



PUTUSAN

NOMOR 99 / PDT / 2020 / PT MND

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Manado yang mengadili perkara – perkara perdata dalam Tingkat banding telah menjatuhkan putusan seperti tersebut dibawah ini dalam perkara antara:

Ir. FRANS NGANTUNG, tempat lahir Manado, tanggal lahir 10 September 1940, umur 77 tahun, alamat Kelurahan Jln. Mendut No.8 Jakarta, jenis kelamin Laki-laki, warga negara Indonesia, agama Kristen Katholik, pekerjaan Wiraswasta, Status kawin, pendidikan S-1 ;

Dalam hal ini memberikan Kuasa kepada Nining Hamsah berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 5 April 2018, selanjutnya memberikan Kuasa Substitusi kepada Pangemanan Rumondor, SH, dkk, Advokat beralamat di Kelurahan Uluindano Lingkungan II Jalan Cempaka 1 nomor 12 Kecamatan Tomohon Selatan Kota Tomohon, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 30 April 2018 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tondano tanggal 25 Mei dengan Nomor 123/SK-Prak/2018/PN Tnn ;

Selanjutnya disebut sebagai PEMBANDING, semula PENGGUGAT ;

LAWAN

1. TONTJE THENOOH, Jenis Kelamin Laki-laki, Warga Negara Indonesia, Alamat di Kelurahan Kakaskasen III Lingkungan II Kecamatan Tomohon Utara Kota Tomohon, Pekerjaan Wiraswasta ;

Selanjutnya disebut TERBANDING I, semula TERGUGAT I ;

2. PEMERINTAH RI Cq. Menteri Agraria dan Tata Ruang Cq. Badan Pertanahan Nasional Propinsi Sulawesi Utara Cq. Badan Petanahan Nasional Tomohon ;

Dalam hal ini memberikan tugas kepada Arming Yohanis Sorisi, SH, dkk, kesemuanya berasal dari Kantor Pertanahan Kota Tomohon, berdasarkan Surat Tugas Nomor 51/ST-71.73/100/IX/2018 tanggal 13 September 2018, Surat Tugas Nomor 56/ST-71.73/100/X/2018 tanggal 25 Oktober 2018, dan Surat Tugas Nomor 09/ST-71.73.600.13/II/2019 tanggal 30 Januari 2019 serta kepada Fredrik W. Longdong, SH dan Febrian H. Tompodung, SH, keduanya beralamat pada Kantor Pertanahan Kota Tomohon Jalan Nimawanua Kelurahan Lansot Kecamatan Tomohon Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 01/SK.71.73/100/II/2019 tanggal 24 Januari 2019 yang telah didaftarkan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tondano tanggal 30 Januari 2019 dengan Nomor 34/SK.Prak/2019/PN Tnn ;

Selanjutnya disebut TERBANDING II, semula TERGUGAT II;

3. PT. BANK EKONOMI RAHARDJA (sekarang HSBC), alamat World Trade Centre 1 (WTC 1) 8 th – 9 th Floor, Jln Jend Sudirman Kav 29-31, Jakarta Selatan;

Dalam hal ini memberikan Kuasa kepada Nien Rafles Siregar, SH, MH, dkk, advokat dan advokat magang dari kantor hukum Siregar Setiawan Manalu Partnership (SSMP), beralamat di ANS Tower, 20 th Floor Jl. Jend. Sudirman Kav.33 A Jakarta 10220, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 152/10.18/POA/SCY-HBID tanggal 24 Oktober 2018, yang telah di daftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tondano tanggal 30 Oktober 2018 dengan nomor 245/SK.Prak/2018/PN Tnn ;

Selanjutnya disebut TERBANDING III, semula TERGUGAT III;

4. KANTOR PELELANGAN NEGARA SULAWESI UTARA DI MANADO, Alamat Kelurahan Sario Kota baru Jln Bethesda No.6,8 Kecamatan Sario Kota Manado No Pos. 9514 Gedung Keuangan Negara lantai 4 ;

Dalam hal ini memberikan tugas kepada Oldrey Elfianus Gasah, dkk Pelaksana pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Manado, berdasarkan Surat Tugas Nomor ST-379/WKN.16/KNL.01/2018 tanggal 16 Juli 2018, Surat Tugas Nomor ST-447/WKN.16/KNL.01/2018 tanggal 16 Agustus 2018 serta Surat Kuasa khusus kepada Tio Serepina Siahaan, dkk, beralamat di Gedung Keuangan Negara Lantai IV Jalan Bethesda Nomor 6-8 Manado, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 282/MK.1/2018 tanggal 6 Juli 2018 yang telah di daftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tondano tanggal 21 Agustus 2018 dengan nomor 190/SK.Prak/2018/PN Tnn ;

Selanjutnya disebut TERBANDING IV, semula TERGUGAT IV;

5. BOY ROMPIS POLII, Jenis Kelamin Laki-laki, Warga Negara Indonesia, Alamat Kelurahan Kakaskasen II Lingkungan XII Kecamatan Tomohon Utara Kota Tomohon ; Pekerjaan Wiraswasta ;

Selanjutnya disebut TERBANDING V, semula TERGUGAT V;

6. CAROL A. J. SENDUK, Jenis Kelamin Laki-laki, Warga Negara Indonesia, Alamat Kelurahan Kakaskasen II Lingkungan VIII Kecamatan Tomohon Utara Kota Tomohon ; Pekerjaan Anggota DPRD Kota Tomohon ;

Selanjutnya disebut TERBANDING VI, semula TERGUGAT VI;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca:

Halaman 2 dari 85 halaman Putusan No.99/PDT/2020/PT MND

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Manado No.99/PDT/2020/PT MND tanggal 22 Juni 2020 Tentang Susunan Majelis Hakim untuk mengadili perkara ini;
2. Berkas perkara dan Turunan resmi Putusan Pengadilan Negeri Tondano No.152/Pdt.G/2018/PN Tnn tanggal 27 Maret 2019, serta surat – surat lain yang berhubungan dengan perkara ini;

## TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Membaca, surat gugatan Pembanding, semula Penggugat tertanggal 25 Mei 2018 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tondano tanggal 30 Mei 2018 menyatakan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat memiliki sebidang tanah yang terletak di Kakaskasen II. Kec. Tomohon Utara. Kota Tomohon dengan luas 1.946 M2 yang terdiri dari sertifikat Hak Milik No. 98/Desa Kakaskasen II tahun 1982 dengan luas 1.059 M2 dan sertifikat Hak Milik No.100/Desa Kakaskasen II tahun 1982 dengan luas 887 M2 yang diperoleh berdasarkan Akta Jual Beli No.194/2011 tanggal 27 Juli 2011 antara Tergugat I dengan Penggugat sehingga kedua sertifikat tersebut berdasarkan Akta Jual beli telah di alihkan atas nama Penggugat, dan langsung dikuasai oleh Penggugat dengan batas-batas sbb: Utara : Frans Ngantung, Timur : Philips Sulu : Selatan :Jln. Perlombaan, Barat :Keluarga Mandagi Tombiling
2. Bahwa secara melawan hukum Tergugat I mengajukan lagi penerbitan Sertifikat atas tanah objek sengketa pada tahun 2004 dengan luas 1.698 M2 dan telah diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kab. Minahasa pada tanggal 22 April 2004 atas nama TONTJE THENOCH (Tergugat I) sertifikat hak milik No.275/Desa Kakaskasen II tahun 2004 dengan surat ukur No.65/Kakaskasen II tahun 2003 tanggal 23 Desember 2003, dan sekarang tanah objek sengketa sudah menjadi wilayah hukum BPN RI Kota Tomohon/Tergugat II.
3. Bahwa pada waktu terjadi jual beli antara Tergugat I dengan Penggugat pada tanggal 27 Juli 2011 dengan Akta Jual Beli No.194/2011, Tergugat I secara melawan hukum tidak memberitahukan bahwa tanah objek sengketa yang telah memiliki 2 sertifikat sebagaimana tersebut dalam item 1 sehingga sudah terjadi jual beli dan kedua sertifikat tersebut sudah dialihkan atas nama Penggugat, dan apabila pada waktu terjadi jual beli tersebut Tergugat I menyampaikan bahwa sudah ada sertifikat lain maka jual beli tersebut pasti tidak terjadi.
4. Bahwa pada tahun 2013 sertifikat hak milik No.275/Desa Kakaskasen II tahun 2004 dengan surat ukur No.65/Kakaskasen II tahun 2003 tanggal 23 Desember 2003, secara melawan hukum Tergugat I meminjam uang di BANK EKONOMI

Halaman 3 dari 85 halaman Putusan No.99/PDT/2020/PT MND



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- RAHARDJA, tbk berkedudukan di Jakarta Selatan, dan telah menjaminkan sertifikat tersebut, dan secara etiket buruk dari Tergugat I tidak membayar pinjaman tersebut sampai pada waktu yang ditentukan oleh kedua pihak yaitu antara tergugat I dengan pihak PT. BANK EKONOMI RAHARDJA/Tergugat III.
5. Bahwa dengan etiket buruk dari Tergugat I atas pinjaman uang pada Tergugat III tidak membayar sampai pada waktu yang ditentukan sehingga secara melawan hukum tanah objek sengketa telah dilakukan pelelangan oleh Tergugat IV.
  6. Bahwa dalam perbuatan melawan hukum oleh Tergugat IV melakukan pelelangan atas tanah objek sengketa berdasarkan sertifikat hak milik No.275/Desa Kakaskasen II tahun 2004 dengan surat ukur No.65/Kakaskasen II tahun 2003 tanggal 23 Desember 2003 yang proses penerbitannya secara melawan hukum dan telah dimenangkan oleh Tergugat V, dan tanpa seijin/sepengetahuan Penggugat, Tergugat V dan Tergugat VI secara melawan hukum langsung masuk pada tanah objek sengketa dan melakukan aktifitas pemagaran dan penimbunan yang mengakibatkan penggugat mengalami kerugian matriel dan imatriel.
  7. Bahwa penerbitan sertifikat hak milik No.275/Desa Kakaskasen II tahun 2004 dengan surat ukur No.65/Kakaskasen II tahun 2003 tanggal 23 Desember 2003 oleh Tergugat II, yang didasarkan pada permohonan Tergugat I yang tidak sah secara hukum, maka sudah sepatutnya sertifikat tersebut dibatalkan, karena secara hukum tanah yang sudah memiliki sertifikat tidak dapat lagi diterbitkan sertifikat baru.
  8. Bahwa demikian pula perbuatan Tergugat I menjaminkan sertifikat yang tidak sah secara hukum kepada Tergugat III, kemudian dilakukan pelelangan oleh Tergugat IV dan pemenang adalah Tergugat V karena Tergugat I secara melawan hukum tidak membayar pinjaman tersebut, dengan demikian penjaminan sertifikat tersebut pada Tergugat III adalah tidak sah sehingga Pelelangan oleh Tergugat IV dan pemenang sebagai Tergugat V adalah tidak sah sehingga harus dibatalkan/dinyatakan tidak sah sesuai hukum.
  9. Bahwa berdasarkan hasil pelelangan Tergugat IV dan pemenang Tergugat V, sehingga perbuatan melawan hukum yaitu masuk pada tanah objek sengketa oleh Tergugat V dan Tergugat VI adalah perbuatan melawan hukum, oleh sebab itu sudah sepatutnya tergugat V dan VI harus keluar dari tanah objek sengketa dan perbuatan tersebut secara matriel dan imatriel telah merugikan penggugat.

Halaman 4 dari 85 halaman Putusan No.99/PDT/2020/PT MND



10. Bahwa perbuatan Melawan Hukum berdasarkan pada Pasal 1365 KUH perdata mengandung beberapa unsur yaitu: perbuatan yang melanggar Hukum, kerugian, kesalahan, dan hubungan Kausal antara perbuatan dan kerugian. Bahwa perbuatan melawan hukum telah dapat disimpulkan telah terjadi apabila telah memenuhi salah satu kriteria sebagai berikut: bertentangan dengan kewajiban hukum dan si pelaku, bertentangan dengan hak subjektif orang lain, melanggar kaidah tata susila dan bertentangan dengan asas kepatuhan ketelitian dan kehati-hatian yang seharusnya dimiliki oleh seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat atau terhadap harta benda orang lain. Atas dasar uraian diatas maka telah jelaslah perbuatan dari Para Tergugat adalah perbuatan yang melawan hukum dengan uraian sebagai berikut :

- Tergugat I, II, III, IV, V dan VI telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan cara telah mengabaikan Asas Kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian bertindak yaitu Tergugat I telah melakukan permohonan penerbitan sertifikat secara melawan hukum kepada Tergugat II, dimana yang dimohonkan sertifikat tersebut telah memiliki 2 sertifikat Hak Milik, yang seharusnya setiap Penerbitan Sertifikat yang sudah memiliki Sertifikat, Tergugat II harus menolak permohonan tersebut, tetapi hal ini dikesampingkan Tergugat II. Kemudian Tergugat I melakukan pinjaman uang kepada Tergugat III, yang seharusnya melakukan penelitian secara cermat apakah sertifikat tersebut benar tapi hal ini dikesampingkan oleh Tergugat III sehingga dengan etiket buruk dari Tergugat I tidak membayar pinjaman tersebut dan tanah objek sengketa sudah dilakukan pelelangan oleh Tergugat IV yang didasarkan pada sertifikat yang tidak sah dan sebagai pemenang adalah Tergugat V selanjutnya Tergugat V dan VI langsung masuk secara melawan hukum pada tanah objek sengketa yang dikuasai oleh Penggugat, sehingga telah mengalami kerugian berupa hilangnya hak kepemilikan atas tanah milik Penggugat.

10. Bahwa tindakan Tergugat I, II, III, IV, V dan VI yang telah melakukan perbuatan melawan hukum yaitu Tergugat I mengajukan permohonan penerbitan sertifikat kepada Tergugat II dan telah diterbitkan sertifikat hak milik No.275/Desa Kakaskasen II tahun 2004 dengan surat ukur No.65/Kakaskasen II tahun 2003 tanggal 23 desember 2003 dan telah dijamin pada Tergugat III dan selanjutnya dilakukan pelelangan oleh Tergugat IV karena Tergugat I tidak membayar pinjaman, dan sebagai pemenang adalah Tergugat V dan selanjutnya Tergugat V dan VI langsung masuk tanpa seijin Penggugat dan melakukan aktifitas penimbunan dan pemagaran terhadap tanah objek sengketa



secara melawan hukum, adalah sangat merugikan hak dan kepentingan Penggugat untuk itu sangat patut dan layak penggugat mengajukan Tuntutan Ganti Rugi kepada Tergugat I, II, III, IV, V dan VI secara tanggung renteng untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat sebagai berikut :

- a. Kerugian Matriel, perhitungan sebesar Rp. 50.000.000,00./bulan, jika tanah milik Penggugat yang telah dikuasai oleh Tergugat V dan VI seluas 1.946 M2 disewakan dan diperhitungkan dengan nilai hasil pendapatan lainnya, maka total kerugian Penggugat dari semenjak oktober tahun 2017 s/d Mei tahun 2018 yaitu 8 bulan X Rp. 50.000.000,00,- sebesar Rp.400.000.000,00,-
  - b. Kerugian Imatriel sebesar Rp. 2.500.000.000,00,- (dua milyar lima ratus juta) ini merupakan kerugian akibat perbuatan Tergugat I, II, III, IV, V dan VI yang Tergugat I telah mengajukan penerbitan sertifikat dengan persyaratan yang tidak sah kepada Tergugat II dan sudah menerbitkan sertifikat hak milik No.275/Desa Kakaskasen II tahun 2004 dengan surat ukur No.65/Kakaskasen II tahun 2003 tanggal 23 Desember 2003 secara tidak sah, dan Tergugat III menerima jaminan sertifikat yang tidak sah tanpa meneliti secara cermat, dan Tergugat IV telah melakukan pelelangan secara melawan hukum dan pemenang adalah Tergugat V dan secara melawan hukum Tergugat V dan VI masuk pada objek sengketa.
11. Untuk mencegah kemungkinan adanya etiket buruk dari Tergugat V dan VI yang akan memindah tangankan tanah objek sengketa, maka dengan ini Penggugat memohon kiranya Kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk meletakkan sita jaminan dan memasang papan bahwa terhadap tanah objek sengketa tersebut dalam pengawasan Pengadilan Negeri Tondano dan Tergugat V dan VI tidak dapat melakukan aktivitas apapun juga dalam tanah objek sengketa sampai pada ada putusan yang sudah mempunyai kekuatan hukum yang tetap.
  12. Bahwa agar nantinya Putusan dari perkara ini dapat dijalankan maka Penggugat mohon kiranya agar Tergugat I, II, III, IV, V dan VI dibebankan membayar uang paksa masing-masing sebesar Rp. 1.000.000,00,- (satu juta rupiah) setiap hari terhitung setiap kali para Tergugat I, II, III, IV, V dan VI lalai memenuhi isi putusan terhitung sejak putusan diucapkan untuk dilaksanakan.
  13. Bahwa kiranya cukup beralasan bila Penggugat mohon agar putusan terhadap perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya Verset, banding atau kasasi dari para Tergugat.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Maka berdasarkan segala apa yang terurai diatas, Penggugat mohon dengan hormat kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutuskan sebagai berikut:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat seluruhnya.
2. Menyatakan Akta Jual Beli No. 194/2011 tanggal 27 juli 2011 antara Tergugat I dengan Penggugat dan kemudian kedua sertifikat yaitu No.98/Desa Kakaskasen II tahun 1982 dengan luas 1.059 M2 atas nama Penggugat dan sertifikat No. 100/Desa Kakaskasen II tahun 1982 dengan luas 887 M2 atas nama Penggugat adalah sah menurut hukum.
3. Menyatakan Tidak sah dan melawan hukum atas terbitnya sertifikat hak milik No.275/Desa Kakaskasen II tahun 2004 dengan surat ukur No.65/Kakaskasen II tahun 2003 tanggal 23 desember 2003 atas nama Tergugat I yang diterbitkan oleh Tergugat II dengan luas seluruhnya 1.698 M2.
4. Menyatakan objek sengketa tersebut dinyatakan Penggugat sebagai pemilik yang sah,
5. Menyatakan penjaminan sertifikat hak milik No.275/Desa Kakaskasen II tahun 2004 dengan surat ukur No.65/Kakaskasen II tahun 2003 tanggal 23 Desember 2003 atas nama Tergugat I kepada Tergugat III dan pelelangan atas tanah objek sengketa oleh Tergugat IV yang didasarkan pada sertifikat tidak sah, dan sebagai pemenang adalah Tergugat V dinyatakan tidak sah secara hukum dan harus dibatalkan.
6. Menyatakan penguasaan Tergugat V dan VI atas tanah objek sengketa yang didasarkan pada hasil pelelangan secara melawan hukum dinyatakan tidak sah dan Tergugat V dan VI segera keluar dari tanah objek sengketa.
7. Menyatakan Tergugat I, II, III, IV, V dan VI secara tanggung renteng untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat sehubungan dengan tidak dinikmatinya tanah dan hasilnya yaitu kerugian matriel selama 8 bulan terhitung dari oktober tahun 2017 s/d Mei 2018 sebesar Rp. 400.000.000,00,- dan Kerugian Imatriel Rp. 2.500.000.000,00,-
8. Menghukum Tergugat V dan VI dan siapa saja yang mendapatkan hak dari padanya atas sebidang tanah yang terletak di Kelurahan kakaskasen II. Kec. Tomohon Utara .Dengan luas. 1.946 M2 dengan batas-batas: Utara : Frans Ngantung, Timur : Philips Sulu : Selatan :Jln. Perlombaan, Barat :Keluarga Manadagi Tombiling untuk dikembalikan kepada Penggugat secara utuh dan dalam keadaan baik.

Halaman 7 dari 85 halaman Putusan No.99/PDT/2020/PT MND

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Menghukum para Tergugat untuk membayar uang paksa kepada Penggugat masing-masing sebesar Rp. 1.000.000,00,- sehari setiap kali lalai memenuhi isi putusan terhitung sejak putusan diucapkan sampai dilaksanakan.
10. Menyatakan menurut hukum putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya verset, banding, kasasi ataupun upaya hukum lainnya.
11. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang dilakukan oleh Pengadilan Negeri Tondano.
12. Menghukum para Tergugat membayar biaya perkara.  
Mohon Keadilan.

Membaca, Jawaban para Tergugat atas gugatan Penggugat yang menyatakan sebagai berikut:

## UNTUK TERGUGAT III

1. TERGUGAT III menolak dengan tegas seluruh dalil, argumen dan pernyataan yang diajukan oleh PENGGUGAT di dalam Gugatannya, kecuali yang diakui secara tegas kebenarannya oleh TERGUGAT III di dalam Jawaban ini.
2. Apabila ada pernyataan-pernyataan yang seolah-olah bertentangan atau dibuat sedemikian rupa agar terlihat bertentangan, misalnya dengan cara mengkanibaisasi atau memotong-motong pernyataan TERGUGAT III secara sekehendak hati dan mencoba menyatukan seolah-olah terlihat utuh, maka hal tersebut haruslah dianggap ditolak oleh TERGUGAT III, kecuali dinyatakan sebaliknya.

Adapun uraian atau argumentasi hukum dari Eksepsi dan Jawaban TERGUGAT III akan disampaikan sebagai berikut:

### I. DALAM EKSEPSI

#### A. PENGADILAN NEGERI TONDANO TIDAK BERWENANG UNTUK MEMERIKSA DAN MEMUTUS PERKARA A QUO. (EKSEPSI KOMPETENSI OBSOLUT)

3. TERGUGAT III memohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat untuk dapat menolak atau setidaknya tidak dapat menerima Gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT dikarenakan Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Tondano tidak memiliki kompetensi serta kewenangan untuk memeriksa dan memutus perkara *a quo*.
4. Adapun pengadilan yang berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara *a quo* adalah sebagai berikut :
  - a. Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Makassar (jika Gugatan *a quo*

Halaman 8 dari 85 halaman Putusan No.99/PDT/2020/PT MND



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mempermasalahkan tanah dan bangunan yang dijadikan boedel pailit)

Perlu Majelis Hakim Yang Terhormat ketahui bahwa berdasarkan keputusan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Makassar No. 05/Pdt.Sus-PKPU/2016/PN.Niaga.Mks tanggal 22 September 2016, PT Bangun Wenang Beverage Coy bersama-sama dengan TERGUGAT I dan Henry Thenoch telah dinyatakan pailit dengan segala akibat hukumnya.

Berdasarkan ketentuan Pasal 21 Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang ("UU UU Kepailitan dan PKPU") disebutkan bahwa Kepailitan meliputi seluruh kekayaan Debtor pada saat putusan pernyataan pailit diucapkan serta segala sesuatu yang diperoleh selama kepailitan.

