



**PUTUSAN**  
Nomor 257 K/Pdt/2016

**DEMI Keadilan Berdasarkan Ketuhanan yang Maha Esa**  
**MAHKAMAH AGUNG**

memeriksa perkara perdata pada tingkat kasasi telah memutus sebagai berikut dalam perkara:

**TITIN SOMPOTAN**, bertempat tinggal di Kelurahan Bitung Barat Dua, Lingkungan III, RT.003, RW.03, Kecamatan Maesa, Kota Bitung;  
Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding;

**L a w a n :**

- 1. DOLLY LOLITA RINGKUANGAN**, bertempat tinggal di Kelurahan Girian Indah Lingkungan I, RT.003/RW.001 (depan Gereja GMIM Solafide), Kecamatan Girian, Kota Bitung, dalam hal ini memberikan kuasa kepada: Christianto Janis, S.H., Advokat beralamat di Kelurahan Batulubang, Lingkungan II, Kecamatan Lembeh Selatan, Kota Bitung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 24 Juli 2014;
- 2. DIREKSI PT BANK TABUNGAN NEGARA (Persero) Cq. PT BANK TABUNGAN NEGARA (Persero) KANTOR CABANG MANADO**, berkedudukan di Jalan Wolter Monginsidi Depan Bahu Mall Kota Manado;  
Para Termohon Kasasi dahulu Para Tergugat/Para Terbanding;

**D a n :**

- 1. MEISKE TJIOE, SH**, Notaris/Pejabat Pembuat Akte Tanah Wilayah Kerja Kota Bitung, beralamat di Jalan Sam Ratulangi, Kelurahan Bitung Barat Dua, Kecamatan Maesa, Kota Bitung;
- 2. PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA Cq. BADAN PERTANAHAN NASIONAL Cq. KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN PROVINSI SULAWESI UTARA Cq. KANTOR PERTANAHAN KOTA BITUNG**, berkedudukan di Kelurahan Manembo-Nembo Atas, Kecamatan Matuari, Kota Bitung;
- 3. PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA Cq. KEMENTERIAN KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA Cq. DIREKTORAT**



**JENDERAL KEKAYAAN NEGARA Cq. KANWIL DITJEN  
KEKAYAAN NEGARA PROPINSI SULAWESI UTARA,  
SULAWESI TENGAH, GORONTALO DAN MALUKU UTARA  
Cq. KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN  
LELANG MANADO**, berkedudukan di Jalan Bethesda Nomor  
6-8, Kota Manado;

Para Turut Termohon Kasasi dahulu Para Turut Tergugat/Para  
Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang  
Pemohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat/Pembanding telah menggugat  
sekarang Para Termohon Kasasi dan Para Turut Termohon Kasasi dahulu  
sebagai Para Tergugat/Para Terbanding dan Para Turut Tergugat/Para Turut  
Terbanding di muka persidangan Pengadilan Negeri Bitung pada pokoknya atas  
dalil-dalil:

1. Bahwa Penggugat memiliki sebidang tanah yang diperoleh dari pemberian  
orang tua Penggugat berdasarkan Akta Hibah Nomor 111/HB/BTGH/VIII/1995  
tanggal 01 Agustus 1995 yang dibuat di hadapan Notaris/PPAT Theresyana  
Andaria, S.H. dan telah diukur serta didaftarkan pada Kantor Pertanahan Kota  
Bitung sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 109/Bitung Barat II tanggal 27 Juli  
2007 dan Surat Ukur Nomor 05/Bitung Barat II tanggal 23 Juli 2007 dengan  
luas tanah 558 m<sup>2</sup> (lima ratus lima puluh delapan meter persegi);  
Adapun tanah tersebut terletak di Kelurahan Bitung Barat II, Lingkungan III,  
Kecamatan Maesa, Kota Bitung dan tanah tersebut berbatasan dengan:  
Sebelah Utara dengan : Bpk. Denny Sumolang;  
Sebelah Selatan dengan : Gereja Masehi Protestan Umum;  
Sebelah Timur dengan : Tanah pekuburan umum;  
Sebelah Barat dengan : Jalan Martadinata;  
Dan di atas tanah tersebut telah didirikan rumah tinggal permanen luas 85 m<sup>2</sup>  
(delapan puluh lima meter persegi) sesuai Ijin Mendirikan Bangunan Nomor  
131/IB Tahun 2007 tanggal 8 Agustus 2007 dari Pemerintah Kota Bitung;
2. Bahwa pada bulan Agustus 2008 Tergugat I datang kepada Penggugat dan  
mengutarakan maksudnya untuk mengurus kredit pada bank sebagai  
tambahan modal usaha Tergugat I yakni selaku pengembang (developer)  
rumah sederhana dan sangat sederhana untuk maksud itu Tergugat I



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

meminta kepada Penggugat untuk meminjam sertifikat tanah milik Penggugat tersebut di atas untuk dijadikan jaminan kredit dan Tergugat I menyampaikan kepada Penggugat kalau permohonan kredit disetujui maka dana kredit dipakai bersama oleh Tergugat I untuk tambahan modal usaha sedangkan untuk Penggugat terserah rencana Penggugat dan karena Penggugat sebenarnya sedang berupaya untuk mencari dana yang akan Penggugat berikan kepada anak Penggugat sebagai modal usaha maka Penggugat tertarik tawaran Tergugat I apalagi Penggugat kenal baik dengan Tergugat I maka Penggugat menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor 109/Bitung Barat II tanggal 27 Juli 2007, Surat Ukur Nomor 05/Bitung Barat II tanggal 23 Juli 2007 kepada Tergugat I;

