



P U T U S A N

Nomor 774 K/Pdt/2013

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

memeriksa perkara perdata dalam tingkat kasasi telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara:

DIREKTUR UTAMA PT. BANK SULUT, berkedudukan di Jalan Sam Ratulangi Nomor 9, Manado, diwakili oleh Ridwan Ngilu dan kawan selaku Direktur Pemasaran Bank Sulut, dalam hal ini memberi kuasa kepada Danil Rompas, S.H., dan dan kawan-kawan, para Advokat, beralamat di Jalan Sam Ratulangi Nomor 9 kota Manado, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 31 Januari 2011;

Pemohon Kasasi dahulu Tergugat/Terbanding;

m e l a w a n

R.B. DANANG YUDIAWAN, Bc.IP., S.IP., DEA., bertempat tinggal di Jalan Cendrawasih lingkungan I Kelurahan Malendeng Kota Manado, dalam hal ini memberi kuasa kepada John Jesky Sada, S.H., dan kawan-kawan, para Advokat pada kantor Advokat John Jesky Sada, S.H., & Rekan, beralamat di Jalan Diponegoro Nomor 84 Mahakeret Barat Kota manado 95112, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 5 Januari 2011;

Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

1. Bahwa Penggugat memiliki 1 (satu) unit rumah beserta dengan tanahnya yang terletak di Perumahan Taman Simponi Indah Blok Q Nomor 17 Desa Watutumou II, Kecamatan Kalawat, Kabupaten Minahasa Utara;
2. Bahwa rumah dan tanah yang terletak pada angka 1 (satu) di atas Penggugat peroleh pada tahun 1998 melalui fasilitas kredit berupa Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) yang ada pada Tergugat *in casu* PT. Bank Sulut di Manado;

Hal. 1 dari 13 Hal. Putusan Nomor 774 K/Pdt/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa adapun jumlah pemberian Kredit Pemilikan Rumah dari Tergugat selaku Kreditur kepada Penggugat selaku Debitur adalah sebesar Rp24.000.000,00 (dua puluh empat juta rupiah) dengan ketentuan sebagai berikut:
 - Jangka waktu kredit selama 15 (lima belas) tahun terhitung sejak bulan Februari tahun 1998 sampai dengan tahun 2013;
 - Angsuran per bulannya adalah sebesar Rp173.605,00 (seratus tujuh puluh tiga ribu enam ratus lima rupiah), dimana angsuran tersebut sudah termasuk angsuran pokok sebesar Rp84.445,00 (delapan puluh empat ribu empat ratus empat puluh lima rupiah);
4. Bahwa sebelum tanggal jatuh tempo pelunasan Kredit Pemilikan Rumah berakhir pada tahun 2013, Penggugat selaku Debitur telah beritikad baik serta berupaya dalam memenuhi kewajiban Penggugat kepada Tergugat selaku Kreditur dengan melunasi seluruh pembayaran Kredit Pemilikan Rumah pada tahun ke-9 (sembilan) yakni pada tanggal 27 Desember 2007, dan jumlah uang setoran angsuran yang telah dibayarkan oleh Penggugat kepada Tergugat adalah sebesar Rp10.977.370,00 (sepuluh juta sembilan ratus tujuh puluh tujuh ribu tiga ratus tujuh puluh rupiah);
5. Bahwa dengan Penggugat melunasi Kredit Pemilikan Rumah tersebut, maka secara otomatis berakhir pula perjanjian accessorisnya yaitu perjanjian pengikatan jaminan, sehingga semua dokumen/surat-surat jaminan yang menyangkut rumah dan tanah *a quo* berupa:
 - 1) Sertifikat Hak Milik atas tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan;
 - 2) Surat Perjanjian Kredit;
 - 3) Surat Kuasa membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT);
 - 4) Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT);
 - 5) Akta Jual Beli;Maupun dokumen/surat-surat lainnya yang berhubungan dengan Kredit Pemilikan Rumah *a quo*, semestinya sudah diterima oleh Penggugat atau seharusnya telah diserahkan oleh Tergugat kepada Penggugat selaku Pemilik yang berhak, akan tetapi hal tersebut tidak segera dan tidak pernah dilakukan oleh Tergugat;
6. Bahwa sejak waktu pelunasan Kredit Pemilikan Rumah berakhir pada tanggal 27 Desember 2007 sampai dengan gugatan ini diajukan, Penggugat selaku Debitur yang beritikad baik, telah berulang-ulang kali datang secara baik-baik untuk menemui Tergugat, bahkan pada waktu Penggugat masih bekerja di Jakarta pada tahun 2008 ada 2 (dua) kali datang untuk