Berdasarkan ketentuan tersebut di atas, maka Sertifikat Hak Milik ("SHM") No. 275/Desa Kakaskasen II tahun 2004 ("SHM No. 275") dengan surat ukur No. 65/Kakaskasen II tahun 2003 tanggal 23 Desember 2003 atas nama TERGUGAT I ("Objek Gugatan") demi hukum berstatus sebagai Harta Pailit (Boedel Pailit) dan oleh karenanya diletakkan sita umum sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1 angka 1 UU Kepailitan dan PKPU.

Dengan digugatnya Debtor Pailit (*in casu* TERGUGAT I) dalam perkara yang berkaitan dengan harta pailit (*in casu* Objek Gugatan), maka gugatan PENGUGAT sangat layak dan patut dikategorikan sebagai Gugatan lain-lain sebagaimana diatur dalam penjelasan ketentuan Pasal 3 ayat (1) UU Kepailitan dan PKPU. Adapun bunyi lengkap bagian penjelasan ketentuan Pasal 3 ayat (1) UU Kepailitan dan PKPU yang menjelaskan tentang gugatan lain-lain adalah sebagai berikut :

"Yang dimaksud dengan "hal-hal lain" adalah antara lain, *actio pauliana*, perlawanan pihak ketiga terhadap penyitaan, atau perkara dimana Debtor, Kreditor, Kurator atau Pengurus menjadi salah satu pihak dalam perkara yang berkaitan dengan harta pailit..."

Selanjutnya, Pasal 3 ayat (1) Jo. Pasal 1 angka 7 UU Kepailitan dan PKPU telah menentukan dengan tegas bahwa Gugatan lain-lain harus diajukan oleh PENGUGAT di Pengadilan Niaga, bukan Pengadilan Negeri. Adapun bunyi ketentuan Pasal 3 ayat (1) Jo. Pasal 1 angka 7 UU Kepailitan adalah sebagai berikut:

Pasal 3 ayat (1) UU Kepailitan dan PKPU:

"Putusan atau permohonan pernyataan pailit dan hal-hal lain yang berkaitan

Halaman 9 dari 85 halaman Putusan No.99/PDT/2020/PT MND



dan/atau diatur dalam Undang-Undang ini, diputuskan oleh Pengadilan yang daerah hukumnya meliputi daerah tempat kedudukan hukum Debitor."

Pasal 1 angka 7 UU Kepailitan dan PKPU:

"Pengadilan adalah Pengadilan Niaga dalam lingkungan Peradilan umum

Merujuk pada fakta bahwa pada saat gugatan ini diajukan ternyata Debitor Pailit (in casu TERGUGAT I) berdomisili di Kel. Kakaskasen III. Lingk. III, Kecamatan Tomohon Utara, Sulawesi Utara, maka berdasarkan ketentuan Pasal 2 ayat (1) Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 97 Tahun 1999 tentang Pembentukan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Ujung Pandang, Pengadilan Negeri Medan, Pengadilan Negeri Surabaya dan Pengadilan Negeri Semarang ("Keppres No. 97/1999"), maka sudah selayaknya dan sepatutnya Gugatan *a quo* diajukan ke Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Makassar, bukan diajukan ke Pengadilan Negeri Tondano.

b. Pengadilan Tata Usaha Negara Manado (jika Gugatan *a quo* mempermasalahkan penerbitan SHM No. 275)

Berdasarkan dalil yang PENGGUGAT sampaikan dalam butir 2 s.d butir 4 halaman 2 Gugatannya, disebutkan bahwa pokok permasalahan yang menjadi dasar diajukannya Gugatan ini adalah dengan diterbitkannya Objek Gugatan (in casu SHM No. 275) di atas tanah yang diklaim PENGGUGAT dimilikinya berdasarkan SHM No. 98/Desa Kakaskasen II tahun 1982 dan SHM No. 100/Desa Kakaskasen II Tahun 1982 berdasarkan Akta Jual Beli No. 194/2011 ("AJB No. 194/2011"). Hal ini juga tercermin dalam petitum butir 3 Gugatan Penggugat yang pada pokoknya meminta kepada Majelis Hakim Yang Terhormat untuk dapat menyatakan tidak sah SHM No. 275 yang menjadi Objek Gugatan.

Perlu TERGUGAT III sampaikan dan tegaskan bahwa SHM No. 275 merupakan sebuah Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana ditentukan dalam ketentuan Pasal 1 angka 9 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986, sebagaimana diubah terakhir kali melalui Undang-undang Nomor 51 Tahun 2009 ("UU PTUN"). Adapun bunyi lengkap ketentuan Pasal 1 angka 9 UU PTUN adalah sebagai berikut:

"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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

final yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata."

Merujuk pada ketentuan tersebut di atas, maka dapat diuraikan dengan sangat terang dan jelas bahwa SHM telah memenuhi seluruh kriteria sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1 angka 9 UU PTUN agar dapat disebut atau dikategorikan sebagai suatu Keputusan Tata Usaha Negara. Adapun kriteria-kriteria tersebut adalah sebagai berikut:

- Konkret

SHM merupakan produk konkret dari Pejabat Pemerintah/Pejabat TUN, dalam hal ini memberikan hak kepada si pemegang hak atas tanah untuk memiliki atau mengelola tanah yang disebutkan dan ditentukan dalam SHM.

- Individual

SHM tidak bersifat umum dan hanya berlaku pada nama yang tertera dalam SHM

- Final

SHM bersifat final. Hal ini dikarenakan SHM bukanlah suatu dokumen persyarat untuk diterbitkannya suatu Keputusan Tata Usaha Negara.

- Menimbulkan Akibat Hukum bagi Seseorang

Akibat Hukum yang diperoleh seseorang berdasarkan SHM telah ditentukan dengan tegas dalam ketentuan Pasal 20 ayat (1) Undang- undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-pokok Dasar Agraria ("UUPA") yang berbunyi sebagai berikut:

"Hak Milik merupakan hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6"

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka terbukti dengan sangat terang dan jelas bahwa SHM merupakan suatu Keputusan Tata Usaha Negara. Oleh karena itu, dengan merujuk pada ketentuan Pasal 47 Jo. Pasal 1 angka 1 UU PTUN, maka Pengadilan yang berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara *a quo* adalah Pengadilan Tata Usaha Negara Manado, bukan Pengadilan Negeri Tondano.

Adapun bunyi ketentuan Pasal 47 UU PTUN adalah sebagai berikut:

"Pengadilan bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, menyelesaikan sengketa tata usaha negara"

Pasal 1 angka 1 UU PTUN:

Pengadilan adalah pengadilan tata usaha negara dan pengadilan tinggi tata



usaha negara di lingkungan peradilan tata usaha negara.”

5. Berdasarkan seluruh uraian-uraian dan fakta hukum tersebut di atas, maka sangat layak dan beralasan bagi Majelis Hakim Yang Terhormat untuk dapat menolak atau setidak-tidaknya tidak dapat menerima Gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT dikarenakan Pengadilan Negeri Tondano tidak memiliki kewenangan untuk memeriksa dan mengadili perkara a quo.
- B. PENGGUGAT TIDAK MEMILIKI KEDUDUKAN HUKUM (LEGAL STANDING) KARENA SURAT KUASA DIBUAT OLEH PIHAK YANG TIDAK BERWENANG.
6. TERGUGAT III memohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat untuk dapat menolak atau setidak-tidaknya tidak dapat menerima Gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT dikarenakan Surat Kuasa yang digunakan oleh PENGGUGAT dalam mengajukan Gugatannya dibuat oleh orang yang tidak berwenang.
7. Sebagaimana dapat dilihat dalam bagian identitas pemberi kuasa pada halaman 1 Gugatan PENGGUGAT, disebutkan bahwa Gugatan ini diajukan oleh Pangemanan Rumondor, S.H., dan Dirk Tolu, S.H., M.H., berdasarkan Surat Kuasa yang diberikan oleh Nining Hamzah.

"Dan dalam surat kuasa tersebut NINING HAMZAH sebagai Penerima Kuasa diberikan hak untuk mensubstitusikan kepada pihak lain/pengacara dan selanjutnya Penerima Kuasa memberikan kuasa kepada Pangemanan Rumondor, S.H., dan Dirk Tolu, S.H., M.H..."
8. Dari penjelasan PENGGUGAT tersebut di atas, ternyata tidak disebutkan dengan jelas apakah surat kuasa yang diterima oleh NINING HAMZAH dari Ir. Frans Ngantung tersebut memberikan wewenang khusus kepada NINING HAMZAH untuk menunjuk pihak lain/pengacara dalam mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Tondano. Oleh karena itu, sangat patut dan beralasan apabila surat kuasa yang diterima oleh NINING HAMZAH dari Ir. Frans Ngantung dikategorikan sebagai surat kuasa umum.
9. Dengan tidak diberikannya kewenangan khusus kepada NINING HAMZAH untuk mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Tondano dalam surat kuasa yang diperolehnya dari Ir. Frans Ngantung, maka berdasarkan ketentuan Pasal 123 ayat (1) HIR, NINING HAMZAH demi hukum tidak memiliki kewenangan untuk menunjuk Pangemanan Rumondor, S.H., dan Dirk Tolu, S.H., M.H., sebagai kuasa hukum dari Ir. Frans Ngantung dalam mengajukan Gugatan di Pengadilan Negeri Tondano. Adapun bunyi ketentuan Pasal 123 ayat (1) HIR



adalah sebagai berikut:

"bilamana dikehendaki, kedua belah pihak dapat dibantu atau diwakili oleh Kuasa, yang dikuasakannya untuk melakukan itu dengan surat kuasa teristimewa, kecuali kalau yang memberi kuasa itu hadir sendiri..."

- 10.** Adapuri dalil TERGUGAT III ini sejalan dengan pendapat Ahli Hukum M. Yahya Harahap S.H., yang menyatakan bahwa Surat Kuasa yang bersifat umum tidak dapat dipergunakan untuk dan atas nama pemberi kuasa di depan pengadilan. Adapun konsekuensi hukum atas penggunaan surat kuasa umum dalam mengajukan gugatan di hadapan pengadilan adalah Tergugat dapat mengajukan eksepsi agar Pengadilan Negeri menyatakan penerima kuasa tidak sah bertindak untuk dan atas nama pemberi kuasa di Pengadilan dengan alasan surat kuasa yang diberikan bersifat umum.

Adapun bunyi lengkap pendapat Ahli Hukum M. Yahya Harahap adalah sebagai berikut:

"Surat kuasa yang bersifat umum untuk melakukan tindakan pengurusan harta kekayaan untuk kepentingan pemberi kuasa, merupakan surat kuasa umum berdasarkan Pasal 1795 KUH Perdata, bukan surat kuasa khusus yang dimaksud Pasal 123 HIR. Oleh karena itu, tidak sah dipergunakan bertindak untuk dan atas nama pemberi kuasa di depan pengadilan. Terhadap kuasa tersebut, tergugat dapat mengajukan eksepsi agar PN menyatakan penerima kuasa tidak sah bertindak mewakili pemberi kuasa di pengadilan atas alasan surat kuasa yang diberikan bersifat umum, bukan surat kuasa khusus berdasarkan Pasal 123 HIR."

- 11.** Hal ini juga sejalan dengan beberapa Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia, yaitu sebagai berikut:

- a. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 531 K/Sip/1973 tanggal 25 Juli 1974 yang berbunyi sebagai berikut:  
"Bahwa surat kuasa umum yang bagaimanapun juga tidak dapat dianggap sebagai surat kuasa khusus untuk keperluan di depan pengadilan. "
- b. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 551 K/Sip/1975 tanggal 10 Juli 1975 yang berbunyi sebagai berikut:  
"Bahwa karena surat kuasa Penggugat tidak memenuhi syarat yang ditentukan Undang-undang sehingga formalitas dalam mengajukan gugatan tidak dipenuhi, dengan sendirinya gugatan untuk seluruhnya tidak perlu dipertimbangkan dan harus dinyatakan tidak dapat diterima."

- 12.** Berdasarkan ketentuan hukum, pendapat ahli, serta yurisprudensi Mahkamah



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Agung Republik Indonesia sebagaimana tersebut di atas, maka sangat beralasan dan layak bagi Majelis Hakim Yang Terhormat untuk dapat menolak atau setidaknya tidak dapat menerima Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya.

## C. GUGATAN YANG DIAJUKAN OLEH PENGGUGAT KURANG PIHAK (PLURIUM LITIS CONSORTIUM)

**13.** TERGUGAT III memohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat untuk dapat menolak atau setidaknya tidak dapat menerima Gugatan PENGGUGAT dikarenakan PENGGUGAT tidak cermat dalam menarik pihak-pihak yang patut untuk ditarik atau diikutsertakan dalam perkara *a quo* (plurium litis consortium).

**14.** Ketidaktercermatan PENGGUGAT tersebut tercermin dari tidak diikutsertakannya PPAT yang menyusun dan membuat AJB No. 194/2011 sebagaimana didalilkan oleh PENGGUGAT dalam perkara *a quo* dan tidak ditariknya Suwandi, S.H., selaku Kurator yang ditunjuk berdasarkan Putusan Pengadilan Niaga No. 05/Pdt.Sus-PKPU/2016/PN.Niaga.Mks tanggal 22 September 2016 untuk melakukan pemberesan atas seluruh harta milik TERGUGAT I.

**a.** Kelalaian PENGGUGAT yang tidak mengikutsertakan PPAT dalam perkara *a quo*

Adapun penarikan PPAT yang menyusun dan membuat AJB No. 194/2011 dalam perkara *a quo* adalah sangat penting bagi Para Pihak yang berperkara karena di dalam petitumnya, PENGGUGAT menyatakan bahwa AJB No. 194/2011 adalah sah menurut hukum. Selain itu, AJB No. 194/2011 yang dibuat oleh PPAT merupakan dokumen otentik yang menjadi landasan hukum perikatan antara PENGGUGAT dan TERGUGAT I. Dengan demikian peran PPAT dalam perkara *a quo* sangatlah penting.

Selain itu, urgensi penarikan PPAT dalam perkara *a quo* adalah agar PPAT tersebut dapat tunduk dan patuh pada Putusan Pengadilan yang kelak akan diputuskan oleh Majelis Hakim Yang Terhormat. Oleh karena itu, apabila Majelis Hakim memutuskan bahwa AJB No. 194/2011 tidak sah menurut hukum (menolak petitum yang dimohonkan oleh PENGGUGAT), maka PPAT tersebut diwajibkan untuk patuh dan tunduk dalam putusan yang ditetapkan oleh Majelis Hakim Yang Terhormat.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, terbukti bahwa teramat penting peran dari PPAT yang menyusun dan membuat AJB No. 194/2011 untuk ditarik dalam perkara *a quo*, sehingga amat patut bagi PENGGUGAT untuk menghadirkannya sebagai pihak dalam perkara *a quo*.

Halaman 14 dari 85 halaman Putusan No.99/PDT/2020/PT MND



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Adapun permohonan TERGUGAT III ini sesuai dengan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 410/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel tahggdl 21 Juli 2014 yang telah dikuatkan oleh Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 400 K/Pdt/2016 tanggal 20 September 2016, yang pada pokoknya menyatakan sebagai berikut:

"menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, menurut Majelis Debitur (BKPL) dan Notaris adalah yang mengeluarkan Akta Perjanjian Pinjaman tersebut oleh karenanya haruslah dijadikan pihak dalam perkara a quo karena jelas Perjanjian Kredit No. 39 tertanggal 13 Juni 2011 tersebut terkait langsung antara Penggugat dengan Debitur (BKPL) dan Notaris terkait langsung dalam Perjanjian Kredit maka haruslah dijadikan sebagai pihak, sehingga eksepsi Para Tergugat dan Para Turut Tergugat Ad. 6 mengenai Gugatan Penggugat Kurang Pihak beralasan menurut hukum dan Eksepsi tersebut patut dikabulkan."

**b.** Kelalaian PENGGUGAT yang tidak mengikutsertakan Suwandi. S.H., selaku Kurator dari TERGUGAT I dalam perkara a quo

Sebagaimana telah TERGUGAT uraikan sebelumnya bahwa TERGUGAT I merupakan Debitor Pailit dalam putusan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Makassar No. 05/Pdt.Sus-PKPU/2016/PN.Niaga.Mks tanggal 22 September 2016. Dengan demikian, berdasarkan ketentuan Pasal 21 UU Kepailitan dan PKPU, maka seluruh harta kekayaan milik dan yang terdaftar atas nama TERGUGAT I demi hukum menjadi harta pailit. Oleh karena itu, SHM No. 275 yang menjadi Objek Sengketa demi hukum menjadi harta pailit dalam perkara kepailitan No. 05/Pdt.Sus-PKPU/2016/PN.Niaga.Mks.

Adapun bunyi ketentuan Pasal 21 UU Kepailitan dan PKPU adalah sebagai berikut:

"Kepailitan meliputi seluruh kekayaan Debitor pada saat putusan pernyataan pailit diucapkan serta segala sesuatu yang diperoleh selama kepailitan."

Berdasarkan ketentuan tersebut di atas, diketahui bahwa apabila ada pihak-pihak yang ingin mengajukan tuntutan terhadap harta pailit, maka tuntutan/gugatan tersebut wajib diajukan kepada Kurator. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 26 ayat (1) UU Kepailitan dan PKPU yang berbunyi sebagai berikut:

"Tuntutan mengenai hak atau kewajiban yang menyangkut harta pailit harus diajukan oleh atau terhadap kurator."

Dengan demikian, terbukti dengan sangat terang dan jelas bahwa tindakan

Halaman 15 dari 85 halaman Putusan No.99/PDT/2020/PT MND



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PENGGUGAT yang tidak mengikutsertakan kurator dalam perkara *a quo* dapat menyebabkan Gugatan *a quo* menjadi kurang pihak, dan oleh karenanya sangat patut dan berlasan bagi Majelis Hakim untuk dapat menolaknya atau setidaknya tidak dapat : menerima Gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT.

15. Berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, maka dengan tidak diikutsertakannya PPAT yang menyusun dan membuat AJB No. 194/2011 dan Kurator yang telah ditunjuk oleh Hakim Pengadilan Niaga pada pengadilan Negeri Makassar berdasarkan Putusan No. 05/Pdt.Sus-PKPU/2016/PN.Niaga.Mks tanggal 22 September 2016 dalam perkara *a quo* mengakibatkan Gugatan PENGGUGAT menjadi cacat formil sehingga layak bagi Majelis Hakim Yang Terhormat untuk dapat menolak atau setidaknya tidak dapat menerima Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya.

## D. GUGATAN YANG DIAJUKAN OLEH PENGGUGAT KABUR

16. TERGUGAT III memohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat untuk dapat menolak atau setidaknya menyatakan Gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima dikarenakan Gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT tidak jelas/kabur. Adapun kekaburan Gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT dapat Majelis Hakim Yang Terhormat lihat dari tidak adanya satupun ketentuan hukum yang dijadikan landasan hukum bagi PENGGUGAT dalam mengajukan Gugatan.

17. Di dalam Gugatannya dijelaskan oleh PENGGUGAT bahwa di dalam perkara *a quo* telah terjadi beberapa perbuatan melawan hukum antara lain sebagai berikut:

- a. Perbuatan Melawan Hukum karena TERGUGAT I mengajukan penerbitan sertifikat di atas tanah yang sama dengan tanah yang diklaim oleh PENGGUGAT sebagai miliknya.
- b. Perbuatan Melawan Hukum Karena TERGUGAT I dan TERGUGAT III telah membuat dan menandatangani Perjanjian Kredit dan Penjaminan atas Sertifikat Hak Milik No. 275/Desa Kakaskasen II Tahun 2004).
- c. Perbuatan Melawan Hukum Karena TERGUGAT IV telah melakukan pelelangan atas Sertifikat Hak Milik No. 275/Desa Kakaskasen II Tahun 2004.

Namun setelah TERGUGAT III cermati lebih lanjut, ternyata tidak ada satupun ketentuan atau dasar hukum yang digunakan oleh PENGGUGAT dalam menyusun dalil-dalil tersebut di atas.

18. Adapun satu-satunya ketentuan yang digunakan oleh PENGGUGAT di dalam

Halaman 16 dari 85 halaman Putusan No.99/PDT/2020/PT MND



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Gugatannya adaiah ketentuan Pasal 1365 KUHPperdata. Namun, PENGGUGAT kembali gagal dalam memahami dan memaknai ketentuan tersebut sehingga Gugatan PENGGUGAT menjadi kabur dan tidak jelas.

19. Kegagalan PENGGUGAT dalam memahami dan memaknai ketentuan Pasal 1365 KUHPperdata tercermin dalam dalil butir 10 Gugatan PENGGUGAT yang berbunyi sebagai berikut:

"bahwa Perbuatan Melawan Hukum dapat disimpulkan telah terjadi apabila telah memenuhi salah satu kriteria sebagai berikut: bertentangan dengan kewajiban hukum dan si pelaku, bertentangan dengan hak subjektif orang lain, melanggar kaidah tata Susila dan bertentangan dengan asas kepatuhan ketelitian dan kehati- hatian."

20. Menurut pendapat Ahli Hukum Munir Fuady dalam bukunya disebutkan bahwa kriteria Perbuatan Melawan Hukum adaiah sebagai berikut :

"Sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 1365 KUHPperdata, maka suatu perbuatan melawan hukum haruslah mengandung unsur-unsursebagai berikut:

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

21. Selanjutnya, ditegaskan kembali oleh Ahli Hukum J. Satrio bahwa kelima unsur Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana tersebut di atas bersifat kumulatif, dalam artian yaitu keseluruhan kriteria tersebut di atas harus terpenuhi secara keseluruhan. Oleh karena itu, jika salah satu unsur/kriteria saja yang terpenuhi, maka Perbuatan Melawan Hukum menjadi tidak terpenuhi.

(sumber: J. Satrio, "Hukum Perikatan Yang Lahir Dari Undang-undang Bagian Kedua, PT Citra Aditya Bakti; 1992, Bandung, hat. [\*])

22. Kedua pendapat Ahli Hukum tersebut di atas mengatur secara jelas bahwa kriteria-kriteria Perbuatan Melawan Hukum adalah bersifat kumulatif. Namun, Penggugat tidak mampu untuk menguraikan dalil Perbuatan Melawan Hukum secara kumulatif. Dalil PENGGUGAT di dalam Gugatannya sangatlah abusrd, tidak jelas dan cenderung mengada-ada sehingga sangat membahayakan pihak-pihak yang berperkara.