3. Bahwa pada tanggal 3 September 2008 Tergugat I menyampaikan kepada Penggugat bahwa permohonan kredit pada Tergugat II telah disetujui dengan jumlah kredit sebesar Rp600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah) dan Tergugat I meminta agar Penggugat bersama suami pada tanggal 4 September 2008 datang ke kantor Tergugat II untuk menandatangani kelengkapan berkas dalam rangka pencairan kredit;
4. Bahwa pada tanggal 4 September 2008 Penggugat bersama suami pergi ke kantor Tergugat II dan di kantor Tergugat II sudah hadir pula Tergugat I dan Turut Tergugat I kemudian Tergugat II menjelaskan kepada Penggugat beserta suami di hadapan Tergugat I dan Turut Tergugat I bahwa sesuai prosedur, maka nama pemegang hak dalam sertifikat hak milik harus sama dengan nama penerima kredit dan kemudian Tergugat I meminta Penggugat bersama suami dan juga Tergugat I untuk menanda tangani akta jual beli yang sudah disiapkan oleh Turut Tergugat I dan karena percaya pada itikad baik Tergugat I maka Penggugat beserta suami menandatangani akta jual beli tersebut yang dilaksanakan pada kantor Tergugat II (PT Bank Tabungan Negara (persero) bukan di kantor Turut Tergugat I tanpa dihadiri saksi-saksi dari kantor/staf dari Turut Tergugat I;
5. Bahwa kemudian Tergugat I dan Tergugat II meminta kepada Penggugat untuk membuka rekening tabungan pada Tergugat II agar dana pinjaman sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) setelah dipotong biaya akan dipindah bukukan dari rekening Tergugat I kepada rekening Penggugat tapi pada waktu itu Penggugat menyampaikan nanti anak Penggugat (Kristina Noveria Salindeho) yang akan membuka rekening tabungan pada Tergugat II ;
6. Bahwa kemudian tanggalnya Penggugat tidak ingat lagi, Tergugat I memindah bukukan dana sebesar Rp270.000.000,00 (dua ratus tujuh puluh juta rupiah)

Halaman 3 dari 20 hal. Put. Nomor 257 K/Pdt/2016



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yaitu dana kredit sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) setelah dipotong biaya-biaya kredit dan kepada Penggugat disampaikan kewajiban pembayaran angsuran perbulan adalah sebesar Rp8.750.000,00 (delapan juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah) dan untuk jangka waktu 10 (sepuluh) tahun, Oktober 2008 sampai dengan Oktober 2018 maka Penggugat berkewajiban menyiapkan uang angsuran setiap bulan dan diserahkan kepada Tergugat I sebesar Rp4.375.000,00 (empat juta tiga ratus tujuh puluh lima ribu rupiah) dan nanti Tergugat I selaku debitur yang akan menyetor pada Tergugat II;

7. Bahwa kemudian Tergugat I pada bulan November 2008 setelah selesai realisasi kredit pada Tergugat II datang kepada Penggugat untuk menyewa tanah Penggugat karena masih ada bagian yang kosong untuk mendirikan bangunan semi permanen ukuran kurang lebih 12 meter x 10 meter dan bangunan tersebut sebahagian akan digunakan sebagai kantor usaha pengembang (developer) rumah sederhana dan rumah sangat sederhana dari Tergugat I dan sebagiannya akan dipakai oleh adik ipar Tergugat I bernama Donny untuk membuka toko suku cadang sepeda motor sekaligus bengkel sepeda motor, maka disepakati harga sewa Rp6.000.000,00 (enam juta rupiah) pertahun dan dibayar sewa sekaligus untuk 5 (lima) tahun sebesar Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah) oleh Tergugat I kemudian pelaksanaan pembuatan bangunan dikerjakan atas pembiayaan dari bapak Thamrin ayah mertua Tergugat I;
8. Bahwa selanjutnya pelaksanaan kewajiban pembayaran mulai Oktober 2008 Penggugat laksanakan sebesar Rp4.375.000,00 (empat juta tiga ratus tujuh puluh lima ribu rupiah) diserahkan kepada Tergugat I untuk disetor kepada Tergugat II dan pelaksanaan kewajiban pembayaran angsuran dilaksanakan secara baik oleh Penggugat sampai pada bulan Desember 2012 kemudian terhenti karena Tergugat I sudah tidak pernah datang lagi mengambil uang angsuran dan akhirnya Penggugat menghubungi Tergugat II untuk membicarakan sisa kewajiban angsuran dengan Tergugat I;
9. Bahwa mengingat kewajiban pembayaran angsuran dari Penggugat sebesar Rp4.375.000,00 (empat juta tiga ratus tujuh puluh lima ribu rupiah) adalah untuk jangka waktu selama 10 tahun/120 bulan (September 2008 sampai dengan September 2018) akan tetapi karena kredit telah dilunasi oleh Tergugat I pada Desember 2012 maka Penggugat baru membayar angsuran selama 50 (lima puluh) bulan dan masih tersisa angsuran sebanyak 70 (tujuh puluh) bulan angsuran, maka dengan maksud untuk membicarakan pembayaran atas sisa angsuran, Penggugat berkali-kali menghubungi Tergugat I melalui telpon tapi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tidak pernah diangkat dan berkali-kali Penggugat dan anak Penggugat berupaya untuk menemui Tergugat I tapi tidak pernah ketemu dan terkesan Tergugat I sengaja menghindar untuk tidak ketemu dengan Penggugat;

10. Bahwa pada bulan April 2014 Tergugat II datang dan memasang pengumuman dengan cara menyemprot dinding bangunan milik Penggugat untuk menjual melalui lelang tanah dan bangunan milik Penggugat yang dijadikan jaminan/agunan atas kredit dari Tergugat I yang dipakai bersama denganm Penggugat sebesar Rp600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah) yang dicairkan pada bulan September 2008;

11. Bahwa Penggugat sangat berkeberatan dengan tindakan dari Tergugat II untuk menjual tanah sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 109/Bitung Barat II tanggal 27 Juli 2007 yang dibebani hak tanggungan sesuai dengan akta pemberian hak tanggungan Nomor 583/08 tanggal 4 September 2008 dengan alasan-alasan sebagai berikut:

11.1. Bahwa Tergugat II yang memberitahukan kepada Penggugat bahwa kredit yang dicairkan pada bulan September 2008 sebesar Rp600.000.000 (enam ratus juta rupiah) telah dibayar lunas oleh Tergugat I pada Tergugat II sebelum kredit jatuh tempo karena kredit nanti jatuh tempo pada September 2018;

11.2. Bahwa dengan luasnya kredit tersebut maka akta pemberian hak tanggungan Nomor 583/08 tanggal 4 September 2008 yang dibuat oleh turut Tergugat I tidak lagi memiliki kekuatan hukum sebagaimana diatur dalam undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Pasal 18 ayat 1 huruf a sehingga Tergugat II tidak lagi memiliki hak hukum untuk melakukan eksekusi hak tanggungan dengan cara menjual barang jaminan secara lelang umum;

11.3. Bahwa dengan telah dilunasinya kredit yang dicairkan bulan September 2008 tersebut oleh Tergugat II maka sisa kewajiban pembayaran angsuran dari Penggugat sepenuhnya menjadi urusan hukum antara Penggugat dengan Tergugat I;

12. Bahwa sesuai dengan ketentuan KUHPidana Pasal 1365 maka suatu perbuatan melawan hukum haruslah mengandung unsur-unsur:

1. Adanya suatu perbuatan;
2. Perbuatan tersebut melawan hukum;
3. Adanya kesalahan dari pelaku;
4. Adanya kerugian bagi para korban dan;
5. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian;





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dihubungkan dengan perbuatan Tergugat I dan Tergugat II sebagaimana yang Penggugat kemukakan dalam butir 8, 9,10 dan 11 maka perbuatan melawan hukum yang dilakukan dengan kesalahan Tergugat I dan Tergugat II membawa akibat kerugian bagi Penggugat yang memiliki hubungan kausal dengan perbuatan Tergugat I dan Tergugat II, maka sangat beralasan hukum untuk dinyatakan sebagai perbuatan melawan hukum (*onrechmatigedaad*);

13. Bahwa dalil yang Penggugat kemukakan ini mungkin menyimpang dari hukum acara perdata tapi untuk menemukan keadilan yang seadil-adilnya perlu Penggugat kemukakan karena Penggugat benar-benar tidak mengetahui apa yang sebenarnya terjadi atas masalah kredit yang dicairkan pada September 2008 sebesar Rp600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah) sesuai penjelasan Tergugat II kepada Penggugat bahwa kredit tersebut sudah dibayar lunas oleh Tergugat I tapi anehnya pada bulan April 2014 Tergugat II mengumumkan akan melakukan penjualan barang jaminan kredit tersebut pada tanggal 21 Mei 2014 sehingga Penggugat mempunyai praduga atau persangkaan bahwa Tergugat I tanpa sepengetahuan Penggugat mengajukan permohonan kredit yang lebih besar kepada Tergugat II dan setelah disetujui oleh Tergugat II maka kredit yang dipotong angsuran, dilunaskan oleh Tergugat I dan Tergugat I menerima sisa kredit baru tersebut, dan praduga atau prasangka Penggugat ini didasarkan pada alasan-alasan sebagai berikut:

13.1. Bahwa Penggugat telah berupaya menemui Tergugat I untuk membicarakan pembayaran sisa kewajiban angsuran dari Penggugat sebanyak 70 (tujuh puluh) bulan, akan tetapi Tergugat I selalu menghindar tidak mau menemui Penggugat dan dihubungkan dengan tindakan Tergugat II yang mau melakukan eksekusi hak tanggungan maka patut diduga Tergugat I sudah memperoleh kredit yang lebih besar pada Tahun 2013 dan sudah dalam status kredit macet;

13.2. Bahwa kemungkinan atau patut diduga Tergugat I dan Tergugat II berkonsentrasi mencairkan kredit yang lebih besar secara diam-diam atau tanpa sepengetahuan Penggugat selaku pemilik tanah dan bangunan yang dijadikan jaminan, kecurigaan Penggugat tersebut didasarkan pada fakta pada akhir Tahun 2012 Tergugat I pernah meminta kepada anak Penggugat surat pemberitahuan pajak terhutang pajak bumi dan bangunan (SPPT-PBB) Tahun 2012 dengan alasan akan diurus revisi dan benar akhirnya untuk Tahun 2013 terbit SPPT-PBB sebagai berikut:

NOP: 71.73.060.003.004.002.0;



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

Nawa wajib pajak : Titin Sompotan (Penggugat);

Alamat wajib pajak : Kelurahan Bitung Barat Dua Kecamatan Maesa;

OBJEK Pajak	Luas M2	Kelas	N.J.O.P	
			Permeter	jumlah
Bumi	525	069	Rp 614.000	Rp 322.350.000
Bangunan	800	021	Rp 1.200.000	Rp 960.000.000
Nilai jual objek pajak			Rp 1.282.350.000	
PBB Terhutang			Rp 2.548.000	

Dibandingkan dengan SPPT-PBB Tahun 2011 jumlahnya masih sama dengan SPPT-PBB Tahun 2012 yang dipinjam oleh Tergugat I untuk pengurusan revisi SPPT-PBB Tahun 2013 dan sudah tidak dikembalikan oleh Tergugat I

NOP: 71.73.060.003.004.002.0;

Nawa wajib pajak: Benyamin Salindeho (suami Penggugat) ;

Alamat wajib pajak: Kelurahan Bitung Barat Dua Kecamatan Maesa;

OBJEK Pajak	Luas M2	Kelas	N.J.O.P	
			Permeter	jumlah
Bumi	525	A20	Rp537.000,00	Rp281.925.000,00
Bangunan	94	A07	Rp429.000,00	Rp 40.326.000,00
Nilai jual objek pajak			Rp322.251.000,00	
PBB Terhutang			Rp317.251.000,00	

Bahwa dari revisi surat pemberitahuan pajak terhutang pajak bumi dan bangunan (SPPT-PBB) Tahun 2013 yang diurus oleh Tergugat I tanpa sepengetahuan Penggugat terbaca jelas adanya rekayasa yaitu:

