlawan II, III dan IV dalam perjanjian kredit:

- PK. KI. UMUM Perjanjian Kredit No. 2005.011. Stamb 463614.202.
- PK. KMK. UMUM Perjanjian Kredit nomor 2005.010, Stamb 463614.201
- PK. KI. UMUM Perjanjian Kredit nomor 2005.012, Stamb 463614.203

Tanpa melibatkan semua ahli waris yang berhak atas objek sengketa, yang mana perbuatan tersebut adalah perbuatan melawan hukum.

7. Bahwa pada saat itu telawan II memiliki Kapal Motor Sunlia sebagai asset pribadinya namun terlawan IV tidak merubah anggunan pinjaman yaitu dari objek sengketa menjadi asset lain yang bersifat pribadi yang dimiliki oleh terlawan II, namun disisi lain juga terlawan IV tidak melibatkan semua ahli waris yang berhak dalam penandatanganan perjanjian kredit, padahal telah diketahui bahwa Pemegang hak atas objek sengketa telah meninggal dunia dan objek sengketa telah berubah hak kepemilikannya menjadi hak bersama semua ahli waris.

8. Bahwa selanjutnya berdasarkan perjanjian yang cacat hukum tersebut pihak terlawan IV mengajukan permohonan lelang kepada terlawan V dan dalam proses lelang dimenangkan/dibeli oleh terlawan I.

9. Selanjutnya berdasarkan hasil lelang terlawan V yang dimenangkan oleh terlawan I maka turut terlawan melakukan balik nama pemilik Bangunan Rumah/Toko SHM No. 30. Tertanggal 23/08/1973, An. Lam Shing Tsang, yang berkedudukan di Jl. Raramenusa Kel. Sawang Bendar Kec. Tahuna, Kep. Sangihe. Menjadi milik terlawan I (Yongki Darius Mogi).

10. Bahwa karena para pelawan yang juga berhak atas objek sengketa sesuai dengan hak warisnya, tidak dilibatkan dalam perjanjian kredit nomor ;

PK. KI. UMUM Perjanjian Kredit No. 2005.011. Stamb 463614.202.

PK. KMK. UMUM Perjanjian Kredit nomor 2005.010, Stamb 463614.201.

PK. KI. UMUM Perjanjian Kredit nomor 2005.012, Stamb 463614.203.

maka memohon kepada yang mulia majelis hakim untuk menyatakan bahwa perjanjian kredit diatas cacat hukum dan semua akibat dari perjanjian kredit tersebut yaitu :

- Pengajuan lelang atas dasar perjanjian kredit yang dimaksud.

Halaman 7 dari 87 halaman Putusan No.184/PDT/2020/PT MND



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Membeli lelang atas dasar perjanjian kredit yang dimaksud.
- Penetapan hasil lelang atas dasar perjanjian kredit yang dimaksud
- Perubahan nama sebagai pemegang hak atas objek SHM No. 30. Tertanggal 23/08/1973, An. Lam Shing Tsang menjadi Yongki darius Mogi.

Adalah perbuatan melawan hukum dan batal demi hukum.

11. Bahwa kemudian pada hari senin Tanggal 28 Oktober 2019 para pelawan mendapat informasi dari terlawan II sehubungan dengan akan dilaksanakannya eksekusi terhadap tanah dan bangunan yang merupakan harta warisan (boedel) yang belum dibagi waris dan para pelawan kaget mendengar dan melihat relas panggilan sidang anmaning dari Pengadilan Negeri Tahuna yang akan dilaksanakan pada hari kamis tanggal 31 Oktober sebagaimana penetapan Ketua Pengadilan Negeri Tahuna No. 6/Pdt.HT/2019/PN.Thn sesuai permohonan Terlawan I.
12. Dengan adanya penetapan pengadilan tersebut maka para pelawan merasa sangat dirugikan hak haknya oleh karena objek eksekusi oleh Pengadilan Negeri Tahuna tersebut merupakan tanah warisan peninggalan orang tua Pelawan sehingga oleh karenanya pelawan mengajukan gugatan perlawanan (derden Verzet) terhadap pelaksanaan eksekusi tersebut. Dan oleh karena para pelawan tanah objek eksekusi tersebut merupakan tanah peninggalan (harta yang belum dibagi waris maka para pelawan berkepentingan mempertahankan hak hukumnya.
13. Bahwa oleh karena tanah objek eksekusi merupakan bagian harta warisan yang belum dibagi waris maka dengan demikian hak hukumnya melekat pada para pelawan hingga saat ini untuk itu para pelawan memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Tahuna menanggukuhkan pelaksanaan eksekusi tersebut sepanjang yang berhubungan dengan harta warisan milik pelawan yang belum dibagi waris, maka adalah patut dan wajar Para Pelawan Mengajukan Gugatan Perlawanan Ini di Pengadilan Negeri Tahuna.
14. Bahwa oleh karena pelawan adalah pemegang hak yang sah sebagai ahli waris atas objek sengketa makan beralasan hukum pula pelawan memohon yang mulia majelis hakim yang memeriksa perkara untuk meletakkan sita jaminan terhadap objek sengketa dan menghentikan sementara semua aktifitas dalam objek sengketa.
15. Bahwa meskipun objek sengketa telah dieksekusi pada tanggal 12 desember 2019 ditengah proses perkara ini berlangsung, berdasarkan dalil

Halaman 8 dari 87 halaman Putusan No.184/PDT/2020/PT MND



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diatas Pelawan Tetap memohon kepada yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa Perkara, untuk menyatakan para pelawan adalah pelawan yang benar dan berhubungan langsung dengan objek perkara sehingga eksekusi atas dasar risala leang patutnya harus ditangguhkan.

16. Memohon kepada yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa perkara menghukum para terlawan untuk membayar biaya perkara.

Berdasarkan dalil-dalil Pelawan di atas maka Pelawan memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tahuna yang memeriksa perkara ini untuk sudiilah memberikan amar putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan Gugatan Pelawan untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Pelawan Adalah Pelawan Yang benar.
3. Menyatakan para pelawan berhak atas objek sengketa SHM No. 30. Tertanggal 23/08/1973, An. Lam Shing Tsang, yang berkedudukan di Jl. Raramenus Kel. Sawang Bender Kec. Tahuna, Kep. Sangihe sebagai harta bersama.
4. Menyatakan Perbuatan Terlawan II Terlawan III dan Terlawan IV yang menandatangani perjanjian kredit tanpa melibatkan para pelawan adalah perbuatan melawan hukum.
5. Menyatakan Perjanjian
PK. KI. UMUM Perjanjian Kredit No. 2005.011. Stamb 463614.202.
PK. KMK. UMUM Perjanjian Kredit nomor 2005.010, Stamb 463614.201.
PK. KI. UMUM Perjanjian Kredit nomor 2005.012, Stamb 463614.203.
Cacat Hukum.
6. Menyatakan perbuatan terlawan I, IV, V dan turut terlawan sebagai akibat dari perjanjian ;
PK. KI. UMUM Perjanjian Kredit No. 2005.011. Stamb 463614.202.
PK. KMK. UMUM Perjanjian Kredit nomor 2005.010, Stamb 463614.201.
PK. KI. UMUM Perjanjian Kredit nomor 2005.012, Stamb 463614.203.
Yaitu mengajukan lelang, membeli lelang, menetapkan pemenang lelang, dan mengubah nama kepemilikan sertifikat SHM No. 30. Tertanggal 23/08/1973, An. Lam Shing Tsang menjadi Yongki darius Mogi, Batal Demi Hukum.
7. Menyatakan Eksekusi objek sengketa berdasarkan risala lelang sebagai akibat hukum dari perjanjian yang cacat hukum patut di tangguhkan.
8. Menyatakan Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (uit voorbaar bij voorraad).

Halaman 9 dari 87 halaman Putusan No.184/PDT/2020/PT MND



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Memerintahkan Panitera atau Pejabat lain Pengadilan Negeri tahuna untuk mengirimkan salinan putusan kepada para pihak yang berperkara.

10. Menghukum terlawan membayar biaya perkara

Membaca, jawaban Pembanding I, semula Terbantah I yang mengemukakan sebagai berikut:

A. DALAM EKSEPSI :

Bahwa Sebelum menjawab Pokok Perkara maka Terlawan I memandang perlu untuk mengajukan Eksepsi, oleh karena Gugatan Perlawanan Eksekusi dari Para Pelawan mengandung cacat hukum dan tidak memenuhi syarat formil menurut hukum bagi pengajuan suatu Gugatan Perlawanan Eksekusi sehingga Gugatan Perlawanan Eksekusi dari Para Pelawan tersebut harus dinyatakan ditolak untuk seluruhnya atau setidaknya – tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard) dengan alasan-alasan sebagai berikut :

1. BAHWA GUGATAN PERLAWANAN EKSEKUSI DARI PARA PELAWAN TELAH DALUARSA.

Bahwa Gugatan Perlawanan Eksekusi dari Para Pelawan telah daluarsa menurut hukum, oleh karena pada Hari Kamis tanggal 12 Desember 2019 telah dilaksanakan Eksekusi oleh Pihak Pengadilan Negeri Tahuna atas Objek Sengketa yaitu Tanah dan bangunan Rumah/Toko diatasnya sesuai Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 30 Tanggal 23/08/1973 atas nama Lam Shing Tsang yang telah dibalik nama oleh Pembeli Lelang menjadi atas nama YONGKI DARIUS MOGI terletak di Jl. Raramenusu Kelurahan Sawang Bendar Kecamatan Tahuna Kabupaten Kepulauan Sangehe dengan batas – batas sebagai berikut :

- Sebellah Utara berbatasan dengan Meike S. Gaghana;
- Sebelah Timur berbatasan dengan Toko Maju Bersama;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Jl. Raramenusu;
- Sebelah Barat berbatasan dengan Gereja Tiberias;

Bahwa oleh karena Maksud dan Tujuan dari Gugatan Perlawanan Para Pelawan adalah agar Eksekusi atas Objek Sengketa ditunda dan/atau ditangguhkan, akan tetapi ternyata dan telah menjadi fakta hukum bahwa pada Hari Kamis tanggal 12 Desember 2019 telah dilaksanakan Eksekusi oleh Pihak Pengadilan Negeri Tahuna atas Objek Sengketa tersebut, Maka Gugatan Perlawanan Eksekusi dari Para Pelawan tersebut telah

Halaman 10 dari 87 halaman Putusan No.184/PDT/2020/PT MND



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALUARSA sehingga tidak berdasar menurut hukum untuk ditindak lanjuti pemeriksaannya oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tahuna.

Bahwa oleh karena itu Terlawan I memohon agar Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tahuna yang memeriksa dan mengadili Perkara Perdata atas Gugatan Perlawanan Eksekusi dari Para Pelawan tersebut kiranya dapat segera memutuskan Perkara Perdata tersebut melalui PUTUSAN SELA sesuai dengan Prinsip Hukum dan Asas Peradilan Cepat dan Biaya Ringan dengan amar Putusan menyatakan menolak Gugatan Perlawanan Eksekusi dari Para Pelawan untuk seluruhnya atau setidaknya – tidaknya menyatakan Gugatan Perlawanan Eksekusi dari Para Pelawan tidak dapat diterima sekaligus menghukum Para Pelawan untuk membayar biaya perkara.

2. BAHWA GUGATAN PERLAWANAN EKSEKUSI DARI PARA PELAWAN KABUR DAN TIDAK JELAS.

Bahwa Gugat Perlawanan Eksekusi dari Para Pelawan Kabur dan Tidak Jelas, oleh karena Objek Sengketa yang telah diuraikan dalam Gugatan Perlawanan Eksekusi dari Para Pelawan angka 4 (empat) TIDAK BENAR dan TIDAK LENGKAP.

Bahwa dalam Gugatan Perlawanan Eksekusi dari Para Pelawan posita angka 4 (empat) hanya diuraikan bahwa yang menjadi objek sengketa dalam gugatan perlawanan eksekusi yaitu Bangunan Rumah/Toko berdasarkan SHM No. 30 Tertanggal 23/08/1973 An. Lam Shing Tsang, yang berkedudukan di Jl. Raramenusa Kel. Sawang Bendar Kec. Tahuna Kep. Sangeihe.

Dengan batas-batas sebagai berikut :

- Utara berbatasan dengan Toko.
- Timur berbatasan dengan Toko.
- Barat berbatasan dengan Gereja Tiberias.
- Selatan berbatasan dengan Jalan Raya Raramenusa.

Selanjutnya disebut sebagai Objek Sengketa.

Bahwa seharusnya yang benar dan lengkap adalah bahwa yang menjadi Objek Sengketa dalam gugatan perlawanan ini yaitu Tanah dan Bangunan Rumah/Toko diatasnya Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 30 Tertanggal 23/08/1973 atas nama Lam Shing Tsang yang telah dibalik nama oleh Pembeli Lelang menjadi atas nama YONGKI DARIUS MOGI terletak di Jl.

Halaman 11 dari 87 halaman Putusan No.184/PDT/2020/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

Raramenusu Kelurahan Sawang Bendar Kecamatan Tahuna Kabupaten Kepulauan Sangihe dengan batas – batas sebagai berikut :

- Sebellah Utara berbatasan dengan Meike S. Gaghana;
- Sebelah Timur berbatasan dengan Toko Maju Bersama;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Jl. Raramenusu;
- Sebelah Barat berbatasan dengan Gereja Tiberias;

Bahwa dengan demikian Objek Sengketa yang telah diuraikan dalam Gugatan Perlawanan Eksekusi dari Para Pelawan posita angka 4 (empat) ada yang salah dan tidak lengkap diuraikan yaitu seharusnya Objek Sengketanya adalah Tanah dan Bangunan Rumah/Toko diatasnya bukan hanya Bangunan Rumah/Toko serta salah dan tidak lengkap diuraikan tentang batas – batas Tanah Objek Sengketa yaitu pada batas bagian utara seharusnya diuraikan berbatas dengan Meike S. Gaghana dan pada batas bagian utara seharusnya diuraikan berbatas dengan Toko Maju Bersama.

2. BAHWA GUGATAN PERLAWANAN EKSEKUSI ERROR IN PERSONA (DISKUALIFIKASI IN PERSON).

Bahwa Gugatan Perlawanan Eksekusi Error In Persona, oleh karena INGRID ANDRIES dan SHERLY ANDRIES, sesungguhnya tidak mempunyai kedudukan hukum dan/atau tidak mempunyai kapasitas secara hukum untuk bertindak sebagai Para Pelawan untuk mengajukan Gugatan Perlawanan Eksekusi dalam Perkara ini, dimana INGRID ANDRIES dan SHERLY ANDRIES secara nyata Objek Sengketa yaitu Tanah dan Bangunan Rumah/Toko diatasnya Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 30 Tertanggal 23/08/1973 atas nama Lam Shing Tsang yang telah dibalik nama oleh Pembeli Lelang menjadi atas nama YONGKI DARIUS MOGI terletak di Jl. Raramenusu Kelurahan Sawang Bendar Kecamatan Tahuna Kabupaten Kepulauan Sangihe bukanlah menjadi bagian harta warisan dari Almarhum SUNNY ANDRIES dan SYANNE TEWUH, dimana Objek Sengketa tersebut ketika Almarhum SUNNY ANDRIES dan SYANNE TEWUH masih hidup secara hukum telah diberikan kepada Terlawan II dan Terlawan III untuk selanjutnya oleh Terlawan II dan Terlawan III dijadikan Jaminan Kredit (Hutang Piutang) dan/atau anggunan Pinjaman Uang Kepada Terlawan IV dan pemberian tersebut

Halaman 12 dari 87 halaman Putusan No.184/PDT/2020/PT MND



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diketahui sekaligus disetujui oleh Para Pelawan serta Para Pelawan tidak pernah ada keberatan bahkan Para Pelawan tersebut telah mengetahui sekaligus menyetujui Pinjaman Uang kepada Terlawan IV tersebut serta Para Pelawan telah ikut menikmati uang kredit atau uang pinjaman yang diperoleh Terlawan II dan Terlawan III dari Terlawan IV tersebut.

B. DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa dalil-dalil Jawaban Terlawan I sebagaimana telah diuraikan Dalam Eksepsi hendaknya dipandang pula tercakup pada Jawaban Dalam Pokok Perkara ini.
2. Bahwa pada Prinsipnya Terlawan I menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Gugatan Perlawanan Eksekusi dari Para Pelawan yang telah diuraikan dan dikemukakan dalam Surat Gugatan Perlawanan Eksekusi tertanggal 30 Oktober 2019 maupun dalam Perubahan Gugatan Perlawanan Eksekusi tertanggal 18 Desember 2019, oleh karena tidak benar dan sangat tidak beralasan menurut hukum, kecuali terhadap hal-hal yang secara nyata dapat diakui kebenarannya.
3. Bahwa terhadap dalil Gugatan Perlawanan Eksekusi dari Para Pelawan posita angka 1(satu), maka Terlawan I menolaknya dengan tegas oleh karena tidak ada hubungan hukumnya dengan Terlawan I serta Terlawan I tidak tahu pasti tentang kehidupan dari Almarhum SUNNY ANDRIES dan SYANNE TEWUH maupun anak – anaknya.
4. Bahwa terhadap dalil Gugatan Perlawanan Eksekusi dari Para Pelawan posita angka 2(dua) dan angka 3 (tiga), maka Terlawan I menolaknya dengan tegas oleh karena Tanah dan Bangunan Toko berdasarkan SHM No. 30 Tertanggal 23/08/1973 bukanlah merupakan harta warisan dari pasangan suami Isteri Almarhum SUNNY ANDRIES dan SYANNE TEWUH.

Bahwa Tanah dan Bangunan Toko berdasarkan SHM No. 30 Tertanggal 23/08/1973 tersebut pada saat Almarhum SUNNY ANDRIES dan SYANNE TEWUH masih hidup telah diberikan kepada Terlawan II dan Terlawan III untuk selanjutnya oleh Terlawan II dan Terlawan III dijadikan Jaminan Kredit (Hutang Piutang) dan/atau anggunan Pinjaman Uang Kepada Terlawan IV dan pemberian tersebut diketahui

Halaman 13 dari 87 halaman Putusan No.184/PDT/2020/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

sekaligus disetujui oleh Para Pelawan serta Para Pelawan tidak pernah ada keberatan bahkan Para Pelawan tersebut telah mengetahui sekaligus menyetujui Pinjaman Uang kepada Terlawan IV tersebut serta Para Pelawan telah ikut menikmati uang kredit atau uang pinjaman yang diperoleh Terlawan II dan Terlawan III dari Terlawan IV tersebut.

5. Bahwa terhadap dalil Gugatan Perlawanan Eksekusi dari Para Pelawan posita angka 4(empat), maka Terlawan I menolaknya dengan tegas oleh karena TIDAK BENAR dan TIDAK LENGKAP.

Bahwa dalam Gugatan Perlawanan Eksekusi dari Para Pelawan posita angka 4 (empat) hanya diuraikan bahwa yang menjadi objek sengketa dalam gugatan perlawanan eksekusi yaitu Bangunan Rumah/Toko berdasarkan SHM No. 30 Tertanggal 23/08/1973 An. Lam Shing Tsang, yang berkedudukan di Jl. Raramenus Kel. Sawang Bendar Kec. Tahuna Kep. Sangihe.

Dengan batas-batas sebagai berikut :

- Utara berbatasan dengan Toko.
- Timur berbatas dengan Toko.
- Barat berbatas dengan Gereja Tiberias.
- Selatan berbatas dengan Jalan Raya Raramenus.

Selanjutnya disebut sebagai Objek Sengketa.

Bahwa seharusnya yang benar dan lengkap adalah bahwa yang menjadi Objek Sengketa dalam gugatan perlawanan ini yaitu Tanah dan Bangunan Rumah/Toko diatasnya Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 30 Tertanggal 23/08/1973 atas nama Lam Shing Tsang yang telah dibalik nama oleh Pembeli Lelang menjadi atas nama YONGKI DARIUS MOGI terletak di Jl. Raramenus Kelurahan Sawang Bendar Kecamatan Tahuna Kabupaten Kepulauan Sangihe dengan batas – batas sebagai berikut :

- Sebellah Utara berbatasan dengan Meike S. Gaghana;
- Sebelah Timur berbatasan dengan Toko Maju Bersama;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Jl. Raramenus;
- Sebelah Barat berbatasan dengan Gereja Tiberias;

Bahwa dengan demikian Objek Sengketa yang telah diuraikan dalam Gugatan Perlawanan Eksekusi dari Para Pelawan posita angka 4 (empat) ada yang salah dan tidak lengkap diuraikan yaitu seharusnya

Halaman 14 dari 87 halaman Putusan No.184/PDT/2020/PT MND



Objek Sengketa Tanah dan Bangunan Rumah/Toko diatasnya bukan hanya Bangunan Rumah/Toko serta salah dan tidak lengkap diuraikan tentang batas – batas Tanah Objek Sengketa yaitu pada batas bagian utara seharusnya diuraikan berbatas dengan Meike S. Gaghana dan pada batas bagian utara seharusnya diuraikan berbatas dengan Toko Maju Bersama.

6. Bahwa terhadap dalil Gugatan Perlawanan Eksekusi dari Para Pelawan posita angka 5 (lima), angka 6 (enam), angka 7 (tujuh), angka 8 (delapan) dan angka 9 (Sembilan), maka Terlawan I menolaknya dengan tegas, oleh karena tidak benar Sunny Andries ada meninggalkan harta warisan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 30 Tertanggal 23/08/1973 atas nama Lam Shing Tsang yang berkedudukan di Jl. Raramenusa Kel. Sawang Bender Kec. Tahuna Kep. Sangihe, dimana yang benar adalah bahwa semasa hidupnya Almarhum SUNNY ANDRIES dan Isterinya SYANNE ANDRIES telah memberikan Tanah dan Bangunan Toko diatasnya Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 30 Tertanggal 23/08/1973 tersebut kepada Terlawan II dan Terlawan III untuk selanjutnya Terlawan II dan Terlawan III menjadikannya Jaminan Kredit (Hutang Piutang) dan/atau anggunan Pinjaman Uang Kepada Terlawan IV dan pemberian tersebut diketahui sekaligus disetujui oleh Para Pelawan serta Para Pelawan tidak pernah ada keberatan bahkan Para Pelawan tersebut telah menyetujui Pinjaman Uang kepada Terlawan IV tersebut serta Para Pelawan telah ikut menikmati uang kredit atau uang pinjaman yang diperoleh Terlawan II dan Terlawan III dari Terlawan IV tersebut.

Bahwa dengan demikian Objek Sengketa tersebut BUKANLAH harta warisan dari Almarhum SUNNY ANDRIES dan Isterinya SYANNE ANDRIES dan BUKANLAH harta bersama anak – anak dari Almarhum SUNNY ANDRIES dan Isterinya SYANNE ANDRIES sehingga Para Pelawan TIDAK ADA HAK atas Objek Sengketa tersebut.

Bahwa dengan demikian pula perbuatan Terlawan II dan Terlawan III serta Terlawan IV yang telah menjadikan Objek Sengketa sebagai Jaminan Kredit (Hutang Piutang) dan/atau anggunan Pijaman Uang adalah telah sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku serta perbuatan sah menurut hukum dan BUKANLAH perbuatan merupakan melawan hukum.

Halaman 15 dari 87 halaman Putusan No.184/PDT/2020/PT MND



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa selanjutnya Permohonan Lelang yang telah diajukan oleh Terlawan IV kepada Terlawan V telah sesuai Prosedur Hukum yang berlaku sehingga telah sah menurut hukum.

Bahwa dalam proses lelang telah dibeli oleh Terlawan I dengan Itikad baik serta telah sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku berdasarkan Akta Authentik berupa Kutipan Risalah Lelang No. 313/76/2019 tanggal 26 Juli 2019 dan akta mana juga dapat disebut sebagai Akta Jual Beli 31 Juli 2019 serta Kwitansi tanggal 32 Juli 2019 tentang Pelunasan Pembayaran Lelang Sebidang tanah luas 206 M2 berikut Bangunan Toko diatasnya luas 168 M2 sesuai Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 30 Tertanggal 23/08/1973 atas nama Lam Shing Tsang terletak di Jl. Raramenusu Kelurahan Sawang Bendar Kecamatan Tahuna Kabupaten Kepulauan Sangihe.

Bahwa oleh karena itu menurut hukum Terlawan I sebagai pembeli yang baik harus dilindungi Hukum.

Bahwa berdasarkan Hasil Jual Beli Lelang tersebut, maka Terlawan I YONGKI DARIUS MOGI selaku Pemenang Lelang sekaligus Pembeli Lelang telah sah menjadi Pemilik atas Tanah dan Bangunan Toko diatasnya Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 30 Tertanggal 23/08/1973 atas nama Lam Shing Tsang terletak di Jl. Raramenusu Kelurahan Sawang Bendar Kecamatan Tahuna Kabupaten Kepulauan Sangihe dan selanjutnya sebagai Pemilik yang sah Terlawan I YONGKI DARIUS MOGI telah mengajukan Permohonan balik nama Sertifikat Hak Milik (SHM) SHM) No. 30 Tertanggal 23/08/1973 tersebut kepada Turut Terlawan sehingga berdasarkan Permohonan balik nama tersebut dengan dukung oleh Dokumen hasil Jual Beli Lelang dan sesuai dengan prosedur hukum yang belaku maka Turut Telawan melakukan Proses balik nama Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 30 Tertanggal 23/08/1973 dari atas nama Lam Shing Tsang menjadi atas nama YONGKI DARIUS MOGI.

