



**P U T U S A N**

**Nomor 630/Pdt.G/2023/PN Mnd**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Manado yang mengadili perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara:

**CONNY FRANSISKA PUA**, Tempat lahir di Tomohon, Jenis Kelamin Perempuan, Umur 61 Tahun, 11 Desember 1962, Agama Islam, Kebangsaan Indonesia, Pekerjaan Pensiunan alamat Jalan BW Lopian 6 No 2 Tikala Kumarakan Lingkungan II, Kelurahan Tikala Kumaraka, Kecamatan Wenang Kota Manado, sebagai PENGGUGAT I;

**BONNY MOHAMAD MOCHTAR OINTU**, Tempat lahir di Gorontalo, Tanggal Lahir 6 September 1954, Jenis Kelamin Laki-laki, Umur 69 Tahun, Agama Islam, Kebangsaan Indonesia, Pekerjaan Pensiunan, Alamat Jalan BW Lopian 6 Nomor 2 Tikala Kumaraka, Lingkungan II, Kelurahan Tikala Kumaraka, Kecamatan Wenang Kota Manado, sebagai PENGGUGAT II;

dalam hal ini Penggugat I dan Penggugat II memberikan kuasa kepada Gelendy Morten Lumingkewas, S.H., M.H & Partners, beralamat di Perumahan Griya Paniki Indah Lingkungan X, Kelurahan Paniki Bawah, Kecamatan Mapanget, Kota Manado, Provinsi Sulawesi Utara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus : 042/GML-LAW/SK/IX/2023 tanggal 24 September 2023 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Manado tanggal



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

23 Oktober 2023 dibawah Register Nomor  
1383/SK/PN Mnd, sebagai PARA PENGGUGAT;

Lawan:

**PT BANK ARTHA GRAHA INTERNASIONAL Tbk.**, berkantor pusat di Kotamadya Jakarta Selatan, beralamat di Gedung Artha Graha Jl. Jend. Sudirman Kav.52-53 (SCBD) Jakarta Selatan, dalam hal ini diwakili oleh Indra S. Budianto dalam Jabatan selaku Direktur dan Indrastomo Nugroho dalam Jabatan selaku Direktur bertindak untuk dan atas nama PT BANK ARTHA GRAHA INTERNASIONAL Tbk, sebagai Pemberi Kuasa memberikan Kuasa kepada Hendi Juhendi, S.H., dkk merupakan Karyawan dari Pemberi Kuasa, yang berkantor di Gedung Artha Graha, Jalan Jenderal Sudirman Kav 52-53, Kawasan Niaga Terpadu Sudirman (SCBD) Jakarta Selatan dan melalui Kantor Cabang beralamat di Jalan Samratulangi No. 3 Manado Sulawesi Utara berdasarkan Surat Kuasa No. KUASA/248/DIRUT/X/2023, tanggal 11 Oktober 2023 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Manado tanggal 30 Oktober 2023 dibawah Register Nomor 1427/SK/PN Mnd, sebagai **TERGUGAT**;

**Pemerintah Republik Indonesia c.q. Kementerian Keuangan Republik Indonesia c.q. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara c.q. Kanwil DJKN Sulawesi Utara, Tengah, Gorontalo dan Maluku Utara c.q. Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Manado**, berkedudukan di Gedung Keuangan Manado Lantai 4, Jalan Bethesda Nomor 6-8, Kota Manado, Provinsi Sulawesi Utara, dalam hal ini oleh Menteri Keuangan Republik Indonesia dalam Kedudukannya mewakili Pemerintah Republik Indonesia beralamat di Gedung Djuanda I Menteri Keuangan, Lantai 3, Jl. Dr. Wahidin No. 1 Jakarta Pusat, memberi kuasa kepada Adi Suranto, Jabatan Kepala KPKNL Manado, dkk berkedudukan di Gedung Keuangan Manado Lantai 4, Jalan Bethesda Nomor 6-8, Kota

Halaman 2 dari 65 Putusan Nomor 630/Pdt.G/2023/PN Mnd



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Manado, Provinsi Sulawesi Utara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor SKU-830/MK.6/KN.7/2023 tanggal 6 November 2023 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Manado tanggal 17 November 2023 dibawah Register Nomor 1533/SK/PN Mnd, sebagai **TURUT TERGUGAT**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca dan meneliti bukti surat yang diajukan para pihak dalam perkara ini;

Setelah mendengar keterangan saksi-saksi dalam perkara ini;

## TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat Gugatannya tertanggal 28 September 2023 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Manado dibawah Register Nomor 630/Pdt.G/2023/PN Mnd., tanggal 5 Oktober 2023, telah mengemukakan alasan-alasan sebagai berikut:

1. Bahwa hubungan hukum Para Penggugat dengan Tergugat adalah sesuai perjanjian kredit Fixed Loan (FL) No 15 tertanggal 7 Juli 2012 dimana Para Penggugat sebagai Debitur dan Tergugat sebagai Kreditur dengan Fasilitas Kredit Fixed Loan (FL) Rp. 1.300.000.00,- (satu miliar tiga ratus juta rupiah).
2. Bahwa kredit Fixed Loan (FL) dari Tergugat kepada Para Penggugat dengan seperti penjelasan posita angka 1 dengan plafon pinjaman Rp. 1.300.000.000,- (satu miliar lima ratus enam puluh juta rupiah) dengan lama kredit 66 bulan terhitung sejak 7 Juni 2012 dan akan berakhir 7 Desember 2017 yaitu selama 5 tahun dan 6 bulan.
3. Bahwa awal perjanjian kredit antara Para Penggugat dan Tergugat adalah Para Penggugat hanya akan menyerakan 1 SHGB Nomor 35/Tikala Kumaraka atas nama Bonny M.M Ointu dengan luas 260 m2, namun ternyata dalam perhitungan Tergugat SHGB No 35/Tikala Kumaraka belum memenuhi syarat nilai 120% dari nilai kredit, sehingga Tergugat memintakan untuk Para Penggugat menambah lagi aset lain untuk melengkapi syarat, olehkarena itu Para Penggugat kembali menyerakan SHGB No 18/Tikala Kumaraka dengan luas 104 m2 atas nama Bonny M.M Ointu sekedar untuk melengkapi syarat pengajuan kredit.
4. Bahwa selanjutnya SHGB seperti penjelasan posita angka 3 diatas harus ditingkatkan menjadi SHM sesuai permintaan Tergugat, kemudian oleh Tergugat melakukan pengurusan peningkatan SHGB 35/Tikala Kumaraka

Halaman 3 dari 65 Putusan Nomor 630/Pdt.G/2023/PN Mnd



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menjadi SHM Nomor : 405 atas nama Bonny M.M Ointu dengan luas 260 m2 dan kemudian Tergugat lewat kantor Pertanahan Kota Manado melatakan Hak Tanggungan peringkat pertama atas objek sebesar Rp. 780.000.000.00,- (tuju ratus delapan puluh juta rupiah) berdasarkan hak Tanggungan Nomor : 162/2012 Jo Akta Pemberian hak tanggungan Nomor 432/2012 tanggal 7 Juni 2012 dibuat dihadapan Notaris Thereesje Sembung,SH,.MH selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di kota Manado, demikian pula atas SHGB Nomor 18/Tikala Kumaraka telah ditingkatkan menjadi SHM Nomor : 406 luas 104 m2 atas nama Bonny M.M Ointu, kemudian Tergugat lewat kantor Pertanahan Kota Manado melatakan Hak Tanggungan peringkat pertama atas objek sebesar Rp. 780.000.000.00,- (tuju ratus delapan puluh juta rupiah) berdasarkan hak Tanggungan Nomor : 174/2012 Jo Akta Pemberian hak tanggungan Nomor 433/2012 tanggal 7 Juni 2012 dibuat dihadapan Notaris Thereesje Sembung,SH,.MH selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di kota Manado. **dengan perjanjian waktu itu adalah bahwa yang menjadi agunan hanyalah tanah dan tidak dengan bangunan dan atasnya kedua objek tanah telah diletakan dengan Hak Tanggungan.**

5. Bahwa atas 2 (dua) SHGB atas nama Penggugat II yaitu SHGB 35/Tikala Kumaraka telah ditingkatkan menjadi SHM Nomor : 405 atas nama Bonny M.M Ointu dengan luas 260 m2 dan atas SHGB Nomor 18/Tikala Kumaraka telah ditingkatkan menjadi SHM Nomor : 406 luas 104 m2 atas nama Bonny M.M Ointu, dan atasnya telah dilelatkan Hak Tanggungan seperti penjelasan Posita angka 4. Pengurusan SHGB ke SHM dilakukan oleh Tergugat.
6. Bahwa nilai perhitungan atas SHM Nomor : 405/Tikala Kumaraka atas nama Bonny M.M Ointu dengan luas 260 m2 seperti penjelasan posita angka 4 di atas yang telah di letakan Hak Tanggungan senilai Rp. 780.000.000.00,- (tujuh ratus delapan puluh juta rupiah) mengikuti nilai ketetapan hak tanggungan dari SHM : 406 dengan luas 103 m2 x 7.800.000 = Rp. 780.000.000,- (tujuh ratus delapan puluh juta rupiah). seharusnya kedua objek dinilai berbeda karena luas tanah juga jauh berbeda dimana SHM : 405/Tikala Kumaraka dengan luas 260 m2 jika dikalikan dengan harga pasar saat penandatanganan kredit tahun 2012 adalah senilai Rp 7.800.000.00,- (tujuh juta delapan ratus ribu rupiah permeter persegi, sehingga jika dikalikan dengan 260 m2 maka akan dapat nilai Rp. 2.028.000.00 (dua miliar dua puluh delapan juta rupiah) dan atas SHM :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

406 dengan luas 103 m<sup>2</sup> jika dikalikan 7.800.000 = Rp. 803.400.000,-  
(delapan ratus tiga juta empat ratus rupiah).

7. Bahwa proses kredit seakan – akan ditutupi oleh Tergugat, sejak awal akat kredit dimana pihak Tergugat lewat staf seakan – akan mengatur proses kredit ini sesuai keinginan Tergugat, hal ini Penggugat sadari dimana waktu akat kredit di tahun 2012, atas SHM No 405/Tikala Kumaraka dengan luas 260 m<sup>2</sup> yang jika dihitung harusnya luas objek tanah jika dikalikan dengan harga permeter persegi saat itu (260 m<sup>2</sup> x Rp.7.800.000,- harusnya bernilai Rp. 2.028.000.000 (dua miliar dua puluh delapan juta rupiah) namun hanya dihitung dengan nilai Rp. 780.000.000,- (tujuh ratus delapan puluh juta rupiah) sama dengan perhitungan SHM 406/Tikala Kumaraka yang luas 103 m<sup>2</sup>, hal ini sangatlah janggal dan bertentangan dengan Perundang – Undangan dimana sesuai dengan hak-hak konsumen adalah memperoleh informasi mengenai produk dan atau layanan yang akurat, jujur, jelas dan tidak menyesatkan, memperoleh informasi yang terbaru yang mudah diakses dan mendapatkan penjelasan bila alasan pengajuan pembiayaan ditolak.
8. Bahwa tahun 2016 Tergugat menelpon Penggugat II untuk pelunasan pinjaman, dimana sisa pinjaman saat itu sesuai informasi Tergugat adalah senilai Rp. 1.550.000.000.00,- (satu miliar lima ratus lima puluh juta rupiah) dari sisa pokok hutang senilai Rp. 1.230.000.000.00,- (satu miliar dua ratus tiga puluh juta rupiah).
9. Bahwa Para Penggugat sangat menyadari memiliki hutang kepada Tergugat sehingga saat itu juga Para Penggugat berusaha untuk melaksanakan kewajiban, dimana pada tahun 2016 sesuai informasi dari Tergugat bahwa nilai hutang Para Penggugat seperti penjelasan posita angka 8 yaitu senilai Rp. 1.230.000.000.00,- (satu miliar dua ratus tiga puluh juta rupiah). Oleh karenanya lewat informasi Tergugat mengatakan ada orang (nasaba Tergugat) yang ingin membeli objek hak tanggungan tersebut dengan harga Rp. 3.300.000.000.00,- (tiga miliar tiga ratus juta rupiah), namun karena Para Penggugat menghitung kembali nilai objek, olehnya Penggugat memberikan harga saat itu dengan nilai Rp. 3.750.000.000.00,- (tiga miliar tujuh ratus lima puluh juta rupiah), karena tidak ada kesepakatan maka objek tidak terjual.
10. Bahwa selanjutnya pada tahun 2020 dimana Tergugat mengajukan lelang pertama atas objek hak tanggungan, Tergugat melelang objek hak Tanggungan lewat Media cetak yaitu koran Manado edisi Jumat 20 Maret





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2020, dimana saat itu nilai lelang adalah Rp. 2.768.000.00,- (dua miliar tujuh ratus enam puluh delapan juta).

11. Bahwa Para Penggugat secara itikad baik terus mengupayakan pelunasan atas sisa pokok hutang kepada Tergugat dengan cara mencari pembeli, juga dengan mencari dana lain yaitu dengan take over pelunasan lewat pembiayaan bank lain, semua hal yang Para Penggugat lakukan semata – mata untuk segera menyelesaikan kewajiban kepada Tergugat, Para Penggugat selalu memberikan informasi kepada Tergugat lewat surat maupun lewat komunikasi (WhatsApp) serta terus mengajukan permohonan dan bermohon untuk diberikan kesempatan untuk mencari jalan menyelesaikan kewajiban utang.
12. Bahwa awal tahun 2023, Tergugat pernah mengirimkan petugas untuk melakukan perhitungan nilai objek Hak tanggungan, dimana petugas tersebut bertemu dengan Penggugat II, namun petugas yang datang tidak melakukan perhitungan karena Penggugat II lihat petugas hanya foto objek, melihat – lihat objek yang saat itu yang dilihat hanyalah objek hak Tanggungan SHM No 405/Tikala Kumaraka, dan tidak sampai melihat objek SHM No 406/Tikala Kumaraka, dan petugas yang datang saat itu adalah petugas internal Tergugat atau karyawan Tergugat bukan tim Apprasel Independen.
13. Bahwa upaya Para Penggugat menyelesaikan kewajiban terus dilakukan hal mana telah menyampaikan Via WA kondisi terkini atas Jaminan SHM No 405/Tikala Kumaraka luas 260 m2 dimana objek tersebut sudah berbedah dengan waktu dilakukan akat tahun 2012, saat ini SHM No 405/Tikala Kumaraka luas 260 m2 ditamba luas bangunan 350 m2, 2 1/3 lantai dan SHM no 406/Tikala Kumaraka Luas 104 m2 beserta bangunan 100 m2 dengan bangunan 3 lantai saat ini bernilai kurang lebih Rp. 9.000.000.000.00,- (sembilan miliar rupiah). Dan atas WA tersebut Tergugat membalas dengan mengatakan akan di nilai oleh KJPP, dan satu minggu kemudian Tergugat menyampaikan bahwa Permohon Penggugat disetujui.
14. Bahwa saat ini berdasarkan Surat pemberitahuan lelang Pertama yang dikeluarkan oleh Tergugat tertanggal 4 September 2023 di mana objek Hak Tanggungan yaitu SHM No 405/Tikala Kumaraka luas 260 m2 (tanah) diluar bangunan dan SHM No 406/Tikala Kumarakan luas 104 m2 (diluar bangunan) atas nama Bonny M.M Ointu akan dilakukan pelelangan dengan harga Limit Lelang yaitu Rp. 1.650.000.000.00,- (satu miliar enam



ratus lima puluh juta rupiah), hal ini sangat jauh dari nilai pasar atas objek Jaminan Hak Tanggungan dimana dalam posita angkta 13 diatas telah ada perhitungan yang jika di lihat nilai limit lelang sangat jauh dari harga pasar saat ini dan juga Tergugat tidak melibatkan tim perhitungan independen, selain itu Tergugat juga tidak menilai harga bangunan, hal ini sangat – sangat merugikan hak-hak Penggugat dimana Penggugat sebagai debitur (konsumen) seharusnya mendapatkan hak – hak konsumen **berupa memperoleh informasi mengenai produk dan atau layanan yang akurat, jujur, jelas dan tidak menyesatkan, memperoleh informasi yang terbaru yang mudah diakses dan mendapatkan penjelasan bila alasan pengajuan pembiayaan ditolak.** Bahwa tindakan Tergugat dan Turut Tergugat yang merugikan Penggugat telah masuk dalam rumusan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) sesuai pasal 1365 KUHPerdata.

***“ Tiap – tiap Perbuatan melanggar hukum yang membawah kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang uang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.***

15. Bahwa Turut Tergugat yang merupakan lembaga lelang yang berkewajiban melaksanakan lelang sesuai dengan Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor 2/KN/2017 Tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang jo. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, juga harus tunduk pada atur dan perudangn – undang yang berlaku dengan tidak berpihak kepada satu pihak saja sebagaimana tujuan dibentuknya Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yaitu mewujutkan pelaksanaan lelang yang lebih efektif, efisien, transparan, akuntabel, adil, dan menjamin kepastian hukum. Bahwa Penggugat sudah mengirimkan surat sanggahan atas terbitnya pengumuman lelang, yang mana Penggugat sangat – sangat keberatan dengan nilai limit lelang yaitu Rp. 1.650.000.000.00,- (satu miliar enam ratus lima puluh juta rupiah), dimana jika lelang pertama tidak ada peminat, maka nilai Rp. 1.650.000.000.00,- (satu miliar enam ratus lima puluh juta rupiah) akan berkurang lagi pada lelang – lelang berikutnya, hal ini akan menjadikan Para Penggugat rugi, seharusnya Turut Tergugat juga harus menilai kewajaran harga agar tidak menjadikan salah satu pihak mengalami kerugian, namun ternyata Turut Tergugat tetap melakukan penayangan pelelangan, seharusnya sebagai Lembaga



Lelang yang resmi juga memperhatikan hak – hak setiap Debitur, bahwa seharusnya Debitur juga mendapatkan hak – haknya sebagai konsumen **berupa memperoleh informasi mengenai produk dan atau layanan yang akurat, jujur, jelas dan tidak menyesatkan, memperoleh informasi yang terbaru yang mudah diakses dan mendapatkan penjelasan bila alasan pengajuan pembiayaan ditolak**

16. Bahwa nilai lelang atas 2 objek SHM No 405/Tikala Kumaraka dengan luas 260 m<sup>2</sup> dan SHM No 406/Tikala Kumaraka dengan luas 104 m<sup>2</sup> yang di ajukan oleh Tergugat kepada Turut Tergugat dengan limit yaitu Rp. 1.650.000.000,- (satu miliar enam ratus lima puluh juta rupiah) adalah harga yang sangat merugikan Penggugat, jauh dari harga kewajaran dan harga pasar, selain saat ini nilai objek Hak Tanggungan sudah sangat jauh berbedah dengan harga saat dilakukan akat kredit, bahwa seharusnya ada pertambahan nilai, sehingga Tergugat dalam menentukan limit harga tidak terlalu kecil yang nantinya akan merugikan Penggugat jika lelang tetap dilaksanakan, Bahwa seharusnya nilai lelang atas objek Hak Tanggungan di sesuaikan sesuai dengan harga pasar saat ini sesuai dengan nilai hitungan appraisal Independen karena nilai objek lebih dari 1 Miliar Rupiah.