Bumi	tarif NJOP	Jumlah
Kelas A-20 terletak di Jalan Kab/Kota	Rp537.000,00	Rp281.925.000,00
Diubah menjadi:		
Kelas 069 terletak di Jalan Prov/Prtkol	Rp614.000,00	Rp322.350.000,00

bangunan  
94 m<sup>2</sup> sesuai bangunan yang ada kelas A-07



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Permanen biasa: Rp429.000,00 Rp 40.326.000,00

Diubah menjadi:

800 m<sup>2</sup> kelas 021 permanen mewah Rp1.200.000,00 Rp960.000.000,00

Bahwa dari revisi surat pemberitahuan pajak terhutang pajak bumi dan bangunan (SPPT-PBB) Tahun 2013 yang diurus oleh Tergugat I tanpa sepengetahuan Penggugat patut diduga pengurusan revisi tersebut kemungkinan untuk kepentingan penilaian jaminan oleh Tergugat II dalam rangka pemberian kredit yang lebih besar dari Tergugat II kepada Tergugat I dengan berpatokan pada nilai julan objek pajak yang tercantum dalam SPPT-PBB Tahun 2013, karena sepanjang Tahun 2013 sampai sekarang tidak ada staf analisa kredit maupun staf penilai jaminan yang pernah datang memeriksa lokasi dan menilai kebenaran atas barang jaminan, terutama bangunan yang ada hanya 94 m<sup>2</sup> (sembilan puluh empat meter persegi) bukan 800 sepengetahuan Penggugat patut diduga pengurusan revisi tersebut (delapan ratus meter persegi);

13.3. Bahwa Akta Jual Beli Nomor 582/2008 tanggal 4 September 2008 dibuat dan ditanda tangani hanya sebagai jual beli proforma untuk memenuhi persyaratan pencairan kredit sebesar Rp600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah) yang dicairkan bulan September 2008 dan dalam transaksi jual beli pada tanggal 4 September 2008 tersebut tidak ada kewajiban Penggugat menyerahkan penguasaan atas tanah dan bangunan kepada Tergugat I selaku pembeli, bahkan pada bulan November 2008 Tergugat I menyewa tanah dari Penggugat pada bagian yang masih kosong dan membangun bangunan semi permanen dimana sebahagian bangunan dipakai Tergugat I sebagai kantor dan sebahagian lainnya dipakai oleh adik ipar Tergugat I untuk usaha toko yang menjual suku cadang sepeda motor sekaligus bengkel sepeda motor. Demikian sebaliknya Tergugat I tidak berkewajiban membayar harga tanah dan uang yang dipindah bukukan dari rekening Tergugat I kepada rekening dari anak Penggugat Kristina Noveria Salindeho pada Tergugat II adalah danah kredit yang disepakati untuk dipakai bersama di mana Penggugat berkewajiban membayar angsuran sebesar Rp4.375.000,00 (empat juta tiga ratus tujuh puluh lima ribu rupiah) setiap bulan dan sudah Penggugat setor sejak bulan Oktober 2008 sampai dengan Desember 2012 kemudian berhenti karena Tergugat I sudah tidak pernah datang sejak awal Tahun 2013 untuk mengambil uang setoran yang merupakan kewajiban angsuran Penggugat;

Halaman 8 dari 20 hal. Put. Nomor 257 K/Pdt/2016





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

14. Bahwa apabila kemudian dalam persidangan perkara *in casu* ditemukan fakta bahwa praduga/persangkaan Penggugat terbukti benar Tergugat I sudah memperoleh kredit baru dari Tergugat II yang kemudian menjadi kredit macet yang menyebabkan atau menjadi alasan Tergugat II mau melakukan eksekusi lelang ha tanggungan atas tanah sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 109/Bitung Barat II tanggal 27 Juli 2007, Penggugat tolak atau keberatan karena Tergugat I dan Tergugat II telah berkonspirasi yang dilandasi itikad buruk merugikan Penggugat apalagi proses pemberian kredit dari Tergugat II dilakukan secara menyimpang tanpa melakukan pemeriksaan jaminan secara nyata, tapi hanya atas dasar Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) surat pemberitahuan pajak terhutang pajak bumi dan bangunan (SPPT-PBB) Tahun 2013 yang dibuat dengan caraya rekayasa terutama luas bangunan yang hanya 94 m<sup>2</sup> (sembilan puluh empat meter persegi) direkayasa menjadi luas 800 m<sup>2</sup> (delapan ratus meter persegi);
15. Bahwa apabila dalam persidangan perkara *in casu* benar Tergugat I memperoleh kredit dari Tergugat II pada Tahun 2012 atau 2013 dan sekarang berstatus kredit macet yang menjadi alasan bagi Tergugat II untu melakukan eksekusi lelang maka Penggugat mohon kepada pengadilan negeri bitung yang memeriksa perkara *in casu* dapat menerima dalil-dalil yang Penggugat kemukakan pada butir 13 dan butir 14 menjadi satu dengan dalilo-dalil yang kami kemukakan pada butir 8,9,10 dan 11 sebagai alasan hukum gugatan Penggugat tentang terjadinya perbuatan melawan hukum (*onrecht matigedaad*) sebagaimana Penggugat kemukakan dalam posita butir 12;
16. Bahwa apabila dalam persidangan perkara *in casu* ditemukan fakta Tergugat II hendak melakukan lelang eksekusi hak tanggungan bukan atas dasar kredit sebesar Rp600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah) yang dicairkan pada bulan September 2008 maka sudah sepatutnya Akta Jual Beli Nomor 582/2008 tanggal 4 September 2008 yang dibuat dihadapan turut Tergugat I dibatalkan demi hukum karena sesuai dengan ketentuan KUHPPerdata Pasal 1449 perikatan yang dibuat dengan paksaan, penyesatan atau penipuan, menimbulkan tuntutan untuk membatalkannya, dan dalam perkara *in casu* terdapat alasan hukum Penggugat memohon pembatalan akta jual beli tersebut sebagaimana Penggugat kemukakan sebagai berikut:
- 16.1. Paksaan (Dwang):
- Bahwa perkara *in casu* tidak terdapat unsur paksaan baik dari Tergugat I maupun dari Tergugat II;
- 16.2. Penyesatan/Penipuan:



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penipuan dalam hukum perdata adalah bentuk kesesatan yang dikualifisir artinya ada penipuan bila gambaran yang keliru tentang sifat-sifat dan keadaan-keadaan (kesesatan) ditimbulkan oleh tingkah laku yang sengaja menyesatkan dari pihak lawan;

Menurut Prof. Dr Agus Yudha Hernoko, S.H., M.H. yang dimaksud dikualifisir artinya terdapat kesesatan satu pihak, namun kesesatan ini disengaja oleh pihak lain;

Dihubungkan dengan perkara *in casu* pada awalnya Tergugat I masih menunjukkan itikad baik, namun setelah berlangsung selama 4 (empat) tahun sejak Oktober 2008 sampai dengan Desember 2012 akhirnya Tergugat I secara diam-diam bekerja sama dengan Tergugat II mencairkan kredit dengan jumlah yang lebih besar dengan memanfaatkan Sertifikat Hak Milik Nomor 109/Bitung Barat II tanggal 27 Juli 2007 dan Akta Jual Beli Nomor 582/2008 tanggal 4 September 2008 sebagai jaminan/agunan kredit yang pada akhirnya menjadi kredit macet dan Tergugat II berupaya untuk melakukan eksekusi lelang hak tanggungan yang secara jelas perbuatan Tergugat I dan Tergugat II tersebut merugikan Penggugat;

### 16.3. Penyalahgunaan Keadaan:

Bahwa sesuai kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat I dimana Tergugat I mengurus permohonan kredit pada Tergugat II dan dana kredit dipakai bersama oleh Penggugat dan Tergugat I yakni sebesar Rp600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah) yang dicairkan pada bulan September 2008 dan masing-masing yakni Penggugat dan Tergugat I menanggung beban angsuran sebesar Rp4.375.000,00 (empat juta tiga ratus tujuh puluh lima ribu rupiah) dan yang menjadi jaminan/agunan kredit adalah tanah dan bangunan sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 109/Bitung Barat II tanggal 27 Juli 2007 namun untuk memenuhi persyaratan pencairan kredit sesuai permintaan Tergugat II maka dibuat jual beli proforma dengan akta jual beli Nomor 582/2008 tanggal 4 September 2008 dan pelaksanaan kewajiban membayar dilakukan dengan baik oleh Penggugat sejak Oktober 2008 sampai Desember 2012 akan tetapi tanpa sepengetahuan Penggugat, maka Tergugat I berkonspirasi dengan Tergugat II mencairkan kredit dalam jumlah lebih besar dan membayar lunas sisa dari kredit sebesar Rp600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah) yang dicairkan pada September 2008 dan sisa dari kredit yang diterima Tergugat I setelah dipotong sisa kredit yang

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dibayar Tergugat I tersebut di atas sisanya dinikmati oleh Tergugat I dan tidak lagi membayar angsuran sehingga Tergugat II mau melakukan eksekusi lelang hak tanggungan atas tanah dan bangunan milik Penggugat;

Bahwa perbuatan Tergugat I tersebut sudah secara jelas telah menyalahgunakan keadaan (*misbruik van omstanding heden*);

Bahwa dari perbuatan-perbuatan yang Penggugat uraikan tersebut di atas memenuhi unsur cacat kehendak (*wilsgeberke*) dalam hal pembautan akta jual beli Nomor 582/2008 tanggal 4 September 2008 dan sudah sepatutnya dibatalkan demi hukum ;

17. Bahwa Penggugat tetap beriktikad baik untuk membayar sisa kewajiban pembayaran angsuran yang merupakan tanggung jawab Penggugat sebesar 70 bulan angsuran dikali Rp4.375.000,00 (empat juta tiga ratus tujuh puluh lima ribu rupiah) atau Rp306.250.000,00 (tiga ratus enam juta lima ratus dua puluh ribu rupiah) dan kemampuan Penggugat sebagai pegawai negeri sipil yang masa dinas tinggal 2 (dua) tahun untuk membayar angsuran adalah sebesar Rp2.750.000,00 (dua juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah) setiap bulan. Kemampuan Penggugat untuk membayar angsuran jadi menurun karena akibat perbuatan Tergugat I yang tanpa sepengetahuan Penggugat mengurus perubahan surat pemeritahuan pajak terhutang pajak bumi dan bangunan (PPT-PBB) Tahun 2013 yang sesungguhnya Penggugat hanya membayar PBB sebesar Rp317.251,00 tapi sejak Tahun 2013 Penggugat harus membayar PBB sebesar Rp2.584.709,00 maka sisa kemampuan membayar angsuran dari Penggugat adalah:

- Kemampuan Penggugat sebesar Rp2.750.000,00
- Dikurangi Rp 2.584.709,00 – Rp 317.251,00 Rp 118.955,00
- Sisa kemampuan Penggugat membayar angsuran Rp2.564.045,00
- Dibulatkan menjadi Rp2.565.000,00

18. Bahwa ditariknya turut Tergugat I dalam perkara ini casu karena turut Tergugat I selaku pejabat pembuat akta tanah yang membuat akta jual beli Nomor 582/2008 tanggal 4 September 2008 dan selaku pejabat publik, Penggugat mengharapkan Turut Tergugat I dapat berperan untuk menegakkan keadilan dengan menjelaskan yang sesungguhnya tentang proses pembuatan akta jual beli tersebut di atas dimana tidak ada proses pembayaran atas jual beli tanah milik Penggugat tersebut tapi yang sesungguhnya yang terjadi adalah Penggugat menerima sebahagian dana