Hal. 2 dari 13 Hal. Putusan Nomor 774 K/Pdt/2013

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)



menanyakan dan mengambil semua dokumen/surat-surat sebagaimana yang tersebut pada angka 5 (lima) di atas yang ada pada Tergugat, karena seharusnya dokumen/surat-surat tersebut telah menjadi hak Penggugat, namun Tergugat tidak pernah menanggapi bahkan terkesan tidak peduli untuk menyelesaikan kewajibannya kepada Penggugat apalagi untuk menyerahkan dokumen/surat-surat dimaksud;

7. Bahwa pada tanggal 20 Oktober 2010 Penggugat melalui Kuasa Hukum telah mengajukan somasi kepada Tergugat agar supaya dapat menyerahkan dokumen/surat-surat seperti yang tersebut pada angka 5 (lima) di atas, namun Tergugat tidak pernah menanggapi sampai gugatan ini diajukan, dengan demikian Tergugat selaku Kreditur telah melakukan wanprestasi dan telah beriktikad buruk terhadap Penggugat selaku debitur yang beriktikad baik karena Tergugat telah melakukan cidera janji terhadap perjanjian Kredit Pemilikan Rumah yang telah dibuat dan ditandatangani bersama antara Penggugat dengan Tergugat;
8. Bahwa oleh karena Tergugat telah melakukan wanprestasi/cidera janji kepada Penggugat, sehingga mengakibatkan Penggugat telah mengalami kerugian baik kerugian materiil maupun immateriil, olehnya sangat patut dan wajar apabila Penggugat menuntut kepada Tergugat atas kerugian yang ditimbulkannya, sebagaimana diuraikan di bawah ini:

➤ Kerugian Materiil:

- Berupa biaya akomodasi dan transportasi selama ±3 (tiga) tahun lamanya (sejak pelunasan tahun 2007 sampai gugatan ini diajukan) telah berulang kali mendatangi Tergugat hanya untuk mengurus serta mengambil sertifikat beserta dokumen/surat lain yang belum diserahkan oleh Tergugat kepada Penggugat, sehingga kerugian materiil yang dialami oleh Penggugat sudah termasuk biaya akomodasi dan biaya tiket pesawat pulang pergi Jakarta-Manado sebanyak 2 (dua) kali, dapat ditaksir sebesar Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah);
- Demikian pula jika sertifikat hak milik sudah berada pada Penggugat maka tentunya sertifikat tersebut dapat Penggugat pakai sebagai jaminan untuk dijadikan modal usaha guna menunjang biaya hidup Penggugat dan keluarga, dengan semua keuntungan yang diharapkan dan hal itu dapat ditaksir sebesar Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa jumlah keseluruhan kerugian materiil yang dialami Penggugat beserta dengan keuntungan yang diharapkan dapat ditaksir dengan jumlah uang sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah);

➤ Kerugian Imateril:

- Bahwa dengan tidak adanya iktikad baik dari Tergugat untuk menyelesaikan kewajibannya selaku debitur dalam menyerahkan semua dokumen/surat-surat atas rumah dengan tanahnya yang sudah dibeli oleh Penggugat, sehingga waktu dan tenaga yang seharusnya dipergunakan untuk pekerjaan karena banyaknya permasalahan serta tuntutan kerja yang harus diurus dan diselesaikan, pada akhirnya telah terbuang percuma hanya dengan bolak balik mendatangi kantor Tergugat. Dan oleh karena Penggugat adalah debitur yang beritikad baik sehingga sangat patut dan wajar jika Penggugat menuntut kerugian immaterial atas perbuatan Tergugat tersebut, jumlah mana dapat ditaksir sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah);
- Bahwa atas kerugian yang dialami beserta dengan kerugian yang diharapkan dapat diperoleh Penggugat, maka sangat patut dan wajar apabila Penggugat menuntut Tergugat untuk membayar keseluruhan jumlah kerugian materiil dan immateril sebesar Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) kepada Penggugat secara seketika dan tanpa syarat apapun;