***“Pasal 45 Huruf b Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27 tahun 2016, lelang eksekusi hak tanggungan akibat cidera janji debitur dengan nilai limit lebih besar dari 1 Miliar harus di tetapkan oleh penilai Independen”***

17. Bahwa dalam perhitungan Para Penggugat, jika mengikuti sesuai dengan nilai akat tahun 2012, harga tanah permeter persegi adalah Rp. 7.500.000 (tuju juta lima ratus ribu rupiah). Maka nilai Hak Tanggungan SHM no 405/Tikala Kumaraka seluas 260 m<sup>2</sup> x Rp.7.500.000 = Rp. 1.950.000.00,- (satu miliar sembilan ratus lima puluh juta rupiah) atas nilai tanah belum dengan nilai bangunan. Jika dihitung saat ini seperti penjas pada posita angka 13 diatas, Hal ini sudah jauh melebihi harga ketetapan lelang, nilai hitungan Terugat ini adalah nilai di tahun 2012, saat ini tahun 2023 atas objek hak Tanggungan juga berdiri bangunan bertingkat 2 yang jika di total saat ini luas tanah SHM No 405 adalah 260 m<sup>2</sup> di tamba dengan luas banungan ± 350 m<sup>2</sup> di kalikan harga permeter Rp. 15.000.000 (lima belas juta rupiah) maka hasilnya adalah Rp. 4.250.000.000.00,- (empat miliar dua ratus lima puluh juta rupiah). Hal ini yang tidak dihitung oleh Tergugat, sehingga jika Proses lelang tetap dilaksanakan dengan nilai minimal





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sesuai harga Tergugat, maka Para Penggugat akan mengalami kerugian yang sangat – sangat besar. Jika telah ada kerugian Hal ini dikategorikan Perbuatan Melawan Hukum.

18. Bahwa Tergugat tidak melaksanakan prosedur lelang dimana Tergugat dalam menilai objek Hak Tanggungan dengan harga wajar saat ini dan tidak melibatkan tim perhitungan independent dan hanya melibatkan tim internal dan bukan tim independen, dimana tim penilai internal pernah datang dan bertemu Penggugat II dan sangat jelas terlihat tim tersebut adalah tim internal karena menggunakan uniform Tergugat, padahal nilai hak tanggungan melebihi 1 Miliar rupiah dan sesuai ketentuan undang undang harus dinilai oleh tim penilai independen seperti penjelasan pada posita angka 16.
19. Bahwa dalam proses lelang sesuai pengumuman lelang pertama tertanggal 4 september 2023, Penggugat tidak pernah menerima somasi pertama, Kedua dan bahkan somasi ketiga terkait akan dilaksanakan lelang, Penggugat hanya mendapat pemberitahuan akan segera dilaksanakan lelang dengan harga limit lelang jauh dari nilai kewajaran atas nilai jual objek saat ini dan jika Tergugat dan Turut Tergugat terus dilanjutkan akan sangat merugikan Penggugat.
20. Bahwa Penggugat telah secara itikad baik selalu melaporkan dan memintakan pengertian dari Tergugat, bahwa Penggugat akan melunasi utang – utang, namun meminta waktu karena masih dalam negosiasi dengan beberapa pembeli, juga Penggugat sempat menyampaikan maksud akan melakukan take over atas objek hak tanggungan, namun Tergugat tetap memaksakan untuk dilakukan lelang atas objek hak Tanggungan dengan nilai yang jauh dari harga wajar.

Berdasarkan berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Manado, Cq. Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini, kiranya dapat memutus dengan amar sebagai berikut:

## **Dalam Pokok Perkara**

### **Primair**



1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tindakan Tergugat yang mengumumkan lelang terhadap objek Jaminan SHM Nomor : 405/Tikala Kumaraka atas nama Bonny M.M Ointu dengan luas 260 m2 dan SHM Nomor : 406/Tikala Kumaraka luas 104 m2 atas nama Bonny M.M Ointu yang terletak di kelurahan Tikala Kumaraka Kecamatan Tikala Kota Manado pada media cetak Manado Post tanggal 3 September 2023 tanpa pemberitahuan kepada Penggugat adalah Perbuatan Melawan Hukum.
3. Menyatakan Tindakan Turut Tergugat yang melaksanakan lelang terhadap objek Jaminan hak tanggungan SHM Nomor : 405/Tikala Kumaraka atas nama Bonny M.M Ointu dengan luas 260 m2 dan SHM Nomor : 406/Tikala Kumaraka luas 104 m2 atas nama Bonny M.M Ointu yang terletak di kelurahan Tikala Kumaraka Kecamatan Tikala Kota Manado tanggal 3 September 2023 tanpa pemberitahuan kepada Penggugat adalah Perbuatan Melawan Hukum.
4. Menyatakan tidak sah secara hukum lelang eksekusi hak tanggungan atas dua bidang SHM Nomor : 405/Tikala Kumarka atas nama Bonny M.M Ointu dengan luas 260 m2 dan SHM Nomor : 406 /Tikala Kumaraka luas 104 m2 atas nama Bonny M.M Ointu yang terletak di kelurahan Tikala Kumaraka Kecamatan Tikala Kota Manado.
5. Menyatakan menurut hukum sisa hutang Para Penggugat kepada Tergugat sebesar Rp. 1.230.000.000.00,- (satu miliar dua ratus tiga puluh juta rupiah) akan dibayarkan oleh Penggugat segera setelah Penggugat berhasil menjual salah satu objek Hak Tanggungan.
6. Memerintahkan Turut Tergugat menanggihkan atau membatalkan lelang eksekusi hak tanggungan terhadap dua bidang tanah SHM Nomor : 405 atas nama Bonny M.M Ointu dengan luas 260 m2 dan SHM Nomor : 406 luas 104 m2 atas nama Bonny M.M Ointu yang terletak di kelurahan Tikala Kumaraka Kecamatan



Tikala Kota Manado sampai ada putusan yang berkekuatan hukum tetap.

7. Menyatakan putusan ini bisa dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) sekalipun terhadap putusan perkara ini di ajukan upaya hukum.

8. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

#### **Subsida**

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditentukan pihak Penggugat dan Kuasanya sebagaimana Surat Kuasa Khusus tertanggal 24 September 2023 datang menghadap di persidangan, Kuasa Tergugat sesuai Surat Kuasa Khusus tanggal 11 Oktober 2023, dan Kuasa Turut Tergugat sesuai Surat Kuasa Khusus tanggal 6 November 2023 masing-masing datang menghadap di persidangan;

Menimbang, bahwa sebelum dilanjutkan pemeriksaan perkara, para pihak yang hadir yakni Kuasa Penggugat Kuasa Tergugat dan Kuasa Turut Tergugat diwajibkan untuk menempuh Mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, oleh karena itu Majelis Hakim menunjuk Erni Lily Gumolili, S.H.M.H., Hakim Pengadilan Negeri Manado, sebagai Mediator, sesuai Penetapan Penunjukan Mediator Nomor 630/Pdt.G/2023/PN Mnd., tanggal 30 Oktober 2023;

Menimbang, bahwa sesuai Laporan dari Hakim Mediator tertanggal 6 November 2023 bahwa mediasi yang dilaksanakan tidak tercapai kesepakatan sehingga perkara ini dilanjutkan pemeriksaannya dengan pembacaan Gugatan Penggugat, yang isinya tidak terdapat perubahan dan tetap dipertahankan oleh Kuasa Penggugat;

Menimbang, bahwa selanjutnya oleh kedua belah pihak telah sepakat



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan menyetujui untuk persidangan perkara ini dilanjutkan pemeriksaannya melalui elitigasi;

Menimbang, bahwa oleh karena itu atas gugatan Penggugat, Kuasa Tergugat mengajukan Jawaban sekaligus Eksepsi dan Gugatan Rekonvensi secara elitigasi tertanggal 29 November 2023, sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

## A. KEWENANGAN MENGADILI / KOMPETENSI ABSOLUT;

1. Bahwa Gugatan PARA PENGGUGAT adalah mengenai **"Objek Jaminan"** berupa 2 (dua) bidang Tanah dan Bangunan terletak di Manado, Kelurahan Tikala Kumaraka, Kecamatan Wenang, Propinsi Sulawesi Utara, berdasarkan **Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 405/TIKALA KUMARAKA (dahulu adalah Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor: 35/TIKALA KUMARAKA)**, seluas 260 m2 (dua ratus enam puluh meter persegi), telah dibebani **Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) sebesar Rp 780.000.000** (tujuh ratus delapan puluh juta rupiah), berdasarkan **Sertifikat Hak Tanggungan Nomor: 162/2012** yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Manado tanggal 10 Januari 2013 Jo. **Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 432/2012, tanggal 7 Juni 2012** dibuat dihadapan Threesje Sembung, SH., MH., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kota Manado. Dan **Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 406/TIKALA KUMARAKA (dahulu adalah Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor: 18/TIKALA KUMARAKA)**, seluas 104 m2 (seratus empat meter persegi), yang telah dibebani **Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) sebesar Rp 780.000.000** (tujuh ratus delapan puluh juta rupiah), berdasarkan **Sertifikat Hak Tanggungan Nomor: 174/2013** yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Manado tanggal 23 Januari 2013 Jo. **Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 433/2012, tanggal 7 Juni 2012**, dibuat dihadapan Threesje Sembung, SH., MH., SH, selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kota Manado yang telah terjual melalui Eksekusi Lelang berdasar Salinan Risalah Lelang No. 506/76/2023 tanggal 3 Oktober 2023 yang dikeluarkan oleh Kementerian Keuangan Republik Indonesia Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Kantor Wilayah DJ KN Sulawesi Utara KPKNL Manado (Untuk selanjutnya disebut sebagai **"Objek Sengketa"**). Objek Sengketa tersebut merupakan keputusan Tata Usaha Negara yang merupakan 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, yang bersifat konkret, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata; Oleh karena itu, objek sengketa tersebut dapat PARA PENGGUGAT jadikan sebagai: **“OBJEK GUGATAN” melalui Peradilan Tata Usaha Negara** sehingga dalam hal ini Pengadilan Negeri Manado tidak berwenang untuk memeriksa dan memutuskan perkara aquo; Pasal 1 angka 9 UU No.51 tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 menjelaskan bahwa 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, yang bersifat konkret, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata.

2. Bahwa dengan merujuk pada seluruh ketentuan-ketentuan hukum, doktrin - doktrin hukum serta fakta - fakta hukum sebagaimana diuraikan TERGUGAT diatas, maka dapat disimpulkan bahwa Pengadilan Negeri Manado tidak memiliki wewenang untuk mengadili perkara aquo. Oleh karena itu TERGUGAT mohon dengan hormat kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa serta mengadili perkara aquo agar berkenan untuk menolak gugatan yang diajukan oleh PARA PENGGUGAT atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).
3. Bahwa dengan diajukannya Eksepsi Mengenai Kewenangan Mengadili oleh TERGUGAT, apabila ternyata Majelis hakim yang terhormat berpendapat lain, mohon dengan ini TERGUGAT juga *mereservir* haknya untuk mengajukan Eksepsi lainnya dan Jawaban disertai dengan fakta-fakta serta argumentasi hukum yang pada intinya menolak seluruh dalil-dalil yang menyangkut substansi/materi pokok perkara Gugatan yang diajukan oleh PARA PENGGUGAT.
4. Bahwa sehubungan dengan Eksepsi Mengenai Kewenangan Mengadili ini, TERGUGAT hadir dengan itikad baik di hadapan Pengadilan Negeri Manado yang terhormat semata-mata dengan maksud dan tujuan memohon agar Yang Terhormat Majelis Perkara Pengadilan Negeri Manado yang terhormat sebelum lebih jauh memeriksa serta mengadili





perkara aquo, untuk mempertimbangkan, memeriksa dan memutuskan dalam suatu putusan sela mengenai kewenangan Pengadilan Negeri Manado dalam hal memeriksa dan mengadili perkara aquo sebagaimana ditentukan dalam pasal 133, 134 dan 136 Het Herziene Indonesich Reglement ("HIR") atau Reglement Indonesia yang Diperbarui.

5. Bahwa sesuai ketentuan Pasal 133, 134 dan 136 HIR memberikan hak kepada TERGUGAT untuk hadir dengan tujuan utama, khusus dan terpisah yaitu untuk mempertanyakan serta mengajukan keberatan mengenai kewenangan Pengadilan Negeri Manado yang terhormat dalam hal memeriksa serta mengadili perkara aquo.
6. Adapun ketentuan Pasal 133 HIR menyatakan sebagai berikut: ***"Jika si tergugat dipanggil menghadap pengadilan negeri, sedang menurut yang ditentukan dalam Pasal 118, ia tak usah menghadap pengadilan negeri itu, bolehlah ia asal berlaku dengan segera pada permulaan sidang pertama, menuntut supaya hakim mengaku, bahwa ia tidak berkuasa, tuntutan itu tidak akan diperhatikan lagi, kalau si tergugat telah mencampurkan diri dalam sesuatu perlawanan lain"***.
7. Ketentuan pasal 134 HIR menyatakan sebagai berikut: ***"Tetapi dalam hal perselisihan itu mengenai suatu perkara yang tidak masuk kekuasaan pengadilan negeri, maka pada sembarang waktu pemeriksaan perkara itu, boleh dituntut, supaya hakim mengaku dirinya tidak berhak dan hakim sendiri wajib mengakui itu karena jabatannya"***.
8. Lebih lanjut Pasal 136 HIR menyatakan sebagai berikut: ***"Perlawanan yang sekiranya hendak dikemukakan oleh orang yang digugat, kecuali tentang hal hakim tidak berkuasa, tidak boleh ditimbang satu-satu, tetapi harus dibicarakan dan diputuskan bersama-sama dengan pokok perkara"***,
9. Berdasarkan ketentuan Pasal 133, 134 dan 136 HIR sebagaimana diuraikan di atas dengan ini TERGUGAT memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara aquo, untuk mengeluarkan Putusan Sela terhadap eksepsi yang diajukan ini. Sebelum melanjutkan pemeriksaan terhadap materi atau substansi dan pokok perkara gugatan yang diajukan PENGUGAT. Untuk menghindari terjadinya keragu-raguan, diajukannya Eksepsi aquo bukanlah merupakan pengakuan



TERGUGAT menundukkan diri dibawah yurisdiksi Pengadilan Negeri Manado yang terhormat ini.

10. Berdasarkan alasan-alasan hukum sebagaimana telah diuraikan di atas, yang mana telah didukung oleh fakta-fakta yuridis disertai bukti-bukti yang akurat sebagaimana diajukan oleh TERGUGAT dalam Eksepsi mengenai Kewenangan Mengadili ini, maka jelas terbukti bahwa Pengadilan Negeri Manado tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara aquo. Oleh karena itu, mohon kiranya agar Yang Terhormat Majelis Hakim Pengadilan Negeri Manado, yang memeriksa serta mengadili perkara aquo, sebelum memeriksa pokok perkara berkenan untuk memutuskan perkara aquo terlebih dahulu dengan amar putusannya sebagai berikut:

- a. Menerima Eksepsi Mengenai Kewenangan Mengadili yang diajukan oleh TERGUGAT.
- b. Menyatakan Pengadilan Negeri Manado tidak berwenang untuk memeriksa serta mengadili perkara ini.
- c. Menyatakan Gugatan PENGUGAT tidak dapat diterima (**niet ontvankelike verklaard**);
- d. Menghukum PARA PENGUGAT untuk membayar seluruh biaya perkara.

**B. GUGATAN NE BIS IN IDEM**

1. Bahwa Para Penggugat pernah mengajukan perkara a Quo, yang mana berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Manado nomor: 167/Pdt.G/2020/PN.Mnd tanggal 23 Oktober 2020 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Manado nomor 200/PDT/2020/PT.MND tanggal 24 Februari 2021 yang telah berkekuatan hukum yang tetap, mengandung objek, pihak dan dalil-dalil yang sama.

2. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung berdasarkan:

- a) Putusan Mahkamah Agung RI No. 123 K/Sip/1968, tanggal 23 April 1969 menyatakan :

**“Meskipun posita gugatan tidak sama dengan gugatan terdahulu, namun karena memiliki kesamaan dalam subjek dan objeknya serta status hukum tanah telah ditetapkan oleh putusan terdahulu yang sudah inkraacht, maka terhadap perkara yang demikian ini dapat diterapkan asas hukum ne bis in idem.”**

- b) Putusan Mahkamah Agung No. 1226 K/Sip/2001, tanggal 2002 menyatakan:



“Meski kedudukan subjeknya berbeda tetapi objeknya sama dengan perkara yang telah diputus terdahulu dan berkekuatan hukum tetap, maka gugatan dinyatakan *ne bis in idem*”

**C. GUGATAN KABUR (OBSCUR LIBEL)**

1. Bahwa dasar dan alasan gugatan yang diajukan oleh PARA PENGGUGAT adalah karena TERGUGAT telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, dalam dalili-dalil gugatannya, PENGGUGAT tidak mampu membuktikan unsur-unsur perbuatan hukum manakah yang telah dilanggar oleh TERGUGAT, karena secara hukum pelaksanaan lelang jaminan kredit yang dilakukan oleh TERGUGAT sebagai upaya akhir dalam penyelesaian kredit bermasalah berdasarkan Pasal 2 (dua) **Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 432/2012** dan **Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 433/2012** yang ditandatangani dan disepakati PARA PENGGUGAT menyatakan :

*“... Jika Debitur tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang-piutang tersebut diatas, oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua (TERGUGAT) 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 (PENGGUGAT) .... dst”.*

2. Bahwa **PARA PENGGUGAT tidak menguraikan kerugian yang telah dialaminya sebagai akibat suatu Perbuatan Melawan Hukum secara jelas dan rinci;**

- a. Bahwa dalam gugatannya PARA PENGGUGAT tidak menguraikan kerugian yang telah dialaminya secara rinci, baik yang dialaminya sebagai akibat perbuatan yang dilakukan oleh TERGUGAT.

PARA PENGGUGAT juga tidak memohonkan ganti rugi dalam Petitumnya, dimana permohonan ganti rugi tersebut dapat membantu menjelaskan bentuk atau jenis kerugian yang telah dialami PARA PENGGUGAT sebagai akibat dari perbuatan TERGUGAT.

- b. Bahwa sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata, beberapa syarat dalam mengajukan suatu gugatan Perbuatan Melawan Hukum antara lain:

- Adanya **perbuatan**
- Bersifat **melawan hukum**
- Adanya **kerugian**



- Adanya **kesalahan**

Bahwa PARA PENGGUGAT tidak menguraikan yang jelas mengenai kerugian yang telah dialami oleh PARA PENGGUGAT menimbulkan pertanyaan, akan maksud dan tujuan yang diharapkan oleh PARA PENGGUGAT dengan diajukannya gugatan Perbuatan Melawan Hukum terhadap TERGUGAT. Dan dari keempat unsur perbuatan melawan hukum tersebut diatas, tidak ada satu pun yang memenuhi kriteria atas tindakan TERGUGAT.

Bahwa berdasarkan keseluruhan uraian di atas gugatan PARA PENGGUGAT tersebut jelas dan tegas telah bersifat kabur dan tidak jelas (*obscuur libel*), oleh karenanya Majelis Hakim yang **memeriksa dan mengadili untuk menolak dan atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan TIDAK DAPAT DITERIMA.**

3. Bahwa PARA PENGGUGAT sebagaimana dalam dalil gugatannya menyatakan bahwa TERGUGAT telah melakukan wanprestasi karena telah melakukan itikad buruk dengan menggunakan unsur muslihat yang ditunjukan terhadap PARA PENGGUGAT terhadap Perjanjian Kredit Nomor 15, tertanggal 07 Juni 2012. yang dibuat dan ditandatangani oleh PARA PENGGUGAT dihadapan Notaris Thressje Sembung, SH.,MH , Notaris Manado.

Bahwa PARA PENGGUGAT telah sepakat apabila tidak melakukan pembayaran kepada TERGUGAT, maka akan dikenakan perhitungan bunga dan denda akan terus berjalan. Dengan demikian PARA PENGGUGAT telah menerima segala konsekuensinya apabila lalai atas kewajiban pembayarannya. Dan sangatlah tidak wajar bila PARA PENGGUGAT yang telah macet sejak tanggal 01 September 2016 akan menyelesaikan kewajibannya sebesar Rp. 1.230.000.000.000,- (Satu Milyar Dua Ratus Tiga Puluh Juta Rupiah).