23. Bahkan, PENGGUGAT menyatakan bahwa jika salah satu unsur/kriteria Perbuatan Melawan Hukum saja yang terpenuhi, maka Perbuatan Melawan Hukum tersebut juga terpenuhi. Dalil Penggugat tersebut adalah adalah dalil

Halaman 17 dari 85 halaman Putusan No.99/PDT/2020/PT MND

#### Disclaimer

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



yang kabur dan menyesatkan, sehingga hal ini juga sangat membahayakan pihak-pihak yang berperkara dalam perkara a quo.

24. Dengan tidak jelas, kabur dan tidak berlandaskan hukumnya seluruh dalil- dalil yang diajukan oleh PENGGUGAT di dalam Gugatannya, maka sangat layak dan patut bagi Majelis Hakim Yang Terhormat untuk dapat menolak atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima Gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT untuk seluruhnya.

## II. DALAM POKOK PERKARA

### E. TERGUGAT III TIDAK PERNAH MEMBUAT DAN MENANDATANGANI PERJANJIAN KREDIT DENGAN TERGUGAT I

25. TERGUGAT III menolak dengan tegas dalil yang diajukan oleh PENGGUGAT dalam butir 4 Gugatannya yang pada pokoknya menyatakan bahwa TERGUGAT I dan TERGUGAT III telah membuat dan menandatangani Perjanjian Kredit yang dibuat dengan melawan hukum. Adapun dalil yang PENGGUGAT sampaikan tersebut merupakan dalil yang tidak berdasar dan sangat mengada- ada.
26. Perlu Majelis Hakim Yang Terhormat ketahui bahwa TERGUGAT I dan TERGUGAT III tidak pernah menandatangani satupun perjanjian kredit/perjanjian pemberian pinjaman sebagaimana didalilkan oleh PENGGUGAT. Adapun TERGUGAT III sampai dengan saat ini hanya pernah membuat dan menandatangani perjanjian kredit dengan PT Bangun Wenang Beverage Coy.
27. Adapun fakta bahwa kepailitan yang menimpa PT Bangun Wenang Beverage Coy, TERGUGAT I dan HENRY THENOCH merupakan faktor utama yang menyebabkan SHM No. 275 (yang merupakan boedel pailit dari TERGUGAT I) dilelang oleh Suwandi, S.H., selaku Kurator yang ditunjuk untuk mengurus dan melakukan pemberesan atas aset-aset milik PT Bangun Wenang Beverage Coy, TERGUGAT I dan HENRY THENOCH.
28. Apabila ternyata di dalam proses pemberian penjaminan ada itikad buruk yang bersumber dari TERGUGAT I, maka TERGUGAT III selaku pihak yang beritikad baik dan telah menjalankan prestasinya wajib dan patut untuk dilindungi oleh undang-undang. Adapun penjelasan lebih lanjut tentang dali ini akan TERGUGAT III sampaikan dalam bagian F butir 30 sampai dengan 39 Jawaban Tergugat III.
29. Dengan demikian, terbukti dengan sempurna bahwa dalil yang PENGGUGAT sampaikan dalam butir 4 terbantahkan karena dibuat secara mengada-ada dan tidak berdasar. Oleh karena itu, sangat beralasan bagi Majelis Hakim Yang



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Terhormat untuk dapat menolak Gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT untuk seluruhnya.

F. PERJANJIAN KREDIT BESERTA PERJANJIAN TURUNANNYA YANG DIBUAT OLEH DAN ANTARA TERGUGAT III DAN PT. BANGUN WENANG BEVERAGE COY ADALAH SAH DAN BERLANDASKAN HUKUM

30. Perlu TERGUGAT III tegaskan bahwa Perjanjian Kredit No. 01 tanggal 5 Januari 2011 beserta Perubahannya dan Perjanjian Kredit No. 02 tanggal 5 Januari 2011 ("Perjanjian Kredit") dibuat dengan itikad baik oleh dan antara para pihak PT Bank HSBC Indonesia (*in casu* TERGUGAT III) dan PT Bangun Wenang Beverage Coy, yang diwakili oleh TERGUGAT I sebagai direktur, telah dilaksanakan sesuai dengan seluruh ketentuan hukum yang berlaku.
31. Selanjutnya, untuk menjamin kelancaran pembayaran, telah memperoleh tanah dengan SHM No. 275 atas nama TERGUGAT I. Pembebanan jaminan hak tanggungan terhadap SHM No. 275 telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku dengan diterbitkannya Akta Pemberian Hak Tanggungan dan Sertipikat Hak Tanggungan.
32. Oleh karena itu, Perjanjian Kredit dan perjanjian turunannya berlaku secara 'sah dan berlandaskan hukum sehingga para pihak dalam perjanjian tersebut, *in casu* TERGUGAT III dan PT Bangun Wenang Beverage Coy serta TERGUGAT I tunduk kepada ketentuan-ketentuan dalam perjanjian tersebut untuk melaksanakan kewajibannya dengan itikad baik (*vide* Pasal 1338 KUHPer).
33. Perlu TERGUGAT III sampaikan juga bahwa PT Bangun Wenang Beverage Coy telah menikmati fasilitas pinjaman uang yang diberikan oleh TERGUGAT III. TERGUGAT III telah mencairkan fasilitas pinjaman kepada PT Bangun Wenang Beverage Coy. Namun PT Bangun Wenang Beverage Coy beritikad buruk dengan tidak melunasi pinjaman yang diperoleh dari TERGUGAT III.
34. TERGUGAT III telah beritikad baik dalam melaksanakan Perjanjian Kredit (*vide* Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata). Menurut para ahli hukum, terhadap pihak yang beritikad baik harus diberikan perlindungan hukum apabila terdapat itikad buruk dari pihak lainnya.  
Menurut Yunirman Rijan dan Ira Koesoemawati, Cara Mudah Membuat Surat Perjanjian/Kontrak dan Surat Penting Lainnya, halaman 8 menyebutkan bahwa pada intinya apabila dalam pembuatan atau pelaksanaan perjanjian tersebut ditemukan itikad yang tidak baik oleh salah satu pihak, maka pihak yang beritikad baik akan mendapatkan perlindungan hukum.

Halaman 19 dari 85 halaman Putusan No.99/PDT/2020/PT MND

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

35. Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, sangat patut dan layak apabila Majelis Hakim yang Terhormat menentukan menolak Gugatan yang diajukan IPENGGUGAT atau setidaknya menyatakan Gugatan ini tidak dapat diterima untuk memberikan perlindungan hukum kepada TERGUGAT III sebagai kreditor yang beritikad baik.  
(quod non)
36. Jikalau Majelis Hakim menentukan lain sebagaimana diuraikan di atas, antara lain menentukan bahwa SHM No. 98 dan SHM No. 100 yang diklaim dimiliki oleh PENGGUGAT, yang bertepatan di atas tanah dan bangunan dengan SHM No. 275. Hal ini akan merugikan TERGUGAT III, apabila terdapat sertifikat ganda terhadap pembebanan jaminan yang diperoleh oleh TERGUGAT III.
37. Jikalau Majelis Hakim yang Terhormat menentukan bahwa SHM No. 98 dan SHM No. 100 merupakan akta yang sah dan berkekuatan hukum, perlu kami sampaikan bahwa TERGUGAT III sebagai pemegang hak tanggungan dilindungi oleh hukum sebagai pihak yang beritikad baik.
38. Mahkamah Agung melalui kesepakatan Rapat Pleno Kamar Perdata yang tertuang dalam Surat Edaran Mahkamah Agung No. 7/2012, dalam butir ke VIII menyebutkan bahwa pada intinya pemegang hak tanggungan yang beritikad baik harus dilindungi sekaiipun diketahui bahwa pemberi hak tanggungan adalah orang yang tidak berhak.
39. Berdasarkan hal tersebut, sudah sangat layak dan sepatutnya Majelis Hakim yang Terhormat menentukan bahwa sah dan berharganya Sertifikat Hak Tanggungan.
- G. PELELANGAN SHM NO. 275 DILAKUKAN OLEH TERGUGAT IV BERDASARKAN PERMOHONAN LELANG YANG DIAJUKAN OLEH SUWANDI, SH SELAKU KURATOR YANG MELAKUKAN PEMBERESAN TERHADAP SELURUH HARTA KEKAYAAN TERGUGAT I
40. TERGUGAT III menolak dengan tegas dalil yang disampaikan oleh PENGGUGAT pada butir 5 Gugatannya yang pada pokoknya menyatakan bahwa pelelangan tanah SHM No. 275 dilakukan karena kelalaian TERGUGAT I dalam memenuhi kewajibannya kepada TERGUGAT III berdasarkan Perjanjian Kredit.
41. Sebagaimana telah TERGUGAT III jelaskan sebelumnya bahwa TERGUGAT I telah berada dalam keadaan pailit berdasarkan Putusan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Makasar No. 05/Pdt.Sus-PKPU/2016/PN.Niaga.Mks pada tanggal 22 September 2016. Adapun konsekuensi dari jatuh pailitnya TERGUGAT I adalah seluruh harta kekayaan dari TERGUGAT I, termasuk namun tidak terbatas pada SHM No. 275, demi hukum diletakkan sita umum sebagaimana

Halaman 20 dari 85 halaman Putusan No.99/PDT/2020/PT MND



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ditentukan dalam ketentuan Pasal 21 ayat (1) jo. Pasal 1 angka 1 UU Kepailitan dari PKPU terhitiing sejak putusan pailit diucapkan.

42. Terhadap aset-aset milik TERGUGAT I yang sudah diletakkan sita umum, Suwandi, S.H., selaku Kurator kemudian melaksanakan tugasnya dalam melakukan pemberesan, dalam hal ini melakukan penjualan aset-aset TERGUGAT I melalui bantuan TERGUGAT IV.
43. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 69 ayat (1) UU Kepailitan dan PKPU yang pada pokoknya hnenerangkan bahwa Kurator memiliki kewajiban untuk melakukan pemberesan harta pailit, dalam hal ini SHM No. 275 yang juga termasuk dalam harta pailit dari TERGUGAT I.

Adapun bunyi ketentuan Pasal 69 ayat (1) UU Kepailitan dan PKPU adalah sebagai berikut:

"Tugas Kurator adalah melakukan pengurusan dan/atau pemberesan harta pailit."

44. Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka terbantahkan dengan sangat jelas dan tegas dalil PENGGUGAT yang menyatakan bahwa pelelangan terjadi karena TERGUGAT I lalai memenuhi kewajibannya kepada TERGUGAT III.
45. Adapun pada kenyataannya pelelangan SHM No. 275 oleh TERGUGAT IV dilakukan karena TERGUGAT I jatuh dalam keadaan pailit sehingga seluruh harta kekayaan TERGUGAT I harus dijual melalui lelang oleh TERGUGAT IV agar hasil pelelangan tersebut dapat dibagikan kepada kreditor-kreditor dari TERGUGAT I.
46. Dengan demikian, TERGUGAT III memohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat untuk dapat menolak gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya dikarenakan Gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT didasarkan pada dalil yang keliru serta dalil yang tidak sesuai dengan fakta hukum yang ada.

## H. PENGGUGAT LALAI DALAM MENGURAIKAN UNSUR-UNSUR PERBUATAN MELAWAN HUKUM YANG TELAH DILAKUKAN OLEH PARA PIHAK DALAM PERKARA A QUO

47. TERGUGAT III menolak dengan tegas seluruh dalil yang disampaikan oleh PENGGUGAT untuk seluruhnya dikarenakan PENGGUGAT tidak mampu menguraikan unsur-unsur perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan oleh PARA TERGUGAT dalam perkara a quo.
48. Menurut Ahli Hukum Perdata, yaitu Munir Fuady, disebutkan bahwa agar suatu perbuatam dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum, maka perbuatan tersebut harus memenuhi" unsur-unsur perbuatan: melawan hukum sebagaimana Terkandung dalam ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata. Adapun unsur-

Halaman 21 dari 85 halaman Putusan No.99/PDT/2020/PT MND



unsur/kriteria perbuatan melawan hukum yang kami kutip dari pendapat Ahli Hukum tersebut adalah sebagai berikut :

"Sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 1365 KUHPerdara, maka suatu perbuatan melawan hukum haruslah mengandung unsur-unsur sebagai berikut:

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

(sumber: Perbuatan Melawan Hukum - Pendekatan Kontemporer, PT Citra Aditya Bakti, 2005, halaman 10)

49. Selanjutnya, ditegaskan kembali oleh Ahli Hukum J. Satrio bahwa kelima unsur Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana tersebut di atas bersifat kumulatif, dalam artian yaitu keseluruhan kriteria tersebut di atas harus terpenuhi secara keseluruhan. Oleh karena itu, jika salah satu unsur/kriteria saja yang terpenuhi, maka Perbuatan Melawan Hukum menjadi tidak terpenuhi.

(sumber: J. Satrio, "Hukum Perikatan Yang Lahir Dari Undang-undang Bagian Kedua, PT Citra Aditya Bakti; 1992, Bandung, hat. [\*]).

50. Pendapat para ahli hukum tersebut di atas mengatur secara jelas bahwa kriteria-kriteria Perbuatan Melawan Hukum adalah bersifat kumulatif. Namun, Penggugat tidak mampu untuk menguraikan dalil Perbuatan Melawan Hukum secara kumulatif. Dalil PENGGUGAT di dalam Gugatannya sangatlah abusrd, tidak jelas dan cenderung mengada-ada sehingga sangat membahayakan pihak-pihak yang berperkara.

51. Bahkan, PENGGUGAT menyatakan bahwa jika salah satu unsur/kriteria Perbuatan Melawan Hukum saja yang terpenuhi, maka Perbuatan Melawan Hukum tersebut juga terpenuhi. Dalil Penggugat tersebut adalah dalil yang kabur dan menyesatkan, sehingga hal ini juga sangat membahayakan pihak-pihak yang berperkara dalam perkara a quo.

52. Dengan demikian, berdasarkan hal-hal tersebut di atas, sangat layak dan patut bagi Majelis Hakim yang Terhormat untuk dapat menolak atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima Gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT.

I. PENGGUGAT TIDAK MAMPU MENGURAIKAN SECARA BAIK, TEPAT, DAN BENAR TERKAIT KERUGIAN MATERIIL DAN IMMATERIIL YANG DIDERITANYA



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

53. TERGUGAT III menolak dengan tegas-dalil yang PENGGUGAT sampaikan dalam butir 10 huruf a dan b Gugatan yang menyebutkan bahwa PENGGUGAT mengalami kerugian materiil sebesar Rp400.000.000,00 (empat ratus juta Rupiah) dan immaterial sejumlah Rp2.500.000.000,00 (dua miliar lima ratus juta Rupiah). Adapun dalil yang PENGGUGAT sampaikan tersebut merupakan dalil yang salah dan keliru karena PENGGUGAT tidak mampu menjelaskan secara rinci, baik dan tepat terkait kerugian yang PENGGUGAT derita.
54. Berdasarkan ketentuan Pasal 1246 KUHPerdara, disebutkan bahwa unsur ganti kerugian terdiri dari:
- Biaya  
Biaya merupakan pengeluaran atau ongkos-ongkos yang nyata telah dikeluarkan;
  - Rugi  
Rugi merupakan kerugian karena kerusakan/kehilangan barang dan/atau harta kepunyaan salah satu pihak yang diakibatkan oleh kelalaian pihak lainnya;
  - Bunga  
Bunga merupakan keuntungan yang seharusnya diperoleh/diharapkan oleh salah satu pihak apabila pihak yang lain tidak lalai dalam melaksanakannya.
55. Unsur-unsur tersebut wajib untuk dirinci oleh PENGGUGAT dalam Gugatannya, namun ternyata PENGGUGAT gagal dalam merinci gugatannya sehingga seharusnya dianggap Gugatan a quo kabur atau tidak jelas. Berikut disampaikan pendapat dari Ahli Hukum yang senada dengan inti argumentasi hukum TERGUGAT III:
- Pendapat Darwan Prinst. S.H.. dalam bukunya yang berjudul "Strategi Menyusun dan Menanoani Guaatan Perdata", Penerbit PT Citra Aditya Bakti. Cetakan ketiga, 2003. halaman 38 yang berbunyi:  
"... Uraian kerugian itu tidak dapat direka-reka saja, tetapi harus diuraikan secara terinci, satu-persatu unsur-unsurnya dari kerugian yang timbul. Suatu uraian kerugian yang diajukan tan pa perincian dianggap sebagai kabur."
  - Pendapat Prof. Dr. Rosa Agustina. S.H., M.H. dalam bukunya yang berjudul "Perbuatan Melawan Hukum". Penerbit Pasca Sarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2003 halaman 312-31:  
"Pertimbangan Mahkamah Agung dalam menolak gugatan PENGGUGAT selanjutnya adalah bahwa PENGGUGAT tidak memberikan perincian ganti rugi yang didasarkan pada kekecewaan akibat promosi yang berlebihan. Oleh karena tidak dirinci maka ganti

Halaman 23 dari 85 halaman Putusan No.99/PDT/2020/PT MND



rugi tidak dapat dikabulkan.

"Dalam perkara tersebut di atas pasal 1365 KUH Perdata diterapkan secara kaku dalam hat mengenai ganti rugi akibat kekecewaan karena promosi yang berlebihan. Mahkamah Agung menolak gugatan karena PENGGUGAT tidak memberikan perincian ganti rugi. Memang dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 550 K/Sip/1979 dinyatakan bahwa: 'Petitum tentang ganti rugi harus dirsyatakan tidak dapat diterima karena tidak diadakan perincian mengenai kerugian-kerugian yang dituntut'.

Pada akhirnya penggunaan pasal 1365 KUH Perdata dalam perkara di atas tidak memberikan perlindungan apapun terhadap konsumen karena dibatasi oleh ketentuan-ketentuan form'd dalam hal ini Yurisprudensi Mahkamah Agung yang menerbitkan bahwa tuntutan ganti rugi haruslah dirinci."

56. Sejalan dengan kaidah hukum yang diatur dalam Pasal 1246 KUHPerdata dan pendapat Ahli Hukum, tuntutan ganti kerugian harus diperinci dalam yurisprudensi-yurisprudensi sebagaimana telah diterima dalam praktik peradilan di Indonesia sebagai berikut:
- Putusan Mahkamah Agung No. 598 K/Sip/1971 tanggal 18 Desember 1971 menyatakan:  
"... dalam persidangan pengadilan ternyata Penggugat tidak dapat membuktikan secara rinci adanya dan besarnya kerugian yang diderita oleh Penggugat karena tidak berhasil membuktikannya, maka hakim menoiak tuntutan pembayaran ganti rugi yang diajukan Penggugat tersebut."
  - Putusan Mahkamah Agung No. 492 K/Sip/1970 yang menyatakan:  
"Gugatan yang tidak sempurna, karena tidak menyebutkan dengan jelas apa yang dituntut, harus dinyatakan tidak dapat diterima, seperti halnya dalam perkara ini dituntutkan:  
Agar dinyatakan syah semua keputusan Menteri Perhubungan Laut, tetapi tidak disebutkan putusan-putusan yang mana, agar dinyatakan sebagai perbuatan yang melanggar hukum segala perbuatan Tergugat terhadap Penggugat dengan tidak menyebutkan perbuatan-perbuatan yang mana, agar dihukum membayar ganti rugi sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta Rupiah) tanpa memerinci untuk kerugian-kerugian apa saja."
  - Putusan Mahkamah Agung No. 550 K/Sip/1979 tanggal 8 Mei 1980 yang dikutip sebagai berikut:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

. "Petitum tentang ganti rugi harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tidak diadakan perincian mengenai kerugian-kerugian yang dituntut".

- d. Putusan Mahkamah Agung Nomor: 459.K/Sip/1975 tanggal 18 September 1975 menyatakan bahwa:

"Dalam surat gugatan baik posita maupun petitumnya menuntut agar Tergugat dihukum membayar "uang ganti rugi" kepada Penggugat. Hakim baru dapat mengabulkan tuntutan ganti rugi tersebut, bilamana Penggugat dapat membuktikan secara terperinci kerugian dan berapa besarnya kerugian tersebut."

- e. Putusan Mahkamah Agung No. 550 K/Sip/1979 tanggal 8 Mei 1980 dalam perkara antara Suryadi dkk. melawan Abdullah bin H. Biun dkk. yang dikutip dari buku R. Soeroso yang berjudul "Yurisprudensi Hukum Acara Perdata Bagian 3 Tentang Gugatan dan Surat Gugatan" Penerbit Sinar Grafika, halaman 403 yang dikutip sebagai berikut:

"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."

57. Merujuk pada ketentuan hukum, yurisprudensi serta doktrin-doktrin tersebut di atas, maka dalil PENGGUGAT yang tidak merinci kerugian materiil dan imateriil memberikan alasan serta dasar hukum yang kuat bagi Majelis Hakim Yang Terhormat untuk menolak seluruh dalil yang PENGGUGAT sampaikan di dalam Gugatannya.

58. Dengan demikian, kami memohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat untuk dapat menolak seluruh dalil-dalil yang PENGGUGAT sampaikan terkait dengan permintaan pembayaran kerugian materiil dan imateriil dikarenakan dalil yang PENGGUGAT sampaikan tersebut tidak berdasar dan bertentangan dengan peraturan yang berlaku.

## J. PERMOHONAN PENGGUGAT UNTUK MENJATUHKAN SITA JAMINAN TIDAK BERALASAN OLEH KARENANYA HARUSLAH DITOLAK

59. Permohonan sita jaminan yang diajukan oleh PENGGUGAT adalah tidak berdasar. Hal ini dikarenakan PENGGUGAT sama sekali tidak dapat menunjukkan bukti apapun bahwa PENGGUGAT memiliki hak untuk melakukan penagihan utang kepada TERGUGAT I.

60. Hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI nomor 1121 K/Sip/1971 tanggal 15 April 1972 yang menyatakan:

Halaman 25 dari 85 halaman Putusan No.99/PDT/2020/PT MND

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

"Penggugat yang tidak memiliki bukti-bukti yang kuat, maka permohonan Penggugat untuk "sita jaminan" (Conservatoir Besiag), tidak dapat dikabulkan dan tidak dapat disyahkan."

61. Selain itu, permohonan sita jaminan yang diajukan oleh Penggugat juga tidak sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang disyaratkan dalam Pasal 227 ayat (1) Het Herzienne Indonesisch Reglement ("HIR") yang menyatakan:

"Jika ada sangka yang beralasan bahwa seseorang yang berhutang sebelum dijatuhkannya keputusan kepadanya, atau sedang keputusan yang dijatuhkan kepadanya, belum dapat dijalankan, berusaha akan menggelapkan atau mengangkut barangnya, baik yang tidak tetap, baik yang tetap, dengan maksud akan menjauhkan barang itu dari penagih utang, maka ketua, atas surat permintaan yang dimasukkan untuk itu, oleh orang yang berkepentingan, dapat memberi perintah supaya barang itu disita akan menjaga hak orang yang meminta itu dan kepadanya hendaklah diberitahukan, bahwa ia akan menghadap persidangan pertama yang akan datang dari pengadilan negeri untuk memajukan tuntutan dan meneguhkannya."