7. Bahwa terhadap dalil Gugatan Perlawanan Eksekusi dari Para Pelawan posita angka 10 (sepuluh), maka Terlawan I menolaknya dengan tegas, oleh karena Para Pelawan TIDAK ADA HAK atas Objek Sengketa tersebut sehingga sangat tidak beralasan menurut hukum dan harus ditolak demi hukum Permohonan Para Pelawan kepada yang

Halaman 16 dari 87 halaman Putusan No.184/PDT/2020/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)



mulia Majelis Hakim untuk menyatakan bahwa Perjanjian kredit cacat hukum dan semua akibat hukum dari Perjanjian kredit tersebut yaitu :

- Pengajuan lelang atas dasar perjanjian kredit dimaksud.
- Membeli lelang atas dasar perjanjian kredit yang dimaksud.
- Penetapan hasil lelang atas dasar perjanjian kredit yang dimaksud.
- Perubahan nama sebagai pemegang hak atas objek SHM No. 30

Tertanggal 23/08/1973, an. Lam Shing menjadi Yongki Darius Mogi, Adalah perbuatan melawan hukum dan batal demi hukum.

Bahwa Perjanjian Kredit tersebut telah sah menurut hukum sekaligus mempunyai kekuatan hukum mengikat sehingga semua akibat dari perjanjian kredit tersebut adalah sah menurut hukum dan mempunyai kekuatan mengikat serta bukan merupakan perbuatan melawan hukum dan tidak dapat dibatalkan demi hukum.

8. Bahwa terhadap dalil Gugatan Perlawanan Eksekusi dari Para Pelawan posita angka 11 (sebelas) dan 12 (duabelas), maka Terlawan I menolaknya dengan tegas, oleh karena Objek Sengketa tersebut BUKANLAH menjadi bagian harta warisan dari Almarhum SUNNY ANDRIES dan SYANNE TEWUH, dimana Objek Sengketa tersebut ketika Almarhum SUNNY ANDRIES dan SYANNE TEWUH masih hidup secara hukum telah diberikan kepada Terlawan II dan Terlawan III untuk selanjutnya oleh Terlawan II dan Terlawan III dijadikan Jaminan Kredit (Hutang Piutang) dan/atau anggunan Pinjaman Uang Kepada Terlawan IV dan pemberian tersebut diketahui sekaligus disetujui oleh Para Pelawan serta Para Pelawan tidak pernah ada keberatan bahkan Para Pelawan tersebut telah mengetahui sekaligus menyetujui Pinjaman Uang kepada Terlawan IV tersebut serta Para Pelawan telah ikut menikmati uang kredit atau uang pinjaman yang diperoleh Terlawan II dan Terlawan III dari Terlawan IV tersebut.

Bahwa dengan demikian Para Pelawan TIDAK ADA HAK atas Objek Sengketa tersebut, dimana yang berhak dan menjadi pemilik sah atas Objek Sengketa tersebut adalah Terlawan I YONGKI DARIUS MOGI.

Bahwa oleh karena itu Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Tahuna No. 6/Pdt.HT/2019/PN.Thn sesuai Permohonan Terlawan I adalah telah sesuai dengan prosedur hukum dan telah sah menurut hukum serta tidak merugikan Para Pelawan sehingga Gugatan Perlawanan Eksekusi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dari Para Pelawan adalah TIDAK BENAR dan TIDAK BERALASAN HUKUM.

9. Bahwa terhadap dalil Gugatan Perlawanan Eksekusi dari Para Pelawan posita angka 13 (tigabelas), 14 (empatbelas) dan 15 (limabelas) maka Terlawan I menolaknya dengan tegas, oleh karena Para Pelawan TIDAK ADA HAK atas Objek Sengketa tersebut, dimana yang berhak dan menjadi pemilik sah atas Objek Sengketa tersebut adalah Terlawan I YONGKI DARIUS MOGI.

Bahwa sehingga sangat beralasan menurut Hukum Permohonan Para Pelawan ditolak demi hukum oleh Bapak Ketua Pengadilan Negeri Tahuna untuk menanggihkan pelaksanaan eksekusi dan bahkan Bapak Ketua Pengadilan Negeri Tahuna memerintahkan pelaksanaan eksekusi dilakukan sehingga pada Hari Kamis tanggal 12 Desember 2019 telah dilaksanakan eksekusi atas Objek Sengketa tersebut dan saat ini Objek Sengketa telah dalam penguasaan secara sah oleh Terlawan I YONGKI DARIUS MOGI sebagai pemilik sah atas Objek Sengketa tersebut.

Bahwa dengan dilaksanakannya Eksekusi pada Hari Kamis tanggal 12 Desember 2019 atas Objek Sengketa, maka Gugatan Perlawanan Eksekusi dari Para Pelawan tersebut tidak berdasar menurut hukum untuk ditindak lanjuti pemeriksaannya oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tahuna.

Bahwa oleh karena itu Terlawan I memohon agar Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tahuna yang memeriksa dan mengadili Perkara Perdata atas Gugatan Perlawanan Eksekusi dari Para Pelawan tersebut kiranya dapat segera memutuskan Perkara Perdata tersebut melalui PUTUSAN SELA sesuai dengan Prinsip Hukum dan Asas Peradilan Cepat dan Biaya Ringan dengan amar Putusan menyatakan menolak Gugatan Perlawanan Eksekusi dari Para Pelawan untuk seluruhnya atau setidaknya – tidaknya menyatakan Gugatan Perlawanan Eksekusi dari Para Pelawan tidak dapat diterima sekaligus menghukum Para Pelawan untuk membayar biaya perkara.

Bahwa dengan demikian Permohonan Para Pelawan untuk meletakkan sita jaminan terhadap objek sengketa dan menghentikan sementara semua aktifitas dalam objek sengketa sangat tidak berdasar menurut hukum dan harus ditolak demi hukum.

Halaman 18 dari 87 halaman Putusan No.184/PDT/2020/PT MND



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Bahwa terhadap dalil Gugatan Perlawanan Eksekusi dari Para Pelawan posita angka 16 (enambelas) maka Terlawan I menolaknya dengan tegas, oleh karena yang seharusnya yang dihukum untuk membayar biaya perkara adalah Para Pelawan, mengingat dan mempertimbangkan bahwa Gugatan Perlawanan Eksekusi dari Para Pelawan tidak benar dan sangat tidak berdasar menurut hukum sehingga Gugatan Perlawanan Eksekusi Para Pelawan tersebut harus dinyatakan ditolak untuk seluruhnya atau setidaknya – tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

Berdasarkan hal-hal sebagaimana telah diuraikan diatas, maka Terlawan I mohon Kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini kiranya dapat menjatuhkan putusan yang amarnya sebagai berikut :

A. DALAM EKSEPSI :

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi dari Terlawan I
2. Menolak Gugatan Perlawanan Eksekusi dari Para Pelawan untuk seluruhnya atau setidaknya-tidaknya menyatakan Gugatan Perlawanan Eksekusi dari Para Pelawan tidak dapat diterima.

B. DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak Gugatan Perlawanan Eksekusi dari Para Pelawan untuk seluruhnya.
2. Menyatakan bahwa Para Pelawan adalah sebagai Pelawan yang tidak baik dan tidak benar serta tidak beralasan hukum.
3. Menyatakan bahwa Para Pelawan TIDAK ADA HAK dan BUKANLAH PEMILIK atas Objek Sengketa yaitu Tanah dan Bangunan Toko diatasnya Sertifikat Hak Milik No. 30 Tertanggal 23/08/1973 atas nama Lam Shing Tsan yang telah dibalik nama oleh Pembeli Lelang menjadi atas nama YONGKI DARIUS MOGI terletak di Jl. Raramenusu Kelurahan Sawang Bendar Kecamatan Tahuna Kabupaten Kepulauan Sangihe dengan batas – batas sebagai berikut :
 - Sebelah Utara berbatasan dengan Meike S. Gaghana;
 - Sebelah Timur berbatasan dengan Toko Maju Bersama;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan Jl. Raramenusu;

Halaman 19 dari 87 halaman Putusan No.184/PDT/2020/PT MND



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Barat berbatasan dengan Gereja Tiberias;

4. Menyatakan menurut hukum bahwa Tanah dan Bangunan Toko diatasnya Sertifikat Hak Milik No. 30 Tertanggal 23/08/1973 atas nama Lam Shing Tsan yang telah dibalik nama oleh Pembeli Lelang menjadi atas nama YONGKI DARIUS MOGI terletak di Jl. Raramenus Kelurahan Sawang Bendar Kecamatan Tahuna Kabupaten Kepulauan Sangihe dengan batas – batas sebagai berikut :

- Sebellah Utara berbatasan dengan Meike S. Gaghana;
- Sebelah Timur berbatasan dengan Toko Maju Bersama;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Jl. Raramenus;
- Sebelah Barat berbatasan dengan Gereja Tiberias;

Adalah Sah menurut hukum milik dari Terlawan I YONGKI DARIUS MOGI.

5. Menyatakan Pelaksanakan Eksekusi Atas Objek Sengketa yang telah dilaksanakan pada hari Kamis 12 Desember 2019 oleh Pengadilan Negeri Tahuna adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat.
6. Menghukum Para Pelawan untuk membayar biaya perkara.

MOHON KEADILAN YANG SEADIL-ADILNYA.

Membaca, jawaban Turut Terbanding I dan Turut Terbanding II, semula Terbantah II, dan Terbantah III yang telah mengemukakan sebagai berikut;

1. Bahwa sebagaimana dalil uraian yang sampaikan oleh Kuasa hukum para Pelawan dalam gugatan perlawanan eksekusi pada point / angka 1 satu sampai dengan point / angka 3 tiga sebagaimana uraian dimaksud adalah benar dan jelas, hal mana para terlawan II dan III dengan para pelawan adalah saudara kandung kakak beradik bahkan mengenai harta orang tua yang menjadi warisan bahkan belum dibagi waris mengenai hal itu adalah benar dan jelas.
2. Bahwa dalil uraian yang sampaikan oleh Kuasa hukum para Pelawan dalam gugatan perlawanan eksekusi pada point / angka 4 empat yang menerangkan bahwa JIKA dan Menurut Kuasa hukum para pelawan, bahwa yang menjadi objek sengketa dengan dasar belum dibagi waris adalah tanah dan bangunan, yang batasan – batasan sebagaimana dimaksud oleh kuasa hukum para Pelawan dalam uraian pada gugatan perlawanan eksekusi; menanggapi hal tersebut para terlawan menyatakan Benar dan jelas bahwa tanah dan bangunan sebagaimana dimaksud oleh kuasa hukum para pelawan memang belum dibagi waris

Halaman 20 dari 87 halaman Putusan No.184/PDT/2020/PT MND



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

secara Hukum, sebagaimana yang dimaksud dalam pasal atau belum ada yang ditetapkan mempunyai hak memiliki tanah dan bangunan yang dimaksud menjadi objek sengketa.

3. Bahwa dalil uraian yang sampaikan oleh Kuasa hukum para Pelawan dalam gugatan perlawanan eksekusi pada point / angka 5 lima yang menerangkan bahwa orang tua dari para pelawan dan juga para terlawan telah meninggal dunia sebagaimana dimaksud oleh kuasa hukum para pelawan pada gugatan perlawanan eksekusi adalah benar dan jelas, serta meninggalkan harta warisan sebagaimana dimaksud adalah benar dan jelas;

Dan jika dalil dari kuasa hukum para pelawan yang menyampaikan bahwa tanah dan bangunan yang menjadi objek sengketa belum dibagi waris Harulah dibuktikan oleh kuasa hukum para pelawan bahwa pembuktian hak kepemilikan masih tertulis atas nama orang tua dari para pelawan bahkan para terlawan, untuk menguatkan dalil dari kuasa hukum dari para pelawan itu sendiri.

4. Bahwa dalil uraian yang sampaikan oleh Kuasa hukum para Pelawan dalam gugatan perlawanan eksekusi pada point / angka 6 enam sampai pada point / angka 15 lima belas haruslah dibuktikan oleh kuasa hukum dari para pelawan.

Bahwa berdasarkan uraian sebagaimana terurai pada point / angka demi angka tersebut diatas, maka para Terlawan yaitu terlawan II dan terlawan III, memohon putusan berdasarkan pertimbangan hukum yang seadil – adilnya dari majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara dimaksud.

Demikian jawaban terhadap gugatan perlawanan eksekusi dari para terlawan, semoga putusan yang nantinya akan diambil oleh majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini mempunyai penilaian yang berkekuatan dasar Keadilan

Membaca, jawaban Pembanding II, semula Terbantah IV telah mengemukakan sebagai berikut;

I. DALAM EKSEPSI

- Eksepsi Tidak Berwenang Mengadili (*Execeptie Van Onbeveogheid*)

1. Berdasarkan amandemen Pasal 24 UUD 1945 dan Pasal 10 Undang-Undang No. 14 Tahun 1970, sebagaimana diubah oleh Undang-Undang No.

Halaman 21 dari 87 halaman Putusan No.184/PDT/2020/PT MND



35 Tahun 1999 dan sekarang diatur dalam Pasal 2 ayat (1) *juncto*. Pasal 10 ayat (2) Undang-Undang No. 4 tahun 2004, kekuasaan kehakiman (*judicial power*) terdiri dari lingkungan :

- Peradilan Umum;
- Peradilan Agama;
- Peradilan Militer; dan
- Peradilan Tata Usaha Negara.

Masing-masing lingkungan mempunyai yurisdiksi tertentu. Apa yang menjadi yurisdiksi suatu lingkungan, tidak boleh dilanggar oleh yang lain (M. Yahya Harahap, SH., Buku Hukum Acara Perdata, 2005, halaman 497).

2. Bahwa berdasarkan Pasal 1 ayat 2 Undang-undang No. 5 tahun 1986 tentang Pengadilan Tata Usaha Negara, menyebutkan "*Badan/Pejabat Tata Usaha Negara (TUN) adalah badan atau pejabat yang melaksanakan urusan pemerintahan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku*"
3. Berdasarkan Pasal 1 ayat 3 Undang-undang No. 5 tahun 1986, Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, bersifat konkrit, individual dan final yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata.
4. Bahwa pada Petition No. 10 pada halaman 6 gugatan perlawanan dari Para Pelawan meminta kepada Majelis Hakim untuk "*menyatakan bahwa perjanjian kredit di atas cacat hukum dan semua akibat dari perjanjian kredit tersebut yaitu:*
 - *Pengajuan lelang atas dasar perjanjian kredit yang dimaksud;*
 - *Membeli lelang atas dasar perjanjian kredit yang dimaksud;*
 - *Penetapan hasil lelang atas dasar perjanjian kredit yang dimaksud;*
 - *Perubahan nama sebagai pemegang hak atas objek SHM No. 30 tanggal 23/08/1973 an. Lam Shing Tsang menjadi Yongki Darius Mogi.**Adalah perbuatan melawan hukum dan batal demi hukum.*"
5. Bahwa berkaitan dengan permohonan perubahan nama sertifikat merupakan kewenangan dari Kementerian Agraria dan Tata Ruang (ATR) dimana berdasarkan Undang-Undang yang tugasnya adalah meliputi bidang pertanahan termasuk ke dalam kegiatan Pendaftaran Tanah.
6. Sesuai Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2015 tentang Kementerian Agraria dan Tata Ruang (ATR) mempunyai tugas

Halaman 22 dari 87 halaman Putusan No.184/PDT/2020/PT MND



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria/pertanahan dan tata ruang untuk membantu Presiden dalam menyelenggarakan pemerintahan negara.

7. Berdasarkan hal tersebut tindakan Kementerian Agraria dan Tata Ruang (dhi. Badan Pertanahan Nasional (BPN)) yang melakukan pendaftaran tanah SHM No. 30 tanggal 23 Agustus 1973 yang semula an. Lam Shing Tsang menjadi an. Yongki Darius Mogi merupakan sebuah Keputusan Tata Usaha Negara, karena objek permohonan adalah perubahan nama dalam sertifikat dimana tindakan tersebut dilakukan BPN dalam kedudukannya sebagai pejabat TUN.
8. Bahwa Sengketa Tata Usaha Negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang Tata Usaha Negara antara orang atau badan hukum perdata dengan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, baik di pusat maupun di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya Keputusan Tata Usaha Negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
9. Bahwa oleh karena yang menjadi permohonan Pelawan adalah mengenai penetapan perubahan nama SHM No. 30 tanggal 23 Agustus 1973 adalah merupakan objek dari Gugatan Tata Usaha Negara, maka dapat diyakini dengan jelas dan terang bahwa Gugatan Penggugat adalah yurisdiksi dari Pengadilan Tata Usaha Negara, sehingga Peradilan Umum bukanlah kompetensi yang tepat untuk menangani permasalahan ini, namun telah menjadi yurisdiksi dari Pengadilan Tata Usaha Negara.
10. Maka oleh karena itu dengan alasan ini saja telah cukup dasar dan alasan bagi Majelis Hakim untuk menyatakan gugatan Para Pelawan tidak dapat diterima atau *Niet Onvankelijke Verklaard*.
11. Bahwa sesuai dengan Putusan Mahkamah Agung No. 14 K/TUN/1993 berkaitan dengan gugatan pembatalan surat PLN 6 Agustus 1991, No. 4818/832/BIKEU/1991, perihal tagihan susulan opal, Mahkamah Agung berpendapat bahwa: *"sengketa yang terjadi antara Penggugat dan Tergugat (dhi. PLN) merupakan sengketa TUN, karena objek gugatan adalah surat penetapan PLN dalam kedudukannya sebagai pejabat TUN. Oleh karena itu, meskipun tindakan tergugat terikat dalam standart kontrak, tindakan penerbitan surat itu bersifat publik dan bukan perdata sehingga PTUN Jakarta berwenang memeriksanya."*
12. Bahwa sehubungan dengan Eksepsi Tidak Berwenang Mengadili ini telah jelas terbukti dalam gugatan Para Pelawan dalam perkara a quo, maka

Halaman 23 dari 87 halaman Putusan No.184/PDT/2020/PT MND



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Terlawan IV mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berkenan untuk memutus eksepsi ini dengan PUTUSAN SELA, sehingga perkara ini diakhiri tanpa pemeriksaan pokok perkara, karena telah diketahui dengan jelas bahwa Peradilan Umum tidak berwenang untuk mengadili perkara ini.

- Exceptio Obscur Libel

Bahwa terhadap hal-hal yang didalilkan Para Pelawan dalam gugatan baik mengenai Formulasi Gugatan dan Posita Gugatan (*fundamentum petendi*) tidak menjelaskan dasar hukumnya (*rechts ground*) dan tidak menjelaskan dasar fakta peristiwa yang mendasari gugatan (*feitelijke grond*). Bahwa Gugatan Perlawanan yang diajukan oleh Para Pelawan adalah tidak terang dan jelas (*onduidelijk*) yang dapat Terlawan IV jabarkan sebagai berikut:

Tidak jelasnya dalil dan dasar hukum gugatan

1. Bahwa Para Pelawan telah mendalilkan suatu gugatan yang tidak jelas dan tidak sistematis, yang dapat dijabarkan sebagai berikut:
 - a) Bahwa Para Pelawan telah memasukan perubahan gugatan perlawanan eksekusi pada perkara No. 108/Pdt.Btw/2019/PN.Thn sedangkan perkara yang sedang berjalan adalah untuk perkara No. 108/Pdt.Bth/2019/PN.Thn
 - b) Pada posita No. 1Gugatannya, Para Pelawan menyatakan bahwa semasa hidupnya Almarhum Sunny Andries dahulu bernama Lam Shing Tsang dan Syanne Tewuh dahulu bernama Lie (lee) Shu Cui adalah sepasang suami istri dan mempunyai 5 orang anak bernama :
 1. Lam King Khun dahulu bernama Lam King Khoen (Alm)
 2. Dst...
 - c) Pada posita No. 13 Gugatannya, Para Pelawan menyatakan bahwa tanah objek eksekusi merupakan bagian harta warisan yang belum dibagi waris yang dengan dengan demikian hak hukumnya melekat pada para Pelawan.
 - d) Pada posita No. 14 Gugatannya, Para Pelawan menyatakan bahwa Para Pelawan adalah pemegang hak yang sah sebagai ahli waris atas objek sengketa.
2. Bahwa nampaknya Para Pelawan tidak cermat dan serius dalam menyusun gugatannya dimana Para Pelawan menulis nomor perkara pada halaman pertama melakukan kesalahan penulisan, dan nampak dalil-dalil yang

Halaman 24 dari 87 halaman Putusan No.184/PDT/2020/PT MND



dibangun tidak sistematis dan tidak jelas secara khusus terkait dengan fakta apa yang terjadi kemudian pencantuman bukti atau dasar peraturan perundang-undangan untuk membangun argumentasi tersebut.

3. Bahwa telah diatur dengan baik oleh Mahkamah Agung mengenai standart penulisan nomor perkara dalam ketentuan Buku II Mahkamah Agung RI, dimana tentang perlawanan pihak ketiga (*derden verzet*) didaftarkan sebagai perkara baru menggunakan kode pdt.bth, sedang untuk perkara *verzet* terhadap putusan *verstek* didaftarkan menggunakan kode pdt.plw.
4. Bahwa Pengadilan telah melakukan registrasi nomor perkara demi menciptakan tertib administrasi sebagai bagian dari *Court Of Law* yang mutlak dilaksanakan.
5. Kekeliruan penulisan nomor perkara terlihat amat kecil namun hal tersebut tidak dapat ditolerir, karena nomor perkara merupakan produk yang *limited* atau khusus sehingga kesalahan penulisan tersebut benar-benar telah mengubah identitas dari nomor perkara.
6. Bahwa Para Pelawan hanya menjelaskan bahwa terdapat Pewaris, Ahli Warisan Warisan, dimana hal ini sama sekali tidak jelas yang seharusnya Para Pelawan menyebutkan dengan tegas kapan Syanne Tewuh meninggal dunia kemudian berdasarkan Surat Akta Kematian nomor berapa, kemudian mengenai Alm. Lam King kapan ybs. meninggal dunia dan berdasarkan Surat Akta Kematian nomor berapa, kemudian berkaitan dengan Hak Warisan seharusnya dapat disebutkan berdasarkan Surat Keterangan Ahli Waris atau Surat lainnya yang dapat menerangkan lahirnya warisan yang secara khusus menjelaskan pembagian warisan terhadap harta warisan.
7. Bahwa seharusnya Para Pelawan menyusun gugatannya dengan baik jelas kronologisnya, jelas peristiwanya, dan jelas dasar hukumnya, dimana hal tersebut menjadi salah bentuk keadilan bagi pihak lain secara khusus Terlawan IV dalam menyusun jawaban yang didasarkan atas fakta-fakta yang jelas dan dapat dipahami, sehingga Majelis Hakim dapat memutuskan perkara ini berdasarkan fakta-fakta persindangan yang lengkap dan jelas.
8. Sebagai contoh agar memberikan pengetahuan kepada Para Pelawan serta memberi terang maksud dari Terlawan IV diatas, bahwa penjelasan secara rinci terhadap meninggalnya seseorang dapat menjadi penjelasan atau gambaran bahwa telah terjadi Pewarisan pada saat Pewaris meninggal, dimana hal tersebut apabila dikaitkan dengan objek-objek jaminan yang menjadi objek warisan, dapat menjelaskan fakta terkait lainnya seperti fakta

Halaman 25 dari 87 halaman Putusan No.184/PDT/2020/PT MND



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

apakah pengikatan jaminan dilakukan setelah muncul pewarisan atau sebelum pewarisan, penjelasan tersebut amat penting demi terang jelas dan selesainya perkara yang sedang berjalan.

9. Bahwa dalam Putusan Mahkamah Agung No. 250 K/Pdt/1984 dan Putusan No. 1145 K/Pdt/1984 diputuskan sebagai berikut: "gugatan dinyatakan kabur dan tidak jelas karena tidak dijelaskan sejak kapan dan atas dasar apa penggugat memperoleh hak atas tanah sengketa dari kakeknya (apakah sebagai hibah, warisan, dan sebagainya)."
10. Bahwa hal tersebut diatas sangat kabur dan dapat membingungkan Terlawan IV dalam menyusun jawabannya, hal ini amat penting dijelaskan karena sangat berpengaruh terhadap fakta-fakta kapan muncul pewarisan, kapan diadakan pengikatan terhadap aset-aset yang menjadi jaminan dan apakah Para Pelawan adalah orang yang sah dan benar memiliki hak atas objek waris tersebut.
11. Bahwa kemudian Para Pelawan pada Posita 10 telah keliru mencantumkan Perjanjian Kredit No. 2005.011, No. 2005.010, No. 2005.012 tanpa memperhatikan fakta-fakta yang terjadi dimana sebelumnya telah terdapat perjanjian kredit antara Michael Andris dan Terlawan IV yaitu :
 - Perjanjian Kredit No. 2001.002 tanggal 01 Mei 2001 dengan maksimum kredit Rp. 1.000.000.000 (satu milyar rupiah).
 - Perjanjian Kredit No. 2002.042 tanggal 04 Desember 2002 dengan maksimum kredit Rp. 3.800.000.000 (tiga milyar delapan ratus juta rupiah).
12. Bahwa telah nampak Para Pelawan tidak melakukan penelitian terlebih dahulu terhadap pokok permasalahan dalam Perkara ini, bahwa Terlawan IV yakin apabila Para Pelawan melakukan penelitian dan menemukan fakta-fakta yang ada Para Pelawan tidak akan melayangkan Gugatan Perlawanan ini, dimana fakta ini merupakan fakta yang amat penting yang dapat mempengaruhi keyakinan Para Pelawan untuk melayangkan Gugatan Perlawanan ini.
13. Bahwa penyebutan Nomor Perjanjian Kredit yang sesuai fakta amatlah penting dan sangat berpengaruh terhadap proses dan penemuan-penemuan fakta dalam persidangan ini yang dapat menjelaskan pihak-pihak yang berkepentingan dalam perjanjian tersebut, kapan perjanjian tersebut diadakan apakah sebelum atau setelah pewarisan itu muncul, dan berkaitan dengan mana-mana saja Objek Waris yang menjadi Objek Hak Tanggungan.