4. Bahwa PARA PENGGUGAT telah melakukan penggabungan Gugatan (**samenvoeging van vordering**), antara Perbuatan Melawan Hukum (pasal 1365 KUHPdata), atas lelang yang dilakukan oleh TERGUGAT, disatu sisi PARA PENGGUGAT juga menyakatakan bahwa TERGUGAT telah melakukan wanprestasi (Pasal 1243 KUHPdata) dan menuntut penyelesaian kewajiban kepada TERGUGAT sebesar Rp. 1.230.000.000,- (Satu Milyar Dua Ratus Tiga Puluh Juta Rupiah). Dengan demikian gugatan yang diajukan oleh PARA PENGGUGAT telah mencampurkan antara gugatan Perbuatan Melawan Hukum



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan gugatan Wanprestasi, maka gugatan yang diajukan oleh PARA PENGGUGAT tidak memenuhi syarat formalitas suatu gugatan.

5. Bahwa oleh karena gugatan PENGGUGAT merupakan gugatan yang kabur dan tidak jelas (*obscur libel*) maka gugatan PENGGUGAT haruslah ditolak atau dinyatakan tidak dapat diterima karena gugatannya tidak sempurna, sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 492 K/SIP/1970 tanggal 16 Desember 1970 yang kaidah hukumnya berbunyi sebagai berikut:

***"Gugatan tidak sempurna, karena tidak menyebutkan dengan jelas apa yang dituntut, harus dinyatakan tidak dapat diterima, seperti halnya dalam perkara ini dituntutkan :***

1. ***agar semua putusan Menteri dinyatakan tidak sah tanpa menyebut putusan-putusan yang mana;***
2. ***agar segala perbuatan tergugat terhadap penggugat harus dinyatakan tidak sah tanpa menyebut dengan tegas perbuatan-perbuatan tergugat yang mana yang dituntut ini, dan;***
3. ***ganti kerugian sejumlah uang tertentu tanpa perincian kerugian-kerugian dalam bentuk apa yang menjadi dasar tuntutan itu, harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tuntutan-tuntutan tersebut adalah tidak jelas/tidak sempurna."***

D. GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK (*EXCEPTIO PLURIUM LITIS CONSORTIUM*) SEBAGAIMANA TELAH DIATUR DALAM SURAT EDARAN MAHKAMAH AGUNG RI (SEMA) NO. 10 TAHUN 2020 TENTANG PEMBERLAKUAN RUMUSAN HASIL RAPAT PLENO KAMAR MAHKAMAH AGUNG TAHUN 2020 SEBAGAI PEDOMAN PELAKSANAAN TUGAS BAGI PENGADILAN - RUMUSAN KAMAR PERDATA ANGKA 1 HURUF (D), YANG DAPAT DIKUTIP SEBAGAI BERIKUT:

- 1) ***Jika ada petitum yang meminta pengadilan menjatuhkan putusan mengenai perbuatan hukum tertentu atas sertifikat, MAKA BPN HARUS DITARIK SEBAGAI PIHAK, atau***
- 2) ***Jika dalam petitum tidak ada tuntutan mengenai perbuatan hukum tertentu atas sertifikat yang diterbitkan oleh BPN, maka BPN tidak perlu ditarik sebagai pihak.***





Adapun uraian eksepsi *exceptio plurium litis consortium* (kurang pihak) yang selengkapnya dapat diuraikan sebagai berikut:

Bahwa berdasarkan Gugatan PARA PENGGUGAT, yang menjadi Objek Gugatan adalah dilakukan lelang eksekusi Hak Tanggungan oleh TERGUGAT atas obyek yang dijaminakan **Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 405/TIKALA KUMARAKA jo. Sertifikat Hak Tanggunga (SHT) Nomor: 162/2012 dan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 406/TIKALA KUMARAKA jo Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) No. 174/2013** sebagai akibat PARA PENGGUGAT telah *wanprestasi* atas Perjanjian Kredit No. Fixed Loan (FL) Nomor: 15 pada tanggal 07 Juni 2012, seharusnya PARA PENGGUGAT turut menarik Notaris Threesje Sembung, SH., MH., dan Kantor Pertanahan Kota Manado ATR/BPN selaku penerbit Sertifikat Hak Milik dan Sertifikat Hak Tanggungan.

**E. PARA PENGGUGAT ADALAH PENGGUGAT YANG BERITIKAD BURUK**

1. Bahwa akibat PARA PENGGUGAT telah *wanprestasi* terhadap Akta Perjanjian Kredit Fixed Loan Nomor: 15 tanggal 7 Juni 2012, yang dibuat dihadapan Threesje Sembung, SH., MH., Notaris di Manado. Dan PARA PENGGUGAT telah mengetahui adanya suatu risiko yang akan dihadapi apabila kredit yang diterimanya macet dalam pengembaliannya, tentunya TERGUGAT akan melakukan upaya akhir berupa Eksekusi Hak Tanggungan terhadap jaminan yang telah diterimanya.
2. Dengan mengajukan gugatan ini, PARA PENGGUGAT nampaknya beritikad buruk, untuk mengharapkan keluarnya putusan-putusan Hakim yang sekiranya dapat menguntungkan PARA PENGGUGAT. Padahal setiap Eksekusi Hak Tanggungan, yang kemudian diteruskan dengan pelelangan dilaksanakan sama seperti Eksekusi Putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum yang tetap (***in kracht van gewijsde***), jadi dengan demikian jelasnya setiap Eksekusi Lelang atas Hak Tanggungan, patut mendapat perlindungan hukum dan kalau ini terjadi, pasti akan timbul benturan-benturan hukum dan sangat mengganggu asas kepastian hukum, rupanya, inilah antara lain target PARA PENGGUGAT. Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan dalam bagian Eksepsi tersebut di atas, mohon kiranya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Manado untuk memutuskan dengan menyatakan “**menolak gugatan PENGGUGAT atau setidaknya-tidaknya menyatakan gugatan PARA PENGGUGAT tidak dapat diterima.**”

**DALAM REKONVENS**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Gugatan PARA PENGGUGAT/ PARA TERGUGAT REKONVENSI dalam Perkara a quo adalah merupakan **itikad buruk** dari PARA PENGGUGAT/PARA TERGUGAT REKONVENSI sehingga cukup dasar bagi TERGUGAT/PENGGUGAT REKONVENSI untuk mengajukan Gugatan Rekonsensi terhadap PENGGUGAT/TERGUGAT REKONVENSI berdasarkan hal-hal sebagai berikut;

1. Bahwa sejak awal PARA PENGGUGAT/PARA TERGUGAT REKONVENSI telah berupaya untuk menggagalkan penyelesaian kredit yang telah diterima dan dinikmatinya, dengan melakukan gugatan kepada PENGGUGAT REKONVENSI / TERGUGAT terbukti dengan adanya Putusan Perkara No. 167/Pdt.G/2020/PN. Mnd jo Putusan Banding No. 200/PDT/2020/PT.MND, yang intinya menolak permohonan Gugatan dari PARA TERGUGAT REKONVENSI dan menguatkan putusan 167/Pdt.G/2020/PN.Mnd.
2. Bahwa PENGGUGAT REKONVENSI telah memberikan kesempatan berkali-kali kepada TERGUGAT REKONVENSI, untuk menyelesaikan kewajiban, namun sampai batas waktu lelang dilaksakan, TERGUGAT REKONVENSI tidak melaksanakan kewajiban pembayaran, dan TERGUGAT REKONVENSI telah berupaya untuk menggagalkan pelaksanaan lelang, dengan mengajukan permohonan penundaan lelang kepada TURUT TERGUGAT.
3. Bahwa kewajiban TERGUGAT REKONVENSI per tanggal 3 Oktober 2023

Fasilitas	Baki Debet	Bunga	Tagihan Lainnya	Total
Fixed Loan	1.230.579.920	5.088.205.694,37	29.670.233,04	6.348.455.847,41

**Catatan : Tagihan Liannya berupa biaya perkara, biaya asuransi dan biaya notaris.**

Walaupun obyek hak tanggungan telah terjual melalui lelang sebesar Rp 1.650.000.000,- (Satu Milyar Enam Ratus Lima Puluh Juta Rupiah), nyatanya masih ada sisa kewajiban TERGUGAT REKONVENSI yang masih tercatat dalam pembukuan yaitu sebesar **Rp 4.698.455.847,41 (Empat Milyar Enam Ratus Sembilan Puluh Delapan Juta Empat Ratus Lima Puluh Lima Ribu Delapan Ratus Empat Puluh Tujuh Rupiah Empat Puluh Satu Sen).**

4. Akibat perbuatan PARA PENGGUGAT / PARA TERGUGAT REKONVENSI, telah mencoreng nama baik TERGUGAT/PENGGUGAT REKONVENSI sebagai lembaga keuangan yang mengelola dana masyarakat, berkembang dan beroperasi berdasarkan kepercayaan masyarakat atau



nasabah sehingga perbuatan PARA PENGGUGAT/PARA TERGUGAT REKONVENSI telah menimbulkan kesan buruk dan hilangnya kepercayaan masyarakat terhadap perusahaan TERGUGAT/PENGGUGAT REKONVENSI sehingga apabila diperhitungkan kerugian immaterial TERGUGAT/PENGGUGAT REKONVENSI apabila dihitung adalah setara dengan nilai sebesar **Rp 5.000.000.000,- (Lima milyar rupiah)** yaitu hilangnya potensi keuntungan akibat kehilangan kepercayaan dan kehilangan nasabah;

Berdasarkan uraian dalam point 3 (tiga) dan point 4 (empat) diatas, cukup beralasan apabila TERGUGAT/PENGGUGAT REKONVENSI menuntut hak kepada PARA PENGGUGAT/PARA TERGUGAT REKONVENSI untuk membayar secara sekaligus dan seketika kepada TERGUGAT/PENGGUGAT REKONVENSI sebesar **Rp. 9.698.455.847,41 (Sembilan Milyar Enam Ratus Sembilan Puluh Delapan Juta Empat Ratus Lima Puluh Lima Ribu Delapan Ratus Empat Puluh Tujuh Rupiah Empat Puluh Satu Sen).**

atas kerugian *immaterial* dan kewajiban sisa hutang PARA PENGGUGAT/PARA TERGUGAT REKONVENSI.

**DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa **TERGUGAT** menegaskan bahwa semua Jawaban dalam Eksepsi diatas juga merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan Jawaban dalam pokok perkara tanpa harus mengulangi pengetikan.
2. Bahwa **TERGUGAT** dengan ini secara tegas menolak seluruh dalil-dalil gugatan **PARA PENGGUGAT** kecuali dalam hal-hal yang secara tegas diakui dalam kebenarannya dalam gugatan.
3. Bahwa **TERGUGAT** menolak dengan tegas dalil PARA PENGGUGAT dalam Gugatannya yang intinya TERGUGAT telah melakukan tipu muslihat, namun **berdasarkan fakta dan bukti otentik** berupa **Akta Perjanjian Kredit Fixed Loan Nomor: 15 tanggal 7 Juni 2012**, yang dibuat dihadapan Notaris Threesje Sembung, SH MH., disini PARA PENGGUGAT telah sepakat dan setuju untuk menerima fasilitas kredit Fixed Loan sebesar Rp 1.300.000.000 (satu milyar tiga ratus juta rupiah) untuk jangka waktu selama **66 (enam puluh enam) bulan** terhitung sejak tanggal **7 Juni 2012** dan akan berakhir pada tanggal **7 Desember 2017** dan setuju menyerahkan jaminan yang dalam 1 hamparan terdapat 2 sertifikat hak milik serta yaitu berupa:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Sebidang tanah dan bangunan dengan **Sertifikat Hak Milik No. 405/TIKALA KUMARAKA**, seluas 260 m2 (dua ratus enampuluh meter persegi), terletak di Propinsi Sulawesi Utara, Kota Manado, Kecamatan Wenang, Kelurahan Tikala Kumaraka, sesuai Surat Ukur Nomor: 01339/Tikala Kumaraka/1991 tanggal 28 September 1991 tercatat atas nama **Bonny Mohamad Mochtar Ointu**;
- b. Sebidang tanah **Sertifikat Hak Milik Nomor: 406/TIKALA KUMARAKA**, seluas 104 m2 (seratus empat meter persegi), terletak di Propinsi Sulawesi Utara, Kota Manado, Kecamatan Wenang, Kelurahan Tikala Kumaraka sesuai Surat Ukur Nomor: 00118/TIKALA KUMARAKA/1986 tanggal 09 Januari 1986 tercatat atas nama **Bonny Muhamad Mochtar Ointu. Msc.**
4. Bahwa dengan diserahkannya obyek jaminan kepada TERGUGAT, dalam hal ini PARA PENGGUGAT juga telah menandatangani Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagai berikut :
  - a. Sertifikat Hak Tanggungan Nomor: 162/2012, tanggal 10 Januari 2012 yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Kota Manado Jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 432/2012, tanggal 7 Juni 2012 dibuat Threesje Sembung, SH.,MH, notaris di Manado, selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kota Manado, yang dibebankan diatas: **Sertifikat Hak Milik Nomor: 405/TIKALA KUMARAKA**, seluas 260 m2 (dua ratus enampuluh meter persegi), terletak di Propinsi Sulawesi Utara, Kota Manado, Kecamatan Wenang, Kelurahan Tikala Kumaraka, telah dibebani Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) sebesar Rp 780.000.000 (tujuh ratus delapan puluh juta rupiah) dan ;
  - b. Sertifikat Hak Tanggungan Nomor: 174/2013, tanggal 23 Januari 2013 yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Kota Manado Jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 433/2012, tanggal 7 Juni 2012, dibuat dihadapan Threesje Sembung., SH.,MH, selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kota Manado, yang dibebankan diatas: **Sertifikat Hak Milik Nomor: 406/TIKALA KUMARAKA**, seluas 104 m2 (seratus empat meter persegi), terletak di Propinsi Sulawesi Utara, Kota Manado, Kecamatan Wenang, Kelurahan Tikala Kumaraka, telah dibebani Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) sebesar Rp 780.000.000 (tujuh ratus delapan puluh juta rupiah).
5. Bahwa TERGUGAT telah mengirimkan somasi kepada PARA PENGGUGAT, antara lain :

Halaman 22 dari 65 Putusan Nomor 630/Pdt.G/2023/PN Mnd



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Surat Peringatan I, Nomor BAGI/194/SP/Mkt-Mdo/VIII/ 2016, tgl 16 Agustus 2016
  - b. Surat Peringatan II, Nomor BAGI/201/Mkt-Mdo/VIII/2016, tgl 24 Agustus 2016
  - c. Surat Peringatan III, Nomor BAGI/206/Mkt-Mdo/IX/2016, tgl 01 September 2016
6. Bahwa Berdasarkan Pasal 7 *juncto* Pasal 8 ayat 3 **Akta Perjanjian Kredit Fixed Loan Nomor: 15 tanggal 7 Juni 2012**, yang dibuat dihadapan Notaris Threesje Sembung, SH MH , menyatakan :

## Dalam Pasal 7:

*"... Apabila Debitur lalai atau tidak memenuhi kewajibannya kepada Bank berhak untuk setiap saat mengakhiri perjanjian Kredit ini serta perjanjian-perjanjian lain yang berhubungan dengan Perjanjian Kredit ini, atau mengurangi batas jumlah kredit yang dapat diberikan kepada debitur berdasarkan perjanjian kredit ini dan berhak untuk menagih hutang debitur kepada bank setiap saat tanpa perlu adanya somasi atau surat peringatan atau surat-surat lain sejenisnya terlebih dahulu dan karenanya Debitur wajib membayar lunas seluruh hutangnya kepada Bank dengan seketika dan sekaligus baik berupa hutang pokok, bunga, provisi, denda dan biaya-biaya lainnya yang timbul karena diberikannya fasilitas kredit tersebut... "*

## Dalam Pasal 8 ayat 3 (tiga):

*"... Apabila Debitur dan atau Penjamin tidak dapat atau lalai memenuhi kewajibannya (mereka) sesuai dengan ketentuan – ketentuan dalam perjanjian kredit ini dan atau perubahan/tambahannya perjanjian pemberian jaminan atau dokumen-dokumen lain sehubungan dengan Perjanjian kredit ini baik yang telah ada maupun yang akan dibuat dikemudian hari, maka Bank berhak, dengan memperhatikan peraturan perundang-undangan yang berlaku, untuk langsung menjual harta benda yang dijaminan oleh debitur dan/atau penjamin kepada bank baik dibawah tangan maupun dimuka umum (secara lelang) dengan harga dan syarat-syarat yang ditetapkan oleh Bank, dengan ketentuan pendapatan bersih dari penjualan dipergunakan untuk pembayaran seluruh hutang debitur kepada Bank, dan jika ada sisa maka sisa tersebut*





*akan dikembalikan kepada debitur dan/atau Penjamin sebagai pemilik harta benda yang dijaminkan kepada Bank tanpa kewajiban pada Bank untuk membayar bunga atas sisa tersebut. Sebaliknya, apabila hasil penjualan tersebut tidak cukup untuk melunasi seluruh hutang Debitur kepada Bank, maka kekurangan tersebut tetap menjadi hutang debitur kepada Bank dan wajib dibayar oleh debitur dengan seketika dan sekaligus pada saat ditagih oleh Bank ....”.*

Selain itu, TERGUGAT berdasarkan Pasal 12A Undang Undang Perbankan No. 10/1998 berhak melaksanakan pengalihan jaminan melalui pembelian sebagian atau seluruh agunan di dalam pelelangan atau di luar pelelangan dengan penyerahan suka rela oleh pemilik agunan.

7. Bahwa seluruh dalil-dalil gugatan PARA PENGGUGAT merupakan dalil yang tidak benar, menyesatkan dan tidak berdasar hukum karena pada kenyataannya PARA PENGGUGAT tidak mampu menunjukkan bukti apapun mengenai Perbuatan Melawan Hukum atas lelang eksekusi Hak Tanggungan yang dilakukan oleh TERGUGAT, alasannya sebagai berikut :
- TINDAKAN EKSEKUSI YANG DILAKUKAN TERGUGAT MURNI BUKAN MERUPAKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM, KARENA TINDAKAN TERSEBUT BERSUMBER DARI SUATU PERJANJIAN KREDIT DAN/ATAU PERJANJIAN AGUNAN YANG TELAH DISEPAKATI OLEH PARA PENGGUGAT. DIMANA TERGUGAT MEMILIKI HAK TERHADAP OBJEK HAK TANGGUNGAN SELAKU KUASA DARI PEMBERI HAK TANGGUNGAN (PARA PENGGUGAT) UNTUK MENDAPATKAN PELUNASAN UTANG DARI BARANG JAMINAN YANG DIJAMINKAN KEPADA TERGUGAT, KARENA ADANYA PEMBERIAN FASILITAS KREDIT YANG DIBERIKAN OLEH TERGUGAT KEPADA PARA PENGGUGAT. SEHINGGA, SERANGKAIAN TINDAKAN PENJUALAN ATAU LELANG TERHADAP ASET JAMINAN MILIK PENGGUGAT TERSEBUT BUKAN MERUPAKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM DAN HAK UNTUK MELAKSANAKAN TERSEBUT JUSTRU DILINDUNGI DAN SESUAI DENGAN UU HAK TANGGUNGAN.**

Sebagaimana dalam Undang-Undang No. 40 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan sebagaimana dalam Pasal 6 jo. Pasal 20 (1) jo. Pasal 2 ayat 4 dan ayat 8 Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 432/2012 tanggal 7 Juni 2012 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 433/2012 tanggal 7 Juni 2012 menyatakan:



**Pasal 6 :**

*“Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.”*

**Penjelasan Pasal 6:**

“Hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dipunyai oleh pemegang Hak Tanggungan atau pemegang Hak Tanggungan pertama dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang Hak Tanggungan. Hak tersebut didasarkan pada janji yang diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan bahwa apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi Hak Tanggungan dan selanjutnya mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu lebih dahulu daripada kreditor-kreditor yang lain. Sisa hasil penjualan tetap menjadi hak pemberi Hak Tanggungan.”

