



PUTUSAN
Nomor 3427 K/Pdt/2020

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

memeriksa perkara perdata pada tingkat peninjauan kembali telah memutus sebagai berikut dalam perkara:

PT. BANK TABUNGAN NEGARA (Persero) Tbk,
berkedudukan di Jalan Wolter Monginsidi, Nomor 56,
Kelurahan Bahu, Kecamatan Malalayang, Kota Manado,
diwakili oleh Yossi Istanto, S.H., M.Hum., C.L.A., C.L.I., selaku
Legal Division Head, dalam hal ini memberi kuasa kepada Ciko
Hadiantono, S.H., dan kawan-kawan, selaku Para Pegawai,
beralamat di Jalan Wolter Monginsidi, Nomor 56, berdasarkan
Surat Kuasa Khusus tanggal 19 Juli 2017;
Pemohon Kasasi;

L a w a n

SYAHRIR ARIEF, bertempat tinggal di Jalan Stadion, Nomor
101, Kelurahan Ranotana Weru, Kecamatan Wanea, Kota
Manado;
Termohon Kasasi;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan yang merupakan bagian tidak
terpisahkan dari putusan ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan surat-surat yang bersangkutan,
Penggugat dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan Negeri Manado
untuk memberikan putusan sebagai berikut:

Primair:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah menurut hukum Penggugat adalah Direktur Utama PT
Arief Mahatama yang berkedudukan di Manado, sebagai perusahaan
pengembang pada Perumahan Tingkulu Indah yang terletak (dahulu) di
Kelurahan Teling Atas, Kecamatan Sario, sekarang Kelurahan Tingkulu,

Halaman 1 dari 14 hal. Put. Nomor 3427 K/Pdt/2020



Kecamatan Wanea, Kota Manado, dan yang berlokasi di Kelurahan Tikala Baru, Kecamatan Tikala, Kota Manado;

3. Menyatakan sah menurut hukum Penggugat adalah debitur yang baik.
4. Menyatakan sah menurut hukum bahwa syarat utama untuk mendapatkan fasilitas kredit adalah dengan mengajukan permohonan kredit, menandatangani akta-akta dan adanya barang jaminan sebagai agunan terhadap fasilitas kredit yang dimohonkan serta adanya surat persetujuan yang ditandatangani baik oleh Kepala Cabang PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Cabang Manado dan wakilnya, maupun Surat Tanda Persetujuan yang ditandatangani oleh Direktur Utama dan Komisaris PT Arief Mahatama, sebagaimana yang Penggugat uraikan dan jelaskan pada posita gugatan a quo pada angka 2 (dua) s/d 8 (delapan);
5. Menyatakan menurut hukum bahwa sebagaimana yang dimaksud dalam Surat Persetujuan Pemberian Kredit Nomor 522/Mo.II/SPPK/1993, tanggal 15 Desember 1993 dan juga dalam Akta Nomor 22 tentang Persetujuan Pemberian Kredit, maupun dalam Akta Nomor 23 tentang Perubahan Persetujuan Pemberian Kredit dari Non Revolving menjadi Revolving, maka cara pembayaran/pengembalian hutang pokok antara Penggugat dengan Tergugat dilaksanakan dengan syarat dan ketentuan berdasarkan hasil penjualan rumah dan/atau realisasi Kredit Pemilikan Rumah (KPR);
6. Menyatakan menurut hukum Penggugat pada tahun 1993 dan tahun 1994 telah melaksanakan pembangunan rumah sebanyak 150 (seratus lima puluh) unit bangunan rumah diatas 2 (dua) bidang tanah milik Penggugat sesuai SHM Nomor 572/Kelurahan Teling Atas dan sesuai SHM Nomor 1143/Kelurahan Tikala Baru, sebagaimana yang dimaksud pada posita gugatan angka 12 (dua belas);
7. Menyatakan sah menurut hukum bahwa Penggugat telah melakukan pembayaran pelunasan hutang kepada Tergugat, berdasarkan hasil penjualan rumah sebanyak 133 (seratus tiga puluh tiga) unit rumah yang dibangun oleh Penggugat diatas lokasi bidang tanah sesuai SHM