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kredit Tergugat I dan Tergugat II di mana ada kewajiban dari Penggugat untuk membayar angsuran ;

19. Bahwa ditariknya Turut Tergugat II dalam perkara *in casu* karena Turut Tergugat II adalah instansi pemerintah yang diberi kewenangan sesuai Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan dalam perkara *in casu* Turut Tergugat II yang melakukan pendaftaran/pencatatan atas Akta Jual Beli Nomor 582/2008 tanggal 04 September 2008 dan akta pemberian hak tanggungan Nomor 583/08 tanggal 4 September 2008 dan karena terjadi perbuatan melawan hukum sehingga Penggugat mengajukan gugatan ini, maka Turut Tergugat II ditarik dalam perkara ini dengan maksud agar Turut Tergugat II tidak melakukan peralihan hak dalam bentuk apapun dan tidak menerbitkan surat keterangan pendaftaran tanah (SKPT) untuk kepentingan pelaksanaan lelang sampai perkara ini memperoleh putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewisjde* ;
20. Bahwa ditariknya Turut Tergugat III dalam perkara *in casu* karena Turut Tergugat III selaku instansi yang diberikan kewenangan untuk melakukan lelang hak tanggungan sehubungan dengan adanya gugatan ini maka diharapkan Turut Tergugat III menangguhkan pelaksanaan lelang atas tanah sesuai bukti Sertifikat Hak Milik Nomor 109/Bitung Barat II tanggal 27 Juli 2007 sampai perkara ini memperoleh putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap (*incracht van gewisjde*);
21. Bahwa karena gugatan Penggugat ini diajukan berdasarkan bukti-bukti yang secara hukum mempunyai nilai pembuktian, sehingga atas dasar tersebut Penggugat mohon putusan yang dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) walaupun Para Tergugat melakukan upaya hukum *verset*, banding maupun kasasi;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Bitung agar memberikan putusan sebagai berikut:

Primair:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan tindakan Tergugat II untuk melakukan penjualan melalui lelang umum atas tanah sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 109/Bitung Barat II tanggal 27 Juli 2007 beserta bangunan di atasnya atas dasar akta pemberian Hak Tanggungan Nomor 583/08 tanggal 4 September 2008 dimana pinjaman telah dibayar lunas adalah perbuatan melawan hukum (*onrechtmatiggedaad*);



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan Tergugat I adalah pembeli beritikad tidak baik dan membatalkan Akta Jual Beli Nomor 582/2008 tanggal 4 September 2008 yang dibuat oleh dan dihadapan Turut Tergugat I serta mengembalikan status tanah sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 109/Bitung Barat II, tanggal 27 Juli 2007 pada kedudukan semula selaku milik Penggugat;
  4. Memerintahkan Tergugat II untuk mengembalikan Sertifikat Hak Milik Nomor 109/Bitung Barat II tanggal 27 Juli 2007 kepada Penggugat;
  5. Menetapkan pembayaran sisa kewajiban angsuran Penggugat sebesar Rp2.565.000,00 (dua juta lima ratus enam puluh lima ribu rupiah) setiap bulan selama masa 120 (seratus dua puluh) bulan kepada Tergugat I terhitung sejak adanya putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);
  6. Memerintahkan Turut Tergugat II untuk tidak melakukan pendaftaran peralihan hak dalam bentuk apapun sebelum ada putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);
  7. Memerintahkan Turut Tergugat III untuk tidak melakukan penjualan secara lelang atas tanah sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 109/Bitung Barat II tanggal 27 Juli 2007 beserta bangunan di atasnya sampai perkara ini memperoleh putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);
  8. Menghukum Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III untuk bertakluk pada putusan;
  9. Menyatakan menurut hukum putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya hukum Para Tergugat berupa *verzet*, banding maupun kasasi;
  10. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II membayar biaya perkara;
- Subsida:

Mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat II mengajukan eksepsi pada pokoknya sebagai berikut:

A. Gugatan Penggugat Tidak Terang Isinya (*Obscuur Libel*);

1. Bahwa dalil Penggugat menyatakan melakukan perbuatan melawan hukum, namun sama sekali tidak menjelaskan pasal perbuatan melawan hukum mana yang dilanggar oleh Tergugat II sehingga gugatan menimbulkan multi tafsir atas perbuatan melawan hukum mana yang telah dilakukan;
2. Bahwa perbuatan Tergugat I melakukan eksekusi hak tanggungan sebagaimana diatur di dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tentang Hak Tanggungan melalui kantor Turut Tergugat III telah sesuai dengan ketentuan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2013 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;

B. Gugatan Tidak Didukung Oleh Fakta Atau Peristiwa (*Chicaneus Process Exeptie*);

1. Bahwa seluruh dalil-dalil Penggugat dalam gugatan adalah mengada ada dan tidak disertai dengan fakta-fakta hukum gugatan yang dibuat berdasarkan praduga semata yang tidak dapat dibuktikan kebenarannya;

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Tergugat II mohon kepada Pengadilan Negeri Bitung untuk menyatakan gugatan Penggugat ditolak atau setidak-tidaknya tidak dapat diterima NO (*Niet Ontvenjelijkeverklaard*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Turut Tergugat III mengajukan eksepsi pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Turut Tergugat III menolak seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat kecuali terhadap apa yang diakuinya secara tegas ;
2. Gugatan Prematur (*Exceptio Dilatoria*);
  - a. Bahwa pada posita angka 20 surat gugatannya, Penggugat mendalilkan telah ditariknya Turut Tergugat III (*in casu* KPKNL Manado) dalam perkara ini adalah untuk menanggihkan pelaksanaan lelang atas objek sengketa;
  - b. Bahwa fakta hukumnya adalah sampai dengan saat ini Tergugat II tidak pernah mengajukan permohonan lelang kepada Turut Tergugat III atas barang agunan berupa SHM Nomor 109/Bitung Barat II yang dijadikan alasan Penggugat untuk menarik sebagai pihak Turut Tergugat III adalah tidak berdasar hukum;
  - c. Bahwa dikarenakan pada faktanya Tergugat II, belum mengajukan permohonan untuk eksekusi pelelangan di depan umum atas SHM Nomor 109/Bitung Barat II yang menjadi barang agunan pada Tergugat II, maka terlihat secara nyata adanya bahwa Penggugat telah terlalu dini (*premature*) mengajukan gugatan *a quo* sebelum ada permohonan lelang eksekusi dari Tergugat II, sehingga dengan demikian gugatan Penggugat telah tidak berdasarkan hukum dan tidak memenuhi formalitas suatu gugatan karena telah terlalu dini (*premature*) untuk mengajukan suatu gugatan terhadap pihak-pihak lain dalam perkara *a quo* (*exeptio dilatoria*);
3. Gugatan Penggugat Salah Alamat (*Error In Persona*);
  - a. Pokok gugatan Penggugat tertanggal 25 Juni 2014 adalah mengenai fasilitas kredit yang diberikan Tergugat II kepada Tergugat I dan