**Pasal 20:**

*“(1) Apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan : a) hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek Hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau; b) titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), objek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya.”*

Kutipan Pasal 2 ayat 6 dan ayat 11 Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 262/2014 tanggal 21 Juli 2014:

**Pasal 2 ayat 6 APHT:**

“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 I (Pertama) dengan akta ini DIBERI DAN MENYATAKAN MENERIMA KEWENANGAN, DAN UNTUK ITU KUASA UNTUK TANPA PERSETUJUAN TERLEBIH DAHULU DARI PIHAK PERTAMA-:

“ ..... ”



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- menjual atau suruh menjual di hadapan umum secara lelang Objek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian;
- mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara dan syarat syarat penjualan;
- menerima uang penjualan, menandatangani dan menyerahkan kwitansi;
- menyerahkan apa yang dijual itu kepada pembeli yang bersangkutan;
- mengambil dari uang hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang Debitor tersebut di atas;
- melakukan hal-hal lain yang menurut Undang-Undang dan peraturan hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat pihak ketiga perlu dilakukan dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut;

## Pasal 2 ayat 11 APHT:

"Pihak Kedua dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu DIBERI KUASA, untuk, atas biaya Pihak Pertama, MELAKUKAN TINDAKAN YANG DIPERLUKAN UNTUK MENJAGA DAN MEMPERTAHAKAN SERTA MENYELAMATKAN OBJEK HAK TANGGUNGAN, JIKA HAL ITU DIPERLUKAN UNTUK PELAKSANAAN EKSEKUSI atau untuk mencegah menjadi hapusnya atau dibataalkannya hak atas Objek Hak Tanggungan karena tidak dipenuhinya atau dilanggarnya Undang-Undang serta jika diperlukan mengurus perpanjangan jangka waktu dan pembaruan hak atas tanah yang menjadi Objek Hak Tanggungan."

## Catatan:

Jelas terbukti bahwa TERGUGAT memiliki hak untuk melakukan eksekusi ataupun pengamanan terhadap objek Hak Tanggungan karena adanya wanprestasi dari PARA PENGGUGAT (debitur), dalam rangka untuk mengamankan/melindungi nilai objek hak tanggungan dalam rangka persiapan lelang. PARA TERGUGAT sendiri telah menyetujui mengenai ketentuan ini. Sehingga, jelas bahwa tindakan eksekusi ataupun pengamanan terhadap objek Hak Tanggungan yang berupa **SHM No. 405/TIKALA KUMARAKA dan SHM No. 406/TIKALA KUMARAKA** yang kedua sertifikat tersebut atas nama **BONNY MOHAMAD MOCHTAR OINTU/PENGUGAT II** BUKAN MERUPAKAN SUATU PERBUATAN



MELAWAN HUKUM KARENA TINDAKAN TERSEBUT BERSUMBER DARI SUATU PERJANJIAN KREDIT DAN/ATAU PERJANJIAN AGUNAN YANG TELAH DISEPAKATI OLEH TERGUGAT DAN PARA PENGGUGAT SERTA TELAH SESUAI DAN TIDAK BERTENTANGAN DENGAN KETENTUAN PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN. Justru hak TERGUGAT dijamin oleh Undang-Undang Hak Tanggungan selaku PENERIMA KUASA dari Pemberi Hak Tanggungan (PARA PENGGUGAT) untuk melakukan eksekusi sendiri dalam hal PARA PENGGUGAT melakukan wanprestasi.

8. Bahwa lelang yang dijalankan oleh TERGUGAT telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundangan-undangan dan telah diterima dengan baik oleh KPKNL. Dimana menurut Pasal 25 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, lelang yang telah dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundangan-undangan tidak dapat dibatalkan, yang dapat dikutip sebagai berikut:

***“Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, tidak dapat dibatalkan”***

Dengan demikian, tidak terdapat suatu perbuatan melawan hukum apapun yang telah dilakukan oleh TERGUGAT dalam melaksanakan proses lelang akibat adanya wanprestasi dari PARA PENGGUGAT.

Bahwa untuk limit lelang yang diajukan oleh TERGUGAT, tidak terdapat suatu perbuatan melawan hukum. Berdasarkan **Pasal 51 PMK Nomor 213/PMK.06/2020 TENTANG PETUNJUK PELAKSANAAN LELANG, PENENTUAN NILAI LIMIT DARI PENJUAL HARUS BERADA DI ANTARA RENTANG HARGA NILAI PASAR DAN NILAI LIKUIDASI. DALAM PERKARA A QUO, NILAI PASAR OBJEK LELANG (BATAS TERTINGGI) ADALAH RP. 2.301.284.680,-,- (DUA MILYAR TIGA RATUS SATU JUTA DUA RATUS DELAPAN PULUH EMPAT RIBU ENAM RATUS DELAPAN PULUH RUPIAH) DAN NILAI LIKUIDASI OBJEK LELANG (BATAS TERENDAH) ADALAH RP. 1.610.899.276,-,- (SATU MILYAR ENAM RATUS SEPULUH JUTA DELAPAN RATUS SEMBILAN PULUH SEMBILAN RIBU DUA RATUS TUJUH PULUH ENAM RUPIAH) SESUAI DENGAN SURAT LAPORAN PENILAIAN ATAS TANAH DAN/ATAU BANGUNAN NO. 001/223598/LPJ/PJ-4149/XII/22 TERTANGGAL 16 Desember 2022 . PADA FAKTANYA, TERGUGAT MENJUAL OBJEK LELANG DI HARGA Rp 1.650.000.000,- (SATU MILYAR ENAM RATUS**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

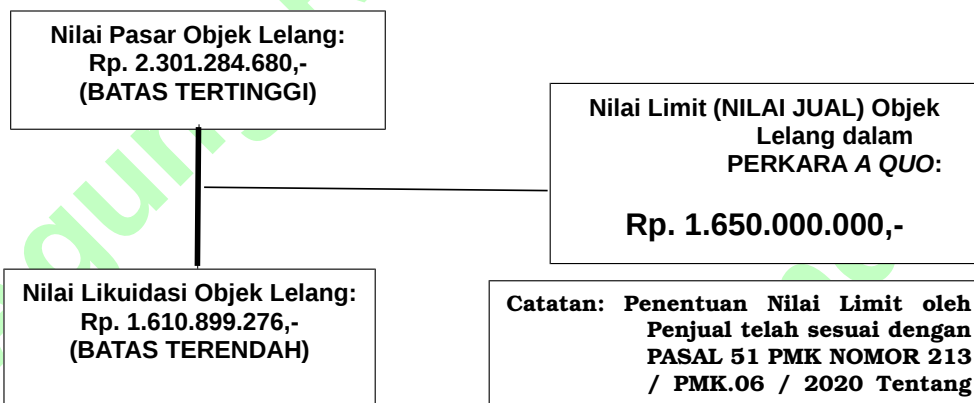
putusan.mahkamahagung.go.id

LIMA PULUH JUTA RUPIAH). SEHINGGA, PENETAPAN NILAI LIMIT OBJEK LELANG DALAM PERKARA A QUO, TELAH SESUAI DENGAN KETENTUAN PASAL 51 NOMOR 213/PMK.06/2020 TENTANG PETUNJUK PELAKSANAAN LELANG. DENGAN DEMIKIAN, PENENTUAN NILAI LIMIT OBJEK LELANG YANG DILAKUKAN OLEH TERGUGAT TELAH SESUAI DENGAN ATURAN HUKUM YANG BERLAKU.

GUNA MEMPERMUDAH MAJELIS HAKIM DALAM MEMAHAMI INTISARI PERMASALAHAN DALAM PERKARA A QUO, BERIKUT INI KAMI MENJELASKAN DALAM BENTUK GAMBAR DI BAWAH INI:

PASAL 51 PMK 213/2020 TENTANG PETUNJUK PELAKSANAAN LELANG:

*"Dalam pelaksanaan Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT), Lelang Eksekusi Jaminan Fidusia; Lelang Eksekusi Gadai, dan Lelang Harta Pailit, Nilai Limit ditetapkan dengan rentan paling tinggi sama dengan Nilai Pasar dan paling rendah sama dengan Nilai Likuidasi."*



**Catatan: Penentuan Nilai Limit oleh Penjual telah sesuai dengan PASAL 51 PMK NOMOR 213 / PMK.06 / 2020 Tentang**

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan tersebut di atas, TERGUGAT mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Manado yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, kiranya berkenan memutus dengan amar sebagai berikut:

## MENGADILI

### DALAM REKONVENSİ

1. Mengabulkan Gugatan Rekonvensi seluruhnya;
2. Menyatakan PENGUGAT / TERGUGAT REKONVENSİ untuk membayar kepada TERGUGAT / PENGUGAT REKONVENSİ sebesar **Rp. 9.698.455.847,41 (Sembilan Milyar Enam Ratus Sembilan Puluhan**





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**Delapan Juta Empat Ratus Lima Puluh Lima Ribu Delapan Ratus Empat Puluh Tujuh Rupiah Empat Puluh Satu Sen).**

## **DALAM KONVENSI**

## **DALAM EKSEPSI**

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi TERGUGAT untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Gugatan PARA PENGGUGAT tidak dapat diterima.

## **DALAM POKOK PERKARA**

1. Menolak Gugatan PARA PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa TERGUGAT tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap PARA PENGGUGAT;
3. Menyatakan bahwa PARA PENGGUGAT telah wanprestasi terhadap TERGUGAT;
4. Menyatakan sah telah sesuai dengan ketentuan undang-undang yang berlaku atas pelaksanaan eksekusi lelang terhadap "Objek Jaminan";
5. Menyatakan sah dan berharga Salinan Risalah Lelang No. 506/76/2023 tanggal 3 Oktober 2023 yang dikeluarkan oleh Kementerian Keuangan Republik Indonesia Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Kantor Wilayah DJKN Sulawesi Utara Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Manado;
6. Menghukum PARA PENGGUGAT untuk membayar biaya perkara yang timbul secara tanggung renteng.

## **SUBSIDAIR:**

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Manado yang memeriksa perkara *a quo* berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa Turut Tergugat mengajukan Jawaban secara elitigasi tertanggal 22 November 2023, sebagai berikut:

1. Bahwa Turut Tergugat dengan tegas menolak seluruh dalil/alasan para Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya.
2. Bahwa pokok permasalahan dalam gugatan *a quo* adalah sehubungan dengan pelaksanaan lelang Hak Tanggungan barang jaminan kredit Penggugat pada Tergugat yang dikemukakan para Penggugat khususnya terhadap Turut Tergugat atas harta milik Bonny M.M.Ointu berupa sebidang tanah beserta bangunan di atasnya sesuai Sertifikat Hak Milik No. 405/Tikala Kumaraka seluas 260 M2 dan SHM No.406/Tikala Kumaraka luas 104 M2 yang terletak di Kelurahan Tikala Kumaraka Kecamatan Tikala Kota

Halaman 29 dari 65 Putusan Nomor 630/Pdt.G/2023/PN Mnd



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Manado, Provinsi Sulawesi Utara, disebut objek perkara, yang dilakukan melalui Turut Tergugat dengan status laku terjual lelang kepada Deby Junita Maengkom.

3. Bahwa dalil-dalil Penggugat yang ditujukan kepada Turut Tergugat jelas keliru dan tidak berdasarkan hukum, oleh karena:
  - a. Penggugat terbukti wanprestasi atas Perjanjian Kredit Nomor 15 tanggal 7 Juni 2012 dan dengan adanya Surat Peringatan I No.BAGI/194/MKT-Mdo/VIII/2016 tanggal 16 Agustus 2016, Surat Peringatan II No.BAGI/201/MKT-Mdo/VIII/2016 tanggal 24 Oktober 2016, Surat Peringatan III No.BAGI/206/MKT-Mdo/IX/2016 tanggal 01 September 2016 yang ketiganya diterbitkan oleh Tergugat.
  - b. Bahwa berdasarkan Putusan Banding Nomor 200/PDT/2020/PT.MND tanggal 24 Februari 2021, Penggugat telah dinyatakan telah melakukan Wanprestasi karena tidak mampu memenuhi prestasi sebagaimana diperjanjikan dalam Perjanjian Kredit a quo meskipun telah diberikan peringatan beberapa kali untuk memenuhi prestasinya.
  - c. Proses lelang objek perkara a quo telah dilaksanakan berdasarkan ketentuan PMK 213/PMK.06/2020 dan telah disahkan dalam Risalah Lelang Nomor 506/76/2023 tanggal 03 Oktober 2023 sebagai akta otentik, karenanya dalil Penggugat mengenai Turut Tergugat yang telah melaksanakan proses lelang tidak teliti memeriksa dokumen persyaratan adalah keliru.
  - d. Bahwa terhadap pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan atas objek perkara a quo, adalah sah sesuai ketentuan lelang yang berlaku.
4. Bahwa guna membantah dalil-dalil Pengugat, maka Turut Tergugat akan menyampaikan secara lengkap uraian penjelasan dalam Jawaban di bawah ini

5.

## DALAM EKSEPSI

### **Eksepsi gugatan Kabur *obscuur libel***

- Bahwa Turut Tergugat dengan tegas menolak seluruh dalil Penggugat, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya dan Turut Tergugat tidak akan menjawab dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang Turut Tergugat.
- Bahwa dalil gugatan penggugat angka 1 sampai dengan 9 pada intinya mendalilkan bahwa penggugat mengakui jika objek sengketa perkara a quo menjadi jaminan hutang di PT Bank Arta Graha Internasional, Tbk Cabang Manado,

Halaman 30 dari 65 Putusan Nomor 630/Pdt.G/2023/PN Mnd



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa berdasarkan uraian diatas sangat jelas bahwa dalil-dalil gugatan pelawan adalah gugatan yang kabur/tidak jelas oleh karenanya sangat patut apabila gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*)

## Eksepsi *Error in Persona*

- Bahwa pada intinya pokok permasalahan perkara a quo sebagaimana dikemukakan oleh pihak Penggugat dalam gugatannya adalah terkait dengan penyelesaian kredit Penggugat kepada pihak Tergugat dengan jaminan hutang objek sengketa perkara a quo.
- Bahwa sebagaimana dalil gugatan penggugat angka 15 objek sengketa perkara a quo telah dilelang sesuai dengan Risalah Lelang Nomor 506/76/2023 tanggal 03 Oktober 2023.
- Bahwa berdasarkan data sebagaimana dilampirkan dalam Risalah Lelang 506/76/2023 tanggal 03 Oktober 2023, bahwa objek jaminan tersebut telah laku terjual lelang dan sebagai pemenang lelang adalah Deby Junita Maengkom.
- Bahwa berdasarkan uraian sebagaimana tersebut diatas, telah jelas bahwa gugatan Penggugat yang ditujukan kepada Turut Tergugat merupakan gugatan yang salah alamat (*error in persona*). oleh karenanya cukup beralasan hukum apabila gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*)

## Eksepsi *Nebis In Idem*

Gugatan yang diajukan Penggugat adalah ***nebis in idem*** dengan perkara perdata Nomor 167/Pdt.G/2020/PN.Mnd :

- Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat adalah *nebis in idem* dikarenakan sama subjek yang diperkarakan, objek perkaranya maupun pokok materi serta sudah diperiksa telah berkekuatan hukum tetap sebagaimana Putusan Nomor 167/Pdt.G/2020/PN.Mnd Jo Nomor 200/PDT/2020/PT.MND tanggal 24 Februari 2021, yang amarnya menyatakan :

## MENGADILI

Dalam Eksepsi

- Menyatakan menolak eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat I untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA :

Halaman 31 dari 65 Putusan Nomor 630/Pdt.G/2023/PN Mnd



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp.4.946.000.-(empat ratus delapan puluh ribu rupiah) ;

### MENGADILI KEMBALI

- Menerima permohonan banding dari Pembanding/ Penggugat I ;
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Manado Nomor : Nomor : 167/Pdt.G/2020/ PN. Mnd tanggal 23 Oktober 2020 yang dimohonkan banding ;
- Menghukum Pembanding/Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan, yang ditingkat banding ditentukan sebesar Rp 150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah) ;
- Bahwa selain itu juga, Putusan dimaksud pada pokoknya menyatakan bahwa penjualan barang jaminan yang diikat dengan Hak Tanggungan oleh KPKNL Manado adalah sah sehingga Pembeli Lelang harus memperoleh perlindungan hukum.
- Bahwa asa *nebis in idem* dibenarkan apabila subjek dalam perkara, objek perkara, persoalan/duduk perkara pokoknya adalah sama, sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 647 K/Sip/1973 tanggal 13 April 1976, "Ada atau tidaknya asas *nebis in idem* tidak semata-mata ditentukan oleh para pihak saja, melainkan terutama bahwa objek dari sengketa sudah diberi status tertentu oleh putusan Pengadilan Negeri yang lebih dulu dan telah mempunyai kekuatan pasti dan alasannya adalah sama".

### Eksepsi Penggugat Keliru Dalam Mengajukan Upaya Hukum

Penggugat keliru mengajukan upaya hukum terhadap gugatan a quo;

- Bahwa mencermati permasalahan dalam perkara a quo yaitu lelang eksekusi hak tanggungan objek perkara a quo yang faktanya telah terjadi dan sah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, maka dalam hal ini Penggugat telah keliru dalam mengajukan upaya hukum gugatan.

### Eksepsi *Persona Standi in Judicio*

Penggugat kurang tepat menyebut persoon Turut Tergugat dalam gugatan a quo

- Bahwa Turut Tergugat berpendapat penyebutan persoon Turut Tergugat di dalam gugatan Penggugat kurang tepat, karena tidak mengaitkan secara lengkap dengan Pemerintah Republik Indonesia cq.Kementrian Keuangan Republik Indonesia cq.Direktorat Jenderal Kekayaan Negara cq.Kantor



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Wilayah DJKN Sulawesi Utara, Tengah, Gorontalo dan Maluku Utara selaku (instansi) atasan Turut Tergugat, karena KPKNL Manado bukan organisasi yang berdiri sendiri, tetapi merupakan bagian dari suatu badan hukum yang disebut Negara.

- Bahwa dengan tidak disebutkannya atau tidak dikaitkannya secara lengkap yaitu Pemerintah Republik Indonesia cq. Kementerian Keuangan Republik Indonesia cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara cq. Kantor Wilayah DJKN Sulawesi Utara, Tengah, Gorontalo dan Maluku Utara oleh Penggugat, maka KPKNL Manado yang dapat digugat sebagai Turut Tergugat oleh Penggugat dalam perkara a quo jelas-jelas menjadi tidak memenuhi kualitas sebagai pihak yang dapat digugat atau dituntut dalam perkara a quo. Oleh karena itu, gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

## Eksepsi *Error in Persona*

Penggugat telah keliru menarik KPKNL Manado sebagai pihak dalam perkara a quo

- Bahwa sesuai dengan dalil-dalil Penggugat adalah mengenai keberatan atas pelaksanaan lelang objek Hak Tanggungan. Untuk itu perlu Turut Tergugat sampaikan penjelasan bahwa terjadinya proses lelang objek perkara a quo adalah karena adanya Permohonan Lelang Agunan Nomor SK/002/BAG-MDO/VII/2023 tanggal 21 Juli 2023 dari Tergugat.
- Bahwa Surat Permohonan Lelang tersebut disertai dengan Surat Pernyataan tanggal No.SK/005/BAGI-MDO/VII/2023 tanggal 21 Juli 2023 dari Tergugat sebagaimana mengutip bunyi angka 4: "Bahwa PT.Bank Artha Graha Internasional, Tbk bertanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata atau tuntutan pidana yang diajukan oleh pihak manapun.
- Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, sangat jelas bahwa tanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata, tuntutan pidana, tuntutan ganti rugi maupun dwangsom sebagai akibat atas pelaksanaan lelang a quo ada pada Penjual. Sehingga Tindakan Penggugat yang melibatkan Kementerian Keuangan Cq.KPKNL Manado sebagai pihak Turut Tergugat dalam perkara a quo adalah Tindakan yang keliru dan tidak berdasarkan hukum.