Halaman 2 dari 14 hal. Put. Nomor 3427 K/Pdt/2020



572 / Kel Teling Atas, dan dilokasi sesuai SHM Nomor 1143/Kel. Tikala Baru, dengan jumlah sebesar Rp962.600.000,00 (sembilan ratus enam puluh dua juta enam ratus ribu rupiah);

8. Menyatakan menurut hukum bahwa Tergugat telah melakukan ingkar janji (wanprestasi) akibat tidak melaksanakan perjanjian sebagaimana yang telah diperjanjikan, sehingga telah mengakibatkan kerugian bagi Penggugat dan oleh karenanya adalah patut dan wajar apabila Tergugat dihukum untuk membayar ganti kerugian yang dialami oleh Penggugat tersebut;
9. Menyatakan menurut hukum perbuatan Tergugat yang tidak mau melaksanakan akad kredit/penjualan melalui Kredit Pemilikan Rumah (KPR) BTN, terhadap 17 (tujuh belas) unit bangunan rumah yang telah dibangun oleh Penggugat, adalah merupakan perbuatan ingkar janji (wanprestasi), oleh karena telah bertentangan dengan syarat/ketentuan sebagaimana yang diperjanjikan dalam hal pembayaran/pengembalian hutang yang didasarkan pada hasil penjualan rumah;
10. Menghukum Tergugat untuk menyerahkan tanah dan bangunan beserta seluruh surat-surat/sertifikat hak guna bangunan yang menjadi alas hak terhadap 17 (tujuh belas) bidang tanah dan bangunan rumah yang telah dibangun oleh Penggugat sebagaimana yang dimaksud dalam posita gugatan Penggugat angka 17 (tujuh belas) kepada Penggugat dan untuk selanjutnya diserahkan kepada Penggugat untuk dipakai dan atau dijual secara bebas dan aman;
11. Menghukum Tergugat akibat perbuatannya, untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat sebesar Rp12.113.168.000,00 (dua belas miliar seratus tiga belas juta seratus enam puluh delapan ribu rupiah);
12. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian immateril yang dialami Penggugat sebesar Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah);
13. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (CB) yang diletakkan atas barang-barang, baik bergerak maupun tidak bergerak milik Tergugat diletakkan oleh Pengadilan Negeri Manado;

Halaman 3 dari 14 hal. Put. Nomor 3427 K/Pdt/2020



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

14. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) untuk setiap hari atas keterlambatan melaksanakan putusan dalam perkara ini;
15. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat ini cukup beralasan dan didasarkan pada bukti-bukti yang sah, maka Penggugat mohon agar putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada *verzet*, *banding*, *kasasi* ataupun upaya hukum lainnya (*uitvoerbaar bij voorraad*);
16. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara ini.

Subsida:

Mohon Keadilan,

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat mengajukan eksepsi yang pada pokoknya:

- Penggugat tidak lengkap/kurang pihak (*plurium litis consortium*);
- Penggugat tidak memiliki hak untuk menggugat (*diskualifikasi in person*);
- Gugatan Penggugat masih diperiksa dalam perkara lain (*exceptio litis pendentis/ sub-judice*);
- Gugatan Penggugat prematur (*exceptie dilatoria*);
- Tergugat lebih dahulu wanprestasi (*exceptio non adimpleti contractus*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat mengajukan gugatan balik (rekonvensi) yang dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan Negeri Manado untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi merupakan Debitur yang beriktikad buruk;
3. Menyatakan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi melakukan wanprestasi;
4. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar hutang sebesar Rp1.962.862.130,00 (satu miliar sembilan ratus enam puluh dua juta

Halaman 4 dari 14 hal. Put. Nomor 3427 K/Pdt/2020

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)



delapan ratus enam puluh dua ribu seratus tiga puluh rupiah) secara tunai dan sekaligus paling lama 8 (delapan) hari sejak putusan atas perkara ini telah dapat dilaksanakan;

5. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat Rekonvensi sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) untuk setiap hari secara tunai dan sekaligus terhitung sejak putusan pengadilan ini berkekuatan hukum tetap sampai Tergugat Rekonvensi melaksanakan putusan pengadilan ini dengan baik, seketika dan sempurna;
6. Menyatakan sah dan berharga atas sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang diletakkan atas harta milik Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi yaitu berupa:
 - A. Rumah milik Tergugat Rekonvensi di Jl. Bethesda III Nomor 1, Kel. Sario, Kota Baru, Manado;
 - B. Tanah berikut bangunan yang ada di atasnya sesuai SHM Nomor 1176 seluas 425 m² atas nama Syahrir Arief;
 - C. Tanah berikut bangunan yang ada di atasnya sesuai SHM Nomor 1165 seluas 364 m² atas nama Syahrir Arief;
 - D. Tanah berikut bangunan yang ada di atasnya sesuai SHM Nomor 1166 seluas 290 m² atas nama Syahrir Arief;
 - E. Tanah berikut bangunan yang ada di atasnya sesuai SHM Nomor 1164 seluas 162 m² atas nama Syahrir Arief;
 - F. Tanah berikut bangunan yang ada di atasnya sesuai SHM Nomor 1175 seluas 235 m² atas nama Syahrir Arief;
 - G. Tanah berikut bangunan yang ada di atasnya sesuai SHM Nomor 1546 seluas 10.347 m² atas nama Syahrir Arief;
 - H. Tanah berikut bangunan yang ada di atasnya sesuai SHM Nomor 1144 seluas 7.500 m² atas nama Syahrir Arief;
 - I. Tanah berikut bangunan yang ada di atasnya sesuai SHGB Nomor 80 seluas 18.618 m², atas nama PT. Arief Mahatama;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Manado telah memberikan Putusan Nomor 227/Pdt.G/2017/PN.Mnd., tanggal 15 Maret



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2018 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Konvensi :

Dalam Eksepsi :

- Menolak eksepsi untuk seluruhnya;

Dalam Rekonvensi :

- Menolak rekonvensi untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan sah menurut hukum Penggugat adalah Direktur Utama PT Arief Mahatama yang berkedudukan di Manado, sebagai Perusahaan pengembang pada Perumahan Tingkulu Indah yang terletak (dahulu) di Kelurahan Teling Atas, Kecamatan Sario, sekarang Kelurahan Tingkulu, Kecamatan Wanea, Kota Manado, dan yang berlokasi di Kelurahan Tikala Baru, Kecamatan Tikala, Kota Manado;
3. Menyatakan sah menurut hukum Penggugat adalah Debitur yang baik;
4. Menyatakan sah menurut hukum bahwa syarat utama untuk mendapatkan fasilitas kredit adalah dengan mengajukan permohonan kredit, menandatangani akta-akta dan adanya barang jaminan sebagai agunan terhadap fasilitas kredit yang dimohonkan serta adanya Surat Persetujuan yang ditandatangani baik oleh Kepala Cabang PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Cabang Manado dan wakilnya, maupun Surat Tanda Persetujuan yang ditandatangani oleh Direktur Utama dan Komisaris PT Arief Mahatama. sebagaimana yang Penggugat uraikan dan jelaskan pada posita gugatan a quo pada angka 2 (dua) s / d 8 (delapan);
5. Menyatakan menurut hukum bahwa sebagaimana yang dimaksud dalam Surat Persetujuan Pemberian Kredit Nomor 522/Mo.II/SPPK/1993, tanggal 15 Desember 1993 dan juga dalam Akta Nomor 22 tentang Persetujuan Pemberian Kredit, maupun dalam Akta Nomor 23 tentang Perubahan Persetujuan Pemberian Kredit dari Non Revolving menjadi Revolving, maka cara pembayaran/ pengembalian hutang pokok antara Penggugat dengan Tergugat

Halaman 6 dari 14 hal. Put. Nomor 3427 K/Pdt/2020

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)



dilaksanakan dengan syarat dan ketentuan berdasarkan hasil penjualan rumah dan/atau realisasi Kredit Pemilikan Rumah (KPR);