Halaman 26 dari 87 halaman Putusan No.184/PDT/2020/PT MND



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

14. Bahwa pada Posita No. 12 Para Pelawan menyatakan: *"dengan adanya penetapan pengadilan tersebut Para Pelawan merasa sangat dirugikan hak-haknya oleh karena objek eksekusi oleh Pengadilan Negeri Tahuna dst..."*.
15. Bahwa Para Pelawan tidak menjelaskan detail kerugian yang dirasakan oleh Para Pelawan secara jelas dan rinci, kerugian apa saja dan berapa jumlah atau besarnya.
16. Bahwa penjelasan yang berkaitan dengan kerugian Para Pelawan amatlah penting untuk dikemukakan, mengingat inti gugatan ini adalah gugatan perbuatan melawan hukum sehingga dengan jelas dan terang dapat dilihat hubungan kausal antara kerugian yang diderita oleh Para Pelawan dengan Perbuatan yang melawan hukum yang Pelawan sangkakan.
17. Bahwa Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 550/K/Sip/1979 tanggal 8 Mei 1980, dalam pertimbangan hukumnya menyatakan bahwa: *"petitum 4 s.d 6 dari penggugat asal tentang ganti rugi harus dinyatakan tidak dapat diterima oleh karena kerugian-kerugian yang diminta tidak diadakan perincian."*
18. Peradilan Negara menerapkan dan menegakkan hukum dan keadilan berdasarkan Pancasila, merupakan suatu keharusan apabila keputusan-keputusan dalam peradilan tersebut dihasilkan dan/atau didasarkan atas fakta-fakta hukum yang lengkap dan utuh.
19. Bahwa mengingat ternyata dalil-dalil yang diuraikan Para Pelawan dalam positanya merupakan dalil-dalil yang tidak jelas, terang dan terperinci maka tuntutan-tuntutan yang Para Pelawan ajukan juga merupakan tuntutan-tuntutan yang tidak memenuhi syarat formil. Oleh karenanya terhadap gugatan Para Pelawan sudah seharusnya Majelis Hakim menolak atau setidaknya menyatakan gugatan Para Pelawan tidak dapat diterima.

- Gugatan Penggugat Kurang Pihak (*Exceptio Plurium Litis Consortium*)

1. Bahwa alasan pengajuan eksepsi ini karena orang yang ditarik sebagai Terlawan tidak lengkap, dimana masih ada yang harus ikut dijadikan sebagai Para Pihak agar sengketa yang dipersoalkan dapat diselesaikan secara tuntas dan menyeluruh.
2. Bahwa Para Pelawan pada Posita 10 mencantumkan Perjanjian Kredit No. 2005.011, No. 2005.010, No. 2005.012 dalam Gugatannya sebagai dasar Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan Terlawan IV karena tidak melibatkan ahli waris.

Halaman 27 dari 87 halaman Putusan No.184/PDT/2020/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

3. Bahwa yang menjadi Pihak pada Perjanjian Kredit No. 2005.010 tanggal 06 April 2005, No. 2005.011 tanggal 06 April 2005, dan No. 2005.012 tanggal 04 April 2005 adalah Terlawan IV dengan PT Makmur Jaya Abadi yang diwakilkan oleh Michael Andris (Direktur Utama), Chandra Lambuwun (Direktur), dan Lusye Langow (Komisaris).
4. Bahwa sesuai dengan dalil Para Pelawan yang menyatakan perbuatan Terlawan IV adalah Perbuatan Melawan Hukum karenatidak dilibatkannya Ahli Waris dalam perjanjian kredit (Posita No. 10 Para Pelawan) tersebut, maka seharusnya Para Pelawan menarik PT Makmur Jaya Abadi untuk masuk sebagai pihak dalam perkara *a quo* dan ikut menjawab serta menjelaskan secara terang fakta yang terjadi pada saat lahirnya Perjanjian Kredit tersebut, dimana hal tersebut dapat turut membuktikan tuduhan-tuduhan dari Para Pelawan.
5. Bahwa keikutsertaan PT Makmur Jaya Abadi dalam perkara ini amatlah penting, karena dasar gugatan dari Para Pelawan berasal dari Perjanjian Kredit dimana PT Makmur Jaya Abadi menjadi pihak yang mengikatkan diri dalam perjanjian yang dipermasalahkan tersebut.
6. Putusan Mahkamah Agung No.151 K/Sip/1975 tanggal 13 Mei 1975 menyatakan: *"Bahwa karena yang berutang kepada Penggugat adalah dua orang, seharusnya gugatan ditujukan kepada dua orang tersebut"* ; *"Bahwa oleh karena gugatan tidak lengkap (yang digugat hanya seorang) gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima"* ; (vide : Rangkuman Yurisprudensi Mahkamah Agung Indonesia, II, Hukum Perdata dan Acara Perdata, Proyek Yurisprudensi, hal.18.
7. Bahwa Putusan Mahkamah Agung RI No. 78 K/Sip/1972 tanggal 11 November 1975, menyatakan: *"Gugatan kurang pihak atau kekurangan formil tidak lengkap harus dinyatakan tidak dapat diterima."*
8. Bahwa sehubungan dengan hal tersebut, Terlawan IV mohon agar Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini dapat mempertimbangkan putusan Mahkamah Agung yang telah berulang kali dan telah dijadikan suatu Yurisprudensi tetap yang menyatakan bahwa: *"gugatan yang kurang pihak haruslah dinyatakan tidak dapat diterima oleh Majelis Hakim Pengadilan yang memeriksa perkara."*
- Eksepsi Dominii
 1. Bahwa pada Posita No. 14 Para Pelawan menyatakan *"bahwa oleh karena Para Pelawan adalah pemegang hak yang sah sebagai ahli waris atas objek sengketa dst..."*

Halaman 28 dari 87 halaman Putusan No.184/PDT/2020/PT MND



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa pernyataan ini adalah pernyataan yang mengada-ada, apabila Para Pelawan berani menyatakan hal tersebut Para Pelawan harus mampu membuktikannya dimana maka pemegang hak yang sah dapat diartikan bahwa atas hak tersebut telah dicatatkan/didaftarkan/diterima menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.
3. Bahwa penuntutan Terlawan IV yang berulang kali menekankan kata-kata "bukti" bukanlah pendapat pribadi melainkan amanat yang dinyatakan oleh Undang-Undang.
4. Bahwa kemudian hingga saat ini Para Pelawan dan/atau Ahli Waris tidak menjelaskan peralihan hak tersebut sehingga menjadi keberhakan ahli waris, dimana menurut PPNo. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Pasal 36 menjelaskan:
"Pasal 36
(1) *Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah terdaftar.*
(2) *Pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada Kepala Kantor Pertanahan."*
5. Bahwa apabila Para Pelawan adalah pemegang hak yang sah seharusnya dapat menjelaskan pendaftaran tanah objek warisan tersebut.
6. Bahwa terlebih lagi saat ini SHM No. 30 tanggal 23 Agustus 1973 terdaftar dan tercatat dengan nama Yongki Darius Mogi, dimana menurut PPNo. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Pasal 3 (a) menjelaskan bahwa: "*Pendaftaran tanah bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.*"
7. Bahwa eksepsi ini merupakan tangkisan yang diajukan oleh Terlawan IV terhadap sangkaan mengenai Objek Sengketa adalah sah milik Para Pelawan, dimana karena Para Pelawan tidak dapat memberikan dan/atau menunjukan Bukti Pendaftaran Tanah sebagaimana peraturan hukum mengamanatkannya, sehingga Terlawan IV mohon agar Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini menyatakan gugatan tidak dapat diterima.

- Eksepsi Error In Persona

Halaman 29 dari 87 halaman Putusan No.184/PDT/2020/PT MND



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Perlawanan Pihak Ketiga atas Sita Jaminan, sebagaimana dalam dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 07 Tahun 2012 tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas bagi Pengadilan, dalam Hasil Rapat Kamar Perdata, Sub Perdata Umum, Romawi VII Huruf B, halaman 6, menyatakan:
"Perlawanan pihak ketiga/derden verzet, berdasarkan Pasal 195 ayat (6) Jo. Pasal 208 HIR, hanya dapat diajukan karena alasan "kepemilikan" (HM, HGB, HGU, HP dan Gadai Tanah)."
2. Berdasarkan uraian di atas, dapat disimpulkan bahwa gugatan Perlawanan Pihak Ketiga atas Sita Jaminan/Derden Verzet harus didasarkan pada alasan kepemilikan, yaitu HM, HGB, HGU dan Gadai Tanah, selain alasan kepemilikan tersebut maka Derden Verzet harus ditolak.
3. Bahwa untuk membuktikan apakah Para Pelawan adalah Pemilik atas objek sengketa hanya dapat dibuktikan dengan memeriksa sertifikat objek sengketa. Pemeriksaan sertifikat objek sengketa ditujukan untuk melihat pihak yang namanya tercatat dalam sertifikat adalah sebagai pemilik objek tanah, mengingat sertifikat adalah tanda bukti hak sebagai alat pembuktian yang kuat, sebagaimana ketentuan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, bunyinya :
"(1) Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan."
4. Berdasarkan ketentuan tersebut di atas, sertifikat adalah tanda bukti hak sebagai alat pembuktian yang kuat dan sempurna, sehingga setiap orang yang namanya tertuang dalam sertifikat harus dipandang sebagai pemilik tanah.
5. Oleh karena telah terbukti dan diakui pula oleh Para Pelawan mengenai sertifikat objek sengketa tidak tercatat atas nama Para Pelawan, maka dengan demikian Para Pelawan bukan pemilik atas tanah-tanah objek sengketa.
6. Bahwa Para Pelawan telah mendalilkan suatu gugatan yang dikonstruksi berdasarkan pada keadaan ilusi yang menerangkan bahwa Para Pelawan memiliki hak atas harta warisan, yang dapat dijabarkan sebagai berikut:

Halaman 30 dari 87 halaman Putusan No.184/PDT/2020/PT MND



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a) Pada posita No. 13 Gugatannya, Para Pelawan menyatakan bahwa tanah objek eksekusi merupakan bagian harta warisan yang belum dibagi waris yang dengan demikian hak hukumnya melekat pada Para Pelawan.
- b) Pada posita No. 14 Gugatannya, Para Pelawan menyatakan bahwa Para Pelawan adalah pemegang hak yang sah sebagai ahli waris atas objek sengketa.
7. Bahwa Pernyataan Para Pelawan pada dalil-dalil diatas menyiratkan bahwa Para Pelawan adalah pihak yang secara khusus oleh Pewaris (dhi. Lam Shing Tsang) diberikan warisan untuk menguasai atau memiliki Rumah dan/atau toko berdasarkan SHM No. 30 tanggal 23 Agustus 1973 an. Lam Shing Tsang dan SHM No. 57 tanggal 20 Januari 1975 an. Lam Shing Tsang.
8. Bahwa dalam Gugatannya Penggugat tidak dapat menjelaskan secara tegas peristiwa dan dasar hukum yang menjadi dasar Hak Kepemilikan atas aset tersebut, sebagaimana dijelaskan oleh ketentuan mengenai peralihan hak milik atas tanah.
9. Bahwa bilamana tidak ada dasar yang menjelaskan Hak Milik atas aset yang diakui oleh Pelawan terlebih dahulu, hal itu akan menyebabkan ketidakjelasan apakah Para Pelawanberhak atas aset tersebut.
10. Pasal 19 Undang-Undang No. 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menjelaskan :
 - (1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.
 - (2) Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi:
 - a. pengukuran perpetaan dan pembukuan tanah;
 - b. pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
 - c. pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.
 - (3) Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu-lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria.
 - (4) Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termaksud dalam ayat (1) diatas, dengan

Halaman 31 dari 87 halaman Putusan No.184/PDT/2020/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

ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.”

11. Pasal 23 Undang-Undang No. 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menyatakan:

(1) Hak milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam pasal 19.

(2) Pendaftaran termaksud dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya milik serta sahnya peralihan dan pembebanan hak-hak tersebut.”

12. Berdasarkan hal-hal tersebut tindakan Para Pelawan merupakan tindakan dari seseorang yang tidak memiliki hak dan kapasitas untuk meminta kepada Pengadilan agar penjualan melalui lelang, pembelian melalui lelang, dan perubahan nama atas SHM No. 30 tanggal 23 Agustus 1973 tersebut dinyatakan tidak sah dan tidak memiliki kekuatan. Menurut Yahya Harahap dalam bukunya Hukum Acara Perdata halaman 503 menyatakan bahwa dalam hal tersebut, dapat diajukan *exceptio in persona*, atas alasan bahwa orang yang mengajukan gugatan bukan orang yang berhak dan mempunyai kedudukan hukum untuk itu.

13. Oleh karena Para Pelawan tidak mempunyai hak dan kapasitas sebagai Pelawan (*persona standi in judicio*) dalam perkara ini, maka Derden Verzet yang diajukan Pelawan memiliki cacat error in persona, sehingga cukup beralasan dan berdasar hukum bagi Yang Mulia Majelis Hakim menyatakan perlawanan Para Pelawan ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima.

Bahwa Eksepsi Terlawan IV tersebut di atas didasarkan pada dasar hukum yang benar, oleh karena itu cukup beralasan bagi Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini untuk mengabulkan eksepsi error in persona yang diajukan Terlawan IV dan menyatakan gugatan Para Pelawan ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklard*).

II. DALAM POKOK PERKARA

Bahwa Tergugat mohon agar hal-hal yang telah diuraikan DALAM EKSEPSI di atas dianggap termasuk dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari bagian DALAM POKOK PERKARA berikut ini.

1. Bahwa Terlawan IV membantah pernyataan Para Pelawan pada Posita No. 7 halaman 5 yang pada intinya menyatakan “ Terlawan IV tidak merubah agunan pinjaman dari objek sengketa menjadi aset lain yang bersifat pribadi dst..”

Halaman 32 dari 87 halaman Putusan No.184/PDT/2020/PT MND



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa tercermin dari pernyataan tersebut bahwa Para Pelawan keliru dan tidak memahami mekanisme mengenai pengajuan objek dalam kaitannya sebagai jaminan atas suatu Perjanjian Kredit, sehingga perlu dijelaskan secara singkat oleh Terlawan IV bahwa Kreditur tidak memiliki hak untuk memilih atau menerima suatu objek menjadi jaminan atas kehendaknya, dimana seluruh jaminan yang ada terlebih dahulu ditawarkan oleh Debitur untuk secara sukarela dijadikan jaminan atas suatu Perjanjian Kredit.
3. Bahwa objek yang telah menjadi jaminan suatu Perjanjian Kredit tidak akan berubah statusnya selama Perjanjian Kredit tersebut belum lunas atau melalui pengajuan penggantian objek jaminan oleh Debitur kepada Kreditur agar objek tersebut lepas dari aset jaminan.
4. Bahwa Terlawan IV membantah dengan tegas pernyataan Para Pelawan pada Posita No.6 dan 10 yang pada intinya menyatakan bahwa penandatanganan Perjanjian Kredit tanpa melibatkan semua ahli waris yang berhak atas objek sengketa adalah cacat hukum dan merupakan perbuatan melawan hukum.
5. Berdasarkan ketentuan dalam pasal 1365 KUHPerdata disebutkan bahwa:
"tiap perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang bersalah menimbulkan kerugian, mengganti kerugian tersebut." Berdasarkan rumusan pasal tersebut, suatu perbuatan dikatakan melawan hukum apabila memenuhi empat unsur yaitu:
 1. *Perbuatan itu harus melawan hukum (onrechtmatig);*
 2. *Perbuatan itu harus menimbulkan kerugian;*
 3. *Perbuatan itu harus dilakukan dengan kesalahan;*
 4. *Antara perbuatan dan kerugian yang timbul harus ada hubungan kausal."*
6. Bahwa Para Pelawan tidak dapat menjelaskan perbuatan mana yang oleh Terlawan IV sehingga dapat dikategorikan suatu perbuatan yang melawan hukum dimana perbuatan tersebut merupakan perbuatan yang mengandung unsur kesalahan dan menimbulkan kerugian bagi Para Pelawan, dimana akan Terlawan IV jelaskan bahwa Terlawan IV telah mengadakan Perjanjian Kredit, Perjanjian Pengikatan Jaminan dan Tindakan Pelelangan dengan mematuhi dan melaksanakan seluruh peraturan dan Undang-Undang yang berlaku.
7. Bahwa Perjanjian Kredit yang diuraikan Para Pelawan pada Posita No. 6 dan 10 Gugatannya tersebut telah sesuai dengan syarat sahnya Perjanjian yang diatur pada Pasal 1320 KUH Perdata yang menyatakan :

Halaman 33 dari 87 halaman Putusan No.184/PDT/2020/PT MND



"Supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat;

- 1. kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya*
 - 2. kecakapan untuk membuat suatu perikatan;*
 - 3. suatu pokok persoalan tertentu;*
 - 4. suatu sebab yang tidak terlarang."*
8. Bahwa Para Pihak pada Perjanjian Kredit No. PK No. 2005.010 tgl 06 April 2005, PK No. 2005.011 tgl 06 April 2005, dan PK No. 2005.012 tgl 04 April 2005 adalah Terlawan IV (Kreditur) dengan PT Makmur Jaya Abadi (Debitur) dimana Para Pihak diwakilkan oleh seluruh pihak yang berwenang sesuai dengan anggaran dasar masing-masing perusahaan telah sepakat untuk saling mengikatkan diri pada Perjanjian tersebut.
 9. Bahwa Perjanjian Kredit tersebut berkaitan dengan Perjanjian Utang Piutang dengan pengaturan hak dan kewajiban di dalamnya, dimana Utang Piutang adalah suatu kegiatan atau sebab yang tidak dilarang oleh Undang-Undang.
 10. Berkaitan dengan keterlibatan Ahli Waris dalam penandatanganan Perjanjian Kredit No. PK No. 2005.010 tgl 06 April 2005, PK No. 2005.011 tgl 06 April 2005, dan PK No. 2005.012 tgl 04 April 2005 adalah sebuah kekeliruan Para Pelawan karena dalam Perjanjian Kredit tersebut Ahli Waris tidak memiliki kapasitas maupun kepentingan untuk dilibatkan.
 11. Bahwa kekeliruan Para Pelawan terhadap Perjanjian Kredit (Posita No. 6 dan 10) yang menjadi dasar gugatan akan amat berdampak pada pemahaman Para Pelawan dalam permasalahan ini. Setiap Perjanjian Kredit memiliki perbedaan dengan Perjanjian Kredit lainnya antara lain adalah Para Pihak yang menigkatkan diri, waktu dan/atau jangka waktu diadakannya perjanjian, dan Objek yang menjadi jaminan atas Perjanjian Kredit.
 12. Bahwa perlu dijelaskan terlebih dahulu kepada Para Pelawan dimana sebelum dilaksanakannya Perjanjian Kredit yang Para Pelawan sebutkan pada Posita No. 6 dan 10 gugatannya telah diadakan perjanjian antara Michael Andris dan PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk(dhi. Terlawan IV) yang dapat diuraikan sebagai berikut:
 - Perjanjian Kredit No. 2001.002 tanggal 01 Mei 2001 dengan maksimum kredit Rp. 1.000.000.000 (satu milyar rupiah).
 - Perjanjian Kredit No. 2002.042 tanggal 04 Desember 2002 dengan maksimum kredit Rp. 3.800.000.000 (tiga milyar delapan ratus juta rupiah).

Halaman 34 dari 87 halaman Putusan No.184/PDT/2020/PT MND



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13. Bahwa atas Perjanjian Kredit No. 2001.002 tanggal 01 Mei 2001 dan No. 2002.042 tanggal 04 Desember 2002 kemudian dijaminakan beberapa objek harta benda, diantaranya adalah SHM No. 57/Sawang Bendar tanggal 20 Januari 1975 dan SHM No. 30/Sawang Bendar tanggal 23 Agustus 1973.
14. Bahwa berkaitan dengan SHM No. 57/Sawang Bendar tanggal 20 Januari 1975 an. Lam Shing Tsang Jl. Raramenusa Kel. Sawang Bendar, Kec. Tahuna. (LT. 499m² ; LB : 1160 m²) telah diikat Hak Tanggungan peringkat I No. 36/2001 tanggal 13 Juni 2001 dan Hak Tanggungan peringkat II No. 86/2003 tanggal 11 Maret 2003.
15. Bahwa berkaitan dengan SHM No. 30/Sawang Bendar tanggal 23 Agustus 1973 an. Lam Shing Tsang Jl. Raramenusa Kel. Sawang Bendar, Kec. Tahuna. (LT. 296m² ; LB : 168 m²), telah diikat dengan Hak Tanggungan peringkat I No. 36/2001 tanggal 13 Juni 2001 dan Hak Tanggungan peringkat II No. 86/2003 tanggal 11 Maret 2003.
16. Bahwa pada tahun 2001 yaitu semasa hidupnya pada Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 190/APHT/2001 tanggal 28 Mei 2001 oleh Lam Shing Tsang dengan persetujuan Syane Tewudiberikan dengan Akta kepada dan untuk kepentingan Pihak Kedua (Terlawan IV) untuk menjamin pelunasan Perjanjian Kredit No. 2001.002 tanggal 1 Mei 2001 an. Michael Andris, yang dengan ini menyatakan:
 - menerimanya, Hak tanggungan yang diatur dalam UU Hak Tanggungan dan Peraturan pelaksanaanya, peringkat ke I atas objek :
 - a. Objek dengan SHM No. 57/Sawang Bendar tanggal 20 Januari 1975 an. Lam Shing Tsang.
 - b. Objek dengan SHM No. 30/Sawang Bendar tanggal 23 Agustus 1973 an. Lam Shing Tsang
 - Tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Pihak Kedua (Terlawan IV), Pihak Pertama (Dhi. Lam Shing Tsang) tidak akan melepaskan haknya atas objek Hak Tanggungan atau mengalihkannya secara apapun untuk kepentingan Pihak Ketiga.
17. Bahwa pada tahun 2003 yaitu semasa hidupnya pada Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 201/PHT/T/XII/2002 tanggal 27 Desember 2002 oleh Lam Shing Tsang ditulis juga Sunny Andries dengan persetujuan Syane Tewudiberikan dengan Akta kepada dan untuk kepentingan Pihak Kedua (Terlawan IV) untuk menjamin pelunasan Perjanjian Kredit No. 2002.042 tanggal 04 Desember 2002 an. Michael Andris, yang dengan ini menyatakan:

Halaman 35 dari 87 halaman Putusan No.184/PDT/2020/PT MND



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- menerimanya, Hak tanggungan yang diatur dalam UU Hak Tanggungan dan Peraturan pelaksanaannya, peringkat ke I atas objek :
 - a. Objek dengan SHM No. 57/Sawang Bendar tanggal 20 Januari 1975 an. Lam Shing Tsang.
 - b. Objek dengan SHM No. 30/Sawang Bendar tanggal 23 Agustus 1973 an. Lam Shing Tsang
- Tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Pihak Kedua (Terlawan IV), Pihak Pertama (Dhi. Lam Shing Tsang) tidak akan melepaskan haknya atas objek Hak Tanggungan atau mengalihkannya secara apapun untuk kepentingan Pihak Ketiga.

18. Penjelasan UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan bagian Umum No. 3 menyatakan :

3. *Atas dasar kenyataan tersebut, perlu segera ditetapkan undang-undang mengenai lembaga hak jaminan atas tanah yang kuat dengan ciri-ciri:*

- a. Memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya;
- b. Selalumengikuti obyek yang dijaminakan dalam tangan siapa pun obyek itu berada;
- c. *memenuhi asas spesialisat dan publisitas sehingga dapatmengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yangberkepentingan;*
- d. *Mudahdan pasti pelaksanaan eksekusinya."*

19. Bahwa sejak lahirnya Hak Tanggungan, pemegang HakTanggungan memperoleh hak istimewa yang disediakan oleh UU Hak Tanggungan, yaitu kreditor mempunyai kedudukan yang diutamakan atau *droit de preference*. Kemudian sifat Hak Tanggungan yang lainnya adalah Hak Tanggungan mengikuti obyeknya dalam tangan siapapun obyek Hak Tanggungan itu berada atau *droit de suite*.