## DALAM POKOK PERKARA

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

Halaman 33 dari 65 Putusan Nomor 630/Pdt.G/2023/PN Mnd





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat pada Jawaban dalam pokok perkara ini. Selanjutnya, Turut Tergugat mohon agar apa yang telah tertuang dalam eksepsi secara mutatis mutandis tertuang dan terbaca Kembali pada Jawaban dalam pokok perkara ini.

2. Bahwa terhadap dalil-dalil gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat dengan tegas menolaknya dan guna menanggapi, Turut Tergugat akan menyampaikan urian dan penjelasan DALAM POKOK PERKARA ini.

**Objek Sengketa perkara a quo merupakan Jaminan Hutang yang telah diikat dengan Akta Hypoteek;**

3. sebagaimana dalil penggugat dalam gugatannya objek sengketa perkara a quo adalah jaminan hutang Conny F.Pua dan Bonny M.M.Ointu pada PT. Bank Artha Graha Internasional Tbk Cabang Manado (Pihak Tergugat) yang telah diikat dengan Akta Hypoteek dengan pemegang hypoteek tingkat pertama terdaftar atas nama Pihak Tergugat.
4. Bahwa pihak Turut Tergugat tidak menanggapi lebih lanjut terkait Perjanjian Kredit dan pengikatan akta Hypoteek dan hanya menanggapi apa yang menjadi wewenang pihak Turut Tergugat.

**Lelang melalui Turut Tergugat adalah media/wadah penjualan barang dengan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pembeli**

5. Pedoman pelaksanaan lelang mengacu pada Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 213/PMK.6/2020 tentang petunjuk Pelaksanaan lelang.
6. Bahwa berdasarkan hasil verifikasi yang dilaksanakan oleh pihak Turut Tergugat permohonan lelang telah dilengkapi juga dengan dokumen yang dipersyaratkan selain itu Lelang Eksekusi Hak Tanggungan objek sengketa perkara a quo juga telah dilengkapi pula dengan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) No. 13054/2023 tanggal 20 September 2023 dan SKPT No.13055/2023 tanggal 20 September 2023.
7. Bahwa oleh karena permohonan lelang yang diajukan oleh Tergugat telah disertai dengan dokumen yang dipersyaratkan untuk dilaksanakan lelang, maka, Turut Tergugat menetapkan hari dan tanggal pelaksanaan lelang melalui surat penetapan lelang No. S-1692/KNL.1601/2023 tanggal 31 Agustus 2023 perihal Penetapan Jadwal Lelang.
8. Bahwa sesuai ketentuan **Pasal 15 KMK No. 300/KMK.1/2002** terhadap rencana lelang dimaksud telah diumumkan kepada khalayak umum melalui Selebaran yang ditempel pada papan Pengumuman KPKNL Manado sesuai Pengumuman Lelang pertama Nomor: SK/002/BAG-



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

MDO/VII/2023 tanggal 4 September 2023 sebagai Pengumuman Lelang Pertama dan surat kabar harian Manado Post tanggal 19 September 2023 sebagai Pengumuman Lelang Kedua, yang di dalamnya tercantum nilai limit lelang dan uang jaminan lelang sehingga pelaksanaan lelang tersebut telah memenuhi **Asas Publisitas**.

9. Bahwa atas rencana pelelangan tersebut juga telah diberitahukan oleh Turut Tergugat kepada pihak **Debitur** melalui surat No. SK/001/BAGI-MDO/IX/2023 tanggal 01 September 2023 Hal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang dan Permintaan untuk mengosongkan Obyek Lelang.

## **Penetapan nilai limit objek lelang telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan**

- Bahwa ketentuan nilai limit objek lelang diatur dalam 47 PMK 213/2020 yang berbunyi:  
Nilai limit sebagaimana dimaksud dalam Pasal 47 ayat 1 ditetapkan oleh Penjual berdasarkan:  
a. laporan hasil penilaian oleh Penilai;  
b. laporan hasil penaksiran oleh Penaksir
- Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan pihak yang telah memperoleh izin dari Menteri dan memiliki kualifikasi kemampuan dan pengalaman dalam melakukan kegiatan praktik penilaian untuk mendapatkan nilai ekonomis sesuai dengan bidang keahlian yang dimiliki
- Penaksir sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan pihak internal Penjual atau pihak yang ditunjuk Penjual untuk melakukan penaksiran berdasarkan metode yang dapat dipertanggungjawabkan.
- Dalam pelaksanaan Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT), Lelang Eksekusi Jaminan Fidusia, Lelang Eksekusi Gadai, dan Lelang Eksekusi Harta Pailit, Nilai Limit ditetapkan dengan rentang paling tinggi sama dengan nilai pasar dan paling rendah sama dengan nilai likuidasi.
- KPKNL tidak berwenang melakukan tinjauan terhadap besaran nilai yang tercantum dalam laporan penilaian atau penaksiran sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

Halaman 35 dari 65 Putusan Nomor 630/Pdt.G/2023/PN Mnd



## Lelang yang telah dilaksanakan sesuai Prosedur tidak dapat dibatalkan

10. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, terbukti bahwa pelelangan atas Objek Perkara *a quo* telah sesuai ketentuan perundang-undangan yang berlaku sehingga tidak dapat dibatalkan, sebagaimana ditegaskan pada **Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.6/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang** dinyatakan bahwa ***"Pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku tidak dapat dibatalkan"***.
11. Bahwa perlu Turut Tergugat tegaskan kembali, bahwa lelang yang dilaksanakan telah sesuai dengan Undang-Undang Lelang (*Vendu Reglement, Ordonantie* 28 Februari 1908 *Staatsblad* 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan *Staatsblad* 1041:3) jls. Peraturan Menteri Keuangan No. 213/PMK.6/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, maka tindakan hukum yang dilakukan oleh Turut Tergugat adalah sah menurut hukum dan oleh karenanya Risalah Lelang No. 506/76/2023 tanggal 03 Oktober 2023 adalah sah dan tidak dapat dibatalkan (***vide Buku II Mahkamah Agung halaman 149 tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan disebutkan bahwa "lelang yang telah dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku tidak dapat dibatalkan"***).
12. Bahwa Turut Tergugat menolak dalil-dalil gugatan Penggugat selain dan selebihnya, selain karena tidak berdasar hukum sama sekali, juga sudah terbantahkan oleh jawaban Turut Tergugat tersebut di atas.  
Maka berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, Turut Tergugat memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Manado, yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berkenan memutus dengan amar sebagai berikut:

### DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (***Niet Ontvankelijk Verklaard***);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul. Atau apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Manado berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (***ex aequo et bono***).

Menimbang, bahwa terhadap Jawaban Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan Turut Tergugat, Kuasa Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi mengajukan Replik secara elitigasi tertanggal 12 Desember 2023 demikian juga atas Replik Para Penggugat Konvensi/Para



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat Rekonvensi, Kuasa Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan Kuasa Turut Tergugat masing-masing mengajukan Duplik secara elitigasi tanggal 23 Januari 2024, selengkapnya untuk mempersingkat redaksi putusan maka Replik Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi, dan Duplik Kuasa Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi serta Duplik Kuasa Turut Tergugat selengkapnya sebagaimana terlampir dalam Berita Acara perkara a quo;

Menimbang, bahwa oleh karena Jawaban Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dalam Eksepsi telah diajukan Eksepsi mengenai Kewenangan Mengadili/Kompetensi Absolut, maka Majelis Hakim menjatuhkan Putusan Sela yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

1. Menolak Eksepsi Tergugat;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Manado berwenang mengadili perkara ini;
3. Memerintahkan kedua belah pihak untuk melanjutkan persidangan;
4. Menangguhkan biaya perkara sampai putusan akhir;

Menimbang, bahwa oleh karena dalam Putusan Sela amarnya Menyatakan Pengadilan Negeri Manado berwenang mengadili perkara ini dan Memerintahkan kedua belah pihak untuk melanjutkan persidangan pemeriksaan perkara a quo, maka untuk mendukung dalil gugatannya, Kuasa Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi telah menyerahkan bukti-bukti surat sebagai berikut:

1. Fotocopy Salinan Akta Notaris Perjanjian Kredit Fixed Loan Nomor : 15, tanggal 07 Juni 2012, telah disesuaikan dengan aslinya, bermeterai cukup dan diberi tanda P-1;
2. Fotocopy Laporan Penilaian Aset dari SISCO KJPP SATRIA SETIAWAN DAN REKAN kepada Virsa M.M. Ointu, tanggal 13 November 2023, telah disesuaikan dengan aslinya, bermeterai cukup dan diberi tanda P-2;

Fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, selanjutnya Hakim Ketua memperlihatkan bukti surat tersebut kepada pihak Kuasa Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi, dan Kuasa Turut Tergugat, kemudian fotokopi bukti surat tersebut dilampirkan dalam berkas perkara ini, sedangkan asli surat bukti tersebut dikembalikan kepada Kuasa Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi dan oleh karena fotokopi bukti-bukti surat tersebut bermeterai cukup, sehingga memenuhi ketentuan Undang Undang Nomor 10 tahun 2020 tentang Bea Meterai, dan dapat dipergunakan sebagai



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

alat bukti dalam pembuktian Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa selain bukti surat, Kuasa Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi juga mengajukan 2 (dua) orang saksi yang masing-masing memberikan keterangan dibawah sumpah atau janji yang pada pokoknya sebagai berikut:

**1. William Timoti Talaba:**

- Bahwa saksi tahu Penggugat dan Tergugat ada masalah jual beli, yang menjadi objek jual beli tersebut adalah rumah dan hotel serta obyek jual beli tersebut berada di Tikala;
- Bahwa saksi tidak tahu jual beli antara siapa dengan siapa;
- Bahwa setahu saksi jual beli terjadi pada tahun 2024;
- Bahwa saksi tahu jual beli dari anak Penggugat 2 yang mengatakan bahwa adanya jual beli tersebut;
- Bahwa yang menguasai objek jual beli sampai saat ini adalah Penggugat 2 dan keluarga;
- Bahwa saksi tidak pernah mendengar mengenai objek jual beli yang sudah dilakukan lelang;
- Bahwa saat itu anak Penggugat 2 meminta tolong, untuk menjual objek tersebut tapi saksi tidak menanyakan alasan sehingga dijual, saksi hanya bertanya mengenai legalitasnya seperti apa;
- Bahwa ada 2 sertifikat yaitu rumah dan hotel, dan setahu saksi Hotel tersebut ada sekitar tahun 2018;
- Bahwa saksi terakhir kali ke objek jual beli minggu lalu;
- Bahwa pada saat saksi terakhir berkunjung, saksi melihat ada perubahan renovasi sedikit dibangun;
- Bahwa saksi tidak tahu bahwa objek tersebut adalah objek jaminan di bank;
- Bahwa ada orang-orang yang bertanya dan menawar mengenai harga objek tersebut;
- Bahwa saksi hanya dimintakan menjual kepada orang-orang;
- Bahwa saksi tahu batas-batas objek tersebut, sebelah kiri ada rumah, belakang objek ada rumah;
- Bahwa saksi hanya diinfokan bahwa ada terjadi jual beli antara Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa anak Penggugat 2 menghubungi saksi dan meminta tolong untuk melakukan penjualan objek jual beli pada saat sebelum covid sekitar tahun 2020;





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi pernah mendengar bahwa mereka pernah pergi ke bank, tapi secara spesifik saksi tidak tahu;

Atas keterangan saksi tersebut diatas, Kuasa Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi dan Kuasa Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi serta Kuasa Turut Tergugat masing-masing menyatakan akan menanggapi dalam Kesimpulan;

## 2. Hamka Nendey:

- Bahwa saksi tidak tahu masalah Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa yang akan saksi terangkan di persidangan saat ini adalah pada tahun 1990 saksi kenal dengan Penggugat II karena ada hubungan pekerjaan, dimana Penggugat II bekerja sebagai dosen di Unsrat dan saksi sebagai Konsultan Perencanaan dan Pengawasan Gedung. Dan 2 tahun lalu saksi lewat di Tikala, saksi melihat bangunan sudah berubah yang dimana awalnya bangunan berbentuk kantor dan tempat tinggal;
- Bahwa saksi membuat perencanaan seperti perhitungan, dulu perhitungan menyesuaikan dengan luas baru kemudian dikali dengan harga;
- Bahwa bangunan Hotel dengan bangunan rumah berbeda penilaian, yang dimana hotel memiliki nilai yang lebih dari rumah;
- Bahwa saksi tidak pernah mendengar mengenai objek jual beli yang sudah dilakukan lelang;
- Bahwa Rumah/objek jual beli berada di Kelurahan Tikala, Nomor 6;
- Bahwa objek dari tahun 1990 hingga 2024 masih sama;
- Bahwa saksi terakhir bekerja di objek jual beli tahun 2000;
- Bahwa saksi menjadi konsultan bukan untuk pembangunan objek;
- Bahwa saksi adalah Konsultan yang bisa menafsir harga untuk pembangunan;

Atas keterangan saksi tersebut diatas, Kuasa Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi dan Kuasa Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi serta Kuasa Turut Tergugat masing-masing menyatakan akan menanggapi dalam Kesimpulan;

Menimbang, bahwa Kuasa Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Fotocopy Akta Perjanjian Kredit, Nomor : 15, tertanggal 07 Juni 2012, yang telah disesuaikan dengan aslinya, bermeterai cukup, diberi tanda T-1;
2. Fotocopy dari Fotocopy Sertifikat Hak Milik Nomor : 405/Tikala Kumaraka An. Bonny Mohamad Mochtar Ointu, sesuai dengan print out, bermeterai cukup, diberi tanda T-2.1;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Fotocopy dari Fotocopy Sertifikat Hak Milik Nomor : 406 Kelurahan Tikala Kumaraka, An. Bonny Mohamad Mochtar Ointu, sesuai dengan print out, bermeterai cukup, diberi tanda T-2.2;
4. Fotocopy dari Fotocopy Sertifikat Hak Tanggungan Nomor : 162/2012 peringat Pertama (I) Atas nama Pemegang Hak Tanggungan PT. Bank Artha Graha Internasional, Tbk berkedudukan di Jakarta terbit tanggal 10 Januari 2013, tanpa aslinya, bermeterai cukup, diberi tanda T-3;
5. Fotocopy dari Fotocopy Sertifikat Hak Tanggungan Nomor : 174/2013 peringat Pertama (I) Atas nama Pemegang Hak Tanggungan PT. Bank Artha Graha Internasional, Tbk berkedudukan di Jakarta terbit tanggal 23 Januari 2013, tanpa aslinya, bermeterai cukup, diberi tanda T-4;
6. Fotocopy dari Fotocopy Surat Peringatan I (Pertama) Nomor : BAGI/194/MKT.MDO/VIII/2016, tertanggal 16 Agustus 2016, dari PT. Bank Artha Graha Internasional, Tbk Kantor Cabang Sam Ratulangi Manado, tanpa aslinya, bermeterai cukup, diberi tanda T-5;
7. Fotocopy dari Fotocopy Surat Peringatan II (Dua) Nomor : BAGI/201/MKT.MDO/VIII/2016, tertanggal 24 Agustus 2016, dari PT. Bank Artha Graha Internasional, Tbk Kantor Cabang Sam Ratulangi Manado tanpa aslinya, bermeterai cukup, diberi tanda T-6;
8. Fotocopy dari Fotocopy Surat Peringatan III (Tiga) Nomor : BAGI/206/MKT.MDO/IX/2016, tertanggal 01 September 2016, dari PT. Bank Artha Graha Internasional, Tbk Kantor Cabang Sam Ratulangi Manado tanpa aslinya, bermeterai cukup, diberi tanda T-7;
9. Fotocopy dari Fotocopy Surat Konfirmasi Kewajiban tertanggal 03 Oktober 2023, dari PT. Bank Artha Graha Internasional, Tbk Kantor Cabang Sam Ratulangi Manado, tanpa aslinya, bermeterai cukup, diberi tanda T-8;
10. Fotocopy Penawaran Kredit No. OL/009/Mkt.Mdo/V/2012, tanggal 28 Mei 2012, sesuai dengan aslinya, bermeterai cukup, diberi tanda T-9;
11. Fotocopy Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang No. SK/001/BAGI-MDO/IX/2023, tanggal 01 September 2023, sesuai dengan aslinya, bermeterai cukup, diberi tanda T-10;
12. Fotocopy Print Out Pengumuman Lelang Pertama tanggal 04 September 2023, dari PT. Bank Artha Graha Internasional, Tbk Kantor Cabang Sam Ratulangi Manado, bermeterai cukup, diberi tanda T-11;
13. Fotocopy Print Out Pengumuman Lelang Kedua (Koran Manado Post) tanggal 19 September 2023, terhadap agunan Debitur atas nama Conny Fransiska

Halaman 40 dari 65 Putusan Nomor 630/Pdt.G/2023/PN 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

Pua dari PT. Bank Artha Graha Internasional, Tbk Kantor Cabang Sam Ratulangi Manado, bermeterai cukup dan diberi tanda T-12;

14. Fotocopy Salinan Putusan Perkara Perdata Nomor. 167/Pdt/G/2020/PN.Mnd, tanggal 23 Oktober 2020, disesuaikan dengan aslinya, bermeterai cukup dan diberi tanda T-13;
15. Fotocopy Salinan Putusan Pengadilan Tinggi Manado No. 200/PDT/2020/PT.MND, tanggal 24 Februari 2021, disesuaikan dengan aslinya, bermeterai cukup, diberi tanda T-14;
16. Fotocopy Salinan Risalah Lelang, Nomor : 506/76/2023 tanggal 03 Oktober 2023, dari Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Manado, Penjual PT. Bank Artha Graha Internasional, Tbk Kantor Cabang Manado disesuaikan dengan aslinya, bermeterai cukup dan diberi tanda T-15;

Fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, selanjutnya Hakim Ketua memperlihatkan bukti surat tersebut kepada Kuasa Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi, dan Kuasa Turut Tergugat, kemudian fotokopi bukti surat tersebut dilampirkan dalam berkas perkara ini, sedangkan asli surat bukti tersebut dikembalikan kepada Kuasa Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi, dan oleh karena fotokopi bukti-bukti surat tersebut bermeterai cukup, sehingga memenuhi ketentuan Undang Undang Nomor 10 tahun 2020 tentang Bea Meterai, dan secara formal dapat dipergunakan sebagai alat bukti dalam pembuktian Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa Kuasa Turut Tergugat mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Print Out Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/MK.06/2020 tentang petunjuk Pelaksanaan Lelang, bermeterai cukup dan diberi tanda T.T-1;
2. Fotocopy Risalah Lelang Nomor 506/76/2023, tanggal 03 Oktober 2023, dari Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Manado, Penjual PT. Bank Artha Graha Internasional, Tbk Kantor Cabang Manado, disesuaikan dengan aslinya, bermeterai cukup dan diberi tanda T.T-2;
3. Fotocopy Surat Pernyataan Nomor : SK/005/VII/2023 tanggal 21 Juli 2023, dari PT. Bank Artha Graha Internasional, Tbk Kantor Cabang Manado, disesuaikan dengan aslinya, bermeterai cukup dan diberi tanda T.T-3;
4. Fotocopy Surat Permohonan Lelang Nomor : SK/002/BAG-MDO/VII/2023/2023 tanggal 21 Juli 2023, dari PT. Bank Artha Graha Internasional, Tbk Kantor