62. Berdasarkan ketentuan tersebut diatas, maka dapat disimpulkan beberapa syarat mutlak diletakkannya suatu sita jaminan yaitu:

- Perkara tersebut merupakan perkara hutang piutang;
- Barang yang disita merupakan barang milik Tergugat;
- Ada sangkaan yang beralasan bahwa Tergugat akan menggelapkan atau melarikan barangnya.

63. Syarat-syarat yang ditentukan di atas merupakan syarat yang bersifat kumulatif, artinya seluruh syarat yang dinyatakan dalam 227 ayat (1) HIR harus terpenuhi seluruhnya. Tidak terpenuhi salah satu syarat saja akan mengakibatkan permohonan sita tidak dapat dikabulkan.

64. Hal di atas sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung No.,597 K/Sip/1983 tanggal 8 Mei 1984 menyatakan dengan tegas bahwa :

"Conservatoir beslag yang diadakan bukan atas alasan-alasan yang disyaratkan dalam pasal 227 ayat (1) HIR tidak dibenarkan."

65. Permohonan Sita Jaminan yang diajukan oleh PENGGUGAT adalah tidak dibenarkan karena:

- Perkara ini bukan merupakan perkara utang piutang  
Gugatan PENGGUGAT dalam perkara ini adalah gugatan perbuatan melawan hukum, dan bukan perkara tentang hutang piutang. Hal ini dikarenakan PENGGUGAT tidak memiliki hubungan hukum utang piutang

Halaman 26 dari 85 halaman Putusan No.99/PDT/2020/PT MND



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

apapun dengan PARA TERGUGAT. Oleh karena itu, sita jaminan dalam gugatan perbuatan melawan hukum ini tidak dapat dibenarkan.

b. Barang yang disita bukan harta pailit

Dengan telah jatuhnya dalam keadaan pailit TERGUGAT III berdasarkan Putusan No. 05/Pdt.Sus-PKPU/2016/PN.Niaga.Mks tanggal 22 September 2016, maka seluruh harta benda milik TERGUGAT I telah diletakkan sita umum dan menjadi harta pailit dalam perkara kepailitan TERGUGAT I. Dengan demikian, tanah dengan Sertifikat Hak Milik No. 275/Desa Kakaskasen II Tahun 2004 tidak dapat lagi dimohonkan sita karena tanah tersebut demi hukum sudah diletakkan sita umum berdasarkan ketentuan Pasal 21 Jo. Pasal 1 angka 1 UU Kepailitan dan PKPU.

c. Tidak Ada Sangkaan TERGUGAT III Akan Menggelapkan Atau Melarikan Barangnya

TERGUGAT III tidak mungkin akan menggelapkan atau melarikan barang yang sudah diletakkan sita umum berdasarkan Pasal 21 Jo. Pasal 1 angka 1 UU Kepailitan dan PKPU. Hal ini dikarenakan seluruh pengurusan aset-aset atau harta kekayaan milik Debitor Pailit sudah berada di bawah kendali Kurator, dalam hal ini yaitu Suwandi, S.H.

66. Berdasarkan alasan, fakta dan dasar hukum di atas, maka terbukti bahwa permohonan sita jaminan yang dimohonkan oleh PENGGUGAT adalah tidak berdasar dan bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku. Oleh karena itu permohonan sita jaminan PENGGUGAT harus ditolak.

#### K. PETITUM

Berdasarkan uraian mengenai fakta-fakta, bukti-bukti dan kajian hukum sebagaimana dikemukakan di atas, kami mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tondano yang mengadili perkara ini untuk dapat menolak atau setidak-tidaknya menyatakan tidak dapat diterima Gugatan PENGGUGAT dengan mengeluarkan putusan yang menyatakan:

Dalam Eksepsi

1. Menerima Eksepsi TERGUGAT III untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima secara keseluruhan (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

Dalam Pokok Perkara

1. Menolak Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar seluruh biaya perkara.

ATAU apabila Majelis Hakim berpendapat lain, TERGUGAT III mohon putusan yang

Halaman 27 dari 85 halaman Putusan No.99/PDT/2020/PT MND



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

seadil-adiinya (*ex a quo et bono*).

## UNTUK TERGUGAT IV

Bahwa sebelum .Tergugat IV menyampaikan Jawaban, terlebih dahulu Tergugat IV menyatakan hal-hal sebagai berikut:

- A. Bahwa Tergugat IV menolak dengan tegas seluruh dalil-dalii Penggugat dalam gugatannya, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya dan Tergugat IV tidak akari menjawab dalil-dalii yang dikemukakan Penggugat yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang Tergugat IV.
- B. Bahwa objek sengketa dalam perkara *a quo* adalah SHM Nomor 275/Desa Kakaskasen II atas nama Tontje Thenoch (untuk selanjutnya disebut objek sengketa).
- C. Bahwa lelang eksekusi harta pailit atas objek sengketa dalam perkara *a quo* dilakukan berdasarkan Pasal 185 ayat (1) Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan Dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (selanjutnya disebut UU Kepailitan) dan Undang-Undang Lelang (*Vendu Reglement, Ordonantie* 28 Februari 1908 *Staatsblad* 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan *Staatsblad* 1941:3) *jo* Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (selanjutnya disebut PMK Lelang) *jo* Peraturan Menteri Keuangan Nomor 90/PMK.06/2016 tentang Pedoman Pelaksanaan Lelang Dengan Penawaran Secara Tertulis Tanpa Kehadiran Peserta Lelang Melalui Internet (selanjutnya disebut PMK 90/2016).
- D. Bahwa pokok permasalahan dalam gugatan Penggugat adalah terkait pelelangan terhadap objek sengketa, yang menurut Penggugat merupakan Perbuatan Melawan Hukum.

## DALAM EKSEPSI

### A. Ekesepsi Kompetensi Absolut

1. Bahwa Penggugat dalam petitum gugatannya pada angka 3 halaman 5 meminta agar dinyatakan tidak sah dan melawan hukum penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor 275/Desa Kakaskasen II.
2. Bahwa penetapan tidak sahnya penerbitan Sertifikat Hak Milik bukanlah kewenangan dari Pengadilan Negeri, melainkan kewenangan dari Pengadilan Tata Usaha Negara. Hal ini dikarenakan Sertifikat Hak Milik merupakan suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan tata usaha negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 51

Halaman 28 dari 85 halaman Putusan No.99/PDT/2020/PT MND

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara (UU PTUN).

3. Bahwa Pasal 47 UU PTUN menyatakan bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara. Lebih lanjut, sesuai dengan Pasal 1 angka 10 UU PTUN, yang termasuk sengketa Tata Usaha Negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang tata usaha negara antara orang atau badan hukum perdata dengan badan atau pejabat Tata Usaha Negara, baik di pusat maupun di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya Keputusan Tata Usaha Negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
4. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, Tergugat IV memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tondano yang memeriksa perkara a *quo* untuk menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*).

## B. Eksepsi Mohon Dikeluarkan Sebagai Pihak

1. Bahwa kedudukan Tergugat IV dalam lelang eksekusi harta pailit dalam perkara a *quo* pada dasarnya bertindak sebagai Pejabat Lelang berdasarkan permohonan Suwandi, S.H., Kurator PT Bangun Wenang Beverage Coy, Tontje Thenoch dan Henry Thenoch (dalam pailit) selanjutnya disebut Kurator.
2. Bahwa salah satu persyaratan yang harus dipenuhi oleh Pemohon Lelang/Kurator adalah menyampaikan surat pernyataan yang isinya akan bertanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana. Persyaratan dimaksud telah dipenuhi oleh Kurator selaku pemohon lelang dengan menyampaikan surat tertanggal 31 Juli 2017 yang pada intinya akan bertanggung jawab dan membebaskan Tergugat IV dari segala tuntutan baik secara perdata maupun pidana sepanjang menyangkut kebenaran atas objek sengketa.
3. Bahwa selain itu, gugatan Penggugat khususnya yang ditujukan kepada Tergugat IV harus dinyatakan tidak dapat diterima, dikarenakan berdasarkan Pasal 17 ayat (2) PMK Lelang yang berbunyi "Penjual bertanggung jawab terhadap gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana yang timbul akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan di bidang Lelang oleh Penjual".
4. Bahwa berdasarkan hal tersebut, Tergugat IV mohon untuk dikeluarkan sebagai pihak dalam perkara a *quo* dikarenakan telah terbukti secara sah

Halaman 29 dari 85 halaman Putusan No.99/PDT/2020/PT MND

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menurut hukum bahwa Pemohon Lelang/Kurator membebaskan Tergugat IV dari segala konsekuensi hukum yang sekiranya harus ditanggung Tergugat IV atas pelelangan objek sengketa.

## C. Eksepsi Gugatan Penggugat Obscur Libel (Gugatan Kabur)

1. Bahwa dalam posita Penggugat, sama sekali tidak menyebutkan dasar hukum apa yang telah dilanggar oleh Tergugat IV dalam melaksanakan lelang yang mendasari gugatan Penggugat terhadap Tergugat IV.
2. Bahwa dengan demikian, sangatlah tidak tepat apabila Tergugat IV didalilkan melakukan perbuatan melawan hukum karena melaksanakan lelang atas permintaan Kurator.
3. Bahwa berdasarkan itu, Tergugat IV mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tondano yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Met Ontvankelijk Verklaard*).

## D. Eksepsi Plurium Litis Consortium (Gugatan Kurang Pihak)

1. Bahwa berdasarkan Putusan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Makassar Nomor 05/Pdt.Sus-PKPU/2016/PN.Niaga.Mks tanggal 22 September 2016, PT Bangun Wenang Beverage Coy, Tontje Thenoch dan Henry Thenoch telah dinyatakan pailit dengan segala akibat hukumnya, dan dalam Putusan tersebut Majelis Hakim menetapkan harta pailit berada dalam keadaan insolvensi sejak putusan dibacakan yaitu tanggal 22 September 2016.
2. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Niaga telah menunjuk dan mengangkat Sdr. Suwandi S.H., Kurator dan Pengurus yang terdaftar di Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Bukti Pendaftaran Kurator dan Pengurus Nomor AHU.AH.04.03-27 tanggal 2 Maret 2016 berkantor di Law Office Suwandi & Associates dengan alamat Gedung Menara Karya Lantai 28, Jl. H.R. Rasuna Said Blok X-5 Kav. 1-2, Jakarta 12950 selaku Kurator dalam proses Kepailitan PT Bangun Wenang Beverages Coy, Tontje Thenoch dan Henry Thenoch.
3. Bahwa sudah seharusnya Sdr. Suwandi S.H. ditarik sebagai pihak dalam perkara *a quo*, karena berdasarkan ketentuan Pasal 69 ayat (1) UU Kepailitan yang berbunyi "Tugas Kurator adalah melakukan pengurusan dan/atau pemberesan harta pailit dan ketentuan Pasal 185 ayat (1) UU Kepailitan yang berbunyi "Semua benda harus dijual di muka umum sesuai dengan tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan". Dengan demikian, maka seluruh tindakan hukum terhadap harta pailit Tergugat I berada dalam

Halaman 30 dari 85 halaman Putusan No.99/PDT/2020/PT MND

### Disclaimer

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



pengurusan Sdr. Suwandi S.H. selaku Kurator Tergugat I.

4. Bahwa sesuai dengan ketentuan di atas dan untuk lebih jelasnya duduk permasalahan terkait objek sengketa, maka sudah seharusnya Sdr. Suwandi S.H turut pula ditarik sebagai pihak dalam perkara a quo, namun hal tersebut tidak dilakukan oleh Penggugat, sehingga perkara ini menjadi kurang pihak.
5. Bahwa berdasarkan hal tersebut, maka cukup beralasan jika Tergugat IV mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tondano yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard).

## DALAM POKOK PERKARA

Bahwa hal-hal yang diuraikan dalam eksepsi tersebut, mohon juga dianggap telah termasuk dalam pokok perkara ini, serta Tergugat IV dengan tegas menolak seluruh dalil- dalil Penggugat, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya.

### A. Lelang Terhadap Objek Sengketa Telah Dilaksanakan Sesuai Dengan Ketentuan Peraturan Perundang-undangan Yang Berlaku Sehingga Sah dan Memiliki Kekuatan Hukum Yang Mengikat

1. Bahwa Tergugat IV menolak dengan tegas dalil Penggugat pada posita angka 8 halaman 3 dan petitum angka 5 halaman 5 yang pada intinya menyatakan pelelangan yang dilakukan oleh Tergugat IV atas objek sengketa adalah tidak sah sehingga harus dibatalkan.
2. Bahwa Tergugat IV tegaskan bahwa lelang terhadap objek sengketa telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku sehingga sah dan memiliki kekuatan hukum yang mengikat.
3. Bahwa kapasitas Tergugat IV yang bersinggungan dengan perkara a quo adalah terkait dengan fungsi dan kedudukan Tergugat IV selaku Pejabat Lelang. Oleh karena itu, pada Jawaban ini Tergugat IV akan menguraikan tindakan Tergugat IV terkait lelang yang telah dilakukan sesuai prosedur dan ketentuan peraturan perundang-undangan.
4. Bahwa substansi pokok dari gugatan Penggugat khususnya yang ditujukan kepada Tergugat IV adalah sehubungan dengan keberatan Penggugat atas pelaksanaan lelang eksekusi harta pailit yang dimohonkan oleh Kurator selaku Penjual kepada Tergugat IV karena Penggugat merasa dirugikan.
5. Bahwa pelelangan tersebut dilakukan atas permohonan dari Kurator kepada Tergugat IV melalui suratnya Nomor 385/Kurator-BWBC-TT-

Halaman 31 dari 85 halaman Putusan No.99/PDT/2020/PT MND



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

HT/VII/2017 tanggal 31 Juli 2017 hal Permohonan Penetapan Jadwal Lelang Eksekusi atas Harta Pailit/Boedel Pailit PT Bangun Wenang Beverages Coy, Tontje Thenoch dan Henry Thenoch (dalam pailit) dan berdasarkan atas Putusan Pailit dari Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Makassar Nomor 05/Pdt.Sus-PKPU/2016/PN.Niaga.MKS tanggal 22 September 2016.

6. Bahwa berdasarkan Pasal 185 ayat (1) UU Kepailitan menyebutkan bahwa "Semua benda harus dijual di muka umum sesuai dengan tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan".
7. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 11 ayat (1) PMK Lelang, menyebutkan bahwa Penjual yang akan melakukan lelang melalui KPKNL, harus menyampaikan surat permohonan lelang dengan disertai dokumen persyaratan lelang kepada KPKNL untuk meminta jadwal pelaksanaan lelang.
8. Bahwa terhadap surat permohonan penjualan lelang eksekusi harta pailit a quo, maka Tergugat IV kemudian meneliti kelengkapan dokumen persyaratan lelang dan legalitas formal subjek dan objek lelang.
9. Bahwa karena dokumen yang diserahkan oleh pemohon lelang telah lengkap dan memenuhi legalitas subjek dan objek lelang sehingga telah memenuhi syarat untuk dilaksanakan lelang, dan sesuai Pasal 13 PMK Lelang dengan tegas menyatakan bahwa "*Kepala KPKNU Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang*", maka Tergugat IV menerbitkan Surat penetapan jadwal hari/tanggal pelaksanaan lelang yaitu Surat Nomor S-660/WKN.16/KNL.01/2017 tanggal 4 Agustus 2017.
10. Bahwa lelang telah diumumkan oleh Kurator melalui Selebaran/Tempelan tanggal 10 Agustus 2017 sebagai pengumuman Lelang Pertama dan melalui Surat Kabar Harian "Tribun Manado" tanggal 25 Agustus 2017 sebagai Pengumuman Lelang Kedua serta telah ditayangkan melalui Aplikasi Lelang Internet pada alamat domain <https://www.lelangdjkn.kemenkeu.go.id>. Hal ini telah sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam ketentuan Pasal 51 PMK Lelang.
11. Bahwa terhadap rencana pelelangan atas objek sengketa telah diberitahukan kepada Tergugat I oleh Kurator dengan surat Nomor 397/Kurator-BWBC-TT- HT/VII/VIII/2017 tanggal 24 Agustus 2017 hal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Eksekusi Atas Harta Pailit/Boedel

Halaman 32 dari 85 halaman Putusan No.99/PDT/2020/PT MND

#### Disclaimer

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



Pailit PT Bangun Wenang Beverages Coy, Tontje Thenoch dan Henry Thenoch (dalam pailit).

12. Bahwa lelang telah dilaksanakan pada tanggal 8 September 2017 dengan hasil objek sengketa terjual dengan Pembeli Lelang yaitu Tergugat V dan setelah pelaksanaan lelang, dibuat Risalah Lelang Nomor 493/76/2017 tanggal 8 September 2017 sebagai berita acara pelaksanaan lelang.
13. Berdasarkan ketentuan dan fakta-fakta tersebut, menjadi terbukti secara sah menurut hukum bahwa tidak ada dasar atau alasan yang sah menurut hukum untuk membatalkan atau menyatakan tidak sah pelaksanaan lelang yang dilaksanakan Tergugat IV karena telah sesuai dan sah menurut hukum. Oleh karenanya, Risalah Lelang Nomor 493/76/2017 tanggal 8 September 2017 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).

## B. Tergugat IV Menolak Dalil Penggugat Yang Menyatakan Bahwa Lelang Yang Dilakukan Dikategorikan Sebagai Perbuatan Melawan Hukum

1. Bahwa Tergugat IV menolak dengan tegas dalil Penggugat yang menyatakan bahwa Tergugat IV telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan cara mengabaikan asas kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian.
2. Bahwa sebagaimana telah Tergugat IV uraikan pada huruf A halaman 4 Jawaban, lelang yang di lakukan oleh Tergugat IV telah sesuai dengan prosedur dalam PMK Lelang yaitu:
  - a. Adanya permohonan lelang dari Kurator selaku Penjual;
  - b. Permohonan lelang sebagaimana yang dimaksud juga telah dilengkapi dengan dokumen persyaratan, antara lain:
    1. Fotokopi putusan pailit dari Pengadilan Niaga;
    2. Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT);
    3. Bukti pengumuman lelang;
    4. Bukti surat pemberitahuan pelaksanaan lelang kepada Debitur (dalam hal ini Tergugat I);
    5. Surat pernyataan Kurator selaku penjual;
  - c. Penetapan jadwal lelang oleh Tergugat IV setelah penjual memenuhi kelengkapan dokumen persyaratan lelang yang bersifat umum maupun



khusus dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang.

3. Bahwa setelah Penjual/Kurator mengajukan permohonan dengan melengkapi persyaratan lelang, maka berdasarkan ketentuan lelang Tergugat IV tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya. Dengan demikian, lelang yang dilakukan oleh Tergugat IV atas permohonan Kurator telah sesuai dengan prosedur yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku sehingga Tergugat IV tidak dapat dikatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum.
4. Maka berdasarkan ketentuan di atas, dalil Penggugat yang menyatakan Tergugat IV telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan cara mengabaikan asas kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian ketika melakukan pelelangan sama sekali tidak berdasar hukum sehingga sudah sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tondano yang memeriksa dan memutus perkara a quo menolak dalil gugatan Penggugat.

### C. Tergugat IV Menolak Dalil Penggugat Yang Menyatakan Objek Lelang Adalah Tidak Sah

1. Bahwa Penggugat dalam dalil gugatannya menyatakan bahwa objek sengketa adalah tidak sah karena Tergugat I memohonkan penerbitan sertifikat secara melawan hukum kepada Tergugat II, dikarenakan atas sertifikat yang dimohonkan sertifikat tersebut terdapat 2 sertifikat hak milik Penggugat, yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 98/Desa Kakaskasen II dan Sertifikat Hak Milik Nomor 100/Desa Kakaskasen II.
2. Bahwa dalil Penggugat di atas adalah dalil yang tidak berdasar hukum, karena sesuai dengan salah satu berkas persyaratan lelang yang dimohonkan oleh Kurator yaitu Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Nomor 7/2017 tanggal 18 Januari 2017, disebutkan bahwa berdasarkan Dokumen Pendaftaran tanah yang ada pada kantor Pertanahan Kota Tomohon, bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat dengan Nomor Hak Milik Nomor 275/Kakaskasen II luas 1.698 m<sup>2</sup> yang terdapat catatan sertifikat dibebankan Hak Tanggungan Peringkat Pertama Nomor 144/2013 tanggal 28 agustus 2013 dan Hak Tanggungan Peringkat Kedua Nomor 68/2014 tanggal 18 Maret 2014 dengan pemegang hak tanggungan yaitu Tergugat III.
3. Bahwa apabila benar dan terbukti objek sengketa dalam perkara a quo yang dilelang oleh Tergugat IV adalah tidak sah, maka Penggugat seharusnya melakukan pelaporan pidana penipuan kepada kepolisian setempat, bukan



mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum ke pengadilan negeri.

#### D. Tergugat IV Menolak Tuntutan Ganti Rugi

1. Bahwa Tergugat IV juga menolak dengan tegas dalil Penggugat yang menyatakan Penggugat menderita kerugian materiil sebesar Rp400.000.000 (empat ratus juta rupiah) dan immateriil sebesar Rp2.500.000.000 (dua miliar lima ratus juta rupiah) serta tuntutan uang paksa (dwangsom) sebesar Rp1.000.000 (satu juta rupiah) setiap hari jika Tergugat IV lalai memenuhi isi putusan terhitung sejak putusan diucapkan.
2. Bahwa perlu Tergugat IV tegaskan pula bahwa Penggugat mengajukan tuntutan ganti rugi juga tanpa didukung dengan suatu perincian yang konkrit dan dasar hukum yang jelas, sehingga sudah sepatutnya ditolak karena berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung tanggal 16 Desember 1970 Nomor 492 K/SIP/1970 dan Putusan Mahkamah Agung RI. Nomor 1720 K/Pdt/1986 tanggal 18 Agustus 1988 dengan tegas dinyatakan bahwa "Setiap tuntutan ganti rugi harus disertai perincian kerugian dalam bentuk apa yang menjadi dasar tuntutan. Tanpa perincian dimaksud maka tuntutan ganti rugi harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tuntutan tersebut tidak jelas/tidak sempurna".
3. Bahwa tuntutan tersebut semakin membuktikan iktikad buruk Penggugat dalam mengajukan gugatan *a quo*, di mana Penggugat terkesan ingin memanfaatkan pengadilan guna mencari keuntungan dengan seketika dari Tergugat IV. Apalagi jelas-jelas sebagaimana telah diuraikan di atas bahwa Tergugat IV sama sekali tidak melakukan perbuatan melawan hukum ketika melaksanakan lelang.
4. Bahwa tuntutan ganti rugi yang diajukan oleh Penggugat kepada Tergugat IV sangatlah berpotensi membebani keuangan negara padahal diketahui antara Penggugat dan Tergugat IV tidak terdapat hubungan hukum, sehingga tidak sepatutnya tuntutan ganti rugi dibebankan pula kepada Tergugat IV.
5. Bahwa tuntutan ganti rugi tersebut selain sangat mengada-ada juga tidak berdasar hukum sama sekali. Oleh sebab itu, sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tondano yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*.