20. Pasal 18 UU Hak Tanggungan menyatakan bahwa *HakTanggungan hapus karena hal-hal sebagai berikut:*

- a. "hapusnya utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan;
- b. *dilepaskannya Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan;*
- c. *pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri;*
- d. *hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan."*

Halaman 36 dari 87 halaman Putusan No.184/PDT/2020/PT MND



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

21. Bahwa berdasarkan peraturan tersebut dijelaskan bahwa sekalipun pemilik objek hak tanggungan meninggal dunia secara khusus yaitu Lam Shing Tsang (Akta Kematian No. 11 tahun 2004) Hak Tanggungan yang dibebankan atas objek SHM No. 57/Sawang Benda dan Objek dengan SHM No. 30/Sawang Benda tidak akan hapus, mengingat utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan tersebut belum hapus yang dapat dilihat pada SHM No. 57/Sawang Benda dan SHM No. 30/Sawang Benda yang tidak mencatatkan roya sebagai bukti hapusnya utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan pada bagian pencatatatan peralihan hak, hak-hak lain dan penghapusannya.
22. Bahwa berkaitan dengan pengikatan jaminan, Pasal 8 UU Hak Tanggungan menjelaskan bahwa :
- "(1) Pemberi Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan.*
- (2) Kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus ada pada pemberi Hak Tanggungan pada saat pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan."*
23. Berkaitan dengan keterlibatan Ahli Waris dalam Pengikatan Hak Tanggungan adalah sebuah pernyataan yang keliru karena didasarkan atas fakta yang keliru, telah dijelaskan diatas bahwa pengikatan Hak Tanggungan terhadap SHM No. 57/Sawang Benda tanggal 20 Januari 1975 an. Lam Shing Tsang dan SHM No. 30/Sawang Benda tanggal 23 Agustus 1973 an. Lam Shing Tsang merupakan kewenangan Lam Shing Tsang sebagai pemegang Hak Milik, dimana secara jelas dan tegas pada point-point diatas telah Terlawan IV jelaskan bahwa semasa hidupnya Lam Shing Tsang telah mengadakan pemberian Hak Tanggungan melalui APHT No. 190/APHT/2001 tanggal 28 Mei 2001 dan No. 201/PHT/T/XII/2002 tanggal 27Desember 2002.
24. Bahwa berdasarkan urian-uraian tersebut diatas dapat diketahui hak tanggungan merupakan perjanjian yang bersifat accesoir artinya hak tanggungan bukanlah hak yang berdiri sendiri namun lahirnya, keberadaannya, atau eksistensinya atau hapusnya tergantung kepada perjanjianpokoknya yaitu perjanjian kredit atau perjanjian utang lainnya. Dengan kata lain eksistensi haktanggungan ditentukan oleh piutang yang

Halaman 37 dari 87 halaman Putusan No.184/PDT/2020/PT MND



dijamin pelunasannya dan tidak akan berakhir walaupun Objek Tanggungan tersebut sekalipun beralih menjadi Objek Waris.

25. Pada setiap Akta Pemberian Hak Tanggungan tersebut, pada halaman 8, mengatur suatu ketentuan sebagai berikut, yaitu :

“Jika debitor tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang-piutang tersebut di atas, oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua 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:

- a. menjual atau suruh menjual dihadapan umum secara lelang Obyek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian;*
- b. mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara dan syarat-syarat penjualan;*
- c. menerima uang penjualan, menandatangani dan menyerahkan kwitansi;*
- d. menyerahkan apa yang dijual itu kepada pembeli yang bersangkutan;*
- e. mengambil dari uang hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang Debitor tersebut di atas; dan*
- f. melakukan hal-hal lain yang menurut undang-undang dan peraturan hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat Pihak Kedua perlu dilakukan dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut;*

26. Adapun Kuasa untuk menjual objek Hak Tanggungan d Pasal 6 UU Hak Tanggungan Nomor 4 tahun 1996 yang menyatakan, bahwa:

“Apabila debitor 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.”

27. Adapun kekuatan eksekutorial atas jaminan yang diikat oleh Hak Tanggungan diatur pada Pasal 14 ayat (1), (2) dan (3) Undang-undang Hak Tanggungan Nomor 4 tahun 1996 yang menyebutkan:

“(1) Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan Perundang-undangan yang berlaku

(2) Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

Halaman 38 dari 87 halaman Putusan No.184/PDT/2020/PT MND



(3) *Sertifikat 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.*"

28. Bahwa Terlawan IV sebagai pemegang Hak Tanggungan memiliki kewenangan yang diberikan oleh Undang-Undang Hak Tanggungan yang secara khusus memberikan kewenangan kepada pemegang hak tanggungan untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji tanpa memerlukan persetujuan terlebih dahulu.
29. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93 /Pmk.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menjelaskan hal-hal sebagai berikut:
 - Pasal 3
"Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan."
 - Pasal 12
"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."
30. Bahwa karena Terlawan IV telah memenuhi seluruh dokumen persyaratan lelang serta telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang, pejabat lelang menerima permohonan lelang dari Tergugat dimana atas permohonan tersebut Pejabat Lelang akan menentukan jadwal pelaksanaan lelang.
31. Bahwa atas pelaksanaan lelang pada tanggal 26 Juli 2019 di KPKNL Manado Pejabat Lelang membuat berita acara lelang atau disebut risalah lelang yang merupakan akta otentik dan mempunyai kekuatan pembuktian sempurna.
32. Bahwa atas Permohonan dari Terlawan IV pada tanggal 26 Juli 2019 KPKNL Manado melaksanakan pelelangan terhadap beberapa Objek Jaminan diantara lain adalah Bangunan/Tanah dengan SHM. No. 30 tanggal 23 Agustus 1973 an. Lam Shing Tsan.
33. Bahwa berdasarkan Kutipan Risalah Lelang No. 313/76/2019 dinyatakan Yongki Darius Mogi sebagai pemenang lelang atas Bangunan/Tanah dengan SHM. No. 30 tanggal 23 Agustus 1973 an. Lam Shing Tsan.

Halaman 39 dari 87 halaman Putusan No.184/PDT/2020/PT MND



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

34. Bahwa jual beli terhadap benda tidak bergerak melalui lelang Negara secara hukum adalah dibenarkan berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdara jo. Pasal 37 jo. Pasal 41 Peraturan Pemerintah Republik Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sehingga atas dasar Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Peraturan Pemerintah RI No.24 Tahun 1997 tersebut peralihan sesuatu hak dapat dilakukan melalui Lelang Negara.
35. Bahwa kemudian hubungan hukum jual beli melalui lelang negara atas objek Bangunan/Tanah dengan SHM No. 30 tanggal 23 Agustus 1973 an. Lam Shing Tsan tidak ada kaitannya dengan Para Pelawan, seandainya pun Para Pelawan mendasarkan dalilnya atas dasar ahli waris dimana telah dijelaskan secara jelas dan terperinci oleh Terlawan IV bahwa Hak Tanggungan tidak akan hapus karena terjadi pewarisan dan juga hingga saat ini Para Pelawan tidak menerangkan dasar kepemilikan objek tersebut.
36. Bahwa seandainya pun Para Pelawan tetap berkeinginan untuk menuntut pembatalan Penetapan Risalah Lelang Nomor 313/76/2019 tanggal 31 Juli 2019, seharusnya Pelawan mengajukan perlawanan sebelum jual beli melalui Lelang Negara dilaksanakan pada tanggal 26 Juli 2019, jadi dengan demikian tidak ada dasar Pelawan untuk mengajukan perlawanan dalam perkara *a quo*.
37. Bahwa berdasarkan Pasal 24 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/ 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menyebutkan "Lelang yang akan dilaksanakan hanya dapat dibatalkan dengan permintaan Penjual (Terlawan IV) atau penetapan provisional atau putusan dari lembaga peradilan umum", Para Pelawan meminta agar dilakukan pembatalan terhadap pelaksanaan lelang, sedangkan pelaksanaan lelang hanya boleh dibatalkan atas permintaan Penjual dengan demikian mengingat Para Pelawan bukanlah pihak penjual, maka secara hukum tidak ada dasar Para Pelawan untuk meminta pembatalan lelang.
38. Mahkamah Agung Nomor 697 K/Sip/1974 tetap berpatokan pada batas waktu sampai eksekusi selesai dilaksanakan, dengan penegasan yang berbunyi: "Perlawanan terhadap pelelangan seharusnya diajukan sebagai perlawanan terhadap eksekusi sebelum pelelangan dilaksanakan."
39. Bahwa berdasarkan uraian diatas berkaitan dengan pelaksanaan lelang, apabila Para Pelawan berpendapat lain atau secara khusus memohon agar tindakan tindakan yang berkaitan dengan lelang tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum, sebaiknya Pelawan dapat membuktikan hal tersebut secara terang dan lengkap dengan menguraikan dasar hukum serta

Halaman 40 dari 87 halaman Putusan No.184/PDT/2020/PT MND



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

peristiwa hukum yang mendasari dalil tersebut, karena sejauh ini argumentasi-argumentasi Para Pelawan hanya beralaskan kesimpulan sepihak yang tidak didukung oleh dasar hukum yang berlaku.

40. Bahwa pada Posita No. 14 Para Pelawan menyatakan *"bahwa oleh karena Para Pelawan adalah pemegang hak yang sah sebagai ahli waris atas objek sengketa dts.."*
41. Bahwa SHM No. 30 tanggal 23 Agustus 1973 didaftarkan dan dicatatkan dengan nama Yongki Darius Mogi, dimana menurut PPNo. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Pasal 3 (a) menjelaskan bahwa Pendaftaran tanah bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.
42. Bahwa kemudian hingga saat ini Para Pelawan dan/atau Ahli Waris tidak menjelaskan peralihan hak tersebut sehingga menjadi keberhakan ahli waris, dimana menurut PPNo. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Pasal 36 menjelaskan:
"Pasal 36
(1) *Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah terdaftar.*
(2) *Pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada Kepala Kantor Pertanahan.*"
43. Penjelasan Pasal 42 Ayat (1) UU Pendaftaran Tanah menjelaskan bahwa *Peralihan hak karena pewarisan terjadi karena huum pada saat pemegang hak yang bersangkutan meninggal dunia. Dalam arti, bahwa sejak itu para ahli waris menjadi pemegang haknya yang baru. Mengenai siapa yang menjadi ahli waris diatur dalam Hukum Perdata yang berlaku bagi pewaris. Pendaftaran peralihan hak karena pewarisan juga diwajibkan, dalam rangka memberikan perlindungan huum kepada para ahli waris dan demi ketertiban tata usaha pendaftaran tanah, agar data yang tersim-pan dan disajikan selalu menunjukkan keadaan yang mutakhir. Surat tanda bukti sebagai ahli waris dapat berupa Akta Keterangan Hak Mewaris, atau Surat Penetapan Ahli Waris atau Surat Keterangan Ahli Waris.*
44. Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas, Terlawan IV menolak secara tegas pengakuan Para Pelawan pada Posita No. 14 karena Para Pelawan tidak dapat menjelaskan peralihan hak karena pewarisan dimana

Halaman 41 dari 87 halaman Putusan No.184/PDT/2020/PT MND



oleh PP tentang Pendaftaran Tanah hal-hal yang berkenaan dengan peralihan hak atas warisan diwajibkan untuk didaftarkan dalam rangka memberikan perlindungan hukum kepada para Ahli Waris.

45. Bahwa apabila benar Para Pelawan adalah Ahli Waris yang sah namun karena kelalaiannya tidak menaati peraturan untuk melakukan pendaftaran peralihan hak tanah karena waris padahal merupakan kewajiban dapat dinyatakan Para Pelawan adalah Ahli Waris yang beritikad tidak baik terlebih lagi SHM No. 30 tanggal 23 Agustus 1973 telah tercatat dan terdaftar an. Yongki Darius Mogi.
46. Bahwa pasal 227 HIR ayat (1) mengatur ketentuan mengenai sita jaminan yang menyatakan :
"Jika ada dugaan yang beralasan, bahwa seorang debitur, sebelum keputusan hakim yang mengalahkannya dijatuhkan atau boleh dijalankan, mencari akal untuk menggelapkan atau melarikan barangnya, baik yang tak bergerak maupun yang bergerak; dengan maksud untuk menjauhkan barang itu dari kreditur atas surat permintaan orang yang berkepentingan, ketua pengadilan boleh memberi perintah, supaya disita barang itu untuk menjaga hak orang yang memerlukan permintaan itu; kepada si peminta harus diberitahukan bahwa ia harus menghadap persidangan pengadilan negeri berikutnya untuk mengajukan dan menguatkan gugatannya".
47. Bahwa dalil gugatan Pelawan mengenai diletakkan sita jaminan atas objek sengketa adalah dalil yang tidak beralasan dan tidak memiliki *legal standing* atau bukti yang kuat oleh karena itu harus ditolak, dimana objek sengketa telah diperoleh oleh Yongki Darius Mogi melalui mekanisme yang sesuai dengan peraturan hukum yang berlaku.
48. Bahwa SEMA No. 3 Tahun 2000 memberi petunjuk kepada Pengadilan untuk tidak menjatuhkan Putusan Serta Merta, kecuali dalam hal-hal sebagai berikut:
 - *"Gugatan didasarkan pada bukti surat autentik atau surat tulisan tangan (handschrift) yang tidak dibantah kebenaran tentang isi dan tanda tangannya, yang menurut Undang-undang tidak mempunyai kekuatan bukti;*
 - *Gugatan tentang Hutang-Piutang yang jumlahnya sudah pasti dan tidak dibantah;*
 - *Gugatan tentang sewa menyewa tanah, rumah, gudang dan lain-lain, dimana hubungan sewa menyewanya sudah habis lampau, atau Penyewa yang beritikad baik;*



- Pokok gugatan mengenai tuntutan pembagian harta perkawinan (gono-gini) setelah mengenai putusan mengenai gugatan cerai mempunyai kekuatan hukum tetap; .
- Dikabulkannya gugatan Provisionil, dengan pertimbangan hukum yang tegas dan jelas serta memenuhi Pasal 332 RV;
- Gugatan berdasarkan putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (in kracht van gewijsde) dan mempunyai hubungan dengan pokok gugatan yang diajukan; Pokok sengketa mengenai bezitsrech."

49. Bahwa berpedoman kepada SEMA No. 3 Tahun 2000 dan SEMA No. 4 Tahun 2001 tentang Permasalahan Serta Merta dan Provisionil, menyatakan bahwa:
"Setiap kali akan melaksanakan Putusan Serta Merta (Uitvoerbaar Bij Voorraad) harus disertai penetapan sebagaimana diatur dalam butir 7 SEMA No. 3 Tahun 2000 yang menyebutkan : "Adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/obyek eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata dikemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama". Apabila Tanpa jaminan tersebut, tidak boleh ada pelaksanaan putusan serta merta."
50. Bahwa Terlawan IV menolak permohonan Para Pelawan pada Petitum No. 8 halaman 8, yang meminta kepada Majelis Hakim untuk menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu, mengingat permohonan tersebut tidak memenuhi syarat sebagaimana yang telah dikemukakan dalam no. 3 tahun 2000 dan SEMA no. 4 Tahun 2001, dimana telah dijelaskan oleh Terlawan IV bahwa gugatan Para Pelawan tidak didasarkan atas bukti otentik yang pula tidak disertakan dengan pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/objek eksekusi.
51. Bahwa Terlawan IV dalam hal ini PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk adalah merupakan Badan Usaha Milik Negara yang mengelola Keuangan Negara (Pasal 1 angka 1 Undang-undang No.19 Tahun 2003 tentang Badan Usaha Milik Negara).
52. Bahwa berdasarkan Undang-undang Nomor 31 Tahun 1999 yang diubah dengan Undang-undng Nomor 20 tahun 2001 Tentang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi, Keuangan Negara didefinisikan sebagai "Seluruh kekayaan negara dalam bentuk apapun, yang dipisahkan atau yang tidak

Halaman 43 dari 87 halaman Putusan No.184/PDT/2020/PT MND



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dipisahkan, termasuk didalamnya segala bagian kekayaan negara dan segala hak dan kewajiban yang timbul karena :

- berada dalam penguasaan, pengurusan, dan pertanggungjawaban pejabat Negara, baik di tingkat pusat maupun daerah.
- berada dalam penguasaan, pengurusan dan pertanggungjawaban Badan Usaha Milik Negara/Badan Usaha Milik Daerah, yayasan, badan hukum, dan perusahaan yang menyertakan modal negara, atau perusahaan yang menyertakan modal pihak ketiga berdasarkan perjanjian dengan Negara."

53. Bahwa PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk sebagai BUMN yang mengelola Keuangan Negara berkewajiban untuk menagihkan seluruh Piutang yang masih berada pada Debitor (dalam perkara masih menjadi Tagihan yang belum dibayarkan oleh Terlawan II (dhi. Michael Andris) baik melalui mekanisme pelelangan ataupun mekanisme lainnya.

Bahwa berdasarkan argumentasi-argumentasi tersebut, kami mohon kepada Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Tahuna berkenan memutuskan sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

1. Menyatakan menerima dan mengabulkan eksepsi-eksepsi Terlawan IV.
2. Menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak perlawanan ParaPelawan untuk seluruhnya.
2. Menghukum Para Pelawan untuk membayar biaya perkara yang timbul akibat gugatan ini.

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono/in goede justice*).

Membaca jawaban Turut Terbanding III, semula Terbantah V telah mengajukan sebagai berikut :

A.DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Terlawan V menolak seluruh dalil-dalil Para Pelawan ,Kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya .
2. EKSEPSI GUGATAN PARA PELAWAN SALAH PIHAK (ERROR IN PERSONA)

Halaman 44 dari 87 halaman Putusan No.184/PDT/2020/PT MND



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 2.1 Bahwa dasar hukum Terlawan V melaksanakan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang di ajukan oleh PT.BNI Cabang Tahuna in Casu Terlawan IV selaku pemohon Lelang adalah Peraturan Menteri Keuangan ("PMK") Nomor 27/PMK.06/2016 tentang petunjuk Pelaksanaan Lelang ;
- 2.2 Bahwa Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan terhadap objek Perkara a quo dilakukan atas adanya Permohonan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang diajukan oleh Terlawan IV sebagai pemohon Lelang melalui suratnya kepada Terlawan V Nomor WMO/5/294/R tanggal 26 Maret 2019 ;
- 2.3 Bahwa PT.BNI Cabang Tahuna in Casu Terlawan IV menunjuk Pejabat Penjual objek Perkara a quo sesuai surat penunjukan Pejabat penjual berdasarkan surat kuasa tanggal 26 Maret 2019 untuk melaksanakan penjualan secara lelang dengan perantaraan KPKNL Manado in casu Terlawan V ;
- 2.4 Bahwa sesuai ketentuan Pasal 17 ayat (1) dan ayat (3) PMK No.27 /PMK.06/2016 tentang petunjuk pelaksanaan Lelang,PT BNI Cabang Tahuna in casu Terlawan IV selaku penjual /pemilik Barang adalah pihak yang bertanggung jawab atas timbulnya gugatan a quo maupun terhadap adanya tuntutan ganti rugi maupun pidana oleh para pelawan atau pihak lain atas pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh terlawan V ;
- 2.5 Bahwa PT.BNI Cabang Tahuna in casu Terlawan IV melalui surat pernyataannya tanggal 26 Maret 2019 menjamin dan membebaskan KPKNL Manado in casu Terlawan V terhadap segala tuntutan yang timbul dikemudian hari dari proses pelelangan objek perkara aquo ;
- 2.6 Bahwa dengan demikian KPKNL Manado in Casu Terlawan V telah melaksanakan lelang berdasarkan permohonan dari PT.BNI Cabang Tahuna in casu Terlawan IV sehingga KPKNL Manado in Casu Terlawan V seharusnya dikeluarkan sebagai pihak dalam perkara a quo, dan karenanya gugatan Para pelawan telah salah pihak, serta seharusnya gugatan para pelawan dinyatakan ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima ;

Lelang dilaksanakan sesuai dengan Prosedur

Halaman 45 dari 87 halaman Putusan No.184/PDT/2020/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

2.7 Bahwa KPKNL Manado telah melaksanakan lelang sesuai dengan prosedur yang berlaku sebagaimana diatur dalam PMK No.27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang terhadap permohonan lelang PT.BNI Cabang Tahuna Nomor : WMO/5//294/R tanggal 26 Maret 2019

2.8 Bahwa sesuai ketentuan Pasal 4 PMK No.27/PMK.06/2016 tentang petunjuk Pelaksanaan Lelang dengan tegas menyatakan bahwa lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku tidak dapat dibatalkan sehingga apabila terjadi gugatan perdata atau tuntutan pidana yang dijatuhkan oleh pihak manapun dan membebaskan Kantor KPKNL Manado in casu Terlawan V dari masalah hukum yang timbul dikemudian hari terkait dengan objek lelang ;

2.9 Bahwa dengan demikian seharusnya KPKNL Manado in Casu Terlawan V bukanlah pihak yang bertanggung jawab terhadap objek gugatan sehingga selayaknya dikeluarkan sebagai pihak dalam perkara a quo ;

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka Terlawan V memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk menolak gugatan

Para Pelawan atau setidak-tidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard/NO).

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apa yang diuraikan dalam Eksepsi tersebut, mohon juga dianggap termasuk dalam pokok perkara ini, serta Terlawan V menolak seluruh dalil-dalil para Pelawan, Kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya dan terlawan V tidak akan menjawab dalil-dalil yang dikemukakan Para Pelawan yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang Terlawan V .
2. Bahwa pokok permasalahan yang dijadikan dasar oleh para pelawan dalam mengajukan gugatan khususnya terhadap Terlawan V, Para Pelawan merupakan adik dari Terlawan II (In Casu Michael Andris) yang tidak bias menerima jika tanah dan Ruko diatasnya yang dijamin ke PT BNI (Persero) Tbk Kancab Tahuna (in Casu Terlawan IV) dan dijual melalui lelang oleh KPKNL Manado (In Casu Terlawan V) yang dipermasalahkan oleh para Pelawan adalah lelang atas objek sebagai berikut :
Satu bidang tanah seluas 206 m2 dengan SHM no 30 /Sawwang Bender tanggal 23 /08/1973 a.n Lam Shing Tsan beserta Bangunan ruko/rumah tinggal diatasnya yang terletak di jalan Raramenus Kelurahan sawang Bender Kecamatan Tahuna Kabupaten Kepl.Talau Provinsi Sulawesi Utara

Halaman 46 dari 87 halaman Putusan No.184/PDT/2020/PT MND



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Untuk selanjutnya disebut "Objek perkara".

3. Bahwa dalam gugatannya telah diketahui bahwa Para Pelawan merupakan adik dari debitur in casu Terlawan II dari Terlawan IV yang dijelaskan dan diakui dalam proses mediasi bahwa para Pelawan telah melakukan perjanjian utang-piutang sesuai perjanjian kredit Nomor : 2005.010, 2005.011 dan 2005.012 yang dilakukan dengan PT.BNI Cabang Tahuna berikut dibuat perjanjian ikutannya (assessor) berdasarkan sertipikat Hak Tanggungan Pertama Nomor : 36/2001 tanggal 13 Juni 2001 dan Nomor 715/2005 tanggal 31 Mei 2005 dalam menjaminkan objek sengketa .
4. Bahwa sesuai dengan Pasal 1338 Kitab Undang-undang Hukum Perdata bahwa perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-undang bagi pihak pembuatnya, sehingga apa yang diatur dalam perjanjian sudah sepatutnya ditaati dan dijalankan oleh masing-masing pihak .
5. Bahwa dikarenakan Debitur in casu Terlawan II tidak bisa memenuhi kewajibannya sebagaimana yang telah diperjanjikan dan ditetapkan menjadi kredit macet yang dibuktikan dengan adanya Surat Somasi I Nomor : RMV/11/1/108/R tanggal 28 April 2017 surat Somasi II Nomor : RMV/11/1/157/R tanggal 19 mei 2017 dan surat somasi III Nomor : /THN/5/0959/R tanggal 10 Oktober 2018 , Terlawan IV mengajukan permohonan lelang eksekusi hak Tanggungan kepada Terlawan V dengan disertai dokumen persyaratan lelang yang telah ditentukan oleh peraturan perundangan-undangan yaitu antara lain ;
 - 5.1 Salinan /fotokopi Surat Keputusan Penunjukan Penjual /surat Tugas Penjual /surat Kuasa penjual tanggal 26 Maret 2019 .
 - 5.2 Surat Penetapan Nilai Limit Nomor : WMO/5/295/R tanggal 26 Maret 2019
 - 5.3 Informasi Tertulis yang diperlukan untuk penyerahan/penyetoran hasil bersih lelang Nomor :WMO/5/307/R tanggal 2 April 2019 dan Nomor : WMO/5/308/R tanggal 2 April 2019
6. Bahwa objek yang dijaminkan untuk dilelang tersebut salah satunya adalah :
 - 6.1 Satu bidang tanah seluas 206 m2 dengan SHM no 30 /Sawang Bendar tanggal 23 /08/1973 a.n Lam Shing Tsan beserta bangunan ruko/rumah tinggal diatasnya yang terletak dijalan Raramenusu, Kelurahan Sawang Bendar, Kecamatan Tahuna Kab.Kepl Sangihe Provinsi Sulawesi utara .
 - 6.2 Satu Bidang tanah seluas 499 m2 dengan SHM no 57/Sawang Bendar tanggal 20/01/1975 a.n Lam Shing Tsan beserta Bangunan ruko/rumah

Halaman 47 dari 87 halaman Putusan No.184/PDT/2020/PT MND



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tinggal diatasnya yang terletak di jalan Raramenusa, kelurahan Sawang
Bendar Kecamatan Tahuna Kab.Kepl.Sangihe ,Provinsi Sulawesi utara .