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Cabang Manado kepada Conny F. Pua, telah disesuaikan dengan aslinya, bermeterai cukup dan diberi tanda T.T-4;

5. Fotocopy dari Fotocopy Surat Peringatan I Nomor : BAGI/194/Mkt.Mdo/VII/2016 tanggal 24 Agustus 2016, dari PT. Bank Artha Graha Internasional, Tbk Kantor Cabang Sam Ratulangi Manado kepada Conny F. Pua, bermeterai cukup, diberi tanda T.T.5-a;
6. Fotocopy dari Fotocopy Surat Peringatan II Nomor : BAGI/201/Mkt.Mdo/VII/2016 tanggal 24 Agustus 2016, dari PT. Bank Artha Graha Internasional, Tbk Kantor Cabang Sam Ratulangi Manado kepada Conny F. Pua, bermeterai cukup dan diberi tanda T.T.5-b;
7. Fotocopy dari Fotocopy Surat Peringatan III Nomor : BAGI/206/Mkt.Mdo/IX/2016 tanggal 01 September 2016, dari PT. Bank Artha Graha Internasional, Tbk Kantor Cabang Sam Ratulangi Manado, kepada Conny F. Pua, bermeterai cukup, diberi tanda T.T.5-c;
8. Fotocopy Surat Penetapan Jadwal Lelang Nomor : S-1692/KNL.1601/2023 tanggal 31 Agustus 2023, dari Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Manado telah disesuaikan dengan aslinya, bermeterai cukup dan diberi tanda T.T-6;
9. Fotocopy dari foto copy Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang oleh Kreditur Surat No. SK/001/BAGI-MDO/IX/2023 tanggal 01 September 2023, dari PT. Bank Artha Graha Internasional, Tbk Kantor Cabang Sam Ratulangi Manado kepada Conny F. Pua, bermeterai cukup dan diberi tanda T.T-7;
10. Fotocopy Pengumuman Lelang Pertama tanggal 04 September 2023, dari PT. Bank Artha Graha Internasional, Tbk Kantor Cabang Manado, telah disesuaikan dengan aslinya, bermeterai cukup dan diberi tanda T.T-8a;
11. Fotocopy Pengumuman Pertama Lelang Kedua pada Koran Manado Post tanggal 19 September 2023, dari PT. Bank Artha Graha Internasional, Tbk Kantor Cabang Manado, telah disesuaikan dengan aslinya, bermeterai cukup dan diberi tanda T.T-8b;
12. Fotocopy Surat Keterangan Pendaftaran Tanah, dari Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kota Manado, telah disesuaikan dengan aslinya, bermeterai cukup dan diberi tanda T.T-9;

Fotokopi bukti surat tersebut kesemuanya bermeterai cukup, selanjutnya Hakim Ketua memperlihatkan bukti surat tersebut kepada Kuasa Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi, dan Kuasa Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi, kemudian fotokopi bukti surat tersebut dilampirkan dalam berkas



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perkara ini, dan oleh karena fotokopi bukti-bukti surat tersebut bermeterai cukup, sehingga memenuhi ketentuan Undang Undang Nomor 10 tahun 2020 tentang Bea Meterai, dan dapat dipergunakan sebagai alat bukti dalam pembuktian Turut Tergugat dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa Kuasa Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi tidak mengajukan saksi meskipun telah diberikan kesempatan oleh Majelis Hakim;

Menimbang, bahwa Kuasa Turut Tergugat tidak mengajukan saksi meskipun telah diberikan kesempatan oleh Majelis Hakim;

Menimbang, bahwa telah dilakukan Pemeriksaan Setempat oleh Majelis Hakim pada hari Rabu tanggal 8 Mei 2024, di lokasi obyek sengketa yang terletak di Kelurahan Tikala Kumaraka Kecamatan Tikala, Kota Manado, selengkapnya hasil pemeriksaan setempat sebagaimana termuat lengkap dalam Berita Acara Sidang perkara ini;

Menimbang, bahwa Kuasa Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi, dan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi masing-masing mengajukan Kesimpulan tanggal 11 Juni 2024, sedangkan Turut Tergugat mengajukan Kesimpulan tanggal 10 Juni 2024 dimana masing-masing mengajukan secara elitigasi;

Menimbang, bahwa akhirnya kedua belah pihak menyatakan tidak mengajukan sesuatu hal lagi dan mohon putusan;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan, maka segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan, dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dari putusan ini;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

### DALAM KONVENSI:

Dalam Eksepsi:

Menimbang, bahwa Kuasa Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dalam Jawabannya sekaligus mengajukan Eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Eksepsi tentang Kewenangan Mengadili/Kompetensi Absolut;
2. Eksepsi Gugatan Ne Bis In Idem;
3. Eksepsi Gugatan Kabur (*Obscur Libel*);
4. Eksepsi Gugatan Kurang Pihak (*Exceptio Plurium Litis Consortium*);





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Eksepsi Para Penggugat adalah Penggugat Yang Beritikad Buruk;

Menimbang, bahwa terlebih dahulu dipertimbangkan Eksepsi Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi yang menyinggung tentang Kewenangan Mengadili/Kompetensi Absolut, Majelis Hakim berpendapat bahwa oleh karena eksepsi ini telah diputus dengan Putusan Sela tanggal 19 Februari 2024 dengan amar Menolak Eksepsi Tergugat, Menyatakan Pengadilan Negeri Manado berwenang mengadili perkara ini, Memerintahkan kedua belah pihak untuk melanjutkan persidangan, dan Menanggihkan biaya perkara sampai putusan akhir, maka eksepsi ini tidak perlu dipertimbangkan lagi;

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi angka 2 yaitu Gugatan Ne Bis In Idem, Majelis Hakim berpendapat bahwa setelah meneliti dan mencermati bukti T-13 dan T-14 masing-masing berupa Salinan Putusan Pengadilan Tingkat Pertama dan Banding dimana dalam bukti T-13 dalam uraian posita dan petitum gugatan mempersoalkan dan menuntut Wanprestasi sehingga materi yang dipertimbangkan dalam kedua Putusan tersebut adalah mengenai Wanprestasi sedangkan Gugatan perkara a quo Nomor 630/Pdt.G/2023/PN Mnd tanggal 28 September 2023 mempersoalkan dan menuntut Perbuatan Melawan Hukum sehingga meskipun pihak dan obyek sama namun materi yang dipersoalkan dan dituntut adalah berbeda, oleh karenanya tidaklah melekat azas Ne Bis In Idem, maka Eksepsi Gugatan Ne Bis In Idem dinilai tidak beralasan dan dinyatakan tidak diterima;

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi angka 3 yaitu: Eksepsi Gugatan Kabur (*Obscur Libel*), yang pada pokoknya bahwa dalam gugatan Para Penggugat tidak mampu membuktikan unsur-unsur perbuatan hukum mana yang dilanggar oleh Tergugat, Majelis Hakim berpendapat bahwa hal mana sudah termasuk dalam materi perkara yang masih memerlukan pembuktian lebih lanjut melalui alat bukti surat dan saksi, oleh karenanya eksepsi Gugatan Penggugat Kabur (*Obscur Libel*) dinilai tidak beralasan hukum dan harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi angka 4 yaitu: Eksepsi Gugatan Kurang Pihak (*Exceptio Plurium Litis Consortium*), yang pada pokoknya bahwa seharusnya Para Penggugat turut menarik Notaris Threesje Sembung, S.H.M.H., dan Kantor Pertanahan Kota Manado ATR/BPN selaku penerbit Sertifikat Hak Milik dan Sertifikat Hak Tanggungan, Majelis Hakim berpendapat bahwa untuk menentukan pihak-pihak mana yang digugat adalah merupakan kewenangan Para Penggugat sebagaimana ditegaskan dalam *Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 305 K/Sip/1971 tanggal 16 Juni*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1971 bahwa Pengadilan Tinggi tidak berwenang untuk karena jabatan menempatkan seseorang yang tidak digugat sebagai tergugat, karena hal tersebut adalah bertentangan dengan asas acara perdata, bahwa hanya penggugatlah yang harus berwenang untuk menentukan siapa-siapa yang akan digugatnya” oleh karenanya eksepsi Gugatan Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*) dinilai tidak beralasan hukum dan harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi angka 5 yaitu : Para Penggugat adalah Penggugat Yang Beritikad Buruk, Majelis Hakim berpendapat bahwa untuk mengetahui apakah perbuatan Para Penggugat beritikad Buruk, lagi pula yang dipersoalkan dalam gugatan Para Penggugat a quo adalah mengenai Perbuatan Melawan Hukum maka hal tersebut sudah termasuk dalam materi perkara yang masih memerlukan pembuktian lebih lanjut melalui alat bukti surat dan saksi, oleh karenanya eksepsi Gugatan Penggugat Yang Beritikad Buruk, dinilai tidak beralasan hukum dan harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa selanjutnya dipertimbangkan Eksepsi Turut Tergugat yang pada pokoknya:

1. Eksepsi Gugatan Kabur (*Obscuur Libel*);
2. Eksepsi Gugatan *Error In Persona*;
3. Eksepsi Gugatan *Ne Bis In Idem*;
4. Eksepsi Penggugat Keliru Dalam Mengajukan Upaya Hukum;
5. Eksepsi *Persona Standi in Judicio*;

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi angka 1 yaitu : Eksepsi Gugatan Kabur (*Obscuur Libel*) pada intinya bahwa dalil gugatan Para Penggugat angka 1 sampai dengan 9 bahwa Penggugat mengakui jika obyek sengketa menjadi jaminan hutang di PT. Bank Artha Graha Internasional Tbk Cabang Manado, Majelis Hakim berpendapat hal mana termasuk dalam materi perkara yang masih memerlukan pembuktian lebih lanjut melalui alat bukti surat dan saksi, oleh karenanya eksepsi Gugatan Penggugat Kabur (*Obscuur Libel*) dinilai tidak beralasan hukum dan harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi angka 2 yaitu : Eksepsi Gugatan *Error In Persona*, bahwa berdasarkan data sebagaimana dilampirkan dalam Risalah Lelang 506/76/2023 tanggal 03 Oktober 2023, objek jaminan tersebut telah laku terjual lelang dan sebagai pemenang lelang adalah Deby Junita Maengkom, dan Penggugat telah keliru menarik KPKNL Manado sebagai pihak dalam perkara a quo, Majelis Hakim berpendapat bahwa untuk menentukan pihak-pihak mana yang digugat adalah merupakan kewenangan Para



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat sebagaimana ditegaskan dalam *Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 305 K/Sip/1971 tanggal 16 Juni 1971* bahwa *Pengadilan Tinggi tidak berwenang untuk karena jabatan menempatkan seseorang yang tidak digugat sebagai tergugat, karena hal tersebut adalah bertentangan dengan asas acara perdata, bahwa hanya penggugatlah yang harus berwenang untuk menentukan siapa-siapa yang akan digugatnya*" dan apakah pihak-pihak tersebut sebagaimana dimaksud Turut Tergugat diatas adalah sebagai pihak yang seharusnya diikutkan sebagai pihak dalam gugatan perkara a quo, hal tersebut akan diketahui setelah memeriksa materi perkara melalui pembuktian yaitu alat bukti surat dan saksi, oleh karenanya eksepsi Gugatan Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*) dinilai tidak beralasan hukum dan harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi angka 3 yaitu : Eksepsi Gugatan *Ne Bis In Idem*, Majelis Hakim berpendapat bahwa setelah meneliti dan mencermati bukti T-13 dan T-14 masing-masing berupa Salinan Putusan Pengadilan Tingkat Pertama dan Banding dimana dalam bukti T-13 dalam uraian posita dan petitum gugatan mempersoalkan dan menuntut Wanprestasi sehingga materi yang dipertimbangkan dalam kedua Putusan tersebut adalah mengenai Wanprestasi sedangkan Gugatan perkara a quo Nomor 630/Pdt.G/2023/PN Mnd tanggal 28 September 2023 mempersoalkan dan menuntut Perbuatan Melawan Hukum sehingga meskipun pihak dan obyek sama namun materi yang dipersoalkan dan dituntut adalah berbeda yakni tentang Perbuatan Melawan Hukum, oleh karenanya tidaklah melekat azas *Ne Bis In Idem* dalam perkara a quo, maka Eksepsi Gugatan *Ne Bis In Idem* dinilai tidak beralasan dan dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi angka 4 yaitu : Eksepsi Gugatan Penggugat Keliru Dalam Mengajukan Upaya Hukum, yakni : lelang eksekusi hak tanggungan objek perkara a quo yang faktanya telah terjadi dan sah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, Majelis Hakim berpendapat hal tersebut akan diketahui setelah memeriksa materi perkara melalui pembuktian yaitu alat bukti surat dan saksi, oleh karenanya eksepsi Eksepsi Gugatan Penggugat Keliru Dalam Mengajukan Upaya Hukum dinilai tidak beralasan hukum dan harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi angka 5 yaitu : Eksepsi *Persona Standi in Judicio* bahwa Penggugat kurang tepat menyebut persoon Turut Tergugat dalam gugatan a quo, Majelis Hakim berpendapat bahwa untuk menentukan pihak-pihak mana yang digugat adalah merupakan kewenangan



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Para Penggugat sebagaimana ditegaskan dalam *Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 305 K/Sip/1971 tanggal 16 Juni 1971* bahwa *Pengadilan Tinggi tidak berwenang untuk karena jabatan menempatkan seseorang yang tidak digugat sebagai tergugat, karena hal tersebut adalah bertentangan dengan asas acara perdata, bahwa hanya penggugatlah yang harus berwenang untuk menentukan siapa-siapa yang akan digugatnya*” dan apakah pihak-pihak tersebut sebagaimana dimaksud Turut Tergugat diatas adalah sebagai pihak yang seharusnya diikutkan sebagai pihak atau tidak dalam gugatan perkara a quo, hal tersebut akan diketahui setelah memeriksa materi perkara melalui pembuktian yaitu alat bukti surat dan saksi, oleh karenanya Eksepsi *Persona Standi in Judicio* dinilai tidak beralasan hukum dan harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa berdasarkan keseluruhan pertimbangan diatas, Majelis Hakim berkesimpulan Eksepsi Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi, dan Turut Tergugat dinilai tidak beralasan hukum dan harus dinyatakan tidak diterima;

Dalam Pokok Perkara:

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Gugatan Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi adalah mengenai perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat dan Turut Tergugat yaitu: Tindakan Tergugat yang mengumumkan lelang terhadap objek Jaminan SHM Nomor : 405/Tikala Kumaraka atas nama Bonny M.M Ointu dengan luas 260 m2 dan SHM Nomor : 406/Tikala Kumaraka luas 104 m2 atas nama Bonny M.M Ointu yang terletak di kelurahan Tikala Kumaraka Kecamatan Tikala Kota Manado pada media cetak Manado Post tanggal 3 September 2023 tanpa pemberitahuan kepada Penggugat, dan Tindakan Turut Tergugat yang melaksanakan lelang terhadap objek Jaminan hak tanggungan SHM Nomor : 405/Tikala Kumaraka atas nama Bonny M.M Ointu dengan luas 260 m2 dan SHM Nomor : 406/Tikala Kumaraka luas 104 m2 atas nama Bonny M.M Ointu yang terletak di kelurahan Tikala Kumaraka Kecamatan Tikala Kota Manado tanggal 3 September 2023 tanpa pemberitahuan kepada Penggugat maka secara hukum tidak sah lelang eksekusi hak tanggungan atas dua bidang SHM Nomor : 405/Tikala Kumarka atas nama Bonny M.M Ointu dengan luas 260 m2 dan SHM Nomor : 406 /Tikala Kumaraka luas 104 m2 atas nama Bonny M.M Ointu yang terletak di kelurahan Tikala Kumaraka Kecamatan Tikala Kota Manado;

Menimbang, bahwa terhadap dalil pokok gugatan Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi, Tergugat Konvensi/Penggugat

Halaman 47 dari 65 Putusan Nomor 630/Pdt.G/2023/PN 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Rekonvensi dalam Jawabannya membantah dan menolak seluruh dalil gugatan Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi, kecuali hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya dalam gugatan dengan menyatakan Tergugat tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Para Penggugat, Para Penggugat telah *wanprestasi* terhadap Tergugat, dan pelaksanaan eksekusi lelang terhadap “Objek Jaminan” sah telah sesuai dengan ketentuan undang-undang yang berlaku serta sah dan berharga Salinan Risalah Lelang No. 506/76/2023 tanggal 3 Oktober 2023 yang dikeluarkan oleh Kementerian Keuangan Republik Indonesia Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Kantor Wilayah DJKN Sulawesi Utara Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Manado;

Menimbang, bahwa terhadap dalil pokok gugatan Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi, Turut Tergugat dalam dalil bantahannya pada intinya menolak seluruh dalil gugatan Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi kecuali apa yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Turut Tergugat pada Jawaban dalam pokok perkara, dimana Turut Tergugat membantah dengan menyatakan bahwa Objek Sengketa perkara *a quo* merupakan Jaminan Hutang yang telah diikat dengan Akta Hypotheek, Lelang melalui Turut Tergugat adalah media/wadah penjualan barang dengan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pembeli, Penetapan nilai limit objek lelang telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, dan Lelang yang telah dilaksanakan sesuai Prosedur tidak dapat dibatalkan;

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok persengketaan dalam perkara *a quo* adalah lelang terhadap objek Jaminan SHM Nomor : 405/Tikala Kumaraka atas nama Bonny M.M Ointu dengan luas 260 m2 dan SHM Nomor : 406/Tikala Kumaraka luas 104 m2 atas nama Bonny M.M Ointu yang terletak di Kelurahan Tikala Kumaraka Kecamatan Tikala Kota Manado;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pertanyaan pokok yang harus dibuktikan dalam perkara *a quo* adalah apakah Tindakan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi yang mengumumkan lelang terhadap objek Jaminan SHM Nomor : 405/Tikala Kumaraka atas nama Bonny M.M Ointu dengan luas 260 M2 dan SHM Nomor : 406/Tikala Kumaraka luas 104 m2 atas nama Bonny M.M Ointu yang terletak di Kelurahan Tikala Kumaraka Kecamatan Tikala Kota Manado pada media cetak Manado Post tanggal 3 September 2023 tanpa pemberitahuan kepada Penggugat, dan Tindakan Turut Tergugat yang melaksanakan lelang terhadap objek Jaminan hak tanggungan SHM Nomor : 405/Tikala Kumaraka atas nama Bonny M.M Ointu dengan luas





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

260 m2 dan SHM Nomor : 406/Tikala Kumaraka luas 104 m2 atas nama Bonny M.M Ointu yang terletak di kelurahan Tikala Kumaraka Kecamatan Tikala Kota Manado tanggal 3 September 2023 tanpa pemberitahuan kepada Penggugat adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum dan secara hukum tidak sah lelang eksekusi hak tanggungan atas dua bidang SHM Nomor : 405/Tikala Kumarka atas nama Bonny M.M Ointu dengan luas 260 m2 dan SHM Nomor : 406 /Tikala Kumaraka luas 104 m2 atas nama Bonny M.M Ointu yang terletak di Kelurahan Tikala Kumaraka Kecamatan Tikala Kota Manado menurut versi Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa sebaliknya apakah Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi, dan Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi telah *wanprestasi* terhadap Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi, dan pelaksanaan eksekusi lelang terhadap "Objek Jaminan" sah telah sesuai dengan ketentuan undang-undang yang berlaku serta sah dan berharga Salinan Risalah Lelang No. 506/76/2023 tanggal 3 Oktober 2023 yang dikeluarkan oleh Kementerian Keuangan Republik Indonesia Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Kantor Wilayah DJKN Sulawesi Utara Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Manado menurut versi Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi, selanjutnya apakah Objek Sengketa perkara *a quo* merupakan Jaminan Hutang yang telah diikat dengan Akta Hypoteek, Lelang melalui Turut Tergugat adalah media/wadah penjualan barang dengan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pembeli, Penetapan nilai limit objek lelang telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, serta Lelang yang telah dilaksanakan sesuai Prosedur tidak dapat dibatalkan menurut versi Turut Tergugat;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan Turut Tergugat membantah dalil gugatan Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi, maka kepada Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi terlebih dahulu dibebani beban pembuktian untuk membuktikan dalil gugatannya;

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti yang diajukan oleh para pihak dalam perkara ini, Majelis Hakim akan mempertimbangkan bukti-bukti yang ada relevansinya saja dengan perkara ini dan terhadap bukti-bukti yang tidak ada relevansinya akan dikesampingkan (*vide Putusan Mahkamah Agung Nomor : 1087 K/Sip/1973 tanggal 1 Juli 1973*);

Halaman 49 dari 65 Putusan Nomor 630/Pdt.G/2023/PN 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi mengajukan alat bukti terdiri dari : 2 (dua) bukti surat diberi meterai cukup dan 2 (dua) orang saksi yang memberikan keterangan dibawah sumpah/janji;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil bantahannya, Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi mengajukan alat bukti terdiri dari : 15 (lima belas) bukti surat diberi meterai cukup dan tidak mengajukan saksi, demikian juga Turut Tergugat mengajukan alat bukti terdiri dari : 12 (dua belas) bukti surat diberi meterai cukup dan tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa selanjutnya dipertimbangkan dalil pokok gugatan Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi tersebut diatas sebagai berikut:

Menimbang, bahwa dalam gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi menyinggung mengenai Perbuatan Melawan Hukum maka perlu dikemukakan dasar hukum tentang Perbuatan Melawan Hukum sesuai Pasal 1365 KUHPerdara, yang berbunyi: *"Tiap – tiap Perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut"*.