#### E. Tanggapan atas Dalil Penggugat yang Meminta Putusan dalam Perkara A Quo Dijalankan Terlebih Dahulu (Putusan Serta Merta)

1. Bahwa Tergugat IV dengan tegas menolak dalil Penggugat yang menyatakan

Halaman 35 dari 85 halaman Putusan No.99/PDT/2020/PT MND



agar putusan dalam perkara *a quo* dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum verset, banding, kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*).

2. Bahwa dalil tersebut harus ditolak atau dikesampingkan oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo*, karena berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2001 tanggal 20 Agustus 2001 tentang Permasalahan Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) dan Provisionil dengan tegas dinyatakan bahwa setiap kali akan melaksanakan putusan serta merta harus disertai dengan pendapat dari Ketua Pengadilan Negeri yang bersangkutan sebagaimana yang diatur dalam butir 6 dan butir 7 SEMA Nomor 3 Tahun 2000 dan harus disertai dengan adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai/objek eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata di kemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama. Dengan demikian, jelas bahwa tanpa disertai uang jaminan yang sama nilainya dengan objek sengketa pelaksanaan putusan serta merta dan provisional tidak boleh dijalankan.
3. Bahwa dalam perkara *a quo* Penggugat tidak menyertakan jaminan yang sama nilainya dengan objek sengketa. Dengan demikian, permohonan Penggugat agar putusan dalam perkara *a quo* dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada verzet, banding, kasasi sekalipun (*uitvoerbaar bij voorraad*) sudah sepatutnya tidak dipenuhi dan ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo*.

Bahwa Tergugat IV menolak dalil-dalil dalam posita dan petitum Penggugat untuk selain dan selebihnya serta sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tondano.

Maka: berdasarkan hal-hal tersebut, Tergugat IV mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tondano yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berkenan memberikan putusan dengan amar sebagai berikut:

#### DALAM EKSEPSI

1. Menerima dan mengabulkan seluruh Eksepsi Tergugat IV;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

#### DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan lelang eksekusi harta pailit yang dilakukan Tergugat IV atas permintaan Kurator merupakan lelang yang sesuai prosedur, dilakukan secara



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sah serta tidak melawan hukum.

3. Menyatakan menolak permohonan ganti rugi materiil sebesar Rp400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) dan immateriil sebesar Rp2.500.000.000,- (dua miliar lima ratus juta rupiah).
4. Menyatakan menolak tuntutan uang paksa sebesar Rp1.000.000 (satu juta rupiah) setiap harinya yang dimohonkan Penggugat.
5. Menyatakan menolak permohonan Pengugat agar putusan dalam perkara a quo dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun Tergugat IV melakukan Verzet, Banding atau Kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*).
6. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul.

Atau apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tondano berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex a equo et bono*).

## UNTUK TERGUGAT V

1. Bahwa dalam Gugatan ini Saya tidak mengenal Penggugat
2. Bahwa dengan itikad baik, Saya mengikuti proses pelelangan yang dilaksanakan oleh Kantor Pelelangan Negara Sulawesi Utara di Manado atas objek sebidang tanah, dimana informasi tentang adanya pelelangan ini saya dapatkan melalui aplikasi media online yang sah dari Kantor pelelangan Negara dalam hal ini DJKN (Direktorat Jenderal Kekayaan Negara) melalui KPKNL Sulawesi Utara.
3. Bahwa Saya tertarik mengikuti pelelangan ini karena sebelumnya Saya sudah pernah mengikuti proses pelelangan yang dilaksanakan oleh KPKNL Manado Sulawesi Utara Jl. Betesda No.6-8 Gedung Keuangan Negara Lt. 3 Manado – 95113 (0431)860083.
4. Bahwa setelah melalui proses pelelangan yang dilaksanakan pada tanggal 07 September 2017 oleh KPKNL Manado Saya menjadi pemenang atas objek 1 (satu) bidang tanah yang terletak di Kelurahan Kakaskasen Dua Ling, IX Jalan Perlombaan Kec, Tomohon Utara Kota Tomohon dengan Kode lelang NCWI4H dengan nilai objek lelang Rp. (297.000.000 rupiah).
5. Bahwa setelah menyelesaikan proses administrasi dan melaksanakan pembayaran atas objek lelang tersebut, Saya mendapatkan Risalah Lelang Nomor: 493/76/2017, 1 (satu) buah Sertipikat Hak Milik No: 275/Kakaskasen II tercatat atas nama TONTJE THENOCH dengan luas tanah: 1698 m2, dengan Surat Ukur/Gambar Situasi Nomor: 65/Kakaskasen II 2003 yang terletak di Jl. Perlombaan Ling IX Kelurahan Kakaskasen Dua Kecamatan Tomohon Utara Kota Tomohon Prop. Sulawesi Utara; Surat Roya dari Bank Ekonomi Nomor:

Halaman 37 dari 85 halaman Putusan No.99/PDT/2020/PT MND



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

0739/SEC DOC/05/2018.

6. Bahwa setelah mendapatkan Risalah Lelang dimaksud, Saya mendatangi Lurah Kelurahan Kakaskasen Dua untuk melaporkan bahwa tanah yang terletak di Jl.Perlombaan Ling IX Kelurahan Kakaskasen Dua Kecamatan Tomohon Utara Kota Tomohon Prop. Sulawesi Utara sebagaimana dibuktikan dengan Sertipikat Hak Milik Nomor: 275/Kakaskasen II. saat ini adalah milik Saya sekaligus memastikan bahwa lokasi objek tanah tersebut sesuai dengan Surat Ukur/Gambar Situasi yang tercantum dalam SHM tersebut .
7. Bahwa selanjutnya Saya mendatangi Kantor BPN Kota Tomohon untuk melaksanakan proses balik nama atas Sertipikat Hak Milik Nomor: 275/Kakaskasen II.
8. Bahwa setelah poin 6 dan 7 tersebut, Saya kemudian melaksanakan aktifitas di objek tanah tersebut untuk selanjutnya Saya manfaatkan.
9. Bahwa Saya menguasai objek tanah tersebut karena Saya merasa memperoleh objek tanah tersebut secara SAH melalui proses Lelang yang dilaksanakan oleh Kantor Pelelangan Negara Sulawesi Utara di Manado
10. Bahwa pada akhirnya Saya mendapatkan panggilan dari Juru Sita Pengadilan Negeri Tondano atas Gugatan Pihak Penggugat yang menjadikan Saya sebagai Tergugat V.
11. Bahwa Saya memohon kepada Majelis Hakim yang terhormat untuk mendapatkan perlindungan hukum karena dengan itikad baik Saya memperoleh objek tanah tersebut melalui Kantor Pelelangan Negara Sulawesi Utara di Manado.

Demikian jawaban ini, Saya mohon kiranya Majelis Hakim yang terhormat untuk dapat menolak semua gugatan yang diajukan oleh Penggugat kepada Saya; atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya. Terima Kasih.

Membaca, Putusan Sela Pengadilan Negeri Tondano atas Eksepsi Kompetensi Absolut Tergugat III dan Tergugat IV tanggal 28 Nopember 2018, yang amar putusan sebagai berikut:

- Menolak eksepsi tersebut ;
- Menyatakan Pengadilan Negeri Tondano berwenang untuk mengadili perkara Nomor 152/Pdt.G/2018/PN Tnn ;
- Memerintahkan kepada kedua belah pihak untuk melanjutkan perkara tersebut ;
- Menanggihkan biaya perkara hingga putusan terakhir ;

Halaman 38 dari 85 halaman Putusan No.99/PDT/2020/PT MND



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Membaca, Turunan resmi Putusan Pengadilan Negeri Tondano No.152/Pdt.G/2018/PN Tnn tanggal 27 Maret 2019 atas sengketa kedua belah pihak yang berperkara yang amarnya sebagai berikut:

## DALAM EKSEPSI

Menerima Eksepsi Tergugat III

## DALAM POKOK PERKARA

- Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp.4.749.000,- (empat juta tujuh ratus empat puluh sembilan ribu rupiah) ;

Membaca, Akta Pernyataan permohonan banding No.152/Pdt.G/2018//PN Tnn yang dibuat oleh PLH Panitera Pengadilan Negeri Tondano yang menyatakan bahwa Kuasa Pembanding, semula Penggugat pada tanggal 9 April 2019 menyatakan banding atas putusan Pengadilan Negeri Tondano No.152/Pdt.G/2018/PN Tnn tanggal 27 Maret 2019; Dan Pernyataan permohonan banding ini telah diberitahukan secara saksama oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Tondano sebagaimana relaas pemberitahuan pernyataan permohonan banding kepada Terbanding I, semula Tergugat I pada tanggal 16 April 2019; Kepada Terbanding II, semula Tergugat II pada tanggal 16 April 2019; Kepada Terbanding III, semula Tergugat III pada tanggal 24 Juni 2019; Kepada Terbanding IV, semula Tergugat IV pada tanggal 24 April 2019; Kepada Terbanding V, semula Tergugat V pada tanggal 16 April 2019; Kepada Terbanding VI, semula Tergugat VI pada tanggal 16 April 2019;

Membaca, Memori banding tanggal 3 Mei 2019, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tondano, sebagaimana Tanda terima Memori banding No.152/Pdt.G/2018/PN Tnn tanggal 3 Mei 2019, dan memori banding ini telah diberitahukan dan diserahkan; Kepada Terbanding I, semula Tergugat I pada tanggal 7 Mei 2019; Kepada Terbanding II, semula Tergugat II tanggal 7 Mei 2019; Kepada Terbanding III, semula Tergugat III pada tanggal 24 Juni 2019; Kepada Terbanding IV, semula Tergugat IV pada tanggal 21 Mei 2019; Kepada Terbanding V, semula Tergugat V 7 Mei 2019; Kepada Terbanding VI, semula Tergugat VI pada tanggal 7 Mei 2019;

Membaca, Kontra memori banding dari Terbanding III, semula Tergugat III, tanggal 14 Oktober 2019, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tondano, sebagaimana Tanda terima Kontra Memori banding No.152/Pdt.G/2018/PN Tnn

Halaman 39 dari 85 halaman Putusan No.99/PDT/2020/PT MND

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 14 Oktober 2019, dan Kontra memori banding ini telah diberitahukan dan diserahkan; Kepada Terbanding I, semula Tergugat I pada tanggal 17 Oktober 2019; Kepada Terbanding II, semula Tergugat II tanggal 17 Oktober 2019; Kepada Terbanding IV, semula Tergugat IV pada tanggal 20 Mei 2020; Kepada Terbanding V, semula Tergugat V 22 Oktober 2019; Kepada Terbanding VI, semula Tergugat VI pada tanggal 22 Oktober 2019; Kepada Pembanding, semula Penggugat pada tanggal 22 Oktober 2019;

Membaca, Kontra memori banding dari Terbanding IV, semula Tergugat IV, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tondano, sebagaimana Tanda terima Kontra Memori banding No.152/Pdt.G/2018/PN Tnn tanggal 1 Nopember 2019, dan Kontra memori banding ini telah diberitahukan dan diserahkan; Kepada Terbanding I, semula Tergugat I pada tanggal 12 Nopember 2019; Kepada Terbanding II, semula Tergugat II tanggal 12 Nopember 2019; Kepada Terbanding III, semula Tergugat III pada tanggal 20 Mei 2020; Kepada Terbanding V, semula Tergugat V 12 Nopember 2019; Kepada Terbanding VI, semula Tergugat VI pada tanggal 12 Nopember 2019; Kepada Pembanding, semula Penggugat pada tanggal 12 Nopember 2019;

Membaca, relaas Pemberitahuan memeriksa berkas perkara (inzage), No.152/Pdt.G/2018/PN Tnn kepada Pembanding, semula Penggugat pada tanggal 22 April 2019; Kepada Terbanding I, semula Tergugat I pada tanggal 16 April 2019; Kepada Terbanding II, semula Tergugat II tanggal 16 April 2019; Kepada Terbanding III, semula Tergugat III pada tanggal 9 Juni 2020; Kepada Terbanding IV, semula Tergugat IV pada tanggal 29 April 2019; Kepada Terbanding V, semula Tergugat V pada tanggal 16 April 2019; Kepada Terbanding VI, semula Tergugat VI pada tanggal 16 April 2019; Agar datang menghadap ke Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tondano dalam tenggang waktu 14 hari sejak tanggal pemberitahuan ini, untuk memeriksa berkas sebelum dikirim ke Pengadilan Tinggi Manado;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa berdasarkan Akta Pernyataan Permohonan Banding Nomor 152/Pdt.G/2018/PN Tnn, menyatakan bahwa Pangemanan Rumondor, SH sebagai Kuasa Pembanding, semula Penggugat telah menyatakan banding pada tanggal 9 April 2019 atas putusan Pengadilan Negeri Tondano No.152/Pdt.G/2018/PN Tnn tanggal 27 Maret 2019, oleh karena pernyataan banding tersebut dilaksanakan dalam tenggang waktu dan menurut tatacara yang ditentukan oleh Undang – Undang, maka Pernyataan banding aquo secara formal harus dinyatakan diterima;

Halaman 40 dari 85 halaman Putusan No.99/PDT/2020/PT MND



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Pembanding, semula Penggugat mengajukan Memori banding yang menyatakan keberatannya sebagai berikut:

A. URAIAN PERTIMBANGAN HUKUM MAJELIS HAKIM DALAM AMAR PUTUSAN DAN TANGGAPAN PEMBANDING/PENGGUGAT.

1. Bahwa Pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama dan dalam Amar putusannya menyatakan bahwa Gugatan Penggugat/Pembanding adalah tidak dapat diterima dengan alasan bahwa tidak ditariknya PPAT yang melakukan jual beli terhadap tanah objek sengketa antara Penggugat/Pembanding dan Tergugat I/Terbanding yaitu akta Jual Beli No.194/2011 tanggal 27 Juli 2011 antara Tergugat I/Terbanding dengan Penggugat/Pembanding berdasarkan sertifikat yaitu No.98/Desa Kakaskasen II tahun 1982 dengan luas 1.059 M2 atas nama Penggugat/Pembanding dan sertifikat No.100/Desa Kakaskasen II tahun 1982 dengan luas 887 M2 atas nama Penggugat/Pembanding terhadap tanah objek sengketa dan melalui Tergugat II/Terbanding kedua sertifikat tersebut sudah balik nama atas nama Penggugat/Pembanding.
2. Bahwa demikian pula pertimbangan Majelis Hakim Tingkat pertama menyatakan bahwa gugatan tidak dapat diterima karena tidak ditariknya kurator dari tergugat I/Terbanding.
3. Bahwa sesungguhnya alasan-alasan pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut sangatlah jelas bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku dan fakta-fakta hukum yang terungkap dipersidangan berdasarkan keterangan para saksi dan alat bukti.
4. Bahwa alasan Majelis Hakim tersebut sesungguhnya tidak ada hubungan hukum dengan Tergugat III/Terbanding yang menyatakan dalam Eksepsinya tidak ditariknya PPAT tersebut, bahwa sesungguhnya hubungan hukum dengan Tergugat III/Terbanding sama sekali tidak ada terhadap pembuatan Akta Jual Beli dari PPAT antara Penggugat/Pembanding dan Tergugat I/Terbanding terhadap tanah objek sengketa.
5. Bahwa sesungguhnya yang menjadi substansi dari gugatan Penggugat/Pembanding adalah pembatalan sertifikat No.275/Desa Kakaskasen II tahun 2004 dimana penerbitan sertifikat tersebut sangatlah bertentangan dengan hukum yang berlaku, karena tanah objek sengketa tersebut telah memiliki sertifikat dan telah terjadi jual beli dengan penggugat/pembanding dan telah balik nama atas nama Penggugat/Pembanding kedua sertifikat tersebut atas tanah objek sengketa.

Halaman 41 dari 85 halaman Putusan No.99/PDT/2020/PT MND



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa sesungguhnya setiap tanah yang sudah memiliki sertifikat maka tidak boleh lagi diterbitkan sertifikat yang lain dengan demikian sangat jelas sertifikat No.275/Desa Kakaskasen II tahun 2004 penerbitannya adalah tidak sah menurut hukum.
7. Bahwa demikian pula dalam persidangan Tergugat II/Terbanding yaitu BPN Kota Tomohon telah memperlihatkan Warka Tanah dari tanah objek sengketa adalah atas nama Penggugat/Pembanding, dan penerbitan sertifikat No.275/desa Kakaskasen II tahun 2004 tersebut tidak terdaftar di BPN Kota Tomohon (Tergugat II/Terbanding), dengan demikian sangatlah jelas sertifikat tersebut adalah tidak menurut hukum.
8. Bahwa berdasarkan Sertifikat No.275/Desa Kakaskasen II tahun 2004 yang penerbitannya secara melawan hukum telah dijaminakan oleh Tergugat I/Terbanding kepada Tergugat III/Terbanding untuk melakukan pinjaman uang dan sampai pada waktu yang telah ditentukan Tergugat I/Terbanding tidak membayarnya selanjutnya dilakukan pelelangan oleh Tergugat IV/Terbanding dan pemenangnya adalah Tergugat V/Terbanding dan langsung secara melawan hukum menyerobot tanah objek sengketa oleh Tergugat V/Terbanding dan Tergugat VI/Terbanding, dengan demikian sangatlah jelas pertanggung jawaban secara hukum atas pinjaman dari Tergugat I/Terbanding adalah tanggung jawab hukum dari Tergugat I/Terbanding.
9. Bahwa pinjaman dari Tergugat I/Terbanding kepada Tergugat III/Terbanding dan telah menjaminkan sertifikat yang tidak sah tersebut sesungguhnya tidak ada hubungan hukum dengan PPAT yang membuat Akte Jual Beli antara Penggugat/Pembanding dan Tergugat I/Terbanding, oleh sebab itu secara hukum PPAT tersebut tidak wajib ditarik sebagai Tergugat sebagaimana yang dimaksud oleh Tergugat III/Terbanding dalam Eksepsi tersebut.
10. Bahwa demikian pula Tergugat III/Terbanding menyatakan dalam eksepsinya bahwa Gugatan Penggugat/Pembanding tidak menarik Kurator dari Tergugat I/Terbanding sebagai Tergugat, bahwa alasan ini sesungguhnya adalah tidak benar, karena pembuatan sertifikat No.275/Desa kakaskasen II tahun 2004 adalah dilakukan oleh Tergugat I/Terbanding, dan demikian pula tanah objek sengketa bukan lagi milik dari Tergugat I/Terbanding setelah terjadi jual beli antara Penggugat/Pembanding dan Tergugat I/Terbanding, oleh sebab itu tanah objek sengketa bukan lagi milik Tergugat I/Terbanding yang sudah pailit dan selanjutnya telah diserahkan kepada Kurator untuk penyelesaian harta milik dari pada Tergugat I/Terbanding apabila ada permasalahan. Dengan demikian sangatlah jelas bahwa Kurator dari Tergugat I/Terbanding tidak wajib

Halaman 42 dari 85 halaman Putusan No.99/PDT/2020/PT MND

#### Disclaimer

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



digugat, akan tetapi sesungguhnya Tergugat I/Terbanding harus melimpahkan ataupun menguasai kepada Kurator sehubungan dengan gugatan Penggugat/Pembanding terhadap tanah objek sengketa yang bukan lagi hak milik dari Tergugat I/Terbanding.

11. Bahwa sesungguhnya Tergugat I/Terbanding yang telah melakukan jual beli terhadap tanah objek sengketa melalui PPAT kepada Penggugat/Pembanding sudah dilakukan pemanggilan sesuai ketentuan hukum akan tetapi Tergugat I/Terbanding tidak pernah menghadiri persidangan di Pengadilan Negeri Tondano sejak awal sampai dengan terakhir yaitu diputusnya perkara tersebut.
12. Bahwa Tergugat I/Terbanding dengan tidak hadir di persidangan adalah secara hukum telah "MELEPASKAN HAKNYA" sebagai Tergugat I/Terbanding dalam perkara ini.
13. Dengan melepaskan haknya Tergugat I/Terbanding maka secara hukum Tergugat I/Terbanding telah mengakui kesalahannya/perbuatan melawan hukumnya yaitu telah mengajukan permohonan penerbitan sertifikat terhadap tanah objek sengketa terhadap Tergugat II/terbanding dan telah diterbitkan sertifikat Hak Milik No.275/desa kakaskasen II tahun 2004.
14. Bahwa demikian pula dengan melepaskan hak dari Tergugat I/Terbanding dalam persidangan berdasarkan Gugatan Penggugat/Pembanding maka dengan sendirinya mengakui bahwa Gugatan Penggugat/Pembanding adalah benar.
15. Bahwa berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku setiap penerbitan sertifikat terhadap sebidang tanah yang belum diterbitkan sertifikat hak milik dan secara hukum sesungguhnya tanah objek sengketa sudah memiliki sertifikat, oleh sebab itu Penerbitan sertifikat No.275/Desa Kakaskasen II tahun 2004 yang selanjutnya dijaminakan Tergugat I/Terbanding kepada Tergugat III/Terbanding adalah tidak sah menurut hukum.
16. Bahwa setelah terjadi jual beli tanah objek sengketa antara Penggugat/Pembanding dan Tergugat I/Terbanding dan selanjutnya telah balik nama kepada Penggugat/Pembanding, maka tanah objek sengketa langsung dikuasai oleh Penggugat/Pembanding tetapi secara melawan hukum Tergugat V/terbanding dan VI/Terbanding langsung menyerobot dan menguasai tanah tersebut secara melawan hukum berdasarkan hasil pelelangan dari Tergugat IV/Terbanding, karena Tergugat I/Terbanding tidak membayar pinjaman kepada Tergugat III/Terbanding dan menjaminkan sertifikat yang tidak sah tersebut, oleh sebab itu apa yang telah dilakukan oleh Tergugat III, IV, V dan VI (Terbanding) adalah tidak sah menurut hukum.