7. Bahwa Pelelangan eksekusi hak tanggungan atas objek perkara tersebut adalah atas permintaan Terlawan IV sebagai pemegang Hak Tanggungan mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaannya sendiri melalui pelelangan serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut dikarenakan "tittle Eksekutorial " yang ada pada perjanjian jaminan .
8. Bahwa atas surat permohonan Lelang yang telah dilampiri dengan surat-surat bukti otentik tersebut maka Terlawan V menyampaikan surat Penetapan Jadwal Lelang Nomor : S-1503/WKN.16/KNL.01/2019 tanggal 14 Mei 2019 sebagai implementasi dari Pasal 7 Vendu Reglement Staatsblad 1980-189 sebagaimana telah diubah dengan Staatsblad 1940-56 jo Staatsblad 1940-56 jo Staasblad 1941-3 yang menyatakan bahwa "Juru Lelang Negeri tidak berwenang menolak permintaan akan perantaranya untuk mengadakan penjualan umum didaerahnya " lebih lanjut dipertegas dalam Pasal 12 Peraturan Menteri Keuangan No.93/PMK.06/2010 tentang petunjuk Pelaksanaan (juklak) Lelang Bahwa " Kepala KPKNL/ Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak Permohonan Lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang telah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang "
9. Bahwa rencana pelaksanaan lelang telah diumumkan oleh penjual melalui selebaran/ tempelan tanggal 27 Juni 2019 sebagai Pengumuman lelang pertama dan melalui surat kabar Harian "Manado Post " pada tanggal 12 Juli 2019 serta ralat melalui Surat kabar harian "Manado Post " pada tanggal 25 Juli 2019 (untuk Risalah Lelang 313/76/2019).
10. Bahwa kemudian Terlawan V melaksanakan lelang pada hari Jumat tanggal 26 Juli 2019 dengan pemenang Yongki Darius Mogi (Terlawan I) dengan nilai penawaran untuk objek lelang sebesar Rp.1.250.000.000,- (satu miliar dua ratus lima puluh juta rupiah) dengan demikian pelaksanaan lelang yang dimenangkan oleh pembeli lelang tersebut adalah tindakan yang tepat dan seharusnya dinyatakan sebagai pembeli yang beritikad baik sehingga sudah sepatutnya dilindungi oleh undang-undang, berdasarkan Yurisprudensi putusan MARI No.251 K/Sip/1958 tanggal 26 Desember 1958 yang berbunyi "Pembeli yang telah bertindak dengan itikad baik harus dilindungi dan jual beli yang

Halaman 48 dari 87 halaman Putusan No.184/PDT/2020/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

bersangkutan haruslah dianggap sah “ dan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia pada Putusan Nomor 1068K/Pdt/2008 tanggal 21 Januari 2009 dengan kaidah hukum :

“Bahwa pembeli lelang terhadap objek sengketa berdasarkan Berita Acara Lelang dan Risalah Lelang yang didasarkan atas putusan yang telah berkekuatan hukum tetap adalah pembeli lelang yang beritikad baik dan oleh karena itu harus dilindungi “.

11. Bahwa selanjutnya untuk menjamin adanya kepastian hukum dari pelaksanaan lelang tersebut, Terlawan V telah mengeluarkan Risalah Lelang Nomor 313/76/2019 tanggal 26 juli 2019 sebagai akta otentik sehingga dapat dijadikan sebagai alat bukti yang sempurna (vide Pasal 1870 KUH Perdata yang menentukan Bahwa “Suatu akta otentik memberikan diantara para pihak beserta ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak dari mereka suatu bukti sempurna tentang apa yang dimuat didalamnya).
12. Bahwa atas dalil Para Pelawan yang mengatakan Risalah Lelang Nomor 313/76/2019 adalah Perbuatan Melawan Hukum merupakan dalil yang mengada-ada karena pelaksanaan lelang tersebut telah sesuai dengan peraturan Perundang-undangan yang berlaku .
13. Bahwa Terlawan V menolak dengan tegas Posita Para Pelawan pada poin 19 dan 20 dikarenakan Terlawan V telah melaksanakan proses lelang sesuai ketentuan yang berlaku.
14. Bahwa Terlawan V dengan tegas menolak dalil/alas an Para Pelawan dalam Posita dan Petitum gugatan yang meminta untuk dapat dilaksanakan putusan terlebih dahulu (Vitvoerbaar Bij Voorrad) meskipun ada upaya hukum verzet , banding, kasasi ;.

KESIMPULAN

1. Bahwa sesuai dengan Pasal 17 ayat (2) Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan lelang dijelaskan Bahwa :

“Penjual (pemohon lelang) bertanggung jawab terhadap gugatan perdata dan atau tuntutan pidana yang timbul akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan dibidang lelang oleh Penjual “

Dengan demikian, gugatan yang ditujukan kepada Terlawan V tidak tepat karena sesuai dengan Pasal 17 ayat (2) Peraturan Menteri keuangan tersebut dan surat pernyataan yang ditanda tangani oleh penjual/ pemohon lelang (Terlawan IV) dimaksud, Terlawan V tidak bertanggung jawab dan tidak

Halaman 49 dari 87 halaman Putusan No.184/PDT/2020/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

dilibatkan atas gugatan perdata dan tuntutan ganti rugi yang timbul akibat pelaksanaan lelang objek lelang, maka sudah selayaknya Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara aquo bahwa terlawan V harus dikeluarkan sebagai pihak ;

2. Bahwa dalam pelaksanaan lelang hak tanggungan atas objek perkara a quo, Terlawan V telah memenuhi peraturan perundang-undangan yang berlaku dibidang lelang sehingga Terlawan V menolak dengan tegas posita Para Pelawan pada poin 19 dan 20 yang menyatakan membatalkan Kutipan Risalah Lelang No.313/76/2019 Tanggal 26 Juli 2019 yang dikarenakan Terlawan V telah melaksanakan proses lelang sesuai ketentuan yang berlaku .

Bahwa berdasarkan dalil-dalil yang telah dikemukakan diatas Terlawan V mohon agar Majelis Hakim yang mulia dapat memberikan Putusan atas perkara a quo sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

1. Mengabulkan Eksepsi Terlawan V untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan gugatan Para Pelawan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard)

DALAM POKOK PERKARA

1. Menyatakan Gugatan Para Pelawan ditolak seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan para Pelawan dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard) ;
2. Menyatakan bahwa mengeluarkan Terlawan V in casu KPKNL Manado sebagai pihak dalam perkara a quo ;
3. Menghukum Para Pelawan untuk membayar seluruh biaya-biaya perkara yang timbul ;
4. Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aquo et bono) .

Membaca dan meneliti serta mencermati secara seksama hal – hal yang tercantum dalam turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Tahuna Nomor 108/Pdt.Bth/2019/PN Thn tanggal 27 Agustus 2020 yang amar selengkapnya berbunyi sebagai berikut;

Dalam Eksepsi

- Menolak Eksepsi Terbantah I, Terbantah IV dan Terbantah V

Dalam Pokok Perkara

Halaman 50 dari 87 halaman Putusan No.184/PDT/2020/PT MND



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Mengabulkan bantahan Para Pembantah untuk sebagian
2. Menyatakan Para Pembantah adalah Pembantah yang benar.
3. Menyatakan Para Pembantah berhak atas objek sengketa SHM No. 30. Tertanggal 23/08/1973, An. Lam Shing Tsang, yang berkedudukan di Jl. Raramenusa Kel. Sawang Bendar Kec. Tahuna, Kep. Sangihe sebagai harta bersama.
4. Menyatakan Perbuatan Terbantah II, Terbantah III dan Terbantah IV yang menandatangani perjanjian kredit tanpa melibatkan para pelawan adalah perbuatan melawan hukum.
5. Menyatakan Perjanjian
PK. KI. UMUM Perjanjian Kredit No. 2005.011. Stamb 463614.202.
PK. KMK. UMUM Perjanjian Kredit nomor 2005.010, Stamb 463614.201.
PK. KI. UMUM Perjanjian Kredit nomor 2005.012, Stamb 463614.203.
Cacat Hukum.
6. Menyatakan perbuatan Terbantah I, IV, V dan Turut Terbantah sebagai akibat dari perjanjian ;
PK. KI. UMUM Perjanjian Kredit No. 2005.011. Stamb 463614.202.
PK. KMK. UMUM Perjanjian Kredit nomor 2005.010, Stamb 463614.201.
PK. KI. UMUM Perjanjian Kredit nomor 2005.012, Stamb 463614.203.
Yaitu mengajukan lelang, membeli lelang, menetapkan pemenang lelang, dan mengubah nama kepemilikan sertifikat SHM No. 30. Tertanggal 23/08/1973, An. Lam Shing Tsang menjadi Yongki darius Mogi, Batal Demi Hukum.
7. Menyatakan eksekusi objek sengketa berdasarkan risalah lelang sebagai akibat hukum dari perjanjian yang cacat hukum patut di tangguhkan.
8. Menghukum Para Terbantah untuk membayar biaya perkara ini secara tanggung renteng sejumlah Rp.2.788.000 (dua juta tujuh ratus delapan puluh delapan ribu rupiah);
9. Menolak bantahan pembantah untuk selain dan selebihnya.

Membaca, Akta Permohonan banding dari Pembanding I, semula Terbantah I No.108/Pdt.Bth/2019/PN Thn yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Tahuna bahwa pada tanggal 8 September 2020, Edvaard Makapuas SH, selaku Kuasa dari Yongki Darius Mogi, menyatakan banding atas Putusan Pengadilan Negeri Tahuna tanggal 27 Agustus 2020 No.108/Pdt.Bth/2019/PN Thn, dan Pernyataan banding tersebut telah diberitahukan secara saksama kepada Wildyanus, S.H, selaku kuasa dari Terbanding I dan Terbanding II, semula Pembantah I dan II; Kepada Kuasa Pembanding II semula Terbantah IV; Kepada Turut Terbanding I,

Halaman 51 dari 87 halaman Putusan No.184/PDT/2020/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

dan IV, semula Terbantah II, dan Turut Terbantah, sebagaimana relaas pemberitahuan pernyataan banding Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Tahuna tanggal 10 September 2020; Kepada Turut Terbanding II, dan III semula Terbantah III dan V, sebagaimana relaas pemberitahuan banding Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Tahuna tanggal 16 September 2020;

Membaca, Memori banding dari Pembanding I, semula Terbantah I tanggal 10 September 2020 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tahuna tanggal 14 September 2020, dan Memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan kepada: Wildyanus, SH selaku kuasa Terbanding I dan II, semula Pembantah I dan II; Kepada Kuasa Pembanding II, semula Terbantah IV; Kepada Turut Terbanding I, semula Terbantah II: Kepada Turut Terbanding IV, semula Turut Terbantah sebagaimana relaas pemberitahuan dan penyerahan memori banding Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Tahuna tanggal 21 September 2020; Kepada Turut Terbanding II, semula Terbantah III; Kepada Turut Terbanding III, semula Terbantah V, sebagaimana relaas pemberitahuan dan penyerahan Memori banding Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Tahuna tanggal 24 September 2020;

Membaca, Akta Pernyataan banding dari Pembanding II, semula Terbantah IV No.108/Pdt.Bth/2019/PN Thn yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Tahuna bahwa tanggal 8 September 2020 Maical Jensen Ruitan, SH, selaku Kuasa Pembanding II, semula Terbantah IV menyatakan banding atas putusan Pengadilan Negeri Tahuna tanggal 27 Agustus 2020 No.108/Pdt.Bth/2019/PN Thn, dan Pernyataan banding tersebut telah diberitahukan secara saksama kepada Wildyanus, S.H, selaku kuasa dari Terbanding I dan Terbanding II, semula Pembantah I dan II; Kepada Kuasa Pembanding I semula Terbantah I; Kepada Turut Terbanding I, dan IV, semula Terbantah II, dan Turut Terbantah, sebagaimana relaas pemberitahuan pernyataan banding Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Tahuna tanggal 10 September 2020; Kepada Turut Terbanding II, dan III semula Terbantah III dan V, sebagaimana relaas pemberitahuan banding Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Tahuna tanggal 16 September 2020;

Membaca, Memori banding dari Pembanding II, semula Terbantah IV tanggal 18 September 2020 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tahuna tanggal 21 September 2020, dan Memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan kepada: Wildyanus, SH selaku kuasa Terbanding I dan II, semula Pembantah I dan II; Kepada Kuasa Pembanding I, semula Terbantah I; Kepada Turut Terbanding I, semula Terbantah II: Kepada Turut Terbanding IV, semula Turut Terbantah sebagaimana relaas pemberitahuan dan penyerahan memori banding

Halaman 52 dari 87 halaman Putusan No.184/PDT/2020/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

Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Tahuna tanggal 21 September 2020; Kepada Turut Terbanding II, semula Terbantah III; Kepada Turut Terbanding III, semula Terbantah V, sebagaimana relaas pemberitahuan dan penyerahan Memori banding Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Tahuna tanggal 24 September 2020;

Membaca, Kontra memori banding yang diajukan oleh Terbanding I, II semula Pembantah I, II tanggal 5 Oktober 2020 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tahuna tanggal 5 Oktober 2020, dan Kontra memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan kepada: Kuasa Pembanding I dan II, semula Terbantah I dan IV; Kepada Turut Terbanding I, semula Terbantah II; Kepada Turut Terbanding IV, semula Turut Terbantah sebagaimana relaas pemberitahuan dan penyerahan Kontra memori banding Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Tahuna tanggal 6 Oktober 2020; Kepada Turut Terbanding II, III semula Terbantah III dan V, sebagaimana relaas pemberitahuan dan penyerahan Kontra memori banding Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Tahuna tanggal 7 Oktober 2020;

Membaca, relaas Pemberitahuan memeriksa berkas (*inzage*) Nomor 108/Pdt.Bth/2019/PN.Thn, yang dibuat oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Tahuna yang ditujukan Kepada Pembanding I, II semula Terbantah I dan IV; Kepada: Kuasa Terbanding I, II semula Pembantah I, II; Kepada Turut Terbanding I semula Terbantah II; Kepada Turut Terbanding IV, semula Turut Terbantah tanggal 10 September 2020, dan Kepada Turut Terbanding II, III semula Terbantah III, V tanggal 16 September 2020, agar datang ke Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tahuna untuk memeriksa berkas perkara sebelum dikirim ke Pengadilan Tinggi Manado dalam tenggang waktu 14 hari terhitung sejak tanggal pemberitahuan aquo;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa berdasarkan Akta permohonan banding No.108/Pdt.Bth/2019/PN Thn tanggal 8 September 2020 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Tahuna yang menyatakan Advaard Makapuas, SH selaku Kuasa Pembanding I, semula Terbantah I menyatakan banding atas putusan Pengadilan Negeri Tahuna No.108/Pdt.Bth/2019/PN Thn tanggal 27 Agustus 2020, dan Akta permohonan banding No.108/Pdt.Bth/2019/PNThn tanggal 8 September 2020, yang menyatakan Maical Jensen Ruitan, SH, selaku Kuasa dari Pembanding II, semula Terbantah IV menyatakan banding atas putusan Pengadilan Negeri Tahuna No.108/Pdt.Bth/2019/PN Thn tanggal 27 Agustus 2020,

Halaman 53 dari 87 halaman Putusan No.184/PDT/2020/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

oleh karena Pernyataan banding tersebut dilakukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara yang ditentukan oleh Undang – undang, maka permohonan banding aquo secara formal harus dinyatakan diterima;

Menimbang, bahwa Pembanding I, semula Terbantah I mengajukan Memori banding tertanggal 10 September 2020 yang menyatakan sebagai berikut:

Bahwa terhadap Putusan Pengadilan Negeri Tahuna tanggal 27 Agustus 2020 Nomor: 108/PDT.BTH/2019/PN.THN tersebut, maka PEMBANDING / TERLAWAN I / TERBANTAH I sangat merasa keberatan dengan alasan-alasan sebagai berikut :

- I. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tahuna yang telah memeriksa dan mengadili Perkara a quo pada tingkat pertama telah salah dan keliru menerapkan Hukum Acara Perdata dan/atau telah tidak menerapkan Hukum Acara Perdata sebagaimana mestinya, oleh karena telah menerima dan mengabulkan gugatan Para Pelawan/Para Pembantah/Para Terbanding, pada hal gugatan Para Pelawan/Para Pembantah/Para Terbanding yang telah mengandung Cacat Formil menurut hukum sehingga seharusnya gugatan yang Cacat Formil tersebut dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard) dengan alasan-alasan sebagai berikut :

1. BAHWA BERDASARKAN SURAT EDARAN MAHKAMAH AGUNG REPUBLIK INDONESIA NOMOR : 4 TAHUN 2016 TENTANG PEMBERLAKUAN HASIL RAPAT PLENO KAMAR MAHKAMAH AGUNG TAHUN 2016 SEBAGAI PEDOMAN PELAKSANAAN TUGAS BAGI PENGADILAN DALAM RUMUSAN HUKUM KAMAR PERDATA UMUM ANGKA 6 (ENAM) MENYATAKAN SEBAGAI BERIKUT :

“Proses eksekusi atau lelang eksekusi secara hukum telah selesai jika objek eksekusi atau objek lelang telah diserahkan kepada pemohon eksekusi atau pemenang lelang. Keberatan terhadap penyerahan tersebut harus diajukan dalam bentuk gugatan bukan perlawanan”.

Bahwa pada Hari Kamis tanggal 12 Desember 2019 telah dilaksanakan Eksekusi oleh Pihak Pengadilan Negeri Tahuna atas Objek Sengketa yaitu Tanah dan bangunan Rumah/Toko diatasnya sesuai Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 30 Tangga 23/08/1973 atas nama Lam Shing Tsang yang telah dibalik nama oleh Pembeli Lelang menjadi atas nama YONGKI DARIUS

Halaman 54 dari 87 halaman Putusan No.184/PDT/2020/PT MND



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

MOGI terletak di Jl. Raramenusia Kelurahan Sawang Bendar Kecamatan Tahuna Kabupaten Kepulauan Sangihe dengan batas – batas sebagai berikut:

- Sebellah Utara berbatasan dengan Meike S. Gaghana;
- Sebelah Timur berbatasan dengan Toko Maju Bersama;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Jl. Raramenusia;
- Sebelah Barat berbatasan dengan Gereja Tiberias;

Bahwa oleh karena Maksud dan Tujuan dari Gugatan Para Pelawan/Para Pembantah/Para Terbanding adalah agar Eksekusi atas Objek Sengketa ditunda dan/atau ditangguhkan, akan tetapi ternyata dan telah menjadi fakta hukum bahwa pada Hari Kamis tanggal 12 Desember 2019 telah dilaksanakan Eksekusi oleh Pihak Pengadilan Negeri Tahuna atas Objek Sengketa tersebut sehingga Objek Sengketa tersebut sejak Hari Kamis tanggal 12 Desember 2019 secara de facto dan de jure telah diserahkan kepada Terlawan I / Terbantah I / Pembanding JONGKI DARIUS MOGI sekaligus telah dikuasai oleh Terlawan I / Terbantah I / Pembanding YONGKI DARIUS MOGI, sehingga Berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 4 Tahun 2016 Tentang Pemberlakuan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan Dalam Rumusan Hukum Kamar Perdata Umum angka 6 (enam) tersebut, MAKA seharusnya keberatan terhadap Penyerahan Objek Sengketa tersebut diajukan dalam gugatan bukan Perlawanan.

Bahwa Vide Bukti Surat Terlawan I / Terbantah I / Pembanding yang telah ditandai dengan Bukti T.I – 9 berupa Foto Copy Sesuai Aslinya Berita Acara Pelaksanaan Eksekusi Nomor: 6/Pdt.HT/2019/PN.Thna pada hari Kamis tanggal 12 Desember 2019

Bahwa Bandingkan dengan Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 4 Tahun 2016 Tentang Pemberlakuan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan Rumusan Hukum Kamar Perdata Umum angka 6 (enam).

Bahwa Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 4 Tahun 2016 Tentang Pemberlakuan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi

Halaman 55 dari 87 halaman Putusan No.184/PDT/2020/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

Pengadilan HARUS DIPEDOMANI OLEH SELURUH HAKIM PERADILAN UMUM DI SELURUH INDONESIA PADA SEMUA TINGKAT PERADILAN DALAM MENGADILI DAN MEMUTUSKAN SUATU PERKARA.

Bahwa pada awalnya Para Pelawan / Para Pembantah / Para Terbanding telah mendaftarkan gugatannya perihal Gugatan Perlawanan Eksekusi tertanggal 30 Oktober 2019, dimana gugatan tersebut telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tahuna pada tanggal 4 November 2019 dengan Nomor Register Perkara : 108/PDT.BTH/2019/PN.THN, bahwa akan tetapi gugatan tertanggal 30 Oktober 2019 tersebut telah dirubah dengan Perubahan Gugatan Perlawanan Eksekusi tertanggal 18 Desember 2019, dimana dalam Perubahan Gugatan Perlawanan Eksekusi tertanggal 18 Desember 2019 ada dalil – dalil gugatan telah dirubah sesuai dengan keadaan setelah dilaksanakannya Eksekusi atas Objek Sengketa seperti halnya gugatan pada posita angka 15 (lima belas) telah didalilkan oleh Para Pelawan / Para Pembantah / Para Terbanding bahwa meskipun objek sengketa telah dieksekusi pada tanggal 12 Desember 2019 ditengah proses perkara ini berlangsung, berdasarkan dalil diatas Pelawan Tetap memohon kepada yang mulia Majelis Hakim Pemeriksa Perkara, untuk menyatakan para pelawan adalah pelawan yang benar dan berhubungan langsung dengan objek perkara sehingga eksekusi atas dasar risalah lelang patutnya harus ditanggguhkan.

Bahwa dengan dirubahnya gugatan tertanggal 30 Oktober 2019 tersebut dengan Perubahan Gugatan Perlawanan Eksekusi tertanggal 18 Desember 2019, maka dalil – dalil gugatan tertanggal 30 Oktober 2019 tidak berlaku lagi dan rubah sekaligus diganti dengan dalil – dalil gugatan tertanggal 18 Desember 2019 sehingga dalil – dalil gugatan yang dipergunakan dalam perkara ini dalil – dalil gugatan tertanggal 18 Desember 2019.

Bahwa oleh karena telah terjadi perubahan dalil – dalil gugatan tersebut dari dalil – dalil gugatan tertanggal 30 Oktober 2019 dirubah dengan dalil – dalil gugatan tertanggal 18 Desember 2019 yang nota bene dalil – dalil gugatan tersebut dirubah setelah adanya Pelaksanaan Eksekusi atas Objek Sengketa pada tanggal 12 Desember 2019, bahwa dalam dalam dalil posita gugatan angka 1 5 (lima belas) telah mendalilkan tentang

Halaman 56 dari 87 halaman Putusan No.184/PDT/2020/PT MND



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pelaksanaan Eksekusi atas Objek Sengketa pada tanggal 12 Desember 2019, maka dengan demikian gugatan Perlawanan Eksekusi tersebut telah mengandung Cacat Formil sehingga menurut hukum gugatan yang Cacat Formil haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard).

Bahwa hal tersebut sesuai dengan SURAT EDARAN MAHKAMAH AGUNG REPUBLIK INDONESIA NOMOR : 4 TAHUN 2016 TENTANG PEMBERLAKUAN HASIL RAPAT PLENO KAMAR MAHKAMAH AGUNG TAHUN 2016 SEBAGAI PEDOMAN PELAKSANAAN TUGAS BAGI PENGADILAN DALAM RUMUSAN HUKUM KAMAR PERDATA UMUM ANGKA 6 (ENAM) MENYATAKAN SEBAGAI BERIKUT :

"Proses eksekusi atau lelang eksekusi secara hukum telah selesai jika objek eksekusi atau objek lelang telah diserahkan kepada pemohon eksekusi atau pemenang lelang. Keberatan terhadap penyerahan tersebut harus diajukan dalam bentuk gugatan bukan perlawanan".

2. BAHWA GUGATAN PERLAWANAN EKSEKUSI DARI PARA PELAWAN KABUR DAN TIDAK JELAS.

Bahwa Gugat Perlawanan Eksekusi dari Para Pelawan/Para Pembantah/Para Terbanding Kabur dan Tidak Jelas, oleh karena Objek Sengketa yang telah diuraikan dalam Gugatan Perlawanan Eksekusi dari Para Pelawan/Para Pembantah/Para Terbanding angka 4 (empat) TIDAK BENAR dan TIDAK LENGKAP.

Bahwa dalam Gugatan Perlawanan Eksekusi dari Para Pelawan / Para Pembantah / Para Terbanding posita angka 4 (empat) hanya diuraikan bahwa yang menjadi objek sengketa dalam gugatan perlawanan eksekusi yaitu Bangunan Rumah/Toko berdasarkan SHM No. 30 Tertanggal 23/08/1973 An. Lam Shing Tsang, yang berkedudukan di Jl. Raramenus Kel. Sawang Bendar Kec. Tahuna Kep. Sangihe.