Menimbang, bahwa Pasal 1365 KUH Perdata mengandung unsur-unsur sebagai berikut:

- a. adanya suatu perbuatan;
- b. perbuatan tersebut melawan hukum;
- c. adanya kesalahan dari pihak pelaku;
- d. adanya kerugian bagi korban;
- e. adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian.

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan-ketentuan hukum diatas Majelis Hakim akan mengkaitkannya dengan alat bukti yang diajukan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dalam perkara a quo, sebagai berikut:

Menimbang, bahwa dari bukti P-1 berupa Salinan Akta Notaris Perjanjian Kredit Fixed Loan Nomor : 15, tanggal 07 Juni 2012, terungkap fakta hukum bahwa Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi adalah Debitur PT Bank Artha Graha sebagai Kreditur dan Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi sebagai Debitur fasilitas kredit berupa Fixed Loan sampai sejumlah Rp.1.300.000.000,- (satu milyar tiga ratus juta rupiah) yang hanya akan dipergunakan oleh Debitur untuk keperluan Investasi, dimana Perjanjian



Kredit berlangsung untuk jangka waktu 66 (enam puluh enam) bulan sudah termasuk grace period 6 (enam) bulan pertama, terhitung sejak tanggal 7 Juni 2012 dan akan berakhir pada tanggal 7 Desember 2017 atau jangka waktu lain sebagaimana disetujui secara tertulis oleh Bank, dengan Jaminan berupa: 1. Sebidang Tanah Hak Milik Nomor 405/Tikala Kumaraka yang terletak di Provinsi Sulawesi Utara, Kota Manado, Kecamatan Wenang, Kelurahan Tikala Kumaraka, Surat Ukur tanggal 28 September 1991 Nomor 01339/Tikala Kumaraka/1991 seluas 260 M2 (duaratus enam puluh meter persegi) terdaftar atas nama Bonny Mohamad Mochtar Ointu, Sertifikat Tanah yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Manado tanggal 5 Juni 2012, dan 2. Sebidang Tanah Hak Milik Nomor 406/Tikala Kumaraka yang terletak di Provinsi Sulawesi Utara, Kota Manado, Kecamatan Wenang, Kelurahan Tikala Kumaraka, Surat Ukur tanggal 9 Januari 1986 Nomor 00118/Tikala Kumaraka/1986 seluas 104 M2 (seratus empat meter persegi) Sertifikat Tanah yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Manado tanggal 5 Juni 2012, yang diperoleh Bonny Mohamad Mochtar Ointu berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 431/2012 tanggal 6 Juni 2012, dan seterusnya selengkapnya sebagaimana diperjanjikan dan termuat dalam bukti P-1 tersebut, dimana jika dikaitkan dengan keterangan saksi Penggugat bernama William Timoti Talaba menerangkan tidak mengetahui terkait perjanjian tersebut hanya pernah mendengar Para Penggugat pergi ke Bank tapi secara spesifik saksi tidak tahu, namun demikian dari bukti P-1 dan keterangan saksi Penggugat tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa antara Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi dan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah terbukti ada Perjanjian yang dibuat kedua belah pihak dimana Perjanjian tersebut berlaku sebagai Undang Undang yang mengikat kedua belah pihak (*vide bukti P-1*), dan terhadap perjanjian tersebut dinilai memenuhi syarat-syarat sebagaimana diatur dalam *Pasal 1320 KUHPerdara*;

Menimbang, bahwa bukti P-2 berupa: Laporan Penilaian Aset dari SISCO KJPP SATRIA SETIAWAN DAN REKAN kepada Virsa M.M. Ointu, tanggal 13 November 2023, yang menurut Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi bukti P-2 menerangkan kedua aset tanah tersebut diatas (*vide bukti P-1*) dengan perhitungan oleh Penilaian Aset dari Penilai Aset Independent SISCO (KJPP SATRIA SETIAWAN DAN REKAN) yang menilai kedua aset diatas, dalam perhitungan yaitu senilai Rp.4.587.000.000,- (empat milyar lima ratus delapan puluh tujuh juta rupiah) dari kedua aset yang dijamin sesuai bukti P-1, dimana sesuai penilaian Aset dari Penilai Aset



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Independent SISCO (KJPP SATRIA SETIAWAN DAN REKAN) adalah penilaian terbaru sesuai nilai pasar pada bulan November tahun 2023, dimana bukti P-2 dikaitkan dengan keterangan saksi Penggugat Hamka Nendey menerangkan tidak tahu masalah Penggugat dan Tergugat, di persidangan saat ini saksi mau menerangkan pada tahun 1990 saksi kenal dengan Penggugat II karena ada hubungan pekerjaan, dimana Penggugat II bekerja sebagai dosen di Unsrat dan saksi sebagai Konsultan Perencanaan dan Pengawasan Gedung. dan menurut saksi membuat perencanaan seperti perhitungan, dulu perhitungan menyesuaikan dengan luas baru kemudian dikali dengan harga, bangunan Hotel dengan bangunan rumah berbeda penilaian, yang dimana hotel memiliki nilai yang lebih dari rumah, dan saksi menjadi Konsultan bukan untuk pembangunan objek, saksi adalah Konsultan yang bisa menafsir harga untuk pembangunan, dimana dari bukti P-2 dikaitkan dengan keterangan saksi Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi diatas, Majelis Hakim berpendapat dari kedua alat bukti yakni P-2 dan saksi-saksi Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi tersebut dinilai tidaklah cukup beralasan untuk membuktikan dalil pokok gugatan Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi bahwa Tindakan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi yang mengumumkan lelang terhadap objek Jaminan SHM Nomor : 405/Tikala Kumaraka atas nama Bonny M.M Ointu dengan luas 260 M2 dan SHM Nomor : 406/Tikala Kumaraka luas 104 m2 atas nama Bonny M.M Ointu yang terletak di Kelurahan Tikala Kumaraka Kecamatan Tikala Kota Manado pada media cetak Manado Post tanggal 3 September 2023 tanpa pemberitahuan kepada Penggugat, dan Tindakan Turut Tergugat yang melaksanakan lelang terhadap objek Jaminan hak tanggungan SHM Nomor : 405/Tikala Kumaraka atas nama Bonny M.M Ointu dengan luas 260 m2 dan SHM Nomor : 406/Tikala Kumaraka luas 104 m2 atas nama Bonny M.M Ointu yang terletak di kelurahan Tikala Kumaraka Kecamatan Tikala Kota Manado tanggal 3 September 2023 tanpa pemberitahuan kepada Penggugat adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum dan secara hukum tidak sah lelang eksekusi hak tanggungan atas dua bidang SHM Nomor : 405/Tikala Kumarka atas nama Bonny M.M Ointu dengan luas 260 m2 dan SHM Nomor : 406 /Tikala Kumaraka luas 104 m2 atas nama Bonny M.M Ointu yang terletak di Kelurahan Tikala Kumaraka Kecamatan Tikala Kota Manado;

Menimbang, bahwa terhadap dalil bantahan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan Turut Tergugat akan dipertimbangkan sebagai berikut:

Halaman 52 dari 65 Putusan Nomor 630/Pdt.G/2023/PN 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)



Menimbang, bahwa bukti T-1 berupa Salinan Akta Notaris Perjanjian Kredit Fixed Loan Nomor : 15, tanggal 07 Juni 2012, dinilai bersesuaian dengan bukti P-1 sehingga membuktikan bahwa antara Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi dan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah terbukti ada Perjanjian yang dibuat kedua belah pihak (*vide bukti P-1 dan T-1*) yang didalam bukti T-1 dan P-1 tersebut telah menyebutkan bukti T-2.1 berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 405/Tikala Kumaraka atas nama Bonny Mohamad Mochtar Ointu dan bukti T-2.2 berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 406/Tikala Kumaraka atas nama Bonny Mohamad Mochtar Ointu, dimana kedua bukti surat tersebut disebutkan sebagai Jaminan dari Debitur yang diterima oleh Bank;

Menimbang, bahwa dari bukti T-2.1 dan T-2.2 tersebut karena telah dijadikan Jaminan di Bank (Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi) maka masing-masing Sertifikat Hak Milik tersebut dibebani Hak Tanggungan yaitu: Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) sebesar Rp.780.000.000,- (tujuh ratus delapan puluh juta rupiah) dengan nama Pemegang Hak PT. Bank Artha Graha Internasional, Tbk berkedudukan di Jakarta sesuai bukti T-3 berupa Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 162/2012 terbit tanggal 10 Januari 2013 melekat Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 432/2012 tanggal 7 Juni 2012, dan bukti T-4 berupa Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 174/2013 terbit tanggal 23 Januari 2013 melekat Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 433/2012 tanggal 7 Juni 2012 dengan dibebani Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) sebesar Rp.780.000.000,- (tujuh ratus delapan puluh juta rupiah) dengan nama Pemegang Hak PT. Bank Artha Graha Internasional, Tbk berkedudukan di Jakarta;

Menimbang, bahwa dari bukti T-1 dan P-1 diatas dinilai beralasan hukum menyatakan Perjanjian tersebut berlaku sebagai Undang Undang yang mengikat kedua belah pihak karena sesuai bukti T-1 dan P-1 pada Pasal 7 bahwa "... Apabila Debitur lalai atau tidak memenuhi kewajibannya kepada Bank berhak untuk setiap saat mengakhiri perjanjian Kredit ini serta perjanjian-perjanjian lain yang berhubungan dengan Perjanjian Kredit ini, atau mengurangi batas jumlah kredit yang dapat diberikan kepada debitur berdasarkan perjanjian kredit ini dan berhak untuk menagih hutang debitur kepada bank setiap saat tanpa perlu adanya somasi atau surat peringatan atau surat-surat lain sejenisnya terlebih dahulu dan karenanya Debitur wajib membayar lunas seluruh hutangnya kepada Bank dengan seketika dan sekaligus baik berupa hutang pokok, bunga, provisi, denda dan biaya-biaya





*lainnya yang timbul karena diberikannya fasilitas kredit tersebut”, dan Pasal 8 ayat 3 bahwa “Apabila Debitur dan atau Penjamin tidak dapat atau lalai memenuhi kewajibannya (mereka) sesuai dengan ketentuan-ketentuan dalam perjanjian kredit ini dan atau perubahan/tambahannya perjanjian pemberian jaminan atau dokumen-dokumen lain sehubungan dengan Perjanjian kredit ini baik yang telah ada maupun yang akan dibuat dikemudian hari, maka Bank berhak, dengan memperhatikan peraturan perundang-undangan yang berlaku, untuk langsung menjual harta benda yang dijamin oleh debitur dan/atau penjamin kepada bank baik dibawah tangan maupun dimuka umum (secara lelang) dengan harga dan syarat-syarat yang ditetapkan oleh Bank, dengan ketentuan pendapatan bersih dari penjualan dipergunakan untuk pembayaran seluruh hutang debitur kepada Bank, dan jika ada sisa maka sisa tersebut akan dikembalikan kepada debitur dan/atau Penjamin sebagai pemilik harta benda yang dijamin kepada Bank tanpa kewajiban pada Bank untuk membayar bunga atas sisa tersebut. Sebaliknya, apabila hasil penjualan tersebut tidak cukup untuk melunasi seluruh hutang Debitur kepada Bank, maka kekurangan tersebut tetap menjadi hutang debitur kepada Bank dan wajib dibayar oleh debitur dengan seketika dan sekaligus pada saat ditagih oleh Bank”, dan terhadap perjanjian tersebut dinilai memenuhi syarat-syarat sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara;*

Menimbang, bahwa bukti T-5, T-6, T-7 pada intinya sama dengan bukti T.T-5a, T.T-5b, dan T.T-5c masing-masing berupa: Surat Peringatan I, II dan III dari Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi PT. Bank Artha Graha Internasional, Tbk, sebagai Kreditur kepada Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi sebagai Debitur yang menerangkan bahwa karena menunggak pembayaran dengan jumlah sebagaimana disebutkan dalam masing-masing bukti surat tersebut, maka Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi sebagai Debitur segera menyelesaikan seluruh tunggakan yang merupakan kewajibannya kepada Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi PT. Bank Artha Graha Internasional, Tbk, namun kewajiban tersebut tidak dipenuhi dan dilaksanakan oleh Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi sebagai Debitur;

Menimbang, bahwa bukti T-8 merupakan Konfirmasi Kewajiban atas nama Debitur Conny Fransiska Pua per tanggal 3 Oktober 2023 dari Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi PT. Bank Artha Graha Internasional, Tbk, dimana sebelumnya oleh Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi mengirim surat kepada Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi sebagai



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Debitur atas nama Conny Fransiska Pua tanggal 1 September 2023 perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang (*vide bukti T-10 dan bukti T.T-7*);

Menimbang, bahwa selanjutnya sesuai bukti T-11, bukti T.T-8a masing-masing berupa Pengumuman Lelang Pertama tanggal 4 September 2023, dan sesuai bukti T-12 dan T.T-8 terhadap Obyek Jaminan tersebut diatas telah dilakukan Pengumuman Lelang Ulang Eksekusi Hak Tanggungan melalui Surat Kabar Manado Pos tanggal 19 September 2023, serta sesuai bukti T-15 berupa Surat Pengantar dari Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Manado tanggal 18 Oktober 2023 perihal Salinan Risalah Lelang Nomor 506/76/2023 tanggal 3 Oktober 2023, bersesuaian juga dengan bukti T.T-2 yang sama-sama menerangkan pejabat Lelang Iwan Susanto, S.E., Penjual PT Bank Artha Graha Internasional, Tbk., Cabang Manado, dimana dalam Risalah Lelang tersebut pada intinya menyatakan dalam pelaksanaan lelang ini saudara Raymond Christoffel (*vide bukti T.T-3*) bertindak dalam jabatannya untuk dan atas nama PT. Bank Artha Graha Internasional Cabang Manado berdasarkan Surat Tugas Nomor KUASA/337/DIRUT/X/2022 tanggal 15 November 2022 melaksanakan penjualan lelang dengan perantaraan KPKNL Manado. Barang tidak bergerak ada adanya berupa: Tanah seluas 260 M2 berikut bangunan diatasnya bersertifikat SHM 405 an. Bonny Mohamad Mochtar Ointu dan Tanah seluas 104 M2 berikut bangunan diatasnya bersertifikat SHM 406 an. Bonny Mohamad Mochtar Ointu Msc, berlokasi di Jalan B.W.Lapian V/12, Kelurahan Tikala Kumaraka, Kecamatan Wenang, Kota Manado Provinsi Sulawesi Utara, berdasarkan SKT/SKPT Nomor 13054/2023 dan 13055/2023 tanggal 20 September 2023 terdapat catatan dalam Buku Tanah pada Kantor Pertanahan setempat sebagai berikut: Untuk SHM 405 dibebani Hak Tanggungan 00162/2013 Peringkat I di PT. Bank Artha Graha Internasional, Tbk, berkedudukan di Kotamadya Jakarta Selatan. Bidang tanah ini tidak terdapat blokir, Sertifikat ini tidak terdapat sita, Bidang tanah ini tidak terdapat riwayat kasus. Untuk SHM 406 dibebani Hak Tanggungan 00174/2013 Peringkat I di PT. Bank Artha Graha Internasional, Tbk, berkedudukan di Kotamadya Jakarta Selatan. Bidang tanah ini tidak terdapat blokir, Sertifikat ini tidak terdapat sita, Bidang tanah ini tidak terdapat riwayat kasus. Nilai Limit : Rp.1.650.000.000,- (satu milyar enam ratus lima puluh juta rupiah), dan klausul seterusnya sebagaimana termuat dalam bukti T-15 yang bersesuaian dengan bukti T.T-4 berupa Permohonan Lelang dari PT. Bank Artha Graha Internasional, Tbk, Cabang Manado dan bukti T.T-6 berupa Penetapan Jadwal Lelang dimana berdasarkan bukti T.T-4 maka pihak Turut Tergugat menetapkan Jadwal Lelang,

Halaman 55 dari 65 Putusan Nomor 630/Pdt.G/2023/PN 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 berdasarkan bukti T.T-6 maka pihak Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi (PT. Bank Artha Graha Internasional, Tbk) sebagai Kreditur memberitahukan waktu dan tempat pelaksanaan lelang kepada Conny Fransiska Pua sebagai Debitur (*vide bukti T.T-7*), dan sesuai bukti T.T-9 bahwa untuk keperluan Lelang eksekusi maka atas permohonan dari Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Manado, pihak Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kota Manado menerbitkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah atas sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Tikala Kumaraka Kecamatan Wenang, NIB 18010501.00094, Pemetaan : Bidang tanah ini sudah dipetakan atas nama pemegang hak Bonny Mohamad Mochtar Ointu, MSc, Sertifikat Hak Milik 18010501100406 Kelurahan Tikala Kumaraka luas 104 M2, dibebani Hak Tanggungan 00174/2013 Peringkat I di PT. Bank Artha Graha Internasional, Tbk, berkedudukan di Kotamadya Jakarta Selatan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pembuktian Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan Turut Tergugat diatas Majelis Hakim berpendapat Tindakan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi yang mengumumkan lelang terhadap objek Jaminan SHM Nomor : 405/Tikala Kumaraka atas nama Bonny M.M Ointu dengan luas 260 M2 dan SHM Nomor : 406/Tikala Kumaraka luas 104 m2 atas nama Bonny M.M Ointu yang terletak di Kelurahan Tikala Kumaraka Kecamatan Tikala Kota Manado pada tanggal 4 September 2023 dan pada media cetak Manado Post tanggal 19 September 2023, adalah bukan merupakan Perbuatan Melawan Hukum dan juga Tindakan Turut Tergugat yang melaksanakan lelang terhadap objek Jaminan hak tanggungan SHM Nomor : 405/Tikala Kumaraka atas nama Bonny M.M Ointu dengan luas 260 m2 dan SHM Nomor : 406/Tikala Kumaraka luas 104 m2 atas nama Bonny M.M Ointu yang terletak di kelurahan Tikala Kumaraka Kecamatan Tikala Kota Manado tanggal 3 Oktober 2023 adalah bukan merupakan Perbuatan Melawan Hukum dan secara hukum sah lelang eksekusi hak tanggungan atas dua bidang SHM Nomor : 405/Tikala Kumarka atas nama Bonny M.M Ointu dengan luas 260 m2 dan SHM Nomor : 406 /Tikala Kumaraka luas 104 m2 atas nama Bonny M.M Ointu yang terletak di Kelurahan Tikala Kumaraka Kecamatan Tikala Kota Manado, karena tindakan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan Turut Tergugat berlandaskan Perjanjian Kredit (*vide bukti P-1 dan T-1*) yang telah disepakati oleh Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi dimana Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi memiliki Hak terhadap Obyek Hak Tanggungan selaku Kuasa dari Pemberi Hak Tanggungan (Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat

Halaman 56 dari 65 Putusan Nomor 630/Pdt.G/2023/PN 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)



Rekonvensi) untuk mendapatkan pelunasan utang dari barang jaminan yang dijaminkan kepada Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi karena adanya pemberian fasilitas kredit yang diberikan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi sebagai Kreditur kepada Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi sebagai Debitur, sebagaimana ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan jo. Pasal 20 (1) jo. Pasal 2 ayat 4 dan ayat 8 Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 432/2012 tanggal 7 Juni 2012 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 433/2012 tanggal 7 Juni 2012, dan mengenai pelaksanaan lelang oleh Turut Tergugat telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundangan-undangan yaitu Pasal 25 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, lelang yang telah dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan tidak dapat dibatalkan, termasuk limit lelang yang diajukan oleh Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi, telah berdasarkan ketentuan hukum yaitu Pasal 51 PMK Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Penentuan Nilai Limit dari Penjual harus berada diantara Rentang Harga Nilai Pasar dan Nilai Likuidasi, dimana dalam perkara a quo Nilai Pasar obyek lelang (batas tertinggi) adalah Rp.2.301.284.680,- (dua milyar tiga ratus satu juta dua ratus delapan puluh empat ribu enam ratus delapan puluh rupiah) dan nilai Likuidasi Obyek lelang (Batas terendah) adalah RP. 1.610.899.276,- (satu milyar enam ratus sepuluh juta delapan ratus sembilan puluh sembilan ribu dua ratus tujuh puluh enam rupiah) dan faktanya Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi menjual Obyek Lelang di harga Rp 1.650.000.000,- (satu milyar enam ratus lima puluh juta rupiah) dan terhadap Pembeli dalam Pelaksanaan Lelang tersebut harus dilindungi sesuai *Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 251 K/Sip/1958 tanggal 26 Desember 1958* bahwa "*Pembeli yang telah bertindak dengan itikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap syah*";

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas Majelis Hakim berpendapat Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan Turut Tergugat dinilai berhasil membuktikan dalil bantahannya sebaliknya Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi dinilai tidak berhasil membuktikan dalil pokok gugatannya;

Menimbang, bahwa oleh karena Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi dinilai tidak berhasil membuktikan dalil pokok gugatannya maka terhadap petitum gugatan Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi pada angka 2 (dua) yang menyatakan Tindakan Tergugat yang mengumumkan lelang terhadap



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

objek Jaminan SHM Nomor : 405/Tikala Kumaraka atas nama Bonny M.M Ointu dengan luas 260 m2 dan SHM Nomor : 406/Tikala Kumaraka luas 104 m2 atas nama Bonny M.M Ointu yang terletak di kelurahan Tikala Kumaraka Kecamatan Tikala Kota Manado pada media cetak Manado Post tanggal 3 September 2023 tanpa pemberitahuan kepada Penggugat adalah Perbuatan Melawan Hukum, petitum angka 3 (tiga) yang menyatakan Tindakan Turut Tergugat yang melaksanakan lelang terhadap objek Jaminan hak tanggungan SHM Nomor : 405/Tikala Kumaraka atas nama Bonny M.M Ointu dengan luas 260 m2 dan SHM Nomor : 406/Tikala Kumaraka luas 104 m2 atas nama Bonny M.M Ointu yang terletak di kelurahan Tikala Kumaraka Kecamatan Tikala Kota Manado tanggal 3 September 2023 tanpa pemberitahuan kepada Penggugat adalah Perbuatan Melawan Hukum, dan petitum angka 4 (empat) yang menyatakan tidak sah secara hukum lelang eksekusi hak tanggungan atas dua bidang SHM Nomor : 405/Tikala Kumarka atas nama Bonny M.M Ointu dengan luas 260 m2 dan SHM Nomor : 406 /Tikala Kumaraka luas 104 m2 atas nama Bonny M.M Ointu yang terletak di kelurahan Tikala Kumaraka Kecamatan Tikala Kota Manado, masing-masing petitum tersebut dinilai tidak beralasan hukum dan harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena petitum gugatan angka (2), (3) dan (4) sebagai petitum pokok ditolak maka petitum selebihnya yang merupakan petitum pelengkap/tambahan dinilai tidak beralasan hukum dan harus ditolak pula;

Menimbang, berdasarkan keseluruhan pertimbangan diatas maka Majelis Hakim berkesimpulan sudah sepatutnya menolak Gugatan Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi untuk se seluruhnya;

## DALAM REKONVENSI

Menimbang bahwa maksud dan tujuan Gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi adalah sebagai berikut:

Bahwa sejak awal Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi telah berupaya untuk menggagalkan penyelesaian kredit yang telah diterima dan dinikmatinya, dengan melakukan gugatan kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi terbukti dengan adanya Putusan Perkara No. 167/Pdt.G/2020/PN Mnd jo Putusan Banding No. 200/PDT/2020/PT.MND, yang intinya menolak permohonan Gugatan dari Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi dan menguatkan putusan 167/Pdt.G/2020/PN.Mnd;

Bahwa Penggugat Rekonvensi telah memberikan kesempatan berkali-kali kepada Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi untuk





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menyelesaikan kewajiban, namun sampai batas waktu lelang dilaksanakan, Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi tidak melaksanakan kewajiban pembayaran, dan Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi telah berupaya untuk menggagalkan pelaksanaan lelang, dengan mengajukan permohonan penundaan lelang kepada Turut Tergugat;

Bahwa kewajiban Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi per tanggal 3 Oktober 2023:

Fasilitas	Baki Debet	Bunga	Tagihan Lainnya	Total
Fixed Loan	1.230.579.920	5.088.205.694,37	29.670.233,04	6.348.455.847,41

Catatan : Tagihan Liannya berupa biaya perkara, biaya asuransi dan biaya notaris.

Walaupun obyek hak tanggungan telah terjual melalui lelang sebesar Rp 1.650.000.000,- (Satu Milyar Enam Ratus Lima Puluh Juta Rupiah), nyatanya masih ada sisa kewajiban Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi yang masih tercatat dalam pembukuan yaitu sebesar Rp 4.698.455.847,41 (Empat Milyar Enam Ratus Sembilan Puluh Delapan Juta Empat Ratus Lima Puluh Lima Ribu Delapan Ratus Empat Puluh Tujuh Rupiah Empat Puluh Satu Sen);

Bahwa akibat perbuatan Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi, telah mencoreng nama baik Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi sebagai lembaga keuangan yang mengelola dana masyarakat, berkembang dan beroperasi berdasarkan kepercayaan masyarakat atau nasabah sehingga perbuatan Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi telah menimbulkan kesan buruk dan hilangnya kepercayaan masyarakat terhadap perusahaan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi sehingga apabila diperhitungkan kerugian immaterial Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi apabila dihitung adalah setara dengan nilai sebesar Rp 5.000.000.000,- (Lima milyar rupiah) yaitu hilangnya potensi keuntungan akibat kehilangan kepercayaan dan kehilangan nasabah;

Maka beralasan apabila Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi menuntut hak kepada Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi untuk membayar secara sekaligus dan seketika kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi sebesar Rp. 9.698.455.847,41 (Sembilan Milyar Enam Ratus Sembilan Puluh Delapan Juta Empat Ratus Lima Puluh Lima Ribu Delapan Ratus Empat Puluh Tujuh Rupiah Empat Puluh Satu



Sen) atas kerugian *immaterial* dan kewajiban sisa hutang Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi;

Menimbang bahwa dalil-dalil bantahan Para Tergugat Rekonvensi/ Para Penggugat Konvensi dalam Replik sekaligus Jawaban terhadap gugatan Rekonvensi Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi pada pokoknya menolak semua dalil-dalil gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi sebagaimana pada poin angka 1, 2, 3, 4 dan 5 ;

Menimbang bahwa oleh karena apa yang didalilkan oleh Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi, tersebut dibantah oleh Para Tergugat Rekonvensi/ Para Penggugat Konvensi, maka sesuai dengan hukum acara (*Pasal 1865 KUH Perdata Jo. Pasal 283 R.Bg. / Pasal 163 HIR*), pembuktian dibebankan kepada Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi;

Menimbang bahwa bukti-bukti surat yang diajukan oleh Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi tersebut (T-1 sampai dengan T-15) pada intinya sama dengan yang diajukan dan dipertimbangkan dalam Konvensi, untuk itu pertimbangan hukum khususnya terhadap bukti surat Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi dalam Konvensi secara mutatis mutandis diambil alih sebagai pertimbangan hukum dalam pembuktian dalil gugatan Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi;

Menimbang, bahwa dari bukti T-1 dan P-1 diatas dinilai beralasan hukum menyatakan Perjanjian tersebut berlaku sebagai Undang Undang yang mengikat kedua belah pihak karena sesuai bukti T-1 dan P-1 pada Pasal 7 bahwa *"... Apabila Debitur lalai atau tidak memenuhi kewajibannya kepada Bank berhak untuk setiap saat mengakhiri perjanjian Kredit ini serta perjanjian-perjanjian lain yang berhubungan dengan Perjanjian Kredit ini, atau mengurangi batas jumlah kredit yang dapat diberikan kepada debitur berdasarkan perjanjian kredit ini dan berhak untuk menagih hutang debitur kepada bank setiap saat tanpa perlu adanya somasi atau surat peringatan atau surat-surat lain sejenisnya terlebih dahulu dan karenanya Debitur wajib membayar lunas seluruh hutangnya kepada Bank dengan seketika dan sekaligus baik berupa hutang pokok, bunga, provisi, denda dan biaya-biaya lainnya yang timbul karena diberikannya fasilitas kredit tersebut"*, dan Pasal 8 ayat 3 bahwa *"Apabila Debitur dan atau Penjamin tidak dapat atau lalai memenuhi kewajibannya (mereka) sesuai dengan ketentuan-ketentuan dalam perjanjian kredit ini dan atau perubahan/tambahannya perjanjian pemberian jaminan atau dokumen-dokumen lain sehubungan dengan Perjanjian kredit ini*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*baik yang telah ada maupun yang akan dibuat dikemudian hari, maka Bank berhak, dengan memperhatikan peraturan perundang-undangan yang berlaku, untuk langsung menjual harta benda yang dijaminan oleh debitur dan/atau penjamin kepada bank baik dibawah tangan maupun dimuka umum (secara lelang) dengan harga dan syarat-syarat yang ditetapkan oleh Bank, dengan ketentuan pendapatan bersih dari penjualan dipergunakan untuk pembayaran seluruh hutang debitur kepada Bank, dan jika ada sisa maka sisa tersebut akan dikembalikan kepada debitur dan/atau Penjamin sebagai pemilik harta benda yang dijaminan kepada Bank tanpa kewajiban pada Bank untuk membayar bunga atas sisa tersebut. Sebaliknya, apabila hasil penjualan tersebut tidak cukup untuk melunasi seluruh hutang Debitur kepada Bank, maka kekurangan tersebut tetap menjadi hutang debitur kepada Bank dan wajib dibayar oleh debitur dengan seketika dan sekaligus pada saat ditagih oleh Bank”, dan terhadap perjanjian tersebut dinilai memenuhi syarat-syarat sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPdata;*

Menimbang, bahwa dari bukti T-5, T-6, T-7 pada intinya sama dengan bukti T.T-5a, T.T-5b, dan T.T-5c masing-masing berupa: Surat Peringatan I, II dan III dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi PT. Bank Artha Graha Internasional, Tbk, sebagai Kreditur kepada Para Tergugat Rekonvensi/ Para Penggugat Konvensi sebagai Debitur karena Para Tergugat Rekonvensi/ Para Penggugat Konvensi menunggak pembayaran dengan jumlah sebagaimana disebutkan dalam masing-masing bukti surat tersebut, untuk segera menyelesaikan seluruh tunggakan yang merupakan kewajibannya kepada Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi PT. Bank Artha Graha Internasional, Tbk, demikian juga sesuai bukti T-8 merupakan Konfirmasi Kewajiban atas nama Debitur Conny Fransiska Pua per tanggal 3 Oktober 2023 dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi PT. Bank Artha Graha Internasional, Tbk, namun kewajiban tersebut tidak dipenuhi dan dilaksanakan oleh Para Tergugat Rekonvensi/ Para Penggugat Konvensi sebagai Debitur sampai pelaksanaan Lelang atas obyek jaminan, dan sebagaimana dipertimbangkan dalam Konvensi bahwa oleh karena Para Tergugat Rekonvensi/ Para Penggugat Konvensi sebagai Debitur tidak melaksanakan kewajiban dalam pembayaran utangnya maka tindakan hukum yang diambil Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi adalah berdasarkan Perjanjian Kredit yang dibuat dan disepakati oleh kedua belah pihak yaitu bukti T-1 dan P-1;

Menimbang, bahwa oleh karena itu Majelis Hakim berpendapat bahwa sesuai bukti T-5, T-6, T-7 dan T-8 masing-masing berupa Surat Peringatan dan



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Konfirmasi Kewajiban dapat ditentukan total nilai kewajiban Para Tergugat Rekonvensi/ Para Penggugat Konvensi sebagai Debitur sejumlah Rp.6.348.455.847,41 (enam milyar tiga ratus empat puluh delapan juta empat ratus lima puluh lima ribu delapan ratus empat puluh tujuh rupiah empat puluh satu sen), walaupun obyek hak tanggungan telah terjual melalui lelang sebesar Rp 1.650.000.000,- (Satu Milyar Enam Ratus Lima Puluh Juta Rupiah), ternyata masih ada sisa kewajiban Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi yang masih tercatat dalam pembukuan yaitu sebesar Rp 4.698.455.847,41 (Empat Milyar Enam Ratus Sembilan Puluh Delapan Juta Empat Ratus Lima Puluh Lima Ribu Delapan Ratus Empat Puluh Tujuh Rupiah Empat Puluh Satu Sen) maka kewajiban yang harus dibayarkan oleh Para Tergugat Rekonvensi/ Para Penggugat Konvensi sebagai Debitur kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi PT. Bank Artha Graha Internasional, Tbk adalah sejumlah Rp 4.698.455.847,41 (Empat Milyar Enam Ratus Sembilan Puluh Delapan Juta Empat Ratus Lima Puluh Lima Ribu Delapan Ratus Empat Puluh Tujuh Rupiah Empat Puluh Satu Sen);

Menimbang, bahwa mengenai dalil bantahan Para Tergugat Rekonvensi/ Para Penggugat Konvensi dalam Rekonvensi ini, menurut Majelis Hakim dari pembuktian dalam Konvensi oleh karena alat bukti yang diajukan Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Konvensi dalam Rekonvensi dinilai tidak cukup untuk membuktikan dalil gugatannya demikian pula dalam Rekonvensi alat bukti yang diajukan Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi dinilai tidak cukup pula untuk membuktikan dalil bantahannya maka beralasan hukum untuk menolak dalil bantahan Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi dalam Rekonvensi ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas, oleh karena walaupun obyek hak tanggungan telah terjual melalui lelang sebesar Rp 1.650.000.000,- (Satu Milyar Enam Ratus Lima Puluh Juta Rupiah), ternyata masih ada sisa kewajiban Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi yang masih tercatat dalam pembukuan yaitu sebesar Rp 4.698.455.847,41 (Empat Milyar Enam Ratus Sembilan Puluh Delapan Juta Empat Ratus Lima Puluh Lima Ribu Delapan Ratus Empat Puluh Tujuh Rupiah Empat Puluh Satu Sen) maka kewajiban yang harus dilaksanakan Para Tergugat Rekonvensi/ Para Penggugat Konvensi sebagai Debitur kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi PT. Bank Artha Graha Internasional, Tbk adalah sejumlah Rp 4.698.455.847,41 (Empat Milyar Enam Ratus Sembilan Puluh



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Delapan Juta Empat Ratus Lima Puluh Lima Ribu Delapan Ratus Empat Puluh Tujuh Rupiah Empat Puluh Satu Sen), sedangkan tuntutan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi lainnya berkaitan dengan kerugian immateriil sejumlah Rp 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) oleh karena tidak terdapat perincian dan tidak dapat dibuktikan oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi maka tuntutan kerugian immateriil tersebut dinilai tidak beralasan hukum dan ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi dinilai berhasil membuktikan dalil gugatan Rekonvensinya sebagaimana redaksi pertimbangan diatas maka terhadap petitum gugatan Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi pada angka 2 (dua) beralasan hukum untuk dikabulkan sebagian;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan diatas, Majelis Hakim berkesimpulan sudah sepatutnya mengabulkan gugatan Penggugat III Rekonvensi/Tergugat III Konvensi untuk sebagian dan menolak selain dan selebihnya;

## DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI:

Menimbang bahwa oleh karena gugatan Konvensi ditolak untuk seluruhnya dan gugatan Rekonvensi mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk sebagian, maka kepada Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi sebagai pihak yang kalah dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Pasal-Pasal dalam RBg/HIR, 1320 KUHPdt, Pasal 1365 KUHPperdata, Undang Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

### DALAM KONVENSI:

#### Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat;

#### Dalam Pokok Perkara:

- Menolak Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;

### DALAM REKONVENSI:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat Rekonvensi untuk sebagian;





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menghukum Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi untuk membayar kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi sebesar Rp 4.698.455.847,41 (Empat Milyar Enam Ratus Sembilan Puluh Delapan Juta Empat Ratus Lima Puluh Lima Ribu Delapan Ratus Empat Puluh Tujuh Rupiah Empat Puluh Satu Sen);
3. Menolak Gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk selain dan selebihnya;

## DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI:

- Menghukum Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp1.500.000,00 (satu juta lima ratus ribu rupiah).

Demikian diputuskan dalam Rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Manado, pada hari Senin tanggal 1 Juli 2024 oleh kami Syors Mambrasar, S.H,M.H, sebagai Hakim Ketua, Ronald Massang, S.H,M.H., dan Mariany R. Korompot, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, Putusan mana diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari Senin tanggal 8 Juli 2024 oleh Hakim Ketua dengan didampingi para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Anita Sukarta, S.E,S.H.M.H., Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan pada hari itu juga.

Hakim Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Ronald Massang, S.H.M.H.

Syors Mambrasar, S.H.M.H.

Mariany R. Korompot, S.H.

Panitera Pengganti,

Anita Sukarta, S.E,S.H.M.H.

### Biaya Perkara :

- Biaya Pendaftaran ..... Rp30.000,00
- Biaya Proses ..... Rp150.000,00
- Biaya panggilan ..... Rp184.000,00
- Biaya Perjalanan PS ..... Rp1.116.000,00
- Meterai ..... Rp10.000,00
- Redaksi ..... Rp10.000,00

----- +  
Jumlah ..... Rp1.500.000,00 (satu juta lima ratus ribu rupiah).



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

Halaman 65 dari 65 Putusan Nomor 630/Pdt.G/2023/PN 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 65