6. Menyatakan menurut hukum Penggugat pada tahun 1993 dan tahun 1994 telah melaksanakan pembangunan rumah sebanyak 150 (seratus lima puluh) unit bangunan rumah diatas 2 (dua) bidang tanah milik Penggugat sesuai SHM Nomor 572/Kel. Teling Atas dan sesuai SHM Nomor 1143/Kel. Tikala Baru, sebagaimana yang dimaksud pada posita gugatan angka 12 (dua belas);
7. Menyatakan sah menurut hukum bahwa Penggugat telah melakukan pembayaran pelunasan hutang kepada Tergugat, berdasarkan hasil penjualan rumah sebanyak 133 (seratus tiga puluh tiga) unit rumah yang dibangun oleh Penggugat diatas lokasi bidang tanah sesuai SHM 572 / Kel Teling Atas, dan dilokasi sesuai SHM Nomor 1143/Kel. Tikala Baru, dengan jumlah sebesar Rp962.600.000,00 (sembilan ratus enam puluh dua juta enam ratus ribu rupiah);
8. Menyatakan menurut hukum bahwa Tergugat telah melakukan ingkar janji (wanprestasi) akibat tidak melaksanakan perjanjian sebagaimana yang telah diperjanjikan, sehingga telah mengakibatkan kerugian bagi Penggugat dan oleh karenanya adalah patut dan wajar apabila Tergugat dihukum untuk membayar ganti kerugian yang dialami oleh Penggugat tersebut;
9. Menyatakan menurut hukum perbuatan Tergugat yang tidak mau melaksanakan akad kredit/penjualan melalui Kredit Pemilikan Rumah (KPR) BTN, terhadap 17 (tujuh belas) unit bangunan rumah yang telah dibangun oleh Penggugat, adalah merupakan perbuatan ingkar janji (wanprestasi), oleh karena telah bertentangan dengan syarat/ketentuan sebagaimana yang diperjanjikan dalam hal pembayaran/pengembalian hutang yang didasarkan pada hasil penjualan rumah;
10. Menghukum Tergugat untuk menyerahkan tanah dan bangunan beserta seluruh surat-surat/Sertifikat Hak Guna Bangunan yang menjadi alas hak terhadap 17 (tujuh belas) bidang tanah dan bangunan rumah yang telah dibangun oleh Penggugat sebagaimana yang

Halaman 7 dari 14 hal. Put. Nomor 3427 K/Pdt/2020



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dimaksud dalam posita gugatan Penggugat angka 17 (tujuh belas) kepada Penggugat dan untuk selanjutnya diserahkan kepada Penggugat untuk dipakai dan atau dijual secara bebas dan aman;

11. Menghukum Tergugat akibat perbuatannya, untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat sebesar Rp12.113.168.000,00 (dua belas miliar seratus tiga belas juta seratus enam puluh delapan ribu rupiah);
12. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp1.361.000,00 (satu juta tiga ratus enam puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding putusan Pengadilan Negeri tersebut telah diperbaiki oleh Pengadilan Tinggi Manado dengan Putusan Nomor 92/PDT/2019/PT MND., tanggal 24 September 2019 dengan amar sebagai berikut:

1. Menerima permohonan banding dari Pemanding;
2. Memperbaiki putusan Pengadilan Negeri Manado tanggal 15 Maret 2018, Nomor 227/Pdt.G/2017/PN.Mnd, sehingga amarnya berbunyi sebagaimana tercantum dibawah ini:

Dalam Konvensi :

Dalam Eksepsi :

- Menolak eksepsi untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan sah menurut hukum Penggugat adalah Direktur Utama PT Arief Mahatama yang berkedudukan di Manado, sebagai Perusahaan pengembang pada Perumahan Tingkulu Indah yang terletak (dahulu) di Kelurahan Teling Atas, Kecamatan Sario, sekarang Kelurahan Tingkulu, Kecamatan Wanea, Kota Manado, dan yang berlokasi di Kelurahan Tikala Baru, Kecamatan Tikala, Kota Manado;
3. Menyatakan sah menurut hukum Penggugat adalah debitur yang baik;
4. Menyatakan sah menurut hukum bahwa syarat utama untuk mendapatkan fasilitas kredit adalah dengan mengajukan permohonan kredit, menandatangani akta-akta dan adanya barang jaminan sebagai

Halaman 8 dari 14 hal. Put. Nomor 3427 K/Pdt/2020

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)



agunan terhadap fasilitas kredit yang dimohonkan serta adanya Surat Persetujuan yang ditandatangani baik oleh Kepala Cabang PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Cabang Manado dan wakilnya, maupun Surat Tanda Persetujuan yang ditandatangani oleh Direktur Utama dan Komisaris PT Arief Mahatama, sebagaimana yang Penggugat uraikan dan jelaskan pada posita gugatan a quo pada angka 2 (dua) s/d 8 (delapan);