Dengan batas-batas sebagai berikut :

- Utara berbatasan dengan Toko.
- Timur berbatas dengan Toko.
- Barat berbatas dengan Gereja Tiberias.
- Selatan berbatas dengan Jalan Raya Raramenus.

Selanjutnya disebut sebagai Objek Sengketa.

Halaman 57 dari 87 halaman Putusan No.184/PDT/2020/PT MND



Bahwa seharusnya yang benar dan lengkap adalah bahwa yang menjadi Objek Sengketa dalam gugatan perlawanan ini yaitu Tanah dan Bangunan Rumah/Toko di atasnya Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 30 Tertanggal 23/08/1973 atas nama Lam Shing Tsang yang telah dibalik nama oleh Pembeli Lelang menjadi atas nama YONGKI DARIUS MOGI terletak di Jl. Raramenusa Kelurahan Sawang Bendar Kecamatan Tahuna Kabupaten Kepulauan Sangihe dengan batas – batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara berbatasan dengan Meike S. Gaghana;
- Sebelah Timur berbatasan dengan Toko Maju Bersama;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Jl. Raramenusa;
- Sebelah Barat berbatasan dengan Gereja Tiberias;

Bahwa dengan demikian Objek Sengketa yang telah diuraikan dalam Gugatan Perlawanan Eksekusi dari Para Pelawan / Para Pembantah / Para Terbanding posita angka 4 (empat) ada yang salah dan tidak lengkap diuraikan yaitu seharusnya Objek Sengketanya adalah Tanah dan Bangunan Rumah/Toko di atasnya bukan hanya Bangunan Rumah/Toko serta salah dan tidak lengkap diuraikan tentang batas – batas Tanah Objek Sengketa yaitu pada batas bagian utara seharusnya diuraikan berbatas dengan Meike S. Gaghana dan bukan Toko oleh karena ternyata sesuai dengan hasil Pemeriksaan yang telah dilaksanakan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tahuna bersama Para Pihak Dalam Perkara in casu bahwa ternyata telah ditemukan fakta hukum sekaligus telah terbukti bahwa pada batas bagian utara berbatas dengan Rumah Tempat Tinggal dari Meike S. Gaghana dan BUKAN TOKO serta pada batas bagian Selatan berbatas dengan Toko Maju Bersama.

3. BAHWA DALAM GUGATAN PERLAWANAN EKSEKUSI TERDAPAT PERTENTANGAN ANTARA POSITA DAN PETITUM SEHINGGA MENAKIBATKAN GUGATAN TERSEBUT KABUR.

Bahwa dalam posita dan petitum gugatan terdapat pertentangan yaitu posita gugatan angka 15 (lima belas) bertentangan dengan petitum gugatan angka 7 (tujuh), dimana dalam posita gugatan angka 15 (lima belas) telah diuraikan dan dinyatakan bahwa atas Objek sengketa telah dilaksanakan Eksekusi pada tanggal 12 Desember 2019, sedangkan dalam petitum gugatan angka 7 (tujuh) menyatakan Eksekusi Objek

Halaman 58 dari 87 halaman Putusan No.184/PDT/2020/PT MND



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sengketa berdasarkan risalah lelang sebagai akibat hukum perjanjian yang cacat hukum patut ditangguhkan.

Bahwa pada hal penangguhan Eksekusi hanya dapat dilakukan atas Objek Sengketa yang belum dilaksanakan Eksekusi, sedangkan atas Objek Sengketa telah dilaksanakan Eksekusi pada tanggal 12 Desember 2019.

4. BAHWA GUGATAN PERLAWANAN EKSEKUSI ERROR IN PERSONA (DISKUALIFIKASI IN PERSON).

Bahwa Gugatan Perlawanan Eksekusi Error In Persona, oleh karena INGRID ANDRIES dan SHERLY ANDRIES, sesungguhnya tidak mempunyai kedudukan hukum dan/atau tidak mempunyai kapasitas secara hukum untuk bertindak sebagai Para Pelawan / Para Pembantah untuk mengajukan Gugatan Perlawanan Eksekusi dalam Perkara ini, dimana INGRID ANDRIES dan SHERLY ANDRIES secara nyata Objek Sengketa yaitu Tanah dan Bangunan Rumah/Toko diatasnya Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 30 Tertanggal 23/08/1973 atas nama Lam Shing Tsang yang telah dibalik nama oleh Pembeli Lelang menjadi atas nama YONGKI DARIUS MOGI terletak di Jl. Raramenus Kelurahan Sawang Bendar Kecamatan Tahuna Kabupaten Kepulauan Sangihe bukanlah menjadi bagian harta warisan dari Almarhum SUNNY ANDRIES dan SYANNE TEWUH, dimana Objek Sengketa tersebut ketika Almarhum SUNNY ANDRIES dan SYANNE TEWUH masih hidup secara hukum telah diberikan kepada Terlawan II / Terbantah II MICHAEL ANDRIS dan selanjutnya oleh Terlawan II / Terbantah II MICHAEL ANDRIS Objek Sengketa tersebut dijadikan Jaminan Kredit (Hutang Piutang) dan/atau anggunan Pinjaman Uang dalam Perjanjian Kredit atas nama PT. MAKMUR JAYA ABADI Kepada Terlawan IV PT. BANK NEGARA INDONESIA CABANG TAHUNA serta pemberian tersebut diketahui sekaligus disetujui oleh Para Pelawan / Para Pembantah serta Para Pelawan / Para Pembantah tidak pernah ada keberatan bahkan Para Pelawan / Para Pembantah tersebut telah mengetahui sekaligus menyetujui Perjanjian Kredit atas nama PT. MAKMUR JAYA ABADI kepada Terlawan IV PT. BANK NEGARA INDONESIA CABANG TAHUNA tersebut serta Para Pelawan telah ikut menikmati uang kredit atau uang pinjaman yang diperoleh Terlawan II / Terbantah II MICHAEL ANDRIS dari Terlawan IV / Terbantah IV tersebut.

Halaman 59 dari 87 halaman Putusan No.184/PDT/2020/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)



5. BAHWA GUGATAN PERLAWANAN EKSEKUSI ERROR IN PERSONA (DISKUALIFIKASI IN PERSON).

Bahwa Gugatan Perlawanan Eksekusi dari Para Pelawan / Para Pembantah / Para Terbanding ERROR IN PERSONA (DISKUALIFIKASI IN PERSON) oleh karena Para Pelawan / Para Pembantah / Para Terbanding telah salah dan keliru menggugat MICHAEL ANDRIS dan CHANDRA LAMBUWUN masing – masing sebagai Terlawan II / Terbantah II dan Terlawan III / Terbantah III dalam status hukum sebagai Pribadi Perorangan (Natuurlijke Person), pada hal seharusnya menurut hukum Para Pelawan dalam gugatannya menggugat PT. MAKMUR JAYA ABADI dalam status sebagai Badan Hukum (Recht Persoon), dimana Objek Sengketa in casu telah dijadikan Jaminan Kredit dalam Perjanjian Kredit atas nama PT. MAKMUR JAYA ABADI kepada PT. BANK NEGARA INDONESIA CABANG TAHUNA (Terlawan IV / Terbantah IV) dan Perjanjian Kredit tersebut BUKANLAH atas nama Pribadi Masing – Masing MICHAEL ANDRIS dan CHANDRA LAMBUWUN sehingga yang mempunyai hubungan hukum dengan PT. BANK NEGARA INDONESIA CABANG TAHUNA (Terlawan IV / Terbantah IV) adalah PT. MAKMUR JAYA ABADI dimana dalam Perjanjian Kredit tersebut MICHAEL ANDRIS telah bertindak sebagai Direktur Utama PT. MAKMUR JAYA ABADI dan CHANDRA LAMBUWUN telah bertindak sebagai Direktur PT. MAKMUR JAYA ABADI sekaligus telah menanda tangani Perjanjian Kredit tersebut yaitu Perjanjian Kredit Nomor: 2005.010 dan Perjanjian Kredit Nomor: 2005.011, tertanggal 06 April 2005 serta Perjanjian Kredit Nomor: 2005.012 tertanggal 04 April 2005.

- II. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tahuna yang telah memeriksa dan mengadili Perkara a quo pada tingkat pertama telah salah dan keliru menerapkan Hukum Acara Perdata dan/atau tidak menerapkan Hukum Acara Perdata sebagaimana mestinya, oleh karena dalam Pertimbangan Hukum maupun Amar Putusannya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tahuna telah melampaui kewenangannya dalam Perkara a quo dengan melakukan perubahan gugatan Para Pelawan / Para Pembantah / Para Terbanding dengan cara merubah identitas Para Pihak dalam Perkara a quo yaitu Pihak Para Pelawan dirubah menjadi Para Pembantah serta Pihak Para Terlawan telah dirubah menjadi Para Terbantah yaitu Terbantah I, Terbantah II, Terbantah III dan Terbantah IV.

Halaman 60 dari 87 halaman Putusan No.184/PDT/2020/PT MND



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa dengan adanya perubahan identitas Para Pihak dalam perkara a quo tersebut, maka telah terbukti bahwa gugatan Perlawanan Eksekusi dari Para Pelawan telah terbukti mengandung Cacat Formil sehingga seharusnya gugatan Perlawanan Eksekusi tersebut dinyatakan tidak dapat dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard).

- III. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tahuna telah menerapkan hukum dan/atau tidak menerapkan hukum sebagaimana mestinya dalam pertimbangan hukum putusannya halaman 82 (delapan puluh dua) telah menyatakan dan berkesimpulan bahwa oleh karena tidak terdapat persetujuan ahli waris lain dari Lam Shing Tsang atau Sunny Andries yaitu Para Pembantah dalam proses perjanjian kredit tahun 2005 yang menjaminkan sertifikat hak milik nomor 30/73 atas nama Lam ShingTsang atau Sunny Andries antara Terbantah II dengan Terbantah IV, maka dengan demikian perjanjian kredit antara Terbantah IV dengan PT. Makmur Jaya Abadi menjadi cacat hukum.

Bahwa pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tahuna tersebut jelas dan nyata – nyata salah dan keliru serta sangat tidak berdasar menurut hukum, oleh karena TIDAK PERLU dan TIDAK HARUS ada persetujuan ahli waris lain dari Lam Shing Tsang atau Sunny Andries yaitu Para Pembantah dalam proses perjanjian kredit tahun 2005 yang menjaminkan sertifikat hak milik nomor 30/73 atas nama Lam Shing Tsang atau Sunny Andries antara Terbantah II dengan Terbantah IV, dimana atas sertifikat hak milik nomor: 30/73 atas nama Lam Shing Tsang atau Sunny Andries telah telah diikat dengan Hak Tanggungan pada saat Lam Shing Tsang masih hidup yaitu pada tahun 2001 dalam Perjanjian Kredit Nomor : 2001.002 tanggal 1 Mei 2001 dan sampai dengan saat ini Hak Tanggungan tersebut belum hapus serta Perjanjian Kredit tahun 2005 adalah kelanjutan dari Perjanjian Kredit Tahun 2001 dan/atau Perjanjian Kredit Tahun 2005 adalah tambahan Perjanjian Kredit Tahun 2001 sehingga Perjanjian Kredit Tahun 2005 tersebut tidak dapat dipisahkan secara hukum dengan Perjanjian Kredit Tahun 2001.

Bahwa Pasal 1 angka 1 Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda – Benda yang Berkaitan Dengan Tanah (Undang – Undang Hak Tanggungan) menyatakan sebagai berikut :

“Hak Tanggungan atas tanah beserta benda – benda yang berkaitan dengan tanah yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang

Halaman 61 dari 87 halaman Putusan No.184/PDT/2020/PT MND



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda – benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada Kreditor tertentu terhadap kreditor – kreditor lain.”

Bahwa Pasal 7 Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda – Benda yang Berkaitan Dengan Tanah (Undang – Undang Hak Tanggungan) menyatakan sebagai berikut :

“ Hak Tanggungan tetap mengikuti Obyeknya dalam tangan siapapun Obyek tersebut berada.”

Bahwa Lam Shing Tsang atau Sunny Andries yaitu Otang Tua Para Pelawan / Para Pembantah dan Terlawan II / Terbantah II yang namanya tercantum dalam Sertifikat Hak Milik Nomor : 30/73 telah meninggal pada tahun 2004, maka Jaminan Sertifikat Hak Milik Nomor : 30/73 tersebut gugur sebagai Jaminan Hak Tanggungan atas Perjanjian Kredit Terlawan II / Terbantah II kepada Terlawan IV / Terbantah IV, oleh karena Jaminan Hak Tanggungan atas Sertifikat Hak Milik Nomor : 30/73 atas nama Lam Shing Tsang atau Sunny Andries tetap ada sepanjang Hak Tanggungan tersebut belum hapus, dimana Hak Tanggungan merupakan hak kebendaan juga didasarkan pada asas droit de suite yaitu hak kebendaan tersebut mengikuti bendanya ke dalam tangan siapapun benda tersebut berpindah.

Bahwa demikian pula walaupun berdasarkan hukum waris, yang memiliki Objek Sengketa tersebut setelah Lam Shing Tsang atau Sunny Andries (Orang Tua Para Pelawan / Para Pembantah dan Terlawan II / Terbantah II) adalah Para ahli warisnya yaitu Para Pelawan / Para Pembantah dan Terlawan II / Terbantah II, akan tetapi perubahan pemilik tidak mengakibatkan hapusnya Hak Tanggungan, dimana Hak Tanggungan tersebut tetap melekat pada Objek Sengketa tersebut sepanjang Hutang dari Terlawan II / Terbantah II belum hapus dan/atau sepanjang Hutang dari Terlawan II/ Terbantah II belum lunas.

Bahwa tentang hapusnya Hak Tanggungan telah diatur dalam Pasal 18 ayat (1) Undang – Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak

Halaman 62 dari 87 halaman Putusan No.184/PDT/2020/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)



Tanggung Atas Tanah Beserta Benda – Benda yang Berkaitan Dengan Tanah (Undang – Undang Hak Tanggungan) menyatakan sebagai berikut :

Hak Tanggungan Hapus karena hal – hal sebagai berikut :

- a. Hapusnya Utang yang dijaminakan dengan Hak Tanggungan;
- b. Dihapuskannya Hak Tanggungan oleh Pemegang Hak Tanggungan;
- c. Pembesihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringat oleh Ketua Pengadilan Negeri;
- d. Hapusnya Hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan.

Bahwa dengan demikian walaupun Orang Tua Para Pelawan / Para Pembantah dan Terlawan II / Terbantah II yaitu Lam Shing Tsang atau Sunny Andries telah meninggal dunia tahun 2004 Sertifikat Hak Milik Nomor : 30/73 atas nama Lam Shing Tsang atau Sunny Andries tetap menjadi Jaminan Hak Tanggungan dalam Perjanjian Kredit antara Terlawan II / Terbantah II kepada Terlawan IV / Terbantah IV dan berhak dieksekusi oleh Terlawan IV / Terbantah IV oleh karena Terlawan II / Terbantah II telah Wanprestasi atau ingkar janji atas Perjanjian Kredit yang telah ditanda tangani oleh Terlawan II / Terbantah II.

Bahwa berdasarkan hal – hal tersebut telah ternyata dan terbukti bahwa Perjanjian Kredit antara Terlawan IV / Terbantah IV dengan PT. Makmur Jaya Abadi TIDAK CACAT HUKUM dan TELAH SAH SECARA HUKUM serta MEMPUNYAI KEKUATAN HUKUM MENGIKAT.

- IV. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tahuna telah salah dan keliru menerapkan hukum dan/atau tidak menerapkan hukum sebagaimana mestinya dalam pertimbangan hukum putusannya halaman 83 (delapan puluh tiga) yang menyatakan Majelis Hakim tidak sependapat dengan dalil Terbantah I yang pada pokoknya jika Terbantah I merupakan pembeli beritikad baik oleh karena sudah sepatutnya sebelum nya Terbantah I meneliti lebih lanjut sertifikat hak milik nomor 30/72 atas nama Lam Shing Tsang atau Sunny Andries tersebut, oleh karena nama debitur macet yaitu terbantah II tersebut berbeda dengan nama pemilik aset sebagaimana tercantum dalam sertifikat hak milik nomor 30/73 atas nama Lam Shing Tsang atau Sunny Andries.

Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tahuna jelas dan nyata – nyata adalah salah dan keliru serta bertentangan dengan hukum yang berlaku sehingga harus dibatalkan pada tingkat banding oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Manado, oleh karena Terlawan I / Terbantah I /

Halaman 63 dari 87 halaman Putusan No.184/PDT/2020/PT MND



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pembanding adalah benar – benar merupakan Pembeli yang beritikad baik atas Objek Sengketa yaitu Tanah dan Bangunan Toko terletak di Jl. Raramenusu Kelurahan Sawang Bendar Kecamatan Tahuna Kabupaten Kepulauan Sangihe dengan batas – batas sebagai berikut :

- Sebellah Utara berbatasan dengan Meike S. Gaghana;
- Sebelah Timur berbatasan dengan Toko Maju Bersama;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Jl. Raramenusu;
- Sebelah Barat berbatasan dengan Gereja Tiberias;

Bahwa Terlawan I / Terbantah I / Pembanding YONGKI DARIUS MOGI telah membeli Objek Sengketa yaitu Tanah dan Bangunan Toko diatasnya Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 30 Tertanggal 23/08/1973 melalui Prosedur Hukum Pelelangan Umum sesuai dengan Prosedur Hukum yang berlaku berdasarkan Akta Authentik berupa Kutipan Risalah Lelang No. 313/76/2019 tanggal 26 Juli 2019 dan akta mana juga dapat disebut sebagai Akta Jual Beli 31 Juli 2019 serta Kwitansi tanggal 32 Juli 2019 tentang Pelunasan Pembayaran Lelang Sebidang tanah luas 206 M2 berikut Bangunan Toko diatasnya luas 168 M2 sesuai Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 30 Tertanggal 23/08/1973 atas nama Lam Shing Tsang terletak di Jl. Raramenusu Kelurahan Sawang Bendar Kecamatan Tahuna Kabupaten Kepulauan Sangihe adalah Pembeli yang beritikad baik sehingga menurut hukum Terlawan I YONGKI DARIUS MOGI sebagai pembeli yang beritikad baik harus dilindungi Hukum.

Bahwa hal tersebut sesuai dengan Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 07 Tahun 2012 Tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan pada Sub Kamar Perdata Butir Ke – IX telah dirumuskan dan dinyatakan secara jelas dan tegas yaitu :

- “ Perlindungan hukum harus diberikan kepada Pembeli yang beritikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa Penjual adalah orang yang tidak berhak (Obyek Jual Beli Tanah)”.
- “ Pemilik asal hanya dapat mengajukan gugatan ganti rugi kepada Penjual yang tidak berhak”.

Bahwa Vide Bukti Surat Terlawan I / Terbantah I / Pembanding yang telah ditandai dengan Bukti T.I – 10 berupa Surat Edaran Mahkamah Agung

Halaman 64 dari 87 halaman Putusan No.184/PDT/2020/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

Republik Indonesia Nomor : 07 Tahun 2012 Tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan Sub Kamar Perdata Umum Buti Ke - IX.

Bahwa Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 07 Tahun 2012 Tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan HARUS DIPEDOMANI OLEH SELURUH HAKIM PERADILAN UMUM DI SELURUH INDONESIA PADA SEMUA TINGKAT PERADILAN DALAM MENGADILI DAN MEMUTUSKAN SUATU PERKARA.

Bahwa Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 07 Tahun 2012 Tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan diperkuat dengan Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2014 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Kamar Mahkamah Agung Tahun 2014 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan.

Bahwa dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 4 Tahun 2016 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan pada Rumusan Hukum Kamar Perdata angka 4 (empat) huruf a garis datar 1 (satu) telah menyatakan secara jelas dan tegas bahwa Pembeli tanah melalui Pelanggan Umum adalah termasuk pembeli yang beritikad baik dan harus dilindungi hukum.

Bahwa Kepastian Perlindungan Hukum bagi Pembeli Lelang telah diberikan pula oleh Mahkamah Agung Republik Indonesia lewat dikukuhkannya sebuah Yurisprudensi terhadap Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 1068 K / Pdt / 2008 Tanggal 21 Januari 2009 dalam Rakernas Mahkamah Agung Republik Indonesia Tahun 2011 dengan Kaidah Hukum antara lain yaitu :

"Bahwa Pembeli Lelang berdasarkan Berita Acara Lelang dan Risalah Lelang adalah Pembeli yang beritikad baik dan harus dilindungi hukum."

- V. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tahuna telah salah dan keliru menerapkan hukum dan/atau tidak menerapkan hukum sebagaimana mestinya dalam Pertimbangan Hukum Putusannya halaman 83 (delapan

Halaman 65 dari 87 halaman Putusan No.184/PDT/2020/PT MND



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

puluh tiga) telah menyatakan bahwa permohonan bantahan dalam perkara aquo diajukan atau terdaftar pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tahuna pada tanggal 4 November 2019 sedangkan proses eksekusi atas objek sertifikat hak milik nomor : 30/73 atas nama Lam Shing Tsang atau Sunny Andries tersebut dilakukan pada tanggal 12 Desember 2019 sehingga dengan demikian permohonan bantahan yang diajukan oleh Pembantah tersebut terjadi sebelum adanya eksekusi terhadap objek sertifikat hak milik nomor: 30/73 atas nama Lam Shing Tsang atau Sunny Andries, maka dengan demikian bantahan yang dilakukan oleh Para Pembantah tersebut tidaklah cacat formil.

Bahwa pertimbangan hukum Putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tahuna tersebut sangatlah nyata – nyata salah dan keliru, oleh karena ternyata dan terbukti bahwa Permohonan Bantahan tertanggal 30 Oktober 2019 yang telah diajukan atau didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tahuna pada tanggal 4 November 2019 telah dirubah dengan Permohonan Perubahan Gugatan Perlawanan Eksekusi tertanggal 18 Desember 2019 setelah dilaksanakannya Eksekusi atas Objek Sengketa pada tanggal 12 Desember 2019, sehingga dengan perubahan tersebut Permohonan Bantahan tertanggal 30 Oktober 2019 tidak berlaku lagi dan yang digunakan dalam perkara a quo adalah Permohonan Perubahan Gugatan Perlawanan Eksekusi tertanggal 18 Desember 2019 posita angka 15 (lima belas) telah menguraikan tentang pelaksanaan Eksekusi atas Objek Sengketa yang terlaksana pada tanggal 12 Desember 2020.

Bahwa dengan demikian bantahan yang telah dilakukan oleh Para Pembantah tersebut telah Cacat Formil menurut hukum sehingga Permohonan Bantahan dari Para Pembantah haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard).

Bahwa hal tersebut sesuai dengan SURAT EDARAN MAHKAMAH AGUNG REPUBLIK INDONESIA NOMOR: 4 TAHUN 2016 TENTANG PEMBERLAKUAN HASIL RAPAT PLENO KAMAR MAHKAMAH AGUNG TAHUN 2016 SEBAGAI PEDOMAN PELAKSANAAN TUGAS BAGI PENGADILAN DALAM RUMUSAN HUKUM KAMAR PERDATA UMUM ANGKA 6 (ENAM) MENYATAKAN SEBAGAI BERIKUT :

Halaman 66 dari 87 halaman Putusan No.184/PDT/2020/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

"Proses eksekusi atau lelang eksekusi secara hukum telah selesai jika objek eksekusi atau objek lelang telah diserahkan kepada pemohon eksekusi atau pemenang lelang. Keberatan terhadap penyerahan tersebut harus diajukan dalam bentuk gugatan bukan perlawanan".

- VI. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tahuna telah salah dan keliru menerapkan hukum dan/atau tidak menerapkan hukum sebagaimana mestinya dalam amar putusannya telah berpendapat dengan menyatakan mengabulkan bantahan Para Pembantah untuk sebagian dan menyatakan Para Pembantah adalah Pembantah yang benar serta menyatakan Para Pembantah berhak atas Objek Sengketa SHM No. 30 Tertanggal 23/08/1073 An. Lam ShingTsang yang berkedudukan di Jl. Raramenus Kel. Sawang Bendar Kec. Tahuna Kep. Sangihe sebagai harta bersama.

Bahwa Pendapat Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tahuna dalam amar putusannya tersebut telah salah dan keliru serta sangat tidak berdasar menurut hukum, oleh karena seharusnya bantahan Para Pembantah ditolak untuk seluruhnya dan Para Pembantah dinyatakan sebagai Pembantah yang tidak baik dan tidak benar serta Para Pembantah dinyatakan tidak berhak atas Objek Sengketa SHM No. 30 Tertanggal 23/08/1073 An. Lam ShingTsang yang berkedudukan di Jl. Raramenus Kel. Sawang Bendar Kec. Tahuna Kep. Sangihe, dimana Objek Sengketa tersebut telah sah menurut hukum menjadi milik dari Terlawan I / Terbantah I YONGKI DARIUS MOGI.

- VII. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tahun telah salah dan keliru menerapkan hukum dan/atau tidak menerapkan hukum sebagaimana mestinya dalam amar putusannya telah berpendapat dan menyatakan bahwa Perbuatan Terbantah II, Terbantah II dan Terbantah IV yang menandatangani Perjanjian Kredit tanpa melibatkan para pelawan adalah melawan hukum dan Perjanjian Kredit tersebut Cacat Hukum.