- Penggugat, kredit tersebut dijamin dengan SHM Nomor 109/Bitung Barat II;
- b. Melihat pokok gugatan tersebut, jelas perbuatan hukum yang dilakukan antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II adalah masuk lingkup hukum perjanjian yang hanya mengikat pihak-pihak dalam perjanjian dan tidak dapat membawa kerugian pada pihak ketiga (vide Pasal 1340 KUHPerdara);
  - c. Bahwa kemudian tiba-tiba Penggugat mengikutsertakan KPKNL Manado sebagai Turut Tergugat III dalam perkara *a quo* merupakan hal yang mengada-ada;
  - d. Bahwa dalam merumuskan gugatan sesuai hukum acara, suatu petitum harus didasari oleh adanya dalil-dalil tentang hubungan hukum yang merupakan dasar serta alasan-alasan dari petitum (*middelen van den eis*);
  - e. Bahwa berdasarkan konstataasi hukum di atas, jelas petitum yang diajukan kepada Turut Tergugat III sama sekali tidak didasari hal-hal maupun alasan-alasan hukum yang cukup, mengingat pokok gugatan yang diajukan adalah masalah yang timbul dari perjanjian fasilitas kredit antara Penggugat Tergugat I dan Tergugat II yang sama sekali tidak ada hubungan dan relevansi secara hukum dengan Turut Tergugat III;
  - f. Bahwa berdasar fakta tersebut di atas, posita yang diajukan Penggugat dalam gugatannya tidak dapat dijadikan dasar petitum Penggugat tersebut diatas, karena dalam hal ini posita dimaksud tidak ada korelasi maupun relevansinya secara hukum dengan Turut Tergugat III;
  - g. Bahwa untuk itu pula tidak ada alasan hukum maupun kepentingan hukum dari Penggugat untuk mengikut sertakan KPKNL Manado sebagai Turut Tergugat III dalam perkara *a quo* dan dengan demikian patut dan layak apabila Turut Tergugat III dikeluarkan dari perkara ini dengan segala akibat hukumnya karena gugatan yang diajukan Penggugat kepada Turut Tergugat III telah salah alamat (*error ini persona*) dan tidak mempunyai kepentingan hukum dengan Tergugat II;
  - h. Bahwa oleh karena dalam hukum acara berlaku suatu ketentuan, dimana untuk mengajukan tuntutan hak harus mempunyai kepentingan/ alas hak yang cukup (*point d'interest point d' action*) lebih tegas lagi sesuai dengan putusan MA tanggal 7 Juli 1971 Nomor 294 K/SIP/1971 mensyaratkan bahwa suatu gugatan harus diajukan oleh orang (pihak) yang mempunyai hubungan hukum/kepentingan hukum;
  - i. Bahwa berdasarkan hal-hal dan dalil-dalil tersebut diatas Turut Tergugat III memohon dengan hormat agar majelis hakim yang terhormat menjatuhkan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

putusan sela dengan amar putusan:

- 1) Menyatakan bahwa Penggugat tidak mempunyai kepentingan hukum yang cukup untuk menarik Turut Tergugat III sebagai pihak dalam perkara *a quo*;
- 2). Melepaskan/mengeluarkan sebagai pihak kantor pelayanan kekayaan negara dan lelang Manado sebagai Turut Tergugat III dalam perkara *a quo*;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Bitung telah memberikan Putusan Nomor 72/Pdt.G/2014/PN.Bit., tanggal 10 Februari 2015 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi Tergugat II dan Turut Tergugat III;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp701.000,00 (tujuh ratus satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Manado dengan Putusan Nomor 120/PDT/2015/PT.MND., tanggal 4 September 2015;

Bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Pembanding, pada tanggal 12 Oktober 2015 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Pembanding, diajukan permohonan kasasi pada tanggal 26 Oktober 2015 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 72/Pdt.G/2014/PN.Bit., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Bitung, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 9 November 2015;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding tersebut telah diberitahu kepada:

1. Tergugat I, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II masing-masing pada tanggal 11 November 2015;
2. Tergugat II pada tanggal 20 November 2015;
3. Turut Tergugat III pada tanggal 19 November 2015;

Kemudian Turut Tergugat III mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bitung pada tanggal 1 Desember 2015;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya, telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan undang-undang, oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formil dapat diterima;