5. Menyatakan menurut hukum bahwa sebagaimana yang dimaksud dalam Surat persetujuan Pemberian Kredit Nomor 522/Mo.II/SPPK/1993, tanggal 15 Desember 1993 dan juga dalam Akta Nomor 22 tentang Persetujuan Pemberian Kredit, maupun dalam Akta Nomor 23 tentang Perubahan Persetujuan Pemberian Kredit dari Non Revolving menjadi Revolving, maka cara pembayaran/pengembalian hutang pokok antara Penggugat dengan Tergugat dilaksanakan dengan syarat dan ketentuan berdasarkan hasil penjualan rumah dan/atau realisasi Kredit Pemilikan Rumah (KPR);
6. Menyatakan menurut hukum Penggugat pada tahun 1993 dan tahun 1994 telah melaksanakan pembangunan rumah sebanyak 150 (seratus lima puluh) unit bangunan rumah diatas 2 (dua) bidang tanah milik Penggugat sesuai SHM Nomor 572/Kel. Teling Atas dan sesuai SHM Nomor 1143/Kel. Tikala Baru, sebagaimana yang dimaksud pada posita gugatan angka 12 (dua belas);
7. Menyatakan sah menurut hukum bahwa Penggugat telah melakukan pembayaran pelunasan hutang kepada Tergugat, berdasarkan hasil penjualan rumah sebanyak 133 (seratus tiga puluh tiga) unit rumah yang dibangun oleh Penggugat diatas lokasi bidang tanah sesuai SHM 572/Kel Teling Atas, dan dilokasi sesuai SHM Nomor 1143/Kel. Tikala Baru, dengan jumlah sebesar Rp962.600.000,00 (sembilan ratus enam puluh dua juta enam ratus ribu rupiah);
8. Menyatakan menurut hukum bahwa Tergugat telah melakukan ingkar janji (wanprestasi) akibat tidak melaksanakan perjanjian sebagaimana yang telah diperjanjikan, sehingga telah mengakibatkan kerugian bagi

Halaman 9 dari 14 hal. Put. Nomor 3427 K/Pdt/2020



Penggugat dan oleh karenanya adalah patut dan wajar apabila Tergugat dihukum untuk membayar ganti kerugian yang dialami oleh Penggugat tersebut;

9. Menyatakan menurut hukum perbuatan Tergugat yang tidak mau melaksanakan akad kredit/penjualan melalui Kredit Pemilikan Rumah (KPR) BTN, terhadap 17 (tujuh belas) unit bangunan rumah yang telah dibangun oleh Penggugat, adalah merupakan perbuatan ingkar janji (wanprestasi), oleh karena telah bertentangan dengan syarat/ketentuan sebagaimana yang diperjanjikan dalam hal pembayaran/pengembalian hutang yang didasarkan pada hasil penjualan rumah;
10. Menghukum Tergugat untuk menyerahkan tanah dan bangunan beserta seluruh surat-surat/Sertifikat Hak Guna Bangunan yang menjadi alas Hak terhadap 17 (tujuh belas) bidang tanah dan bangunan rumah yang telah dibangun oleh Penggugat sebagaimana yang dimaksud dalam posita gugatan Penggugat angka 17 (tujuh belas) kepada Penggugat dan untuk selanjutnya diserahkan kepada Penggugat untuk dipakai dan atau dijual secara bebas dan aman.
11. Menghukum Tergugat akibat perbuatannya, untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat sebesar Rp6.056.584.000,00 (enam miliar lima puluh enam juta lima ratus delapan puluh empat ribu rupiah);
12. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp1.361.000,00 (satu juta tiga ratus enam puluh satu ribu rupiah);

Dalam Rekonvensi:

- Menolak rekonvensi untuk seluruhnya;

Dalam Konpensasi dan Rekonpensasi:

- Menghukum Tergugat Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi pada tanggal 4 Oktober 2019 kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi dengan perantaraan kuasanya berdasarkan Surat Kuasa