17. Bahwa berdasarkan fakta hukum yang terungkap dipersidangan yaitu keterangan saksi maupun alat bukti yang diajukan oleh Penggugat/Pembanding sangatlah jelas tanah objek sengketa sudah menjadi milik dari Penggugat/Pembanding, dengan demikian sangatlah jelas akibat perbuatan Tergugat I, II, III, IV, V dan VI/Terbanding adalah sangat merugikan Penggugat/Pembanding secara matriel dan imatriel, sehingga permintaan ganti rugi dari Penggugat/Pembanding sudah sepatutnya dikabulkan.

## B. KESIMPULAN.

1. Bahwa persyaratan gugatan Penggugat/Pembanding sangatlah jelas didasarkan pada aturan hukum yang berlaku dengan demikian putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama kami nyatakan upaya hukum banding.
2. Bahwa seluruh pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat pertama dalam mengambil keputusan sangatlah bertentangan dengan hukum yang berlaku sebagaimana yang diuraikan diatas oleh sebab itu Penggugat/Pembanding menyatakan Upaya hukum dalam putusan tersebut.
3. Bahwa sangatlah jelas dalam pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama tidak menunjukkan rasa keadilan tetapi sangat subjektif sehingga sangat merugikan pihak Penggugat.
4. Bahwa sangatlah jelas berdasarkan fakta hukum yang terungkap dipersidangan tanah objek sengketa adalah milik sah dari Penggugat/Pembanding dan penerbitan sertifikat no. 275/Desa Kakaskasen II tahun 2004 atas nama Tergugat I/Terbanding adalah tidak sah menurut hukum, dan harus dibatalkan sehingga jaminan sertifikat atas pinjaman uang Tergugat I/Terbanding kepada Tergugat III/Terbanding adalah tanggung jawab hukum dari Tergugat I/Terbanding.

Bahwa berdasarkan alasan-alasan Yuridis tersebut diatas, maka dimohon kiranya Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Manado yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut:

Dalam Eksepsi ;

1. Menyatakan Eksepsi Para Tergugat/Terbanding tidak beralasan hukum dan harus ditolak.

Dalam Pokok Perkara:

2. Menerima Permohonan Banding Penggugat/Pembanding.
3. Memeriksa dan mengadili sendiri perkara tersebut,



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Tondano No.152/Pdt.G/2018/PN.Tnn tanggal 27 Maret 2019.
5. Mengabulkan Gugatan Penggugat/Pembanding untuk seluruhnya
6. Menyatakan Akta Jual Beli No. 194/2011 tanggal 27 juli 2011 antara Tergugat I dengan Penggugat dan kemudian kedua sertifikat yaitu No.98/Desa Kakaskasen II tahun 1982 dengan luas 1.059 M2 atas nama Penggugat dan sertifikat No. 100/Desa Kakaskasen II tahun 1982 dengan luas 887 M2 atas nama Penggugat adalah sah menurut hukum.
7. Menyatakan Tidak sah dan melawan hukum atas terbitnya sertifikat hak milik No.275/Desa Kakaskasen II tahun 2004 dengan surat ukur No.65/Kakaskasen II tahun 2003 tanggal 23 desember 2003 atas nama Tergugat I yang diterbitkan oleh Tergugat II dengan luas seluruhnya 1.698 M2.
8. Menyatakan objek sengketa tersebut dinyatakan Penggugat sebagai pemilik yang sah,
9. Menyatakan penjaminan sertifikat hak milik No.275/Desa Kakaskasen II tahun 2004 dengan surat ukur No.65/Kakaskasen II tahun 2003 tanggal 23 desember 2003 atas nama Tergugat I kepada Tergugat III dan pelelangan atas tanah objek sengketa oleh Tergugat IV yang didasarkan pada sertifikat tidak sah, dan sebagai pemenang adalah Tergugat V dinyatakan tidak sah secara hukum dan harus dibatalkan.
10. Menyatakan penguasaan Tergugat V dan VI atas tanah objek sengketa yang didasarkan pada hasil pelelangan secara melawan hukum dinyatakan tidak sah dan Tergugat V dan VI segera keluar dari tanah objek sengketa.
11. Menyatakan Tergugat I, II, III, IV, V dan VI secara tanggung renteng untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat sehubungan dengan tidak dinikmatinya tanah dan hasilnya yaitu kerugian matriel selama 8 bulan terhitung dari oktober tahun 2017 s/d Mei 2018 sebesar Rp. 400.000.000,00,- dan Kerugian Imatriel Rp. 2.500.000.000,00,-
12. Menghukum Tergugat V dan VI dan siapa saja yang mendapatkan hak dari padanya atas sebidang tanah yang terletak di Kelurahan kakaskasen II. Kec. Tomohon Utara .Dengan luas. 1.946 M2 dengan batas-batas: Utara : Frans Ngantung, Timur : Philips Sulu : Selatan :Jln. Perlombaan, Barat :Keluarga Manadagi Tombiling untuk dikembalikan kepada Penggugat secara utuh dan dalam keadaan baik.
13. Menghukum para Tergugat untuk membayar uang paksa kepada Penggugat masing-masing sebesar Rp. 1.000.000,00,- sehari setiap kali lalai memenuhi isi putusan terhitung sejak putusan diucapkan sampai dilaksanakan.

Halaman 45 dari 85 halaman Putusan No.99/PDT/2020/PT MND

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

14. Menyatakan menurut hukum putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya vaset, banding, kasasi ataupun upaya hukum lainnya.
15. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang dilakukan oleh Pengadilan Negeri Tondano.
16. Menghukum para Tergugat membayar biaya perkara.

## MOHON KEADILAN

Menimbang, bahwa atas Memori banding dari Pembanding, semula Penggugat, selanjutnya Terbanding III, semula Tergugat III mengajukan Kontra memori banding yang menyatakan sebagai berikut:

Dengan berdasarkan pada dokumen-dokumen tersebut, berikut kami sampaikan KONTRA MEMORI BANDING terhadap MEMORI BANDING PEMBANDING.

### A. DASAR PENGAJUAN KONTRA MEMORI BANDING

1. Majelis Hakim Pemeriksa Perkara Banding yang kami hormati, perkara *a quo* sebelumnya telah diputus oleh Majelis Hakim Pemeriksa Perkara pada Pengadilan Negeri Tondano melalui Putusan Pengadilan Negeri Tondano No. 152/Pdt.G/2018/PN.Tnn tertanggal 27 Maret 2019.
2. Selanjutnya berdasarkan Surat Pemberitahuan Pernyataan Banding tertanggal 24 Juni 2019 (Lampiran – 1), kami mengetahui bahwa PEMBANDING telah mengajukan PERNYATAAN BANDING kepada Pengadilan Negeri Tondano pada tanggal 9 April 2019.
3. Kemudian, berdasarkan Surat Pemberitahuan dan Penyerahan Memori Banding tertanggal 24 Juni 2019 (Lampiran – 2), kami mengetahui bahwa PEMBANDING telah mengajukan Memori Banding melalui Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tondano pada tanggal 3 Mei 2019.
4. Perlu kami informasikan, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 11 ayat (3) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Pengadilan Peradilan Ulangan (“UU Pengadilan Peradilan Ulangan”), telah diatur bahwa:  
*“Kedua belah pihak boleh memasukkan surat-surat keterangan dan bukti kepada Panitera Pengadilan Negeri atau kepada Panitera Pengadilan Tinggi yang akan memutuskan, asal saja turunan dari surat-surat itu diberikan kepada pihak lawan dengan perantaraan pegawai Pengadilan Negeri yang ditunjuk oleh Ketua Pengadilan Negeri itu.”*
5. Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, pengajuan kontra memori banding terhadap memori banding yang diajukan oleh PEMBANDING tidak dibatasi

Halaman 46 dari 85 halaman Putusan No.99/PDT/2020/PT MND



untuk diajukan dalam suatu jangka waktu tertentu. Maka dari itu, kontra memori banding ini patut dan layak untuk dikirimkan dan diperiksa bersamaan dengan berkas perkara lainnya.

## A. RINGKASAN PERKARA

Majelis Hakim yang terhormat, izinkanlah kami untuk menyampaikan ringkasan perkara agar memudahkan Majelis Hakim untuk mendapat gambaran perkara *a quo* secara menyeluruh:

- a. Hubungan hukum antara TERBANDING I dengan TERBANDING III timbul berdasarkan Akta Pemberian Jaminan pribadi (*Personal Guarantee*) No. 04 tanggal 5 Januari 2011 (“Akta Jaminan Pribadi”).
- b. Adapun Akta Jaminan Pribadi tersebut dibuat oleh TERBANDING I untuk menjamin Perjanjian Kredit No. 1 tanggal 5 Januari 2011, Perjanjian Kredit No. 2 tanggal 5 Januari 2011 dan Perjanjian Kredit No. 3 tanggal 5 Januari 2011 sebagaimana telah diubah beberapa kali melalui Perubahan Fasilitas Perbankan No. 002/VI/2013-KMK tanggal 21 Juni 2013 yang dibuat oleh dan di antara PT Bangun Wenang Beverages Coy dengan TERBANDING III (“Perjanjian Kredit”). Berdasarkan Perjanjian Kredit tersebut, PT Bangun Wenang Beverages Coy telah menerima fasilitas kredit dalam bentuk Pinjaman Rekening Koran dengan pagu sebesar Rp20.000.000.000,00 (dua puluh miliar Rupiah), dalam bentuk Pinjaman Aksep Kondisional dengan pagu sebesar Rp15.000.000.000,00 (lima belas miliar Rupiah) dan pinjaman dalam bentuk Term Loan dengan pagu sebesar Rp60.000.000.000,00 (enam puluh miliar Rupiah).
- c. Selain Akta Jaminan Pribadi, TERBANDING I juga telah menjaminkan tanah yang terdaftar dengan Sertifikat Hak Milik No. 275/Desa Kakaskasen II tahun 2004 (“Objek Sengketa”).
- d. Objek Sengketa telah diikatkan oleh TERBANDING I dan TERBANDING III dengan Hak Tanggungan sebagaimana terlihat dalam Sertifikat Hak Tanggungan No. 144/2013 tanggal 28 Agustus 2013 Jo. Akta Pembebanan Hak Tanggungan No. 162/2012 tanggal 8 Juni 2012 (“SHT No. 144/2013”) dan Sertifikat Hak Tanggungan No. 68/2014 tanggal 18 Maret 2014 jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 495.1/2013 tanggal 5 Desember 2013 (“SHT No. 68/2014”). Adapun proses penerbitan Sertifikat Hak tanggungan



tersebut telah dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan dilakukan di hadapan pejabat-pejabat yang berwenang untuk menerbitkan SHT No. 144/2013 dan SHT No. 68/2014. Dengan demikian, TERBANDING III adalah pemegang jaminan atas Objek Sengketa yang sah di mata hukum.

- e. Pada tanggal 22 September 2016, PT Bangun Wenang Beverages Coy, Henry Thenoch dan TERBANDING I dinyatakan pailit berdasarkan Putusan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Makassar No. 05/Pdt.Sus- PKPU/2016/PN.Niaga.Mks tanggal 22 September 2016 ("Putusan Pailit TERBANDING I"). Dengan demikian, seluruh harta yang dimiliki oleh PT Bangun wenang Beverages Coy, Henry Thenoch dan TERBANDING I ("Para Debitor Pailit") demi hukum menjadi harta pailit dan akan dijual untuk kepentingan para kreditor dari Para Debitor Pailit.
- f. Selain itu, berdasarkan Putusan Pailit tersebut telah diangkat pula Suwandi, S.H., selaku Kurator dari Para Debitor Pailit. Dengan demikian, terhitung sejak tanggal 22 September 2016, Suwandi, S.H., merupakan pihak yang berwenang bertindak mewakili untuk dan atas nama Para Debitor Pailit dalam setiap upaya hukum yang menyeret Para Debitor Pailit, dalam hal ini TERBANDING I.
- g. Selanjutnya, dalam rangka memenuhi kewajibannya selaku Kurator dari Para Debitor Pailit, pada atau sekitar bulan September 2017, Kurator dari Para Debitor Pailit telah meminta TERBANDING III untuk menyerahkan Sertifikat Hak Milik atas Objek Sengketa beserta dengan SHT No. 144/2013 dan SHT No. 68/2014 kepada Kurator agar dapat dilakukan penjualan melalui lelang. Terhadap permintaan Kurator tersebut, TERBANDING III telah menyerahkan dokumen-dokumen sebagaimana diminta tersebut berdasarkan Tanda Terima dokumen tanggal 8 September 2017.
- h. Sesuai dengan ketentuan Pasal 185 Undang-undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang ("UU Kepailitan dan PKPU"), Objek Sengketa telah berhasil dijual kepada TERBANDING V oleh Kurator melalui bantuan TERBANDING IV, sehingga hasil penjualan atas Objek Sengketa tersebut dapat digunakan oleh Kurator untuk membayar utang-utang yang dimiliki oleh Para Debitor Pailit.



6. Berdasarkan uraian di atas, sudah selayaknya bagi Majelis Hakim yang terhormat untuk sepakat dengan TERBANDING III bahwa PEMBANDING telah melakukan kesalahan yang cukup fatal dalam menyusun Gugatan *a quo* dengan tidak menarik Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Kurator sebagai pihak dalam perkara *a quo*.
7. Menurut UU Kepailitan dan PKPU, pada tanggal TERBANDING I dinyatakan pailit, maka pada tanggal itu pula TERBANDING I sudah tidak dapat melakukan pengurusan atas harta-harta miliknya, dalam hal ini adalah Objek Sengketa. Adapun pihak yang berwenang untuk mewakili TERBANDING I untuk melakukan pengurusan harta pailit TERBANDING I, termasuk namun tidak terbatas pada mempertahankan Objek Sengketa dari segala gugatan hukum adalah Kurator dari TERBANDING I dalam hal ini adalah Suwandi, S.H.
8. Selain hal tersebut di atas, PEMBANDING juga sudah seharusnya menyadari bahwa dengan telah digugatnya TERBANDING I sebagai Debitor Pailit dan Objek Sengketa sebagai Harta Pailit, maka sudah selayaknya Gugatan *a quo* diajukan di Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Makasar, bukan di Pengadilan Negeri Tondano.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka sangat beralasan bagi Majelis Hakim yang terhormat untuk dapat menolak Gugatan *a quo* seluruhnya, atau setidaknya menyatakan Gugatan *a quo* tidak dapat diterima.

## B. PERTIMBANGAN MAJELIS HAKIM YANG MENYATAKAN GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK SUDAH BENAR, TEPAT DAN BERLANDASKAN HUKUM

9. TERBANDING III dengan ini menolak dengan tegas argumentasi yang disampaikan oleh PEMBANDING pada butir 9 s.d. 10 halaman 2 MEMORI BANDING, yang pada intinya menerangkan bahwa Majelis Hakim telah keliru dalam memberikan pertimbangan terkait Gugatan Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*).
10. Perlu TERBANDING III sampaikan bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tondano telah memberikan pertimbangan hukum yang memadai terhadap perkara *a quo*, dimana telah secara terlebih dahulu memeriksa, membaca, menilai dan mempertimbangkan seluruh dalil-dalil, fakta-fakta dan bukti-bukti otentik yang diajukan para pihak sebelum perkara *a quo* diputus.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Berikut kami kutip pertimbangan hukum Majelis Hakim pemeriksa perkara *a quo* yang mengabulkan eksepsi TERBANDING III sebagaimana terdapat dalam Putusan Pengadilan Negeri Tondano No. 152/Pdt.G/2018/PN.Tnn., halaman 46- 49:

*“Menimbang, bahwa baik Tergugat III maupun Tergugat IV dalam jawabannya mendalilkan gugatan Penggugat kurang pihak karena tidak mengikutsertakan PPAT yang menyusun dan membuat Akta Jual Beli Nomor 194/2011 dan tidak mengikutsertakan Suwardi, SH selaku Kurator dari Tergugat I;*

*Menimbang, bahwa berdasarkan dalil gugatan Penggugat terhadap peralihan hak tanah dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 100/Desa Kakaskasen II tahun 1982 dengan luas 887 m2 dari Tergugat I ke Penggugat dilakukan berdasarkan Akta Jual Beli No. 194/2011 tanggal 27 Juli 2011 (bukti P-4) sedangkan terhadap peralihan hak atas tanah dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 98/Desa Kakaskasen II tahun 1982 dengan luas 1.059 m2 dari Tergugat I ke Penggugat dilakukan berdasarkan Akta Jual Beli No.195/2011 tanggal 27 Juli 2011 (bukti P-3);*

*Menimbang, bahwa selanjutnya dalam petitum gugatannya Penggugat menyatakan Akta Jual Beli No.194/2011 tanggal 27 Juli 2011 agar dinyatakan sah menurut hukum, yang berarti Akta Jual Beli No.194/2011 tanggal 27 Juli 2011 diakui menjadi landasan hukum perikatan antara Penggugat dan Tergugat I;*

*Menimbang, bahwa Penggugat yang dalam petitumnya berkehendak untuk menyatakan Akta Jual Beli No.194/2011 tanggal 27 Juli 2011 terhadap tanah sebagaimana dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 100/Desa Kakaskasen II tahun 1982 adalah sah menurut hukum, dihubungkan dengan sifat suatu putusan mengikat bagi pihak-pihak yang ada di dalamnya maka sudah sepatutnya Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang menerbitkan Akta Jual Beli No.194/2011 tanggal 27 Juli 2011 ikut sebagai pihak dalam gugatan Penggugat;*

*Menimbang, bahwa hal ini dilakukan agar produk hukum yang menjadi landasan hukum perikatan antara Penggugat dan Tergugat I dapat dinyatakan sah ataupun sebaliknya jika petitum yang dimohonkan Penggugat di tolak maka Akta Jual Beli No.194/2011 tanggal 27 Juli 2011 tidak sah menurut hukum sehingga Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) diwajibkan untuk patuh dan tunduk dalam putusan Majelis Hakim tersebut:*

*Menimbang, bahwa berdasarkan uraian di atas Majelis berpendapat masih ada*

Halaman 50 dari 85 halaman Putusan No.99/PDT/2020/PT MND



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*pihak lain yang berkaitan dengan pokok perkara dalam perkara ini tetapi tidak dijadikan sebagai pihak;*

12. Dengan memperhatikan seluruh pertimbangan Majelis Hakim tingkat pertama tersebut, telah terbukti dengan sempurna adanya urgensi bagi PPAT yang menyusun dan membuat AJB No. 194/2011 untuk ditarik ke dalam perkara *a quo*.
13. Keharusan PPAT yang menyusun dan membuat AJB No. 194/2011 untuk ditarik dalam perkara *a quo* semakin dikuatkan dengan adanya petitum Penggugat/Pembanding yang memohonkan agar AJB No. 194/2011 dinyatakan sah menurut hukum, sebagaimana kami kutip sebagai berikut:

*"2. Menyatakan Akta Jual Beli No. 194/2011 tanggal 27 Juli 2011 antara Tergugat I dengan Penggugat dan kemudian kedua sertifikat yaitu No. 98/Desa Kakaskasen II tahun 1982 dengan luas 1.059m<sup>2</sup> atas nama Penggugat dan Sertifikat Hak Milik No. 100/Desa Kakaskasen II tahun 1982 dengan luas 887m<sup>2</sup> atas nama Penggugat adalah sah menurut hukum."*

14. Merujuk pada hal tersebut di atas, maka sudah sangat tepat pertimbangan Majelis Hakim tingkat pertama yang menyatakan bahwa:

*"Menimbang, bahwa Penggugat yang dalam petitumnya berkehendak untuk menyatakan Akta Jual Beli No.194/2011 tanggal 27 Juli 2011 terhadap tanah sebagaimana dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 100/Desa Kakaskasen II tahun 1982 adalah sah menurut hukum, dihubungkan dengan sifat suatu putusan mengikat bagi pihak-pihak yang ada di dalamnya maka sudah sepatutnya Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang menerbitkan Akta Jual Beli No.194/2011 tanggal 27 Juli 2011 ikut sebagai pihak dalam gugatan Penggugat;"*

*Menimbang, bahwa hal ini dilakukan agar produk hukum yang menjadi landasan hukum perikatan antara Penggugat dan Tergugat I dapat dinyatakan sah ataupun sebaliknya jika petitum yang dimohonkan Penggugat ditolak maka Akta Jual Beli No.194/2011 tanggal 27 Juli 2011 tidak sah menurut hukum sehingga Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) diwajibkan untuk patuh dan tunduk dalam putusan Majelis Hakim tersebut;"*

15. Kegentingan menarik PPAT ataupun profesi lainnya yang terkait dan berhubungan erat dengan suatu perkara juga dapat Majelis Hakim

Halaman 51 dari 85 halaman Putusan No.99/PDT/2020/PT MND



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tingkat Banding yang terhormat dapat dilihat dalam beberapa pertimbangan hakim yang sudah berkekuatan hukum tetap sebagai berikut:

- a. Putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dalam perkara No. 410/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel tanggal 21 Juli 2014 yang telah dikuatkan oleh Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 400 K/Pdt/2016 tanggal 20 September 2016 yang berbunyi:

*“menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, menurut Majelis Debitur (BKPL) dan Notaris adalah yang mengeluarkan Akta Perjanjian Pinjaman tersebut oleh karenanya haruslah dijadikan pihak dalam perkara a quo karena jelas Perjanjian Kredit No. 39 tertanggal 13 Juni 2011 tersebut terkait langsung antara Penggugat dengan Debitur (BKPL) dan Notaris terkait langsung dalam Perjanjian Kredit maka haruslah dijadikan sebagai pihak, sehingga eksepsi Para Tergugat dan Para Turut Tergugat Ad. 6 mengenai Gugatan Penggugat Kurang Pihak beralasan menurut hukum dan Eksepsi tersebut patut dikabulkan.”*

- b. Putusan No. 349/Pdt.G/2008/PN.Jkt.Bar tanggal 29 Oktober 2009 yang berbunyi sebagai berikut:

*“menimbang bahwa meskipun Penggugat dalam tanggapan eksepsinya menyatakan bahwa dalam menentukan pihak yang digugat yang paling penting adanya perselisihan hukum antara Penggugat dengan Para Tergugat sebagai syarat materi gugatan. Namun dalam hal ini oleh karena Pejabat Pembuat Akta Tanah Erni Nasution, S.H., yang menerbitkan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 122/2001 tanggal 06 Nopember 2001 sebagai dasar diterbitkannya Sertifikat Hak Tanggungan No. 4116/2001 tanggal 16 Nopember 2001 oleh Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kota madya Jakarta Barat sebagai instansi yang menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan No. 4116/2001 tanggal 16 Nopember 2001 tidak diikutsertakan sebagai pihak dalam perkara baik sebagai Tergugat ataupun Turut Tergugat, maka gugatan Penggugat menjadi Kurang Pihak.;”*

16. Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, terbukti bahwa teramat penting peran dari PPAT yang menyusun dan membuat AJB No. 194/2011 untuk ditarik dalam perkara a quo, sehingga amar patut bagi PEMBANDING untuk menghadirkannya sebagai pihak dalam perkara a quo.