Bahwa pendapat Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tahuna dalam amar Putusannya tersebut adalah salah dan keliru serta sangat tidak berdasar menurut hukum, oleh karena menurut hukum dalam Perjanjian Kredit tersebut TIDAK PERLU dan TIDAK HARUS melibatkan para Pelawan serta Perbuatan Terbantah II, Terbantah III dan Terbantah III yang mendandatangani Perjanjian Kredit tanpa melibatkan Para Pelawan BUKANLAH merupakan perbuatan melawan hukum serta Perjanjian Kredit

Halaman 67 dari 87 halaman Putusan No.184/PDT/2020/PT MND



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut telah sah menurut hukum dan mempunyai kekuatan mengikat secara hukum.

- VIII. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tahuna telah salah dan keliru menerapkan hukum dan/atau tidak menerapkan hukum sebagaimana mestinya dalam amar putusannya telah menyatakan bahwa Perbuatan Terbantah I, IV, V dan Turut Terbantah sebagai akibat Perjanjian kredit tersebut batal demi hukum.

Bahwa Pendapat Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tahuna dalam amar Putusannya tersebut adalah salah dan keliru serta sangat tidak berdasar menurut hukum, oleh karena Perjanjian Kredit tersebut telah sah menurut hukum dan mempunyai kekuatan mengikta secara hukum serta tidak dapat dibatalkan menurut hukum.

- IX. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tahuna telah salah dan keliru menerapkan hukum dan/atau tidak menerapkan hukum sebagaimana mestinya dalam amar putusannya telah menyatakan eksekusi objek sengketa berdasarkan risalah lelang sebagai akibat hukum dari perjanjian yang cacat hukum patut di tangguhkan.

Bahwa Pendapat Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tahuna dalam amar putusannya tesebut adalah salah dan keliru serta sangat tidak berdasar menurut hukum, oleh karena eksekusi atas Objek Sengketa tersebut telah dilaksanakan pada tanggal 12 Desember 2019 sehingga Ekeskusi tidak dapat ditangguhkan, mengingat Eskekusi tersebut telah dilaksanakan pada tanggal 12 Desember 2019 tersebut.

- X. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tahuna telah salah dan keliru menerapkan hukum dan/atau tidak menerapkan hukum sebagaimana mestinya dalam amar putusannya telah berpendapat dengan menyatakan menghukum Para Terbantah untuk membayar biaya perkara ini secara tanggung renteng sejumlah Rp. 2.788.000,- (dua juta tujuh ratus delapan puluh delapan ribu rupiah).

Bahwa amar Putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tahuna tersebut jelas dan nyata – nyata adalah salah dan keliru serta sangat tidak berdasar menurut hukum, oleh karena seharusnya yang dihukum untuk membayar

Halaman 68 dari 87 halaman Putusan No.184/PDT/2020/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

biaya perkara sejumlah Rp. 2.788.000,- (dua juta tujuh ratus delapan puluh delapan ribu rupiah) adalah Para Pembantah

Berdasarkan alasan-alasan yang telah dikemukakan diatas, maka Pembanding / Terlawan I / Terbantah I dengan ini memohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Tinggi Manado cq. Majelis Hakim Banding pada Pengadilan Tinggi Manado yang memeriksa dan mengadili perkara ini pada Tingkat Banding kiranya berkenan untuk menjatuhkan Putusan sebagai berikut :

MENGADILI :

1. Menerima Permohonan Banding dari Pembanding/Terlawan I/Terbantah I tersebut.
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Tahuna Tanggal 27 Agustus 2020 Nomor: 108/PDT.BTH/2019/PN.THN.

MENGADILI SENDIRI :

1. Menolak Bantahan / Perlawanan dari Para Pembantah / Para Pelawan / Para Terbanding untuk seluruhnya atau setidaknya – tidaknya menyatakan Bantahan / Perlawanan dari Para Pembantah / Para Pelawan / Para Terbanding tidak dapat diterima.
2. Menghukum Para Pembantah untuk membayar biaya Perkara.

Menimbang, bahwa Pembanding II, semula Terbantah IV mengajukan Memori banding yang mengemukakan sebagai berikut:

Bahwa melalui Memori Banding ini, Pembanding perlu menyampaikan bahwa Pembanding sangat kecewa terhadap putusan yang dikeluarkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri yang memeriksa Perkara No. 108 /Pdt.Bt h2019/Pn.Thn (Majelis Hakim PN Tahuna), karena Majelis Hakim PN Tahuna telah salah dan keliru menerapkan hukum serta tidak cermat dalam memperhatikan fakta dan hubungannya dengan ketentuan hukum yang berlaku sebagaimana mestinya, dimana akan Pembanding uraikan sebagai berikut :

EKSEPSI

Gugatan Penggugat Kurang Pihak (*Exceptio Plurium Litis Consortium*)

1. Pada halaman 67 Putusan No. 108 /Pdt.Bth2019/Pn.Thn Majelis Hakim PN Tahuna menyatakan bahwa “*menimbang, bahwa terkait eksepsi pada poin dua dari Terbantah IV sebagaimana terurai diatas, maka setelah majelis hakim mencermati eksepsi tersebut maka untuk membuktikan kebenaran dari dalil eksepsi*

Halaman 69 dari 87 halaman Putusan No.184/PDT/2020/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

- psi tersebut haruslah memeriksa pokok perkara sehingga materi eksepsi tentang kurangnya pihak akan dipertimbangkan bersama dengan pokok perkara”.*
2. Bahwa Majelis Hakim PN Tahuna dalam pembahasan pokok perkara sama sekali tidak menyinggung tentang kurangnya pihak, padahal sudah sangat jelas pada Perjanjian Kredit yang menjadi pokok permasalahan yaitu Perjanjian Kredit No. 2005.011, No. 2005.010, No. 2005.012 (Bukti P-8, P-9, P-10) termuat Pihak-Pihak yang sepakat untuk mengadakan Perjanjian Utang Piutang yaitu antara Pembanding dengan PT Makmur Jaya Abadi yang ditandatangani oleh Michael Andris (Direktur Utama), Chandra Lambuwun (Direktur), dan Lusye Langow (Komisaris).
 3. Bahwa PT Makmur Jaya Abadi adalah perusahaan yang didirikan berdasarkan Akta No. 08 tanggal 20 Juli 2004 yang dibuat dihadapan Pattiwael Nicolas, S.H., notaris di Tahuna yang belum disahkan oleh Menteri Kehakiman, dengan ketentuan bahwa segala hak dan kewajiban menjadi tanggung jawab semua persero pendiri dan pengurus yang timbul berdasarkan perjanjian ini dan dengan sendirinya menjadi hak dan kewajiban/tanggung jawab dari “PT Makmur Jaya Abadi.”
 4. Pasal 14 Undang-Undang No. 40 tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas menyatakan:
“Perbuatan hukum atas nama Perseroan yang belum memperoleh status badan hukum, hanya boleh dilakukan oleh semua anggota Direksi bersama-sama semua pendiri serta semua anggota Dewan Komisaris Perseroan dan mereka semua bertanggung jawab secara tanggung renteng atas perbuatan hukum tersebut.
 5. Bahwa perbuatan hukum atas nama perseroan yang belum memperoleh status badan hukum hanya boleh dilakukan oleh semua anggota direksi bersama-sama semua pendiri serta semua anggota dewan komisaris, sehingga seharusnya Terbanding apabila ingin memperlakukan Perjanjian Kredit No. 2005.011, No. 2005.010, No. 2005.012 sudah sepatutnya mengikutsertakan Lusye Langow (Komisaris PT Makmur Jaya Abadi) sebagai Para Pihak .
 6. Bahwa keikutsertaan PT Makmur Jaya Abadi dalam perkara ini amatlah penting, karena dasar gugatan dari Para Pembantah berasal dari Perjanjian Kredit dimana PT Makmur Jaya Abadi menjadi pihak yang mengikatkan diri dalam perjanjian yang dipermasalahkan tersebut.
 7. Bahwa mengingat sifat tanggungjawab renteng bagi perseroan yang belum memperoleh status badan hukum, sudah sepatutnya seluruh Pengurus dari PT

Halaman 70 dari 87 halaman Putusan No.184/PDT/2020/PT MND



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Makmur Jaya Abadi yaitu termasuk Lusye Langow ikut bertanggungjawab dan dilibatkan demi keadilan dan kepastian hukum.

8. Bahwa Putusan Mahkamah Agung RI No. 78 K/Sip/1972 tanggal 11 November 1975, menyatakan: *"Gugatan kurang pihak atau kekurangan formil tidak lengkap harus dinyatakan tidak dapat diterima."*
9. Bahwa Terbanding dalam gugatannya dahulu tidak melibatkan Lusye Langow. Sehubungan dengan hal tersebut, Pembanding mohon agar Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Sulawesi Utara (Majelis Hakim PT Sulut) yang memeriksa perkara ini dapat mempertimbangkan putusan Mahkamah Agung yang telah berulang kali dan telah dijadikan suatu Yurisprudensi tetap yang menyatakan bahwa: *"gugatan yang kurang pihak haruslah dinyatakan tidak dapat diterima oleh Majelis Hakim Pengadilan yang memeriksa perkara."*

POKOK PERKARA

Audiatur et altera pars yang berarti hakim dalam menangani suatu perkara terhadap pihak yang sedang berperkara harus mendengarkan keterangan tentang terjadinya peristiwa hukum dari kedua belah pihak. Asas tersebut merupakan asas yang menjadi harapan bagi Pembanding beroleh suatu keadilan dan kebenaran dalam memperjuangkan haknya, dimana Pembanding dahulu Terbantah IV pada peradilan tingkat pertama telah menunjukan berbagai bukti yang telah memenuhi syarat formal demi mendukung/menguatkan dalil-dalilnya.

Bahwa kemudian Pembanding tertegun setelah membaca dan mendalami Putusan Majelis Hakim PN Tahuna pada perkara No. 108 /Pdt.Bth2019/Pn.Thn, yang termuat pada halaman 79 Putusan No. 108 /Pdt.Bth2019/Pn.Thn yang hanya menimbang 2 (dua) point yaitu

- Apakah benar objek rumah dan toko berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 30 tertanggal 23 Agustus 1973 an. Lam Shing Tsang merupakan warisan belum dibagi dst....
- Apakah benar SHM No. 30 tertanggal 23 Agustus 1973 an. Lam Shing Tsang telah dijadikan jaminan pinjaman oleh Terbantah II dst....

Dimanakah *Audiatur et altera pars* pada putusan ini?? Dimanakah pertimbangan terkait dengan fakta-fakta yang muncul dalam persidangan?? Apakah manfaat bukti-bukti seperti Perjanjian Kredit dan Sertifikat Hak Tanggungan (T IV- 1 s/d T IV-6) yang Pembanding tunjukan di muka persidangan apabila hal tersebut sama sekali tidak dibahas dan dijadikan dasar pertimbangan, dimana dapat Pembanding nilai seolah-olah Majelis Hakim PN Tahuna tutup mata dan menghiraukan hal tersebut. Bahwa mohon kepada Majelis Hakim PT sulut izinkan Pembanding untuk mencermati

Halaman 71 dari 87 halaman Putusan No.184/PDT/2020/PT MND



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kekeliruan dan ketidakcermatan Pertimbangan maupun Putusan No. 108 /Pdt.Bt h2019/Pn.Thn, yaitu:

DASAR PERBUATAN MELAWAN HUKUM DALAM PERJANJIAN

Bahwa amar putusan dalam pokok perkara No. 4 Putusan No. 108 /Pdt.Bt h2019/Pn.Thn, menyatakan *"Perbuatan Terbantah II, III, dan Terbantah IV yang menandatangani perjanjian kredit tanpa melibatkan para pembantah adalah perbuatan melawan hukum."*

Kemudian pada Pertimbangan Majelis Hakim PN Tahuna No. 108 /Pdt.Bt h2019/Pn.Thn hal. 82 (paragraf 3 dan 4) yang menyatakan :

"oleh karena tidak terdapat persetujuan ahli waris lain dari Lam Shing Tsang atau Sunny Andries yaitu Para Pembantah dalam proses perjanjian kredit tahun 2005 yang menjaminkan" SHM No 30/73 an.Lam Shing Tsang atau Sunny Andries dst."

Pertimbangan tersebut menyiratkan bahwa pendapat Majelis Hakim PN Tahuna adalah dibutuhkannya persetujuan dari ahli waris lain terkait dengan perjanjian yang diadakan oleh Pembanding dengan PT Makmur Jaya Abadi pada tahun 2005, seperti persetujuan yang diberikan oleh Lam Shing Tsang atau Sunny Andris pada tahun 2001.

Bahwa Pembanding tidak memahami apa yang dimaksud dengan tidak melibatkan/tidak memperoleh persetujuan dari ahli waris dalam mengadakan Perjanjian Kredit yang dimaksud uraian putusan tersebut, apakah perlibatan/persetujuan pada proses perjanjian kredit yang mana, kapan, dan seperti apa atau apakah perlibatan/ persetujuan yang dimaksud dalam proses perjanjian pengikatan jaminan yang mana, kapan, dan seperti apa??

Bahwa apabila yang dimaksud dengan "keterlibatan/persetujuan" adalah keikutsertaan Para Pembantah ikut menandatangani Perjanjian Kredit No. PK No. 20 05.010 tgl 06 April 2005, PK No. 2005.011 tgl 06 April 2005, dan PK No. 2005.012 tgl 04 April 2005.

Bahwa apabila pemahaman mengenai "keterlibatan/persetujuan" merupakan pemahaman seperti apa yang diuraikan diatas, hal tersebut sangat keliru, dimana Para Pihak yang mengikatkan diri pada Perjanjian Kredit No. PK No. 2005.010 tgl 06 April 2005, PK No. 2005.011 tgl 06 April 2005, dan PK No. 2005.012 tgl 04 April 2005 adalah Pembanding (Kreditur) dengan PT Makmur Jaya Abadi (Debitur) dimana Para Pihak diwakilkan oleh seluruh pihak yang berwenang sesuai dengan

Halaman 72 dari 87 halaman Putusan No.184/PDT/2020/PT MND



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

anggaran dasar masing-masing perusahaan telah sepakat untuk saling mengikatkan diri pada Perjanjian tersebut.

Bahwa sesungguhnya harus dapat dibedakan antara Perjanjian Utang Piutang dengan Perjanjian Jaminan, dimana pemahaman tersebut penting guna mengetahui peran/keterlibatan Terbanding sebagai ahli waris terkait dengan proses perjanjian suatu Objek Warisan. Perjanjian jaminan merupakan perjanjian aksesori dari perjanjian pokoknya yaitu perjanjian utang piutang, sifat aksesori berarti perjanjian jaminan merupakan perjanjian tambahan yang tergantung pada perjanjian pokoknya..

Bahwa apabila Terbanding ikut menandatangani Perjanjian Utang Piutang pada PK No. 2005.010 tgl 06 April 2005, PK No. 2005.011 tgl 06 April 2005, dan PK No. 2005.012 tgl 04 April 2005 artinya Terbanding menjadi para pihak yang ikut mengikat diri dalam perjanjian pemberian utang dan pembayaran utang dalam artian, Terbanding menikmati utang dan berkewajiban untuk melakukan pembayaran utang, sedangkan pada kenyataannya hal tersebut tidak terjadi. Sehingga dapat disimpulkan apabila maksud dari "keterlibatan/persetujuan" adalah keikutsertaan Terbanding dalam menandatangani Perjanjian Utang Piutang pada Perjanjian Kredit No. PK No. 2005.010 tgl 06 April 2005, PK No. 2005.011 tgl 06 April 2005, dan PK No. 2005.012 tgl 04 April 2005, maksud tersebut adalah pemahaman tentang keterlibatan/persetujuan yang keliru dan tidak sesuai dengan hukum.

Bahwa kemudian apabila memperhatikan dengan seksama Pertimbangan Majelis Hakim PN Tahuna No. 108 /Pdt.Bth2019/Pn.Thn hal. 81-82 yang menyatakan: *"Bahwa walaupun dalam Jawabannya Terbantah IV pada pokoknya menyatakan jika telah diletakan hak tanggungan sejak tahun 2002 terhadap objek sertifikat tersebut, akan tetapi patut diingat jika nama pemilik sertifikat hak milik adalah Lam Shing Tsang atau Sunny Andris sudah sepatutnya apabila Pihak Terbantah IV apabila hendak melakukan perjanjian kredit dst....."*

Bahwa apabila maksud pertimbangan Majelis Hakim PN Tahuna No. 108 /Pdt.Bth2019/Pn.Thn hal. 81-82 kita bandingkan dengan fakta, seperti apakah "keterlibatan/persetujuan" yaitu Lam Shing Tsang atau Sunny Andris pada Perjanjian Kredit tahun 2001??

Bahwa apabila pertimbangan tersebut disimpulkan dan dikaitkan dengan fakta yang ada dalam Perjanjian Kredit 2001.002 (T IV-1), 2001.042 (T IV-2), 2001.023 (T IV-3), dimana tidak ditemukan "keterlibatan/persetujuan" Lam Shing Tsang atau

Halaman 73 dari 87 halaman Putusan No.184/PDT/2020/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

u Sunny Andris yang diwujudkan dalam bentuk tanda tangan dari Lam Shing Tsang atau Sunny Andris yang dicantumkan/ dalam bentuk mengetahui dalam Perjanjian Kredit tahun 2001 tersebut, artinya “keterlibatan/persetujuan” yang dilakukan oleh Lam Shing Tsang atau Sunny Andri dalam Perjanjian Kredit tahun 2001 bukanlah “keterlibatan/persetujuan” mengikatkan diri dalam perjanjian utang piutang, melainkan “keterlibatan /persetujuan” untuk menjadikan Objek tanah dan/atau bangunan miliknya yaitu SHM No. 30/73 an. Lam Shing Tsang atau Sunny Andries menjadi jaminan atas suatu Perjanjian Kredit (Perjanjian Jaminan) yang tertuang dalam Sertifikat Hak Tanggungan No. 36/2001 tanggal 13 Juni 2001 (T IV-5) dan Sertifikat Hak Tanggungan No. 86/2003 tanggal 11 Maret 2003 (T IV-6).

Bahwa kemudian Majelis Hakim PN Tahuna memperjelas makna/maksud dari “keterlibatan/persetujuan” yang telah Pembanding uraikan diatas, yaitu “keterlibatan/persetujuan” untuk menjadikan Objek tanah dan/atau bangunan menjadi jaminan atas suatu Perjanjian Kredit (Perjanjian Jaminan) yang dapat kita peroleh pada Pertimbangan Majelis Hakim PN Tahuna No. 108 /Pdt.Bth2019/Pn.Thn hal. 82 (paragraf 3 dan 4) yang menyatakan :

“oleh karena tidak terdapat persetujuan ahli waris lain dari Lam Shing Tsang atau Sunny Andries yaitu Para Pembantah dalam proses perjanjian kredit tahun 2005 “yang menjaminkan” SHM No 30/73 an.Lam Shing Tsang atau Sunny Andries dst...”

“oleh karena proses perjanjian antara Terbantah IV dan Terbantah II yang menjaminkan SHM No. 30/73 an. Lam Shing Tsang atau Sunny Andries dst ditahun 2005 cacat hukum dst...”

Bahwa Majelis Hakim PN Tahuna secara jelas keliru dan tidak cermat dengan menyimpulkan bahwa terdapat proses yang menjaminkan SHM No. 30/73 an. Lam Shing Tsang atau Sunny Andries pada tahun 2005, sedangkan pada faktanya tidak terdapat Sertifikat Hak Tanggungan yang dibuat guna menjaminkan SHM No. 30/73 an. Lam Shing Tsang atau Sunny Andries terhadap PK No. 2005.010 tgl 06 April 2005, PK No. 2005.011 tgl 06 April 2005, dan PK No. 2005.012 tgl 04 April 2005.

Bahwa pranata hukum jaminan terhadap objek tanah dan/atau bangunan satu-satunya adalah Hak Tanggungan, dimana hal tersebut ditegaskan dalam Alinea Ketiga Angka 5 Penjelasan Umum UU Hak Tanggungan, yang berbunyi: “Hak Tanggungan merupakan satu-satunya lembaga hak jaminan atas tanah.”

Halaman 74 dari 87 halaman Putusan No.184/PDT/2020/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

Pasal 10 UU ayat 1 dan 2 Hak Tanggungan, menyatakan :

1. *"Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut.*
2. *Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku."*

Pasal 13 UU ayat 4 dan 5 Hak Tanggungan menyatakan :

- (4) *"Tanggal buku tanah Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya dan jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, buku tanah yang bersangkutan diberi bertanggal hari kerja berikutnya.*
- (5) *Hak Tanggungan lahir pada hari tanggal buku tanah Hak Tanggungan sebagai mana dimaksud pada ayat (4)."*

Bahwa oleh karena itu, jika atas suatu objek tanah/bangunan tidak dibuatkan Akta Pemberian Hak Tanggungan, maka objek tersebut tidak dapat didaftarkan sebagai objek jaminan hak tanggungan. Bahwa jika hal tersebut tidak dipenuhi maka status "jaminan" atas objek tersebut tidak pernah ada atau tidak pernah lahir.

Bahwa bagaimana Terbantah II, Terbantah III, dan Pembanding/Dahulu Terbantah IV melakukan perbuatan melawan hukum karena telah menjaminkan SHM No. 30/73 an. Lam Shing Tsang atau Sunny Andries ditahun 2005, sedangkan perbuatan "menjaminkan SHM No. 30/73 an. Lam Shing Tsang atau Sunny Andries terhadap PK No. 2005.010 tgl 06 April 2005, PK No. 2005.011 tgl 06 April 2005, dan PK No. 2005.012 tgl 04 April 2005" tidak pernah terjadi atau tidak pernah dilakukan.

Bahwa kemudian Amar Putusan No. 4 Majelis Hakim PN Tahuna No. 108 /Pdt.Bth2019/Pn.Thn sangatlah keliru dan tidak sesuai dengan pengetahuan hukum karena telah membatalkan Perjanjian Pokok yaitu PK No. 2005.010 tgl 06 April 2005, PK No. 2005.011 tgl 06 April 2005, dan PK No. 2005.012 tgl 04 April 2005 apabila Majelis Hakim PN Tahuna menganggap terdapat permasalahan pada proses Pengikatan Jaminan/Perjanjian Hak Tanggungan (sedangkan dalam

Halaman 75 dari 87 halaman Putusan No.184/PDT/2020/PT MND



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perkara ini tidak terdapat perjanjian pengikatan) pada tahun 2005, dimana akibat dari kekeliruan perjanjian asesor tidak mengakibatkan batalnya Perjanjian Pokok.

Bahwa dengan demikian karena permasalahan perkara ini bersumber pada bunyi amar putusan dalam pokok perkara No.4 No. 108 /Pdt.Bth2019/Pn.Thn dimana hal tersebut telah dapat dibuktikan keliru, patutlah dinyatakan keseluruhan amar putusan dalam pokok perkara Putusan No. 108 /Pdt.Bth2019/Pn.Thn, adalah putusan yang keliru dan tidak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

LELANG TERHADAP SHM NO. 30 DAN SHM NO. 73 AN. LAM SHING TSANG

Sebagaimana yang telah Pembanding sampaikan diatas, Pembanding menilai Majelis Hakim PN Tahuna tidak cermat dan keliru dalam melakukan Pertimbangan Hukum, secara khusus berkaitan dengan pelaksanaan lelang terhadap SHM No. 30 dan SHM No. 73 An Lam Shing Tsang, Majelis Hakim PN Tahuna secara nyata menyampingkan fakta yang lahir dalam persidangan, dimana seolah-olah memiliki pemahaman bahwa lelang terhadap SHM No. 30 dan SHM No. 73 An Lam Shing Tsang terjadi karena objek tersebut dijadikan jaminan yang kemudian di eksekusi karena terikat pada PK No. 2005.010 tgl 06 April 2005, PK No. 2005.011 tgl 06 April 2005, dan PK No. 2005.012 tgl 04 April 2005.

Pemahaman tersebut dapat ditemukan pada halaman 79 Putusan No. 108 /Pdt. Bth/2019/Pn.Thn yang menyatakan :

"Apakah benar SHM No. 30 tertanggal 23 Agustus 1973 an. Lam Shing Tsang telah dijadikan jaminan pinjaman oleh Terbantah II selaku kreditur pada Terbantah IV dan telah dilakukan pelelangan oleh Terbantah V dst..."

Kemudian pada Pertimbangan Majelis Hakim PN Tahuna No. 108 /Pdt.Bth2019/Pn.Thn hal. 82 (paragraf 3 dan 4) yang menyatakan :

"oleh karena tidak terdapat persetujuan ahli waris lain dari Lam Shing Tsang atau Sunny Andries yaitu Para Pembantah dalam proses perjanjian kredit tahun 2005 yang menjaminkan" SHM No 30/73 an.Lam Shing Tsang atau Sunny Andries dst..."

"oleh karena proses perjanjian antara Terbantah IV dan Terbantah II yang menjaminkan SHM No. 30/73 an. Lam Shing Tsang atau Sunny Andries dst ditahun 2005 cacat hukum dst..."