9. Bahwa demi menjamin terpenuhinya kepastian hukum serta mengingat pula agar gugatan Penggugat tidak *illusoir*, maka sangat beralasan hukum bilamana Pengadilan Negeri Manado *in casu* Majelis Hakim yang terhormat, yang akan memeriksa dan mengadili perkara ini untuk kiranya dapat meletakkan *conserveitoir beslag* atas benda bergerak ataupun tidak bergerak milik Tergugat sesuai dengan jumlah kerugian yang dimintakan oleh Penggugat;

10. Bahwa apabila Tergugat lalai dan tidak melaksanakan isi putusan dalam perkara ini maka, Tergugat harus dibebankan untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap harinya terhitung sejak putusan ini memperoleh kekuatan hukum yang tetap;

11. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat disertai dengan bukti yang autentik dan sah menurut hukum, karena mana sangat beralasan bagi Pengadilan Negeri Manado *cq.* Majelis Hakim yang terhormat untuk mengabulkan

Hal. 4 dari 13 Hal. Putusan Nomor 774 K/Pdt/2013

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

putusan *uitvoerbaar bij voorraad*, walaupun Tergugat mengajukan *verzet*, banding, kasasi dan *request civil*;

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

Primair:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan menurut hukum Penggugat adalah debitur yang beriktikad baik;
3. Menyatakan menurut hukum Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah yang dilakukan antara Penggugat dengan Tergugat adalah sah dan mengikat, begitupun dengan pelunasan kredit tersebut yang dibayarkan pada tanggal 27 Desember 2007 adalah sah dan mengikat;
4. Menyatakan menurut hukum bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah atas 1 (satu) unit rumah beserta dengan tanahnya yang terletak di Perumahan Taman Simponi Indah Blok Q Nomor 17 Desa Watutumoun II, Kecamatan Kalawat, Kabupaten Manahasa Utara;
5. Menyatakan menurut hukum Tergugat telah melakukan *wanprestasi/cedera janji*;
6. Menghukum Tergugat untuk menyerahkan seluruh dokumen/surat-surat berupa:
 - 1) Sertifikat Hak Milik atas tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan;
 - 2) Surat Perjanjian Kredit;
 - 3) Surat Kuasa membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT);
 - 4) Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT);
 - 5) Akta Jual Beli;Maupun dokumen/surat-surat lainnya secara seketika dan tanpa syarat apapun kepada Penggugat;
7. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya ganti rugi kerugian kepada Penggugat sebesar Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah), jumlah tersebut terdiri atas:
 - Kerugian materil sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah);
 - Kerugian Immateril sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah);
8. Menyatakan menurut hukum bahwa *conservatoir beslag* atas benda bergerak ataupun tidak bergerak milik Tergugat yang diletakkan oleh Pengadilan Negeri Manado cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini adalah sah dan mengikat;
9. Menyatakan menurut hukum bahwa *conservatoir beslag* atas benda bergerak ataupun tidak bergerak milik Tergugat yang diletakkan oleh

Hal. 5 dari 13 Hal. Putusan Nomor 774 K/Pdt/2013

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Negeri Manado cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini adalah sah dan mengikat;

10. Menyatakan menurut hukum bahwa putusan dalam perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*), walaupun Tergugat mengajukan *verzet*, banding, kasasi dan *request civil*;

11. Biaya perkara menurut hukum;

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat mengajukan eksepsi dan gugatan rekonvensi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

1. Bahwa Tergugat menyangkal dalil-dalil yang dikemukakan penggugat, kecuali apa yang diakui secara tegas;
2. Bahwa apa yang dipermasalahkan Penggugat jelas-jelas keliru karena permasalahan ini pada pokoknya adalah menyangkut hubungan hukum antara Penggugat sebagai user dengan PT. Simponimedia Ekspresi sebagai developer sehingga Tergugat sebagai pemberi fasilitas KPR tidak ada sangkut pautnya dengan apa yang digugat oleh Penggugat;
3. Bahwa gugatan Penggugat selaku developer sebagai pihak yang mengadakan, membangun rumah, serta melengkapi seluruh kelengkapan bukti-bukti kepemilikan (SHM). Hal ini sudah merupakan prinsip universal dari suatu system pemberian kredit KPR dimanapun di seluruh dunia;
4. Bahwa benar Penggugat pernah mendapatkan fasilitas KPR dari Tergugat setelah terlebih dahulu mendapatkan penilaian, rekomendasi, dan kesepakatan dari pihak developer;
5. Bahwa atas pemberian fasilitas KPR maka hubungan hukum antara Tergugat selaku bank sebagai lembaga pembiayaan dengan Penggugat selaku user/pengguna dari rumah yang disediakan oleh developer, hanyalah menyangkut hubungan hukum hutang piutang (dengan kewajiban mengembalikan dana talangan lewat setoran angsuran bulanan);
6. Bahwa dengan mengacu pada asas *droit d' suite* (hak kepemilikan benda mengikuti keberadaan pemiliknya) sehingga seharusnya Penggugat bila benar-benar ingin mensekusi permasalahan ini wajib mengarahkan gugatannya kepada PT. Simponimedia Ekspresi sebagai pihak yang memiliki dan menguasai sertifikat induk serta yang berkewajiban melakukan pemisahan atas sertifikat induk dimaksud untuk ditingkatkan menjadi SHM (Sertifikat Hak Milik);