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Khusus tanggal 19 Juli 2017 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 17 Oktober 2019, sebagaimana dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 227/Pdt.G/2017/PN.Mnd., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Manado permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 30 Oktober 2019;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan memori kasasi yang diterima tanggal 30 Oktober 2019 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Pemohon Kasasi meminta agar:

1. Menerima permohonan kasasi Pemohon Kasasi semula Pembanding/Tergugat;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Manado Nomor 227/Pdt.G/2017/PN. Mnd tanggal 15 Maret 2018 *juncto* Nomor 92/PDT/2019/PT.MND tanggal 24 September 2019;

Dengan Mengadili Sendiri :

Dalam Eksepsi:

- Menerima dan mengabulkan eksepsi Pemohon Kasasi semula Pembanding/Tergugat;
- Menyatakan gugatan Termohon Kasasi semula Terbanding/Penggugat tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Termohon Kasasi semula Terbanding/Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Termohon Kasasi semula Terbanding/Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul;

Atau,

Apabila Majelis Hakim Mahkamah Agung R.I yang memeriksa dan mengadili

Halaman 11 dari 14 hal. Put. Nomor 3427 K/Pdt/2020

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)



perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Termohon Kasasi telah mengajukan kontra memori kasasi tanggal 12 November 2019 yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;

Menimbang, bahwa setelah meneliti secara saksama memori kasasi tanggal 30 Oktober 2019 dan kontra memori kasasi tanggal 12 November 2019 dihubungkan dengan pertimbangan *judex facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi Manado yang memperbaiki putusan Pengadilan Negeri Manado tidak terdapat kesalahan dalam menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat dan Tergugat terikat perjanjian Kredit Perumahan dimana Penggugat sebagai debitur dan Tergugat sebagai kreditur;
- Bahwa pada tahun 1993 dan tahun 1994 telah melaksanakan pembangunan rumah sebanyak 150 (seratus lima puluh) unit pembangunan rumah di atas 2 (dua) bidang tanah milik Penggugat sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 572/Kelurahan Teling Atas dan sesuai Serifikat Hak Milik Nomor 1143/Kelurahan Tikala Baru;
- Bahwa 133 unit rumah yang telah di KPR oleh PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk (Tergugat) dan telah terjual dengan jumlah total jika dikalkulasikan nilai penjualan terhadap 133 unit bangunan rumah yang telah dilakukan penjualan melalui KPR BTN yang dilakukan oleh PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk (Tergugat) adalah berjumlah Rp962.600.000,00 (sembilan ratus enam puluh dua juta enam ratus ribu rupiah);
- Bahwa Tergugat tidak melaksanakan perjanjian yakni masih ada sebanyak 17 (tujuh belas) bangunan rumah yang telah selesai dibangun oleh Penggugat dan telah ada calon pembeli (user), akan tetapi Tergugat tidak mau melakukan akad kredit/penjualan melalui Kredit Pemilikan Rumah (KPR) oleh Tergugat, maka Tergugat telah melakukan ingkar janji (wanprestasi);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *judex facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau



undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi **PT. BANK TABUNGAN NEGARA (Persero) Tbk**, tersebut harus ditolak;

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

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

M E N G A D I L I :

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi :
PT. BANK TABUNGAN NEGARA (Persero) Tbk, tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara pada tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Selasa, tanggal 8 Desember 2020 oleh Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis Maria Anna Samiyati, S.H., M.H., dan Dr. Pri Pambudi Teguh, S.H., M.H., Hakim-hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Syaifullah, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-hakim Anggota:

Ketua Majelis,

ttd./

ttd./

Maria Anna Samiyati, S.H., M.H.

Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H.

ttd./

Dr. Pri Pambudi Teguh, S.H., M.H.



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

Panitera Pengganti,

ttd./

Syaifullah, S.H., M.H.

Biaya-biaya Kasasi:

1. M e t e r a i.....	Rp 6.000,00
2. R e d a k s i.....	Rp 10.000,00
3. Administrasi kasasi.....	<u>Rp484.000,00</u>
Jumlah	Rp500.000,00

Untuk Salinan
MAHKAMAH AGUNG R.I.
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata

H. ANDI CAKRA ALAM, S.H., M.H.
Nip. 19621029 198612 1 001

Halaman 14 dari 14 hal. Put. Nomor 3427 K/Pdt/2020