Bahwa pemahaman Majelis Hakim PN Tahuna yang memiliki pemahaman bahwa lelang terhadap SHM No. 30 dan SHM No. 73 An Lam Shing Tsang terjadi karena objek tersebut dijadikan jaminan dan kemudian di eksekusi karena terikat pada PK No. 2005.010 tgl 06 April 2005, PK No. 2005.011 tgl 06 April 2005, dan PK No. 2005.012 tgl 04 April 2005 merupakan pemahaman yang keliru, dimana sepatut

Halaman 76 dari 87 halaman Putusan No.184/PDT/2020/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

nya Majelis Hakim PN Tahuna dapat memperhatikan Bukti Surat dari Pembanding yang menjelaskan bahwa Pembanding adalah Pemegang Hak Tanggungan terhadap SHM No. 30 an. Lam Shing Tsang dan SHM No. 57 an. Lam Shing Tsang yang dimuat dalam SHT No. 36/2001 dan SHT No. 86/2003 dimana berkaitan dengan Perjanjian Kredit No. 2001.002 tanggal 01 Mei 2001 dan Perjanjian Kredit No. 2002.042 tanggal 04 Desember 2002.

Pasal 18 UU Hak Tanggungan menyatakan "*Hak Tanggungan hapus karena hal-hal sebagai berikut :*

- a. *hapusnya utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan;*
- b. *dilepaskannya Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan;*
- c. *pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri;*
- d. *hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan*

Bahwa tidak ada satupun peristiwa sebagaimana dimaksud pada Pasal 18 UU Hak Tanggungan yang terjadi pada permasalahan ini yang menyebabkan Hak Tanggungan berdasarkan SHT No. 36/2001 dan SHT No. 86/2003 yang dimiliki Pembanding dinyatakan hapus.

Bahwa sekalipun pemilik objek hak tanggungan meninggal dunia secara khusus yaitu Lam Shing Tsang (Akta Kematian No. 11 tahun 2004) Hak Tanggungan yang dibebankan atas objek SHM No. 57/Sawang Benda dan Objek dengan SHM No. 30/Sawang Bendar tidak akan hapus, mengingat utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan tersebut belum hapus yang dapat dilihat pada SHM No. 57/Sawang Benda dan SHM No. 30/Sawang Bendar yang tidak mencatatkan roya sebagai bukti hapusnya utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan pada bagian pencatatatan peralihan hak, hak-hak lain dan penghapusannya.

Bahwa Pembanding sebagai pemegang Hak Tanggungan memiliki kewenangan yang diberikan oleh Undang-Undang Hak Tanggungan yang secara khusus memberikan kewenangan kepada pemegang hak tanggungan untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek Hak Tanggungan apabila debitor cidera janji tanpa memerlukan persetujuan terlebih dahulu.

Bahwa kembali Pembanding tegaskan bahwa pelaksanaan lelang yang telah tercatat dalam risalah lelang No. 313/76/2019 tanggal 26 Juli 2019 terhadap SHM No. 30 An Lam Shing Tsang dilaksanakan berdasarkan status Pembanding

Halaman 77 dari 87 halaman Putusan No.184/PDT/2020/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

sebagai Pemegang Hak Tanggungan yang dibuktikan dengan Sertifikat Hak Tanggungan peringkat I No. 36/2001 tanggal 13 Juni 2001 dan Sertifikat Hak Tanggungan peringkat II No. 86/2003 tanggal 11 Maret 2003 atas Perjanjian Kredit No. 2001.002 tanggal 01 Mei 2001 dan No. 2002.042 tanggal 04 Desember 2002. Pasal 12 ayat (2) dan Pasal 13 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27 /PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menjelaskan hal-hal sebagai berikut:

Pasal 12 ayat (2)

"Dalam hal dokumen persyaratan lelang telah lengkap dan Legalitas formal subjek dan objek lelang telah terpenuhi, serta Pemilik Barang telah memberikan kuasa kepada Balai Lelang untuk menjual secara lelang, Pimpinan Balai Lelang mengajukan surat permohonan lelang kepada Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II untuk dimintakan jadwal pelaksanaan lelangnya."

Pasal 13

"Kepala KPKNL atau 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."

Bahwa karena Pembanding telah memenuhi seluruh dokumen persyaratan lelang serta telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang, pejabat lelang menerima permohonan lelang dari Pembanding dimana atas permohonan tersebut Pejabat Lelang akan menentukan jadwal pelaksanaan lelang. Bahwa atas pelaksanaan lelang pada tanggal 26 Juli 2019 di KPKNL Manado Pejabat Lelang membuat berita acara lelang atau disebut risalah lelang yang merupakan akta otentik dan mempunyai kekuatan pembuktian sempurna.

Bahwa jual beli terhadap benda tidak bergerak melalui lelang Negara secara hukum adalah dibenarkan berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdata jo. Pasal 37 jo. Pasal 41 Peraturan Pemerintah Republik Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sehingga atas dasar Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Peraturan Pemerintah RI No.24 Tahun 1997 tersebut peralihan sesuatu hak dapat dilakukan melalui Lelang Negara.

Bahwa berdasarkan uraian diatas berkaitan dengan pelaksanaan lelang Pembanding memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Sulawesi Utara

Halaman 78 dari 87 halaman Putusan No.184/PDT/2020/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

Yang Arif dan Bijaksana untuk menegakkan kembali Kepastian Hukum serta menghindari Putusan yang dapat memberikan preseden buruk terhadap pelaksanaan lelang dalam perkara a quo, mohon untuk mempertimbangkan dan menyatakan bahwa Pembanding merupakan pemegang Hak Tanggungan yang beritikad baik atas objek yang dimohonkan Pembanding, menyatakan proses lelang atas objek yang dimohonkan Pembanding yaitu SHM No. 30 an. Lam Shing Tsang dan SHM No. 57 an. Lam Shing Tsang adalah sah dan telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku

Bahwa Pembanding dalam hal ini PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk adalah merupakan Badan Usaha Milik Negara yang mengelola Keuangan Negara (Pasal 1 angka 1 Undang-undang No.19 Tahun 2003 tentang Badan Usaha Milik Negara).

Bahwa berdasarkan Undang-undang Nomor 31 Tahun 1999 yang diubah dengan Undang-undang Nomor 20 tahun 2001 Tentang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi, Keuangan Negara didefinisikan sebagai "Seluruh kekayaan negara dalam bentuk apapun, yang dipisahkan atau yang tidak dipisahkan, termasuk didalamnya segala bagian kekayaan negara dan segala hak dan kewajiban yang timbul karena: berada dalam penguasaan, pengurusan, dan pertanggungjawaban pejabat Negara, baik di tingkat pusat maupun daerah, baik berada dalam penguasaan, pengurusan dan pertanggungjawaban Badan Usaha Milik Negara/Badan Usaha Milik Daerah, yayasan, badan hukum, dan perusahaan yang menyertakan modal negara, atau perusahaan yang menyertakan modal pihak ketiga berdasarkan perjanjian dengan Negara.

Bahwa PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk sebagai BUMN yang mengelola Keuangan Negara berkewajiban untuk menagihkan seluruh Piutang yang masih berada di Debitor (dalam perkara masih menjadi Tagihan yang belum dibayarkan oleh Terbantah II dan Terbantah III) ;

Bahwa berkaitan dengan kewajiban dari Terbantah II dan Terbantah III untuk menyelesaikan kewajibannya pada Pembanding, mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Sulawesi Utara untuk mengkritisi ketidakadilan dan sandiwara dalam perkara ini, hal ini dapat kita temukan dalam pertimbangan hakim dan amar putusan No. 108 /Pdt.Bth2019/Pn.Thn yang sama sekali tidak menyinggung dan cenderung menguntungkan Terbantah II dan Terbantah III.

Halaman 79 dari 87 halaman Putusan No.184/PDT/2020/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

Bahwa dengan putusan ini PT Makmur Jaya Abadi dapat lari dari tanggung jawab mereka untuk segera menyelesaikan Fasilitas Kreditnya pada PK No. 2005.010 tgl 06 April 2005, PK No. 2005.011 tgl 06 April 2005, dan PK No. 2005.012 tgl 04 April 2005, sehingga mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tinggi dapat meluruskan dan membatalkan putusan No. 108 /Pdt.Bth2019/Pn.Thn yang tidak sesuai dengan nilai-nilai dan semangat hukum yang adil dan benar.

Bahwa akibat adanya Perkara hukum ini maka upaya BNI Tahuna untuk memulihkan kerugian yang telah dialami menjadi terhambat, baik upaya penagihan maupun upaya penjualan tanah objek jaminan. Oleh karenanya Pembanding mohon Kebijakan dan Pertimbangan dari Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Sulawesi Utara yang Mulia yang mengadili dan memutus perkara ini untuk mempertimbangkan upaya BNI Tahuna dalam memulihkan hak-haknya guna bisa terus berkontribusi aktif dalam upaya pembangunan dan kemajuan ekonomi di Tahuna.

Berdasarkan fakta-fakta hukum sebagaimana telah diuraikan di atas, kiranya terdapat cukup beralasan hukum bagi Ketua Pengadilan Tinggi Sulawesi Utara untuk berkeputusan membatalkan putusan Putusan Pengadilan Negeri Tahuna No. 108 /Pdt.Bth2019/Pn.Thn tanggal 27 Agustus 2020, untuk seluruhnya, selanjutnya berkeputusan pula mengadili sendiri sekali lagi dengan memberi putusan sebagai berikut :

MENGADILI

- Menerima permohonan Banding dari Pembanding;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Tahuna No. 108 /Pdt.Bth2019/Pn.Thn tanggal 27 Agustus 2020, dalam perkara No. 108 /Pdt.Bth2019/Pn.Thn untuk seluruhnya.

MENGADILI SENDIRI :

I. DALAM EKSEPSI

1. Menyatakan menerima Eksepsi Pembanding;
2. Menyatakan Eksepsi Pembanding tepat dan beralasan.

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Terbanding untuk seluruhnya.
2. Menghukum Terbanding untuk membayar biaya perkara yang timbul akibat gugatan ini.

Halaman 80 dari 87 halaman Putusan No.184/PDT/2020/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

3. Menyatakan proses lelang atas objek yang dimohonkan Pembanding yaitu SHM No. 30 an. Lam Shing Tsang dan SHM No. 57 an. Lam Shing Tsang adalah sah dan telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.
4. Menyatakan Perjanjian Kredit No. 2005.010 tgl 06 April 2005, No. 2005.011 tgl 06 April 2005, dan PK No. 2005.012 tgl 04 April 2005 sah dan berkekuatan hukum

Atau apabila Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Sulawesi Utara berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono/in goede justice*).

Menimbang, bahwa atas Memori banding dari Pembanding I, semula Terbantah I dan Memori banding Pembanding II, semula Terbantah IV, selanjutnya Terbanding I dan II, semula Pembantah I dan II mengajukan Kontra memori banding yang mengemukakan sebagai berikut:

1. Bahwa pertama – tama semua berkas surat – menyurat dalam perkara ini mulai dari gugatan, perubahan gugatan, replik, daftar bukti beserta bukti surat dan keterangan saksi dan ahli yang terbanding serahkan dan atau hadirkan dalam persidangan di pengadilan Negeri Tahuna adalah satu bagian yang tak terpisahkan dari kontra memori banding ini.
2. Bahwa proses pemeriksaan perkara ini dilakukan oleh Pengadilan Negeri Tahuna dengan mengedepankan asas keadilan bagi kedua belah pihak yang saling berlawanan sesuai dengan ketentuan hukum acara yang berlaku, bahkan dalam proses persidangannya terbanding sempat beranggapan bahwa majelis hakim lebih mementingkan kepentingan para pembanding berhubungan dengan penundaan sidang karena alasan sepihak yaitu dari pihak pembanding dkk, namun ternyata majelis hakim dengan profesional bermaksud untuk memberikan kesempatan yang seluas luasnya bagi para pihak agar dapat membuktikan dalil – dalinya masing - masing dalam persidangan.
3. Bahwa setelah mengikuti proses persidangan kurang lebih 10 (bulan) dengan pemeriksaan persidangan yang professional dan tidak melanggar ketentuan – ketentuan yang diatur dalam hukum acara, majelis hakim pemeriksa perkara menjatuhkan putusan dengan dasar hukum serta pertimbangan hukum yang tepat dan cermat sesuai fakta persidangan.
4. Bahwa sesuai dengan Fakta Persidangan yang terungkap terbanding adalah pelawan yang benar dengan kata lain terbanding memiliki hubungan hukum secara langsung dengan objek sengketa (hak waris) yang belum dihilangkan atau diahlikan, bahwa terbanding tidak pernah

Halaman 81 dari 87 halaman Putusan No.184/PDT/2020/PT MND



sekalipun menandatangani perjanjian apa pun dengan Pembanding (Terlawan IV), fakta ini sesuai dengan dalil terbanding dalam surat gugatannya.

5. Bahwa disisi lain diperoleh fakta para pembanding tidak dapat membuktikan dalilnya yang mengatakan bahwa objek sengketa telah dibagi dan terbanding menandatangani/menyetujui surat perjanjian kredit.
6. Bahwa bangunan yang menjadi objek sengketa sangat jelas sehingga pada saat persidangan setempat majelis hakim tidak datang ditempat yang salah dan masing – masing pihak tidak keberatan atau tidak membantah bahwa bangunan yang diperiksa bukan objek sengketa, para pihak juga mengakui bahwa bangunan yang sedang diperiksa dalam pemeriksaan persidangan setempat saat itu adalah objek dengan alas hak SHM No. 30. Tertanggal 23/08/1973, An. Lam Shing Tsang ayah terbanding.
7. Bahwa dalam persidangan juga terungkap fakta bahwa pihak pembanding (Pelawan IV) telah melakukan kesalahan administrasi karena mengabaikan prinsip kehati – hatian.
8. Bahwa dengan semua fakta yang terungkap dalam persidangan yang di peroleh dalam pemeriksaan persidangan yang sesuai prosedur ketentuan – ketentuan yang diatur dalam perundang – undangan, sehingga menghasilkan putusan yang memiliki dasar hukum dan pertimbangan hukum yang benar maka dapat dikatakan bahwa putusan tersebut adalah putusan yang adil dan patut untuk dikuatkan.

Berdasarkan uraian diatas terbanding memohon kepada yang Mulia Majelis Hakim pemeriksa perkara pada Tingkat Banding untuk dapat memberi putusan yaitu:

1. Menolak Permohonan Banding dari Para Pembanding.
2. Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Tahuna.
3. Menghukum Pembanding Membayar biaya perkara.

A t a u

Bilamana yang terhormat Majelis Hakim Banding yang mengadili dan memeriksa perkara ini berpendapat lain, mohon agar dapat kiranya dijatuhkan putusan yang seadil-adilnya, (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Tahuna Nomor: 108/Pdt.Bth/2019/PN Thn tanggal 27 Agustus 2020 dan telah pula membaca serta memperhatikan dengan seksama Memori

Halaman 82 dari 87 halaman Putusan No.184/PDT/2020/PT MND



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

banding yang diajukan oleh Pembanding I, semula Terbantah I, dan Memori banding yang diajukan oleh Pembanding II, semula Terbantah IV, serta Kontra memori banding dari Terbanding I dan II, semula Pembantah I dan II berpendapat sebagai berikut:

Menimbang, bahwa tentang eksepsi kompetensi absolut dari Terbantah IV, Pengadilan Negeri Tahuna telah menjatuhkan Putusan sela tanggal 11 Maret 2020 yang amarnya sebagai berikut:

1. Menolak Eksepsi Kewenangan Mengadili dari Kuasa Terbantah IV.
2. Menyatakan Pengadilan Negeri berwenang memeriksa dan mengadili perkara diantara para pihak tersebut diatas.
3. Memerintahkan para pihak untuk melanjutkan persidangan;
4. Menanggihkan biaya perkara hingga putusan akhir.

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah mempelajari Putusan sela atas Eksepsi Kompetensi Absolut dari Terbantah IV, Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa pertimbangan hukum Pengadilan Tingkat pertama telah tepat dan benar, dan oleh Pengadilan Tinggi sendiri diambil alih menjadi pertimbangan hukumnya, dengan demikian Putusan sela Pengadilan Negeri Tahuna No.108/Pdt.Bth/2019/PN Thn tanggal 11 Maret 2020 harus dikuatkan;

DALAM EKSEPSI :

Menimbang, bahwa Terbantah IV mengajukan Eksepsi Gugatan Penggugat Kurang Pihak (Exeptio Plurium Litis Consortium);

Menimbang, bahwa atas eksepsi ini Pengadilan Negeri mempertimbangkan sebagai berikut: "Menimbang, bahwa terkait eksepsi pada point dua dari Terbantah IV sebagaimana terurai diatas, maka setelah Majelis mencermati eksepsi tersebut maka untuk membuktikan kebenaran dari dalil eksepsi tersebut haruslah memeriksa pokok perkara sehingga materi eksepsi tentang kurangnya pihak akan dipertimbangkan bersama dengan pokok perkara";

Menimbang, bahwa ternyata Pengadilan Tingkat Pertama setelah memeriksa materi perkara, khususnya memeriksa alat bukti surat berupa Perjanjian Kredit – Perjanjian kredit (P-8; P-9; P-10), tidak mencermati dengan saksama bahwa pihak peminjam adalah Michael Andris, dalam jabatannya sebagai Direktur Utama, Chandra Lumbun dalam jabatannya sebagai Direktur, Lusye Langow sebagai Komisaris, yang bertindak untuk diri sendiri dan atas nama PT. MAKMUR JAYA ABADI;

Menimbang, bahwa oleh karena peminjam kredit adalah PT.Makmur Jaya Abadi, dimana badan hukum mempunyai entitas tersendiri yang mempunyai

Halaman 83 dari 87 halaman Putusan No.184/PDT/2020/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

kekayaan yang terpisah dari para pengurusnya, maka untuk mengetahui apakah barang jaminan yang dilelang tersebut merupakan harta kekayaan PT.Makmur Jaya Abadi atau bukan, maka sudah seharusnya PT. Makmur Jaya Abadi harus diikuti sertakan sebagai pihak dalam perkara ini; Dengan demikian eksepsi Pembanding II, semula Terbantah IV harus dinyatakan diterima;

Menimbang, bahwa disamping pertimbangan tersebut diatas, tentang pertimbangan hukum Pengadilan Tingkat pertama pada halaman 79 yang mempertimbangkan: "Menimbang, bahwa yang akan dipertimbangkan oleh Majelis Hakim dalam perkara aquo adalah sebagai berikut:

- Apakah benar objek rumah dan toko berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 30 tertanggal 23 Agustus 1973, An. Lam Shing Tsang merupakan warisan belum dibagi diantara para ahli warisnya.
- Apakah benar Sertifikat Hak Milik No. 30 tertanggal 23 Agustus 1973, An. Lam Shing Tsang telah dijadikan jaminan pinjaman oleh Terbantah II selaku kreditur pada Terbantah IV dan telah dilakukan pelelangan oleh Terbantah V yang dimenangkan oleh Terbantah I dimana telah pula dilaksanakan eksekusi atas objek jaminan tersebut."

Menimbang, bahwa menurut Pengadilan Tinggi, Pengadilan Tingkat pertama telah salah menyimpulkan hal yang menjadi pokok sengketa, karena yang menjadi pokok sengketa bukanlah sengketa pembagian warisan, akan tetapi masalah pelelangan objek Hak Tanggungan dan selanjutnya telah dilakukan eksekusi pengosongan oleh Pengadilan Negeri Tahuna, dimana pelelangan dan penyerahan objek sengketa telah terlaksana;

Menimbang, bahwa oleh karena pelelangan dan penyerahan telah terlaksana, maka menurut Pengadilan Tinggi upaya hukum yang tepat bukanlah melakukan perlawanan terhadap eksekusi dan memohon penangguhan eksekusi, akan tetapi dengan gugatan biasa;

Menimbang, bahwa dengan mencermati pula semua petitum perlawanan Pelawan, semuanya bersifat declarator saja sehingga tuntutan ini tidak dapat mengembalikan kepada keadaan semula karena objek sengketa yang telah dilakukan pelelangan dan telah dikuasai dan dibalik nama pemenang lelang; Dan seandainya jika tidak menuntut pengembalian kepada keadaan semula, petitum perlawanan juga tidak berisi tuntutan alternatif berupa tuntutan ganti rugi;

Menimbang, bahwa hal ini sesuai dengan Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2016 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, angka 6 yang menentukan sebagai berikut:

Halaman 84 dari 87 halaman Putusan No.184/PDT/2020/PT MND



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

"Proses eksekusi atau lelang eksekusi secara Hukum telah selesai jika objek eksekusi atau objek lelang telah diserahkan kepada Pemohon eksekusi atau pemenang lelang. Keberatan terhadap penyerahan tersebut harus diajukan dalam bentuk gugatan bukan perlawanan";

Menimbang, bahwa disamping pertimbangan tersebut diatas, pertimbangan Pengadilan Tingkat pertama juga yang tidak membedakan antara Perjanjian Kredit sebagai Perjanjian pokok dan perjanjian Jaminan adalah sebagai perjanjian aksesoir (Perjanjian ikutan); Dalam perlawanan ini yang dipermasalahkan adalah Perjanjian Jaminan yang tidak ada ijin pemiliknya untuk dijadikan jaminan;

Menimbang, bahwa jika perjanjian aksesoir (Jaminan) cacat hukum, tidak secara otomatis menyebabkan Perjanjian pokoknya dalam hal ini Perjanjian Kredit cacat hukum;

DALAM POKOK PERKARA:

Menimbang, bahwa oleh karena perlawanan Pelawan tidak mengikut sertakan peminjam kredit yakni PT.Makmur Abadi Jaya, maka perlawanan ini kurang pihak dan perlawanan Pelawan juga tidak sempurna, oleh karena itu perlawanan ini harus dinyatakan Tidak Dapat Diterima (Niet Onvankelijke verklard);

Menimbang, bahwa dari pertimbangan – pertimbangan tersebut diatas, oleh karena perlawanan Pelawan kurang sempurna dan kurang pihak, maka putusan Pengadilan Negeri Tahuna No.108/Pdt.Bth/2019/PN Thn tanggal 27 Agustus 2020, tidak dapat dipertahankan lagi, dan harus dibatalkan dan Pengadilan Tinggi akan mengadili sendiri perkara ini:

Menimbang, bahwa oleh karena Perlawanan Terbanding I dan Terbanding II, semula Pembantah I dan Pembantah II kurang pihak dan kurang sempurna, maka dihukum untuk membayar ongkos perkara secara tanggung renteng pada kedua tingkat peradilan yang untuk tingkat banding sebagaimana dalam amar putusan ini;

Mengingat, Undang-Undang Nomor: 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor: 2 Tahun 1986 Tentang Peradilan Umum yang telah diubah pertama dengan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2004 dan perubahan kedua kalinya dengan Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009, Stb Nomor 227/1947 (R.Bg/Reglemen Hukum Acara Perdata Daerah Luar Jawa dan Madura), Pasal 1320, 1338, KUHPerdata, serta pasal - pasal lain Peraturan perundang-undangan lainnya yang berkaitan dengan perkara ini;

Halaman 85 dari 87 halaman Putusan No.184/PDT/2020/PT MND



MENGADILI:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding I dan Pembanding II semula Terbantah I dan Terbantah IV;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Tahuna Nomor: 108/Pdt.Bth/2019/PN.Thn tanggal 27 Agustus 2020 yang dimohonkan banding;

MENGADILI SENDIRI:

DALAM EKSEPSI:

- Menerima Eksepsi Pembanding II, semula Terbantah IV;
- Menyatakan perlawanan Pelawan Kurang Pihak;

DALAM POKOK PERKARA:

- Menyatakan Perlawanan Terbanding I dan Terbanding II, semula Pembantah I dan Pembantah II Tidak Dapat Diterima (Niet Onvankelijk verklaard);
- Menghukum Terbanding I dan Terbanding II, semula Pembantah I dan Pembantah II secara tanggung renteng untuk membayar ongkos yang timbul dalam perkara ini dalam kedua tingkat peradilan, yang untuk tingkat banding sebesar Rp.150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Manado pada hari Selasa 17 Nopember 2020 oleh kami Dr. JAMALUDDIN SAMOSIR, S.H.,M.H., sebagai Ketua Majelis, DIDIK WURYANTO, S.H.,M.Hum., dan CHARLES SIMAMORA, S.H,M.H, masing – masing sebagai Hakim Anggota, berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Manado tanggal 4 November 2020 Nomor 184/PDT/2020/PT MND putusan mana diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari Kamis tanggal 26 Nopember 2020 oleh Ketua Majelis tersebut didampingi hakim – hakim anggota dengan dibantu HERLINDA J. RAMPENGAN, S.H sebagai Panitera Pengganti, tanpa dihadiri kedua belah pihak yang berperkara;

Hakim - Hakim Anggota,
ttd

Hakim Ketua,
ttd

DIDIK WURYANTO, S.H.,M.Hum.

Dr. JAMALUDDIN SAMOSIR, S.H., M.H.

Halaman 86 dari 87 halaman Putusan No.184/PDT/2020/PT MND



ttd

CHARLES SIMAMORA, S.H.M.H.

Panitera Pengganti

ttd

HERLINDA J.RAMPENGAN, S.H.

Biaya – biaya :

1. Pemberkasan	Rp. 134.000.
2. Redaksi	Rp. 10.000
3. Materai	<u>Rp. 6.000</u>
Jumlah	Rp. 150.000,- (Seratus lima puluh ribu rupiah)