Hal. 6 dari 13 Hal. Putusan Nomor 774 K/Pdt/2013

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

7. Bahwa dalam gugatan Penggugat tidak melibatkan pihak-pihak yang seharusnya ada (kurang pihak). Pihak-pihak mana justru terkait langsung dengan masalah yang digugat yaitu PT. Simponimedia Ekspesi sebagai developer dan pihak Badan Pertahanan Nasional (BPN);
8. Bahwa oleh karena itu jelaslah gugatan Penggugat yang diarahkan kepada Tergugat sebagai lembaga pembiayaan dalam perkara perdata ini tidak mempunyai dasar hukum dan tidak beralasan sama sekali, untuk itu sudah sepatutnya ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

Dalam Rekonvensi:

1. Bahwa dalil-dalil yang telah dipergunakan dalam konvensi dianggap digunakan kembali dalam rekonvensi;
2. Bahwa dengan tanpa mempunyai alas hukum yang sah Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi melayangkan gugatan yang dapat merusak nama baik yang telah dibina oleh Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi selama ini;
3. Bahwa oleh karena adanya gugatan yang dilakukan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dirasa telah merugikan *image* Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi di atas masyarakat secara immaterial, jumlah mana dapat ditaksir sebesar Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah);
4. Bahwa oleh karena itu, maka untuk menjamin dapat dilaksanakannya putusan pengadilan ini di kemudian hari maka beralasanlah menurut hukum jika harta kekayaan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tersebut baik barang bergerak maupun yang tidak bergerak ditaruh di bawah sita jaminan (*conservatoir beslag*). Dan tidak berlebihan jika Penggugat memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Manado yang memeriksa perkara ini memerintahkan penyitaan terhadap harta kekayaan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tersebut seketika dengan tanpa syarat;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat Rekonvensi mohon kepada Pengadilan Negeri Manado untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan secara hukum adalah sah langkah yang diambil oleh Penggugat Rekonvensi demi mengembalikan nama baik dan *image* baik di mata masyarakat;

Hal. 7 dari 13 Hal. Putusan Nomor 774 K/Pdt/2013

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan sah dan berharga atas sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang dilakukan terhadap harta kekayaan Tergugat Rekonvensi;
4. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar secara sekaligus sejumlah uang sebesar Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) sebagai kompensasi bagi rusaknya nama baik Penggugat Rekonvensi;
5. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar semua biaya perkara ini;
6. Memerikan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Manado telah memberikan Putusan Nomor 06/Pdt.G/2011/PN.Mdo. tanggal 22 Desember 2011 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak seluruh eksepsi Tergugat tersebut;

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak seluruh gugatan Penggugat rekonvensi/Tergugat konvensi tersebut;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara Rp361.000,00 (tiga ratus enam puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Manado dengan Putusan Nomor 96/PDT/2012/PT.MDO tanggal 23 Juli 2012 dengan amar sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat tersebut;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Manado tanggal 22 Desember 2011 Nomor 06/PDT.G/2011/PN.MDO. yang dimohonkan banding tersebut;

Mengadili Sendiri

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Manado tanggal 22 Desember 2011 Nomor 06/PDT.G/2011/PN.MDO. tersebut;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat/Pembanding untuk sebagian;