Halaman 52 dari 85 halaman Putusan No.99/PDT/2020/PT MND



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

17. Oleh karena itu, TERMOHON BANDING III memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tinggi yang terhormat untuk dapat mengabulkan eksepsi TERMOHON BANDING III mengenai Gugatan Penggugat Kurang Pihak.

## DALAM POKOK PERKARA

18. Adapun untuk memperkuat dalil-dalil yang PEMBANDING sampaikan dalam persidangan tingkat pertama, berikut ini PEMBANDING uraikan kembali materi- materi dalam pokok perkara untuk dapat Majelis Hakim Banding yang terhormat teliti dan cermati terlebih dahulu:

### C. DALIL PERBUATAN MELAWAN HUKUM YANG DISAMPAIKAN OLEH PEMBANDING SAMA SEKALI TIDAK TERBUKTI

19. Berdasarkan jawab-jinawab, bukti-bukti serta keterangan Saksi yang dihadirkan oleh Para Pihak dalam persidangan perkara *a quo*, TERBUKTI DENGAN SANGAT TERANG DAN JELAS BAHWA TERBANDING III TIDAK PERNAH MELAKUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM APAPUN KEPADA PEMBANDING.
20. Adapun hal-hal tersebut dapat TERBANDING III uraikan sebagai berikut:

- I. URAIAN MENGENAI PERBUATAN MELAWAN HUKUM YANG TIDAK TERBUKTI DILAKUKAN OLEH TERBANDING III TERHADAP PEMBANDING

21. Suatu perbuatan dapat dikategorikan sebagai suatu perbuatan melawan hukum jika memenuhi beberapa unsur sebagai berikut:

- a. UNSUR PERBUATAN

TERBANDING III tidak melakukan suatu perbuatan apapun yang melanggar hukum terhadap PEMBANDING. Hal ini juga terbukti di dalam persidangan bahwa PEMBANDING tidak dapat menunjukkan satu bukti apapun yang dapat mengindikasikan atau menunjukkan bahwa TERBANDING III telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap PEMBANDING.

Perlu Majelis Hakim yang terhormat ketahui bahwa TERBANDING III di dalam melakukan pembebanan Hak Tanggungan atas Objek Sengketa telah dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kalaupun pada kenyataannya TERBANDING III telah dibohongi oleh perbuatan PEMBANDING terkait keabsahan dokumen pemilikan tanah atas Objek Sengketa, maka sudah sepatutnya hak-hak TERBANDING III dilindungi oleh hukum dikarenakan TERBANDING III merupakan Kreditor yang telah melaksanakan kewajibannya berdasarkan Perjanjian Kredit sehingga TERBANDING III harus dianggap sebagai kreditor yang beriktikad baik.

Dengan demikian, unsur perbuatan yang melawan hukum terbukti tidak terpenuhi dan oleh karenanya Majelis Hakim yang terhormat layak dan patut untuk menolak Gugatan PEMBANDING untuk seluruhnya.

## b. UNSUR KESALAHAN

Sebagaimana telah disampaikan sebelumnya bahwa proses pembebanan Hak Tanggungan atas Objek Sengketa dilakukan oleh TERBANDING III dengan memperhatikan setiap ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pembebanan Hak Tanggungan juga telah dilakukan melalui bantuan pejabat-pejabat pada instansi-instansi yang terkait, dalam hal ini Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Pejabat Kantor Pertanahan setempat.

Dengan demikian, tidak ada satupun kesalahan/schuld yang dilakukan oleh TERBANDING III dalam melakukan pembebanan jaminan Hak Tanggungan atas Objek Sengketa sehingga sangat beralasan bagi Majelis Hakim yang terhormat untuk dapat menolak Gugatan PEMBANDING untuk seluruhnya.

## c. UNSUR KERUGIAN:

TERBANDING III terbukti tidak merugikan pihak manapun dalam perkara *a quo*. Malah, TERBANDING III merupakan pihak yang telah dirugikan sebagai akibat tindakan wanprestasi/gagal bayar yang dilakukan oleh TERBANDING I berdasarkan Perjanjian Kredit.

## d. UNSUR HUBUNGAN KAUSALITAS:

Dengan adanya ketidakmampuan PEMBANDING dalam membuktikan bahwa TERBANDING III telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap TERBANDING, sehingga TERBANDING telah mengalami kerugian baik secara materil maupun imateriil, maka unsur hubungan kausalitas menjadi tidak terpenuhi.

Halaman 54 dari 85 halaman Putusan No.99/PDT/2020/PT MND



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dengan demikian sudah selayaknya bagi Majelis Hakim yang terhormat untuk dapat menolak Gugatan PEMBANDING untuk seluruhnya.

22. Dengan tidak terpenuhinya keseluruhan unsur-unsur tersebut di atas, maka terbantahkan dengan sempurna dalil-dalil PEMBANDING yang pada pokoknya menyatakan bahwa TERBANDING III telah melakukan perbuatan melawan hukum.

23. Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka sudah sepatutnya dan selayaknya bagi Majelis Hakim yang terhormat untuk dapat menolak Gugatan yang diajukan oleh PEMBANDING untuk seluruhnya.

I. TERBANDING III SEBAGAI PEMEGANG HAK TANGGUNGAN YANG SAH SUDAH SEPATUTNYA DILINDUNGI SECARA HUKUM

24. Sebagaimana TERBANDING III telah jelaskan sebelumnya dalam butir B di atas, PEMBANDING memperoleh Hak Tanggungan atas Objek Sengketa adalah sebagai jaminan pembayaran atas Perjanjian Kredit.

25. Pembebanan Hak Tanggungan atas Objek Sengketa telah sesuai dengan seluruh kaidah hukum yang berlaku, termasuk namun tidak terbatas pada ketentuan- ketentuan yang terdapat pada Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (“UU Hak Tanggungan”).

26. Adapun bukti konkret bahwa proses pembebanan Hak Tanggungan atas Objek Sengketa adalah sah dan tidak melanggar hukum adalah dengan telah terbitnya SHT No. 144/2013 dan SHT No. 68/2014 (*in casu* Bukti T3-7).

27. Oleh karena itu, berdasarkan ketentuan Bab VIII Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 07 Tahun 2012 Jo. Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 03 Tahun 2018 tentang Pemberlakuan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2018 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan (terlampir) disebutkan bahwa PEMEGANG HAK TANGGUNGAN YANG BERITIKAD BAIK HARUS DILINDUNGI SEKALIPUN DI KEMUDIAN HARI DIKETAHUI BAHWA PEMBERI HAK TANGGUNGAN ADALAH ORANG YANG TIDAK BERHAK.

28. Oleh karena itu, sebagai pemegang Hak Tanggungan yang beritikad baik,

Halaman 55 dari 85 halaman Putusan No.99/PDT/2020/PT MND

**Disclaimer**

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



sudah sepatutnya hak-hak serta kepentingan dari TERBANDING III dilindungi oleh hukum apabila pada kenyataannya benar bahwa TERBANDING I telah menipu TERBANDING III terkait keabsahan pemilikan tanah.

- I. PEMBANDING TIDAK MAMPU MENGURAIKAN KERUGIAN MATERIIL DAN IMATERIIL YANG DIDERITANYA
29. Berdasarkan ketentuan Pasal 1246 KUHPerdata, disebutkan bahwa unsur ganti kerugian terdiri dari:
  - a. Biaya  
Biaya merupakan pengeluaran atau ongkos-ongkos yang nyata telah dikeluarkan;
  - b. Rugi  
Rugi merupakan kerugian karena kerusakan/kehilangan barang dan/atau harta kepunyaan salah satu pihak yang diakibatkan oleh kelalaian pihak lainnya;
  - c. Bunga  
Bunga merupakan keuntungan yang seharusnya diperoleh/diharapkan oleh salah satu pihak apabila pihak yang lain tidak lalai dalam melaksanakannya.
30. Unsur-unsur tersebut wajib untuk dirinci oleh PEMBANDING dalam Gugatannya, namun ternyata PEMBANDING gagal dalam merinci kerugian materil maupun imateriil yang dideritanya.
31. Terlebih lagi, di dalam positanya, untuk meminta ganti kerugian materil dalam Gugatan a quo ternyata PEMBANDING menggunakan pengandaian yang mana hal tersebut adalah dilarang. Adapun pengandaian yang dilakukan oleh PEMBANDING terlihat dengan jelas dalam posita butir 10 huruf a yang berbunyi sebagai berikut:

*“Kerugian materiel, perhitungan sebesar Rp50.000.000,00/bulan “JIKA” tanah milik PENGUGAT yang telah dikuasai oleh TERBANDING V dan TERBANDING VI seluas 1.946m<sup>2</sup> disewakan dan diperhitungkan dengan nilai hasil pendapatan lainnya.”*

32. Dari posita PEMBANDING tersebut di atas, terlihat dengan sangat terang dan jelas bahwa PEMBANDING masih melakukan pengandaian untuk menaksir kerugian materil yang dideritanya. Adapun perhitungan kerugian materil diperoleh PEMBANDING dengan melakukan pengandaian apabila



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Objek Sengketa disewakan kepada pihak ketiga atau diusahakan dalam bentuk lain.

33. Perumusan kerugian materil yang tidak dirinci secara tepat dan benar serta didasarkan melalui suatu pengandaian adalah suatu perbuatan yang dilarang. Hal ini tercermin dalam pendapat ahli hukum sebagai berikut:

a. Pendapat Ahli Hukum Darwan Prinst, S.H., dalam bukunya yang berjudul

“Strategi Menyusun dan Menangani Gugatan Perdata”, Penerbit PT Citra Aditya Bakti, Cetakan ketiga, 2003, halaman 38 yang berbunyi:

*“... Uraian kerugian itu tidak dapat direka-reka saja, tetapi harus diuraikan secara terinci, satu-persatu unsur-unsurnya dari kerugian yang timbul. Suatu uraian kerugian yang diajukan tanpa perincian dianggap sebagai kabur.”*

b. Pendapat Ahli Hukum Prof. Dr. Rosa Agustina, S.H., M.H. dalam bukunya

yang berjudul “Perbuatan Melawan Hukum”, Penerbit Pasca Sarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2003 halaman 312-313:

*“Pertimbangan Mahkamah Agung dalam menolak gugatan PENGGUGAT selanjutnya adalah bahwa PENGGUGAT tidak memberikan perincian ganti rugi yang didasarkan pada kekecewaan akibat promosi yang berlebihan. Oleh karena tidak dirinci maka ganti rugi tidak dapat dikabulkan.... Dalam perkara tersebut di atas pasal 1365 KUH Perdata diterapkan secara kaku dalam hal mengenai ganti rugi akibat kekecewaan karena promosi yang berlebihan. Mahkamah Agung menolak gugatan karena PENGGUGAT tidak memberikan perincian ganti rugi. Memang dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 550 K/Sip/1979 dinyatakan bahwa: ‘Petitum tentang ganti rugi harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tidak diadakan perincian mengenai kerugian- kerugian yang dituntut’*

*Pada akhirnya penggunaan pasal 1365 KUH Perdata dalam perkara di atas tidak memberikan perlindungan apapun terhadap konsumen karena dibatasi oleh ketentuan-ketentuan formil dalam hal ini Yurisprudensi Mahkamah Agung yang menerbitkan bahwa tuntutan ganti rugi haruslah dirinci.”*

34. Sejalan dengan kaidah hukum yang diatur dalam Pasal 1246 KUHPerdara dan pendapat Ahli Hukum, tuntutan ganti kerugian harus diperinci dalam yurisprudensi-yurisprudensi sebagaimana telah diterima dalam praktik peradilan di Indonesia sebagai berikut:

a. Putusan Mahkamah Agung No. 598 K/Sip/1971 tanggal 18 Desember 1971 menyatakan:

Halaman 57 dari 85 halaman Putusan No.99/PDT/2020/PT MND

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

“... dalam persidangan pengadilan ternyata Penggugat tidak dapat membuktikan secara rinci adanya dan besarnya kerugian yang diderita oleh Penggugat karena tidak berhasil membuktikannya, maka hakim menolak tuntutan pembayaran ganti rugi yang diajukan Penggugat tersebut.”

b. Putusan Mahkamah Agung No. 492 K/Sip/1970 yang menyatakan:

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

Agar dinyatakan sah semua keputusan Menteri Perhubungan Laut, tetapi tidak disebutkan putusan-putusan yang mana, agar dinyatakan sebagai perbuatan yang melanggar hukum segala perbuatan TERBANDING terhadap penggugat dengan tidak menyebutkan perbuatan-perbuatan yang mana, agar dihukum membayar ganti rugi sebesar Rp1.000.000,- (satu juta Rupiah) tanpa memerinci untuk kerugian-kerugian apa saja.”

c. Putusan Mahkamah Agung No. 550 K/Sip/1979 tanggal 8 Mei 1980 yang dikutip sebagai berikut:

“Petitum tentang ganti rugi harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tidak diadakan perincian mengenai kerugian-kerugian yang dituntut”

d. Putusan Mahkamah Agung Nomor: 459.K/Sip/1975 tanggal 18 September 1975 menyatakan bahwa:

“Dalam surat gugatan baik posita maupun petitumnya menuntut agar Tergugat dihukum membayar “uang ganti rugi” kepada Penggugat. Hakim baru dapat mengabulkan tuntutan ganti rugi tersebut, bilamana Penggugat dapat membuktikan secara terperinci kerugian dan berapa besarnya kerugian tersebut.”

e. Putusan Mahkamah Agung No. 550 K/Sip/1979 tanggal 8 Mei 1980 dalam perkara antara Suryadi dkk. melawan Abdullah bin H. Biun dkk. yang dikutip

dari buku R. Soeroso yang berjudul “Yurisprudensi Hukum Acara Perdata Bagian 3 Tentang Gugatan dan Surat Gugatan” Penerbit Sinar Grafika, halaman 403, yang dikutip sebagai berikut:

“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.”

35. Merujuk pada ketentuan hukum, yurisprudensi serta doktrin-doktrin tersebut

Halaman 58 dari 85 halaman Putusan No.99/PDT/2020/PT MND



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

di atas, maka dalil PEMBANDING yang tidak merinci kerugian materiil, serta memberikan alasan dan dasar hukum yang jelas, mengakibatkan Gugatan PEMBANDING layak untuk ditolak oleh Majelis Hukum Yang Terhormat.

36. Berdasarkan seluruh uraian-uraian tersebut di atas, maka terbukti dengan sempurna dan tidak terbantahkan lagi bahwa TERBANDING III tidak pernah melakukan perbuatan melawan hukum apapun terhadap PEMBANDING. Dengan demikian, sangatlah layak dan beralasan bagi Majelis Hakim yang terhormat untuk dapat menolak gugatan yang diajukan oleh PEMBANDING untuk seluruhnya.

## E PENUTUP

Berdasarkan uraian mengenai fakta-fakta, bukti-bukti dan kajian hukum sebagaimana dikemukakan di atas, kami mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Manado yang mengadili perkara ini untuk dapat mengeluarkan putusan yang menyatakan:

### "MENGADILI SENDIRI"

1. Menerima Kontra Memori Banding dari TERBANDING III untuk seluruhnya;
2. Menolak Permohonan Banding yang diajukan oleh PEMBANDING;
3. Menolak Memori Banding yang diajukan oleh PEMBANDING untuk seluruhnya;
4. Menyatakan sah dan berharga Perjanjian Kredit No. 1 tanggal 5 Januari 2011, Perjanjian Kredit No. 2 tanggal 5 Januari 2011 dan Perjanjian Kredit No. 3 tanggal 5 Januari 2011 beserta dengan perjanjian-perjanjian turunan atau terkait lainnya;
5. Menyatakan sah dan berharga Akta Pembebanan Hak Tanggungan No. 162/2012 tertanggal 8 Juni 2012 dan Sertifikat Hak Tanggungan No. 144/2013 tanggal 28 Agustus 2013;
6. Menyatakan sah dan berharga Akta Pembebanan Hak Tanggungan No. 495.1/2013 tertanggal 5 Desember 2013 dan Sertifikat Hak Tanggungan No. 68/2014 tanggal 18 Maret 2014;
7. Menyatakan sah dan berharga pelaksanaan lelang terhadap sebidang tanah seluas 1.698 m<sup>2</sup> berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 275/Desa Kakaskasen II Tahun 2014, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur/Gambar Situasi (GS) Nomor: 65/Kakaskasen II Tahun 2003, tanggal 23 September 2003, dengan pemegang hak atas nama

Halaman 59 dari 85 halaman Putusan No.99/PDT/2020/PT MND

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TERBANDING I (dahulu TERGUGAT I);

8. Menimbang Menghukum PEMBANDING untuk membayar biaya perkara. ATAU apabila Majelis Hakim berpendapat lain, TERBANDING III mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex a quo et bono*).

Menimbang, bahwa atas Memori banding dari Pembanding, semula Penggugat, selanjutnya Terbanding IV, semula Tergugat IV mengajukan Kontra Memori banding yang menyatakan keberatannya sebagai berikut;

1. Bahwa Terbanding IV/Tergugat IV menolak seluruh dalil-dalil Pembanding/Penggugat di dalam Memori Bandingnya, kecuali apa yang diakui secara tegas kebenarannya dan Terbanding IV/Tergugat IV tidak akan menjawab dalil-dalil yang dikemukakan Pembanding/Penggugat yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang Terbanding IV/Tergugat IV.
2. Bahwa Terbanding IV/Tergugat IV sangat sependapat dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tondano dalam putusannya Nomor 152/Pdt.G/2018/PN.TNN tanggal 27 Maret 2019, yang amarnya secara lengkap berbunyi:

*MENGADILI:*

*Dalam Eksepsi*

*Menerima Eksepsi Tergugat III;*

*Dalam Pokok Perkara*

- *Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima;*
- *Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp4.749.000,- (empat juta tujuh ratus empat puluh sembilan ribu rupiah);*

3. Bahwa Terbanding IV/Tergugat IV sependapat dengan pertimbangan-pertimbangan hukum maupun amar putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tondano yang telah tepat dan benar dalam menjatuhkan putusannya dikarenakan dalam memutus telah mempertimbangkan seluruh fakta persidangan dan bukti tertulis yang diajukan, sehingga alasan keberatan Pembanding/Penggugat hanya mengulang kembali dari dalil gugatan terdahulu yang kesemuanya telah ditanggapi secara tegas dan menyeluruh oleh Terbanding IV/Tergugat IV.
4. Bahwa Terbanding IV/Tergugat IV menolak dengan tegas dalil Pembanding/Penggugat pada halaman ke 2 sampai dengan 3 angka 4 sampai

Halaman 60 dari 85 halaman Putusan No.99/PDT/2020/PT MND



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan 10 yang pada pokoknya menyatakan bahwa tidak ada hubungan hukum dikabulkannya Ekspesi Tergugat III dan Tergugat IV oleh Majelis Hakim yang menyatakan gugatan Penggugat kurang pihak karena PPAT dan Kurator tidak ditarik sebagai pihak dalam gugatan *a quo*. Penggugat menyatakan substansi gugatan adalah mengenai pembatalan sertifikat No. 275/Desa Kakaskasen II yang penerbitannya secara melawan hukum dilakukan oleh Tergugat I dan telah dijaminakan kepada Tergugat III.

5. Bahwa perlu Terbanding IV/Tergugat IV sampaikan, permohonan lelang eksekusi harta pailit disampaikan oleh Kurator selaku Penjual. Berdasarkan Putusan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Makassar Nomor 05/Pdt.Sus-PKPU/2016/PN.Niaga.Mks tanggal 22 September 2016 telah ditunjuk dan diangkat Sdr. Suwandi, SH sebagai Kurator dalam proses Kepailitan PT Bangun Wenang Beverages Coy, Tontje Thenoch dan Henry Thenoch.
6. Bahwa sesuai dengan ketentuan:
  - a) Pasal 26 ayat (1) Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (selanjutnya disebut UU Kepailitan dan PKPU) berbunyi "*Tuntutan mengenai hak dan kewajiban yang menyangkut harta pailit harus diajukan oleh atau terhadap Kurator*";
  - b) Pasal 69 ayat (1) UU Kepailitan dan PKPU berbunyi: "*Tugas Kurator adalah melakukan pengurusan dan/atau pemberesan harta pailit*", dan
  - c) Pasal 185 ayat (1) UU Kepailitan dan PKPU yang berbunyi "*Semua benda harus dijual di muka umum sesuai dengan tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan*".

Dengan demikian, untuk lebih jelasnya duduk permasalahan terkait objek sengketa (SHM 275/Desa Kakaskasen II) maka sudah seharusnya Sdr. Suwandi, SH turut pula ditarik sebagai pihak dalam perkara *a quo*.

7. Bahwa pada faktanya, Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tondano dalam perkara perdata Nomor 152/Pdt.G/2018/PN.Tnn telah cermat dan benar dalam mempertimbangkan dan memutus perkara *a quo* sebagaimana dibuktikan dengan pertimbangan hukum pada halaman 48 paragraf 5 dan 6 yang menyatakan:

*"Menimbang, bahwa selanjutnya petitum gugatannya Penggugat menyatakan Akta Jual Beli No. 194/2011 tanggal 27 Juli 2011 agar dinyatakan sah menurut hukum, yang berarti Akta Jual Beli No. 194/2011 tanggal 27 Juli 2011 diakui menjadi landasan hukum perikatan antara Penggugat dan Tergugat I;*

Halaman 61 dari 85 halaman Putusan No.99/PDT/2020/PT MND



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*Menimbang, bahwa Penggugat yang dalam petitumnya berkehendak untuk menyatakan Akta Jual Beli No. 194/2011 tanggal 27 Juli 2011 terhadap tanah sebagaimana dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 100/Desa Kakaskasen II tahun 1982 adalah sah menurut hukum, dihubungkan dengan sifat suatu putusan mengikat bagi pihak-pihak yang ada didalamnya maka sudah sepatutnya Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang menerbitkan Akta Jual Beli No. 194/2011 tanggal 27 Juli 2011 ikut sebagai pihak dalam gugatan Penggugat;"*

8. Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tondano tersebut telah sangat tepat dan benar karena Majelis berpendapat masih ada pihak lain yang berkaitan dengan pokok perkara *a quo* tetapi tidak dijadikan sebagai pihak.
9. Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tondano yang menyatakan eksepsi dapat dikabulkan maka gugatan Penggugat dalam perkara *a quo* dinyatakan tidak dapat diterima telah sangat tepat dan benar karena telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
10. Bahwa untuk selebihnya Terbanding IV/Tergugat IV tidak perlu menanggapi dalil Pembanding/Penggugat dalam Memori Bandingnya karena hanya bersifat pengulangan dari dalil gugatannya terdahulu dan telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tondano dengan benar sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
11. Bahwa dengan demikian, tidak ada alasan hukum lagi bagi Pembanding/Penggugat untuk mempermasalahkan pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tondano dalam putusannya karena pertimbangan *judex factie* telah tepat dan benar serta memenuhi rasa keadilan.