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/ Penggugat/Pembanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Pemohon Kasasi dahulu Pemohon Banding/Penggugat memohon putusan yang seadil adiknya;
- Bahwa Pemohon Kasasi melihat dan memperhatikan hukum yang berlaku yang telah dialami, memohon kepada Ketua Mahkamah Agung RI atau Majelis Hakim Agung yang memeriksa perkara ini untuk dapat memberikan Penetapan Hukum sumpah pemutus di muka pemuka agama secara Agama Kristen bagi Pemohon Kasasi dan Termohon Kasasi;
- Bahwa fakta hukum pihak Pemohon Kasasi dahulu Pembanding/Penggugat tidak pernah mengalihkan akan tanah kintal objek sengketa kepada pihak Termohon Kasasi dahulu Termohon Banding/Tergugat;
- Bahwa Pemohon Kasasi dahulu Pemohon Banding/Penggugat dan Termohon Kasasi dahulu Termohon Banding/Tergugat, telah melaksanakan perjanjian pinjam uang di PT Bank BTN Kantor Bitung sebesar Rp600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah) dan pinjaman tersebut dibagi dua oleh Pemohon Kasasi dahulu Pemohon Banding/Penggugat dan Termohon Kasasi dahulu Termohon Banding/Tergugat, masing masing memperoleh sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah);
- Bahwa untuk pelunasan di PT Bank BTN Bitung antara Pemohon Kasasi dahulu Pemohon Banding/Penggugat dan Termohon Kasasi dahulu Termohon Banding/Tergugat, masing masing membayar sebesar Rp4.385.000,00 (empat juta tiga ratus delapan puluh lima ribu rupiah);
- Bahwa kesepakatan antara Pemohon Kasasi dahulu Pemohon Banding/Penggugat dan pada akhir-akhir Termohon Kasasi dahulu Termohon Banding/Tergugat, diingkari oleh pihak Termohon Kasasi dahulu Termohon Banding/Tergugat dengan meminjam kembali Uang kepada PT Bank BTN sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) tanpa di ketahui oleh Pemohon Kasasi dahulu Banding/Penggugat, atau setidaknya tanpa ijin oleh Pemohon Kasasi dahulu Pemohon Banding/Penggugat;
- Bahwa Pemohon Kasasi dahulu Banding/Penggugat bersedia untuk melunasi hutang pinjaman pertama kepada Pihak PT BTN Pesero;

Halaman 17 dari 20 hal. Put. Nomor 257 K/Pdt/2016

### 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)

Halaman 17



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Perjanjian antara Pemohon kasasi dahulu Pemohon Banding/ Penggugat dan Termohon Kasasi dahulu Termohon Banding/Tergugat hanya pinjam sertifikat untuk jaminan di Bank BTN Bitung yang kemudian Bank BTN Cabang Manado mengambil alih untuk proses pelelangan;
- Bahwa Proses Pelelangan yang berlangsung banyak hal yang merugikan Pemohon Kasasi dahulu Pemohon Banding/Penggugat (Perhatikan surat-surat bukti dari Pihak PT BTN Cabang Manado);
- Bahwa Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pertama tidak memperhatikan dengan seksama unsur-unsur yang termaktup dalam Pasal 1320 KUHPerdara tersebut terlebih dikaitkan dengan Pasal 1338 KUHPerdara mengenai jual beli;
- Bahwa fakta secara administrasi baik formal maupun materil jual beli yang dimaksud dalam pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri pertama mengandung cacat hukum dan pertimbangan hukum tersebut harus dinyatakan ditolak sehingga Putusan Pengadilan Negeri Bitung Nomor 72/ Pdt.G/2014/PN.Bit, dapat dinyatakan dibatalkan;
- Bahwa undang-undang mengatakan jika ada suatu jual beli telah sepakat maka telah ada *Levering* (serah terima barang/pengalihan tanah objek sengketa);
- Bahwa dengan tidak ada terpenuhinya Pasal 1338 tersebut maka ada cacat hukum dalam jual beli tersebut dan sangat jelas Pasal 1320 KUHPerdara dapat di pertimbangkan karena salah satu dari orang yang mengikatkan dirinya (Pasal 1313) membuat curang;

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan tersebut Mahkamah Agung berpendapat:

Bahwa alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah memeriksa secara saksama memori kasasi tanggal 9 November 2015 dan jawaban memori tanggal 1 Desember 2015 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi Manado yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Bitung tidak salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa ternyata Penggugat sudah menjual objek sengketa kepada Tergugat I, kemudian Tergugat I mengagunkan objek sengketa ke Tergugat II (Bank Tabungan Negara Persero) dan uangnya ditransfer ke tabungan Penggugat;
- Bahwa hutang Tergugat I tidak dilunasi setelah jatuh tempo maka untuk pelunasannya dapat diambil dari hasil jual lelang barang agunannya;
- Bahwa alasan Penggugat menyatakan tidak mengetahui yang ditanda tangani adalah surat jual beli tanah Penggugat kepada Tergugat karena kata Tergugat





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

untuk jaminan sepanjang dan sebelum ada bukti adanya cacat jual beli tersebut dianggap sah;

- Bahwa lagi pula alasan-alasan kasasi tersebut pada hakikatnya mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kesalahan penerapan hukum, adanya pelanggaran hukum yang berlaku, adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan atau pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata bahwa putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Manado yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Bitung dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi: TITIN SOMPOTAN tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak dan Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

Memperhatikan Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: **TITIN SOMPOTAN** tersebut;
2. Menghukum kepada Pemohon Kasasi/Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang pada tingkat kasasi ini ditetapkan sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Senin, tanggal 25 April 2016 oleh Prof. Dr. Abdul Gani Abdullah, S.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Yakup Ginting, S.H., C.N., M.Kn. dan H. Hamdi, S.H., M.Hum., Hakim-Hakim Agung



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Thomas Tarigan, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ketua Majelis,

ttd

ttd

Dr. Yakup Ginting, S.H., C.N., M.Kn.

Prof. Dr. Abdul Gani Abdullah, S.H.

ttd

H. Hamdi, S.H., M.Hum.

Panitera Pengganti,

Biaya-biaya:

ttd

1. Meterai ..... Rp 6.000,00

2. Redaksi ..... Rp 5.000,00

Thomas Tarigan, S.H., M.H.

3. Administrasi kasasi Rp489.000,00

Jumlah ..... Rp500.000,00

Untuk Salinan

MAHKAMAH AGUNG RI

a.n. Panitera

Panitera Muda Perdata

Dr. Pri Pambudi Teguh, SH.MH.

NIP. 196103131988031003