Hal. 8 dari 13 Hal. Putusan Nomor 774 K/Pdt/2013

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan menurut hukum Penggugat/Pembanding adalah debitur yang beriktikad baik;
3. Menyatakan menurut hukum Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah yang dilakukan antara Penggugat/Pembanding dengan Tergugat/Terbanding adalah sah dan mengikat, begitupun dengan pelunasan kredit tersebut yang dibayarkan pada tanggal 27 Desember 2007 adalah sah dan mengikat;
4. Menyatakan menurut hukum bahwa Penggugat/Pembanding adalah pemilik yang sah atas 1(satu) unit rumah beserta dengan tanahnya yang terletak di Perumahan Taman Simponi Indah Blok Q Nomor 17 Desa Watutumou II Kecamatan Kalawat Kabupaten Manahasa Utara;
5. Menyatakan menurut hukum Tergugat/Terbanding telah melakukan wanprestasi/cidera janji;
6. Menghukum Tergugat/Terbanding untuk menyerahkan seluruh dokumen/surat-surat berupa:
 - 1) Sertifikat Hak Milik atas tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan;
 - 2) Surat Perjanjian Kredit;
 - 3) Surat Kuasa membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT);
 - 4) Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT);
 - 5) Akta Jual Beli;Maupun dokumen/surat-surat lainnya secara seketika dan tanpa syarat apapun kepada Penggugat/Pembanding;
7. Menghukum Tergugat/Terbanding untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat/Pembanding sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap harinya terhitung sejak putusan perkara ini memperoleh kekuatan hukum tetap, apabila Tergugat/Terbanding lalai dalam memenuhi isi putusan ini;
8. Menolak gugatan lain dan selebihnya dari Penggugat/Pembanding;

Dalam Rekonvensi:

- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Manado tanggal 22 Desember 2011 Nomor 06/PDT.G/2011/PN.MDO. tersebut;

Dalam Konvensi Dan Rekonvensi:

- Menghukum Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi/Terbanding 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 Tergugat/Pembanding pada tanggal 30 Agustus 2012 kemudian terhadapnya oleh Tergugat/Pembanding melalui Kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa

Hal. 9 dari 13 Hal. Putusan Nomor 774 K/Pdt/2013

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

Khusus tanggal 31 Januari 2012 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 10 September 2012 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 06/PDT.G/2011/PN.MDO Jo. 96/PDT/2012/PT.MDO yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Manado, permohonan tersebut disertai dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 24 September 2012;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Tergugat/Terbanding tersebut telah diberitahukan kepada: Penggugat pada tanggal 9 Oktober 2012;

Bahwa kemudian Termohon Kasasi/Penggugat/Pembanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Manado pada tanggal 23 Oktober 2012;

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;

ALASAN ALASAN KASASI:

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

1. Putusan Pengadilan Tinggi Manado, tidak cukup pertimbangan hukumnya, yaitu tidak secara cermat memperhitungkan keseluruhan bukti-bukti yang disampaikan Pemohon Kasasi/dahulu Tergugat/Terbanding yaitu bukti T1, T2, T3, T4 T5, T6, T7, T8, padahal bukti-bukti tersebut adalah satu kesatuan. Bukti-bukti tersebut adalah surat Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi/ Terbanding kepada Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Minahasa menyangkut SHGB Nomor 1/Watutumou luas 37.100 m² dengan gambar situasi Nomor 451/1994 tanggal 8 Februari 2004 tercatat atas nama PT Simponi Media Ekspresi dan diatas tanah tersebut telah dibiayai untuk pembangunan perumahan kredit perumahan rakyat Bank Sulut. Harusnya Hakim Pengadilan Tinggi meneliti dengan cermat bahwa keseluruhan bukti-bukti yang disampaikan Pemohon Kasasi/dahulu Tergugat/Terbanding sebagaimana bukti T1, T2, T3, T4 T5, T6, T7, T8. ditambah dengan bukti-bukti yang disampaikan Penggugat yaitu bukti P3, P4, P5 dan P8 sendiri menunjukkan saling terkait yaitu Pemohon Kasasi/dahulu Tergugat/Terbanding tidak dapat menerbitkan sertifikat tanpa melibatkan Pihak Developer (PT Simponi Media Ekspresi) dan Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Minahasa;