**M a k a** : Berdasarkan alasan-alasan tersebut, Terbanding IV/Tergugat IV mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Manado yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* pada tingkat banding berkenan memberikan putusan dengan amar sebagai berikut:

- Menolak permohonan banding yang diajukan oleh Pembanding/Penggugat atau setidaknya-tidaknya tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).
- Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Tondano Nomor 152/Pdt.G/2018/PN.Tnn tanggal 27 Maret 2019 atau mengadili sendiri dengan amar putusan :
  1. Menyatakan menolak gugatan Pembanding/Penggugat untuk seluruhnya;

Halaman 62 dari 85 halaman Putusan No.99/PDT/2020/PT MND



- Menyatakan menghukum Pembanding/Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul.

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah membaca, meneliti dan mencermati secara saksama berkas perkara dan salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Tondano tanggal 27 Maret 2019 No.152/Pdt.G/2018/PN Tnn, Memori banding dari Pembanding, semula Penggugat, Kontra memori banding dari Terbanding III, semula Tergugat III, Kontra memori banding Terbanding IV, semula Tergugat IV, beserta surat-surat lain yang terlampir dalam berkas perkara ini, berpendapat sebagai berikut;

Menimbang, bahwa tentang Eksepsi Kompetensi Absolut Terbanding III, semula Tergugat III dan Terbanding IV, semula Tergugat IV, yang telah diputuskan oleh Pengadilan Negeri Tondano dalam Putusan Sela No.152/Pdt/G/2019/PN Tnn tanggal 26 Nopember 2018, menurut Pengadilan Tingkat banding sudah tepat dan benar, sehingga pertimbangan hukum Pengadilan Tingkat Pertama dijadikan pertimbangan hukum Pengadilan Tingkat banding, akan tetapi Pengadilan Tinggi menambah pertimbangan hukum mengenai eksepsi kompetensi absolut dari Terbanding III, semula Tergugat;

Menimbang, bahwa Tergugat III menyatakan dalam eksepsi kompetensi absolutnya bahwa yang berwenang mengadili perkara ini adalah Pengadilan Niaga Makassar jika yang dipersoalkan mengenai tanah yang telah dijadikan budel pailit karena berdasarkan Pasal 3 ayat (1) Jo. Pasal 1 angka 7 UU Kepailitan dan PKPU telah menentukan dengan tegas bahwa Gugatan lain-lain harus diajukan oleh Penggugat di Pengadilan Niaga;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi kompetensi absolut ini Pengadilan Tinggi berpendapat, pada kenyataannya Penggugat tidak mempergunakan haknya untuk mempertahankan haknya di Pengadilan Niaga Makassar sehubungan dengan objek sengketa perkara ini dijadikan budel pailit dalam kepailitan berdasarkan Putusan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Makassar Nomor 05/Pdt.Sus-PKPU/2016/PN.Niaga.Mks tanggal 22 September 2016 dalam Kepailitan PT Bangun Wenang Beverages Coy, Tontje Thenoch ( Terbanding I, semula Tergugat I) dan Henry Thenoch;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa walaupun Penggugat tidak mempergunakan haknya untuk mempertahankan haknya di Pengadilan Niaga, tidak berarti Penggugat kehilangan haknya untuk mempertahankan haknya di Pengadilan Negeri;

Menimbang, bahwa proses kepailitan terhadap objek sengketa dalam perkara ini telah dilaksanakan pelelangan;

Menimbang, bahwa dari pertimbangan tersebut diatas, maka Eksepsi kompetensi absolut dari Terbanding III, semula Tergugat III haruslah ditolak, dan menguatkan Putusan Sela Pengadilan Negeri Tondano No.152/Pdt.G/2018/PN Tnn tanggal 26 Nopember 2018, yang "Menyatakan Pengadilan Negeri Tondano berwenang untuk mengadili perkara No.152/Pdt.G/2018/PN Tnn";

Menimbang, bahwa selanjutnya Pengadilan Tinggi akan mempertimbangkan tentang Putusan akhir Pengadilan Negeri Tondano No.152/Pdt.G/2018/PN Tnn tanggal 27 Maret 2019;

Menimbang, bahwa pada intinya putusan Pengadilan Negeri Tondano No.152/Pdt.G/2018/PN Tnn tanggal 27 Maret 2019 mengabulkan eksepsi lainnya dari Terbanding III, semula Tergugat mengenai "Gugatan yang diajukan oleh Penggugat Kurang Pihak", karena sepatutnya PPAT yang menerbitkan Akta Jual Beli No.194/2011 tanggal 27 Juli 2011 ikut sebagai pihak dalam gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa pertimbangan hukum Pengadilan Tingkat Pertama akan hal tersebut terdapat pada halaman 48 dan 49 sebagai berikut:

*"Menimbang, bahwa Penggugat yang dalam petitumnya berkehendak untuk menyatakan Akta Jual Beli No.194/2011 tanggal 27 Juli 2011 terhadap tanah sebagaimana dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 100/Desa Kakaskasen II tahun 1982 adalah sah menurut hukum, dihubungkan dengan sifat suatu putusan mengikat bagi pihak-pihak yang ada didalamnya maka sudah sepatutnya Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang menerbitkan Akta Jual Beli No.194/2011 tanggal 27 Juli 2011 ikut sebagai pihak dalam gugatan Penggugat;*

*Menimbang, bahwa hal ini dilakukan agar produk hukum yang menjadi landasan hukum perikatan antara Penggugat dan Tergugat I dapat dinyatakan sah ataupun sebaliknya jika petitum yang dimohonkan Penggugat di tolak maka Akta Jual Beli No.194/2011 tanggal 27 Juli 2011 tidak sah menurut hukum sehingga Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) diwajibkan untuk patuh dan tunduk pada putusan Majelis Hakim tersebut" ;*

Halaman 64 dari 85 halaman Putusan No.99/PDT/2020/PT MND



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa menurut Pengadilan Tingkat banding, (Pejabat Pembuat Akta Tanah) PPAT tidak harus diikuti sertakan sebagai pihak dalam suatu perkara berhubung dengan Akta Otentik yang dikeluarkannya dengan pertimbangan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa PPAT dalam suatu perkara tidak mempunyai kepentingan terhadap sengketa para pihak, sehingga walaupun dijadikan sebagai pihak, posisinya hanyalah sebagai Turut Tergugat, yang tujuannya agar dihukum untuk tunduk dan patuh terhadap Isi putusan;

Menimbang, bahwa untuk menyatakan Akta yang dibuat oleh Pejabat Umum sah atau tidak sah dalam suatu putusan tidak perlu harus mengikut sertakan Pejabat Publik tersebut sebagai pihak dengan tujuan agar dihukum untuk tunduk dan patuh pada putusan Majelis Hakim, sebab tanpa mengikut sertakan Pejabat Publik aquo sebagai pihak dalam suatu perkara, demi hukum putusan Pengadilan wajib dipatuhinya;

Menimbang, bahwa demi asas peradilan yang sederhana, cepat dan biaya ringan, Pengadilan Tingkat banding berpendapat PPAT dalam perkara ini tidak perlu diikuti sertakan sebagai pihak;

Menimbang, bahwa dari pertimbangan – pertimbangan tersebut, maka pertimbangan hukum Pengadilan Tingkat pertama tidak dapat dipertahankan lagi dan oleh karena itu Putusan Pengadilan Negeri Tondano No.152/Pdt.G/2018/PN Tnn tanggal 27 Maret 2019 harus dibatalkan dan Pengadilan Tinggi akan mengadili sendiri perkara ini;

## DALAM EKSEPSI:

Menimbang, bahwa Tergugat III dan Tergugat IV, disamping mengajukan Eksepsi Kompetensi Absolut, juga mengajukan eksepsi lainnya sebagai berikut:

1. Penggugat Tidak Memiliki Kedudukan Hukum (Legal Standing) Karena Surat Kuasa Dibuat Oleh Pihak Yang Tidak Berwenang;

Menimbang. bahwa Tergugat III menyatakan surat kuasa yang diterima oleh Nining Hamzah dari Ir. Frans Ngantung tidak menyebutkan dengan jelas perihal kewenangan Nining Hamzah untuk menunjuk pihak lain/Pengacara dalam mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Tondano sehingga surat kuasa yang diterima Nining Hamzah dari Ir. Frans Ngantung dikategorikan sebagai surat kuasa umum ;

Halaman 65 dari 85 halaman Putusan No.99/PDT/2020/PT MND

### Disclaimer

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



Menimbang, bahwa setelah Majelis Pengadilan Tingkat banding mempelajari surat kuasa yang diterima Nining Hamzah dari Ir. Frans Ngantung ternyata dalam surat kuasa dinyatakan memberikan hak kepada Nining Hamzah untuk membuat/menandatangani gugatan ke Pengadilan Negeri Tondano dan penerima kuasa diberikan hak retensi dan hak substitusi, sehingga Surat Kuasa sedemikian bukan Surat Kuasa Umum, akan tetapi termasuk Surat Kuasa Khusus dalam bentuk Akta dibawah tangan, dengan demikian eksepsi ini harus ditolak;

12. Gugatan Yang Diajukan Oleh Penggugat Kurang Pihak;

Menimbang, bahwa dasar dari eksepsi ini adalah karena Penggugat yang tidak mengikut sertakan Suwandi. S.H., selaku Kurator dari Tergugat I dalam perkara aquo, karena tanah objek sengketa dalam perkara aquo menjadi budel pailit dalam Kepailitan PT Bangun Wenang Beverages Coy, Tontje Thenoch ( Terbanding I, semula Tergugat I) dan Henry Thenoch;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi ini, Pengadilan Tinggi berpendapat oleh karena Penggugat tidak mempergunakan haknya dalam proses kepailitan dimana objek sengketa ini menjadi budel pailit dalam proses kepailitan, dan telah nyata pula bahwa budel pailit berupa tanah sengketa dalam perkara aquo telah dilelang dalam proses kepailitan, maka Suwandi, S.H, selaku Kurator tidak perlu lagi dikut sertakan sebagai pihak dalam perkara aquo. Dengan demikian eksepsi ini harus dinyatakan ditolak;

13. Gugatan yang diajukan oleh Penggugat kabur;

Menimbang, bahwa dasar Tergugat III mengajukan eksepsi ini adalah, tidak adanya dasar hukum Penggugat dalam gugatannya. Adapun satu-satunya ketentuan yang digunakan oleh Penggugat di dalam Gugatannya adalah ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara. Namun, Penggugat kembali gagal dalam memahami dan memaknai ketentuan tersebut sehingga Gugatan Penggugat menjadi kabur dan tidak jelas. Kegagalan Penggugat dalam memahami dan memaknai ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara tercermin dalam dalil butir 10 Gugatan Penggugat yang berbunyi sebagai berikut:

*"bahwa Perbuatan Melawan Hukum dapat disimpulkan telah terjadi apabila telah memenuhi salah satu kriteria sebagai berikut: bertentangan dengan kewajiban hukum dan si pelaku, bertentangan dengan hak subjektif orang lain, melanggar kaidah tata Susila dan bertentangan dengan asas kepatuhan ketelitian dan kehati- hatian."*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selanjutnya Tergugat III menyatakan, “dalil Penggugat seperti tersebut diatas yang menyatakan bahwa jika salah satu unsur/kriteria Perbuatan Melawan Hukum saja yang terpenuhi, maka Perbuatan Melawan Hukum tersebut juga terpenuhi. Dalil Penggugat tersebut adalah adalah dalil yang kabur dan menyesatkan, sehingga hal ini juga sangat membahayakan pihak-pihak yang berperkara dalam perkara a quo”;

Menimbang, bahwa alasan eksepsi Tergugat III tersebut diatas tidak tepat sebab tidak membedakan antara dengan “unsur Perbuatan Melawan Hukum” dengan “kriteria Perbuatan Melawan Hukum”;

Menimbang, bahwa atas eksepsi ini, Pengadilan Tinggi berpendapat, bahwa Pengertian “perbuatan melawan hukum” sebagaimana dianut dalam Yurisprudensi Hoge Raad dalam Arrest Lindenbaum-Cohen tanggal 31 Januari 1919, yang sudah menjadi Yurisprudensi tetap serta telah pula menjadi doktrin Ilmu Hukum di Indonesia, pengertiannya sudah meluas sehingga menurut Hoge Raad Perbuatan Melawan Hukum tidak sama dengan melawan undang - undang; Perbuatan melawan hukum harus diartikan sebagai berbuat atau tidak berbuat yang bertentangan dengan:

1. Bertentangan dengan hak subjektif orang lain atau;
2. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku atau
3. Melanggar kaidah tata susila atau;
4. Bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian dan kehati – hatian (patiha);

Menimbang, bahwa Pengertian Perbuatan Melawan Hukum dalam arti luas setelah Arrest Lindenbaum-Cohen 1919 tersebut diatas, maka suatu perbuatan yang telah memenuhi salah satu kriteria tersebut diatas atau lebih, maka perbuatan aquo sudah merupakan Perbuatan Melawan Hukum;

Menimbang, bahwa dari pertimbangan hukum tersebut diatas, maka eksepsi dari Tergugat III dan Tergugat IV harus ditolak untuk seluruhnya;

## DALAM POKOK PERKARA:

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah seperti tersebut diatas;

Menimbang, bahwa pokok sengketa antara Penggugat dengan para Tergugat adalah sebagai berikut:

- Bahwa menurut Penggugat, Tergugat I, II, III, IV, V telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan dalil:
- Bahwa Penggugat memiliki sebidang tanah hak milik seluas 1.946 M2 terdiri dari sertifikat No.98/Desa Kakaskasen II tahun 1982 luas 1.059 M2 dan

Halaman 67 dari 85 halaman Putusan No.99/PDT/2020/PT MND

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sertifikat Hak Milik No. 100/Desa Kakaskasen II tahun 1982 dengan luas 887 M2, yang diperoleh berdasarkan Akta Jual beli No.194/2011 tanggal 27 Juli 2011 antara Tergugat I sebagai Penjual dan Penggugat sebagai Pembeli, dan kedua sertifikat tersebut telah dialihkan atas nama Penggugat dan dikuasai Penggugat;

- Bahwa tanpa sepengetahuan Penggugat, ternyata pada tanggal 22 April 2004 Tergugat I telah mengajukan lagi sertikat atas tanah sengketa, atas nama Tergugat I No.275/Kakaskasen II tahun 2004 seluas 1.698 M2 dengan surat ukur No.65/Kakaskasen II tanggal 23 Desember tahun 2003, sehingga atas tanah yang sama ada dua sertifikat;
- Bahwa pada saat jual beli tanah sengketa antara Penggugat dengan Tergugat I, Penggugat tidak mengetahui dan juga tidak diberitahu oleh Tergugat bahwa atas tanah sengketa ada dua sertifikat;
- Bahwa pada tahun 2013 sertifikat hak milik No.275/Desa Kakaskasen II tahun 2004 dengan surat ukur No.65/Kakaskasen II tahun 2003 tanggal 23 Desember 2003, secara melawan hukum Tergugat I meminjam uang kepada Tergugat III, dan telah menjaminkan sertifikat tersebut, dan secara etiket buruk dari Tergugat I tidak membayar pinjaman tersebut sampai pada waktu yang ditentukan, sehingga objek sengketa dilelang oleh Tergugat IV secara melawan hukum, dan dibeli lelang oleh Tergugat V juga secara melawan hukum;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil – dalil gugatannya, Penggugat mengajukan bukti surat berupa foto copy yang telah disesuaikan dengan aslinya dan diberi materai yaitu :

1. Foto copy Sertifikat Hak Milik Nomor 98 Desa Kakaskasen II tanggal 23 Agustus 1982 atas nama Frans Ngantung, selanjutnya diberi tanda P-1 ;
2. Foto copy Sertifikat Hak Milik Nomor 100 Desa Kakaskasen II tanggal 9 September 1982 atas nama Frans Ngantung, selanjutnya diberi tanda P-2 ;
3. Foto copy Akta Jual Beli Nomor 195 tanggal 27 Juli 2011, selanjutnya diberi tanda P-3 ;
4. Foto copy Akta Jual Beli Nomor 194 tanggal 27 Juli 2011, selanjutnya diberi tanda P-4;

Menimbang, bahwa Penggugat disamping mengajukan alat bukti surat, juga mengajukan alat bukti saksi dua orang yang telah didengar dipersidangan dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

Halaman 68 dari 85 halaman Putusan No.99/PDT/2020/PT MND



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## 1. NOVIE LASUT MONGDONGA

- Bahwa masalah antara Penggugat dan para Tergugat adalah mengenai tanah yang terletak di Lingkungan IX Kelurahan Kakaskasen Dua Kecamatan Tomohon Utara Kota Tomohon ;
- Bahwa saksi tidak tahu luas tanah sengketa sedangkan batas-batas tanah sengketa adalah :
  - Sebelah Timur dengan Philip Sulu dan satu keluarga lagi tetapi saksi sudah tidak tahu ;
  - Sebelah Barat dengan Keluarga Senduk ;
  - Sebelah Utara saksi tidak tahu ;
  - Sebelah Selatan dengan Jalan dan Keluarga Mandagi-Wowiling ;
- Bahwa tanah sengketa awalnya adalah sawah namun saat ini sudah dipagar dan ditimbun, yang menguasai tanah sengketa adalah Karol Senduk ;
- Bahwa Karol Senduk memperoleh tanah sengketa berasal dari lelang. Saksi mengetahuinya setelah melihat baliho yang ada di objek sengketa ;
- Bahwa setahu saksi awalnya tanah sengketa milik orang tua saksi kemudian dijual kepada Tonje Thenoch. Setelah orang tua saksi meninggal dunia saksi melanjutkan mengusahai objek sengketa dengan sistem bagi hasil dengan Tonje Thenoch ;
- Bahwa Tontje Thenoch menguasai tanah sengketa sampai tahun 2011. Saksi mengetahui hal tersebut setelah diberitahukan oleh orang tua saksi ;
- Bahwa selanjutnya pada tahun 2011 Frans Ngantung memberitahukan kepada saksi tanah sengketa sudah diberi olehnya ;
- Bahwa setelah objek sengketa diberi oleh Frans Ngantung saksi masih mengusahai objek sengketa dengan menanam padi dan hasilnya di bagi dua dengan Frans Ngantung. Hasil bagian Frans Ngantung berdasarkan kesepakatan di berikan kepada adik Frans Ngantung di Hotel Regina Manado;
- Bahwa pada saat menanam padi di objek sengketa terdapat 5 petak sawah tetapi saat ini 3 petak sawah sudah di timbun dan dipagar. Terhadap 2 petak sawah yang tidak di timbun saksi tidak tahu siapa yang menguasainya saat ini ;
- Bahwa orang tua saksi mengusahai objek sengketa sejak tahun 1980-an kemudian saksi melanjutkan sejak tahun 1999 sampai tahun 2014. Oleh karena pengairan sudah tidak bagus maka saksi berhenti menggarap di tanah sengketa ;

Halaman 69 dari 85 halaman Putusan No.99/PDT/2020/PT MND



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa selama saksi mengusahai objek sengketa sampai tahun 2014 tidak ada orang yang keberatan ;
- Bahwa tanah sengketa di timbun oleh Carol Senduk pada tahun 2018 ;
- Bahwa setahu saksi terhadap objek sengketa terdapat 2 buah sertifikat hak milik. Saksi mengetahui hal tersebut pada tahun 2017 pada saat Frans Ngantung hendak menjual tanah sengketa ;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat papan pengumuman tanah sengketa dikuasai oleh kurator saksi hanya melihat baliho lelang atas tanah sengketa ;
- Bahwa saksi mengetahui tanah sengketa milik Karol Senduk setelah diberitahukan oleh Lurah yang membawa sertifikat tanah sengketa kepada Karol Senduk ;

## 2. HANS TANGKAWAROW

- Bahwa masalah antara Penggugat dan para Tergugat adalah mengenai tanah yang terletak di Lingkungan IX Kelurahan Kakaskasen Dua Kecamatan Tomohon Utara Kota Tomohon ;
- Bahwa luas tanah sengketa sekitar 2.000 m<sup>2</sup> sedangkan batas-batas tanah sengketa adalah :
  - Sebelah Timur dengan Keluarga Sulu ;
  - Sebelah Barat dengan Saluran air dan Keluarga Mandagi-Tombiling ;
  - Sebelah Utara saksi tidak tahu ;
  - Sebelah Selatan dengan Jalan ;
- Bahwa tanah sengketa di peroleh Frans Ngantung dengan cara membeli dari Tonje Thenoch pada tahun 2011. Saksi pada saat itu menjaga tanah Frans Ngantung yang berada di Kakaskasen Dua Lingkungan VIII kemudian Frans Ngantung datang dan memberitahukan kepada saksi telah membeli tanah yang terletak di Kelurahan Kakaskasen Dua Lingkungan IX dari Tontje Thenoch yang berbatasan dengan keluarga Sulu ;
- Bahwa saksi tidak tahu siapa yang mengolah tanah sengketa sebelum dibeli oleh Frans Ngantung ;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat surat-surat tanah sengketa ;
- Bahwa dahulu tanah sengketa berupa tanah pertanian tetapi saat ini sudah di timbun dan dipagar ;
- Bahwa saksi tidak tahu siapa yang menimbun dan membuat pagar di tanah sengketa ;
- Bahwa saat ini yang menguasai tanah sengketa setahu saksi adalah Frans Ngantung ;

Halaman 70 dari 85 halaman Putusan No.99/PDT/2020/PT MND



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak tahu apakah terhadap tanah sengketa telah memiliki sertifikat atau belum ;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat proses pembuatan pagar maupun papan pengumuman di tanah sengketa;

Menimbang, bahwa guna menguatkan dalil-dalil bantahannya para Tergugat telah mengajukan alat bukti surat berupa foto copy yang telah disesuaikan dengan aslinya dipersidangan dan diberi meterai yaitu :

## Bukti Surat Tergugat II

1. Foto copy