Hal. 10 dari 13 Hal. Putusan Nomor 774 K/Pdt/2013

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Putusan Pengadilan Tinggi Manado tersebut keliru dan salah dalam penerapan hukumnya yaitu mendasarkan putusan hanya dengan mempertimbangkan bukti P.8 saja dan mengabaikan bukti T1, T2, T3, T4, T5, T6, T7, T8 dan bukti Penggugat P3, P4, P5 dan P8. Hakim Pengadilan Tinggi telah mengabaikan asas proposional yaitu melumpuhkan banyak bukti-bukti lain hanya dengan 1 (satu) bukti yang kualitas buktinya tidak lebih tinggi atau sama kualitasnya dari bukti-bukti lainnya;
3. Hakim Pengadilan Tinggi Manado, tidak cermat menilai alat bukti P8. bukti P8 justru semakin membuktikan bahwa perkara *in casu* kurang pihak, yaitu yang harus digugat oleh Termohon Kasasi/dahulu Penggugat/Pembanding adalah Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Minahasa Utara dan PT Simponi Media Ekspresi;

PERTIMBANGAN HUKUM:

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

Bahwa alasan-alasan tersebut dapat dibenarkan, karena *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Manado telah salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa Tergugat kedudukannya hanya sebagai penyandang “dana” pelaksana adalah PT. Simpomimedia Ekspresi, Sertifikat Hak Milik (SHM) diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN), dengan tidak digugatnya ke dua instansi tersebut maka tidak mungkin perkara ini akan menjadi terang, pihak mana yang telah tidak menerbitkan Sertifikat Hak Milik (SHM) untuk Penggugat;
- Bahwa sesuai dengan bukti yang diajukan, rumah/tanah Penggugat termasuk dalam areal SHGB milik PT. Simpomimedia Ekspresi yaitu SHGB Nomor 451/1944 tanggal 8 Februari 2004 yang belum dipecah;
- Bahwa dari fakta tersebut di atas pertimbangan serta putusan *Judex Facti* (Pengadilan Negeri) telah tepat;

Bahwa oleh karena itu Putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Manado harus dibatalkan dan Mahkamah Agung akan mengadili sendiri perkara ini dengan pertimbangan berikut:

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, dengan tidak perlu mempertimbangkan alasan kasasi lainnya, Mahkamah Agung berpendapat bahwa terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi DIREKTUR UTAMA PT. BANK SULUT dan membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Manado Nomor 96/PDT/2012/

Hal. 11 dari 13 Hal. Putusan Nomor 774 K/Pdt/2013

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

PT.MDO. tanggal 23 Juli 2012 yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Nomor 06/Pdt.G/2011/PN.Mdo. tanggal 22 Desember 2011 serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan di bawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Termohon Kasasi berada di pihak yang kalah, maka dihukum untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan;

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

MENGADILI:

- Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi DIREKTUR UTAMA PT. BANK SULUT tersebut;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Manado Nomor 96/PDT/2012/PT.MDO. tanggal 23 Juli 2012 yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Manado Nomor 06/Pdt.G/2011/PN.Mdo. tanggal 22 Desember 2011;

MENGADILI SENDIRI:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menerima eksepsi Tergugat tersebut;

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Dalam Rekonvensi:

- Menyatakan gugatan Rekonvensi tidak dapat diterima;

Dalam Konvensi dan Dalam Rekonvensi:

- Menghukum Termohon Kasasi/Penggugat/Terbando untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Rabu tanggal 22 Januari 2014 oleh H.Suwardi, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H., LL.M., dan Soltoni Mohdally, S.H., M.H., Hakim-hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk

Hal. 12 dari 13 Hal. Putusan Nomor 774 K/Pdt/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri para anggota tersebut dan dibantu oleh Endah Detty Pertiwi, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para Pihak.

Hakim Hakim Anggota,
Ttd./
Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H., LL.M.
Ttd./
Soltoni Mohdally, S.H., M.H.

Ketua Majelis,
Ttd./
H. Suwardi, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,
Ttd./
Endah Detty Pertiwi, S.H., M.H.

Biaya-biaya:

1. Meterai.....	Rp6.000,00;
2. Redaksi.....	Rp5.000,00;
3. Administrasi Kasasi....	<u>Rp489.000,00;+</u>
Jumlah	Rp500.000,00;

Untuk Salinan:
MAHKAMAH AGUNG RI
Atas Nama Panitera,
Panitera Muda Perdata,

Dr. Pri Pambudi Teguh, S.H., M.H.
NIP. 1961 0313 1988 031 003

Hal. 13 dari 13 Hal. Putusan Nomor 774 K/Pdt/2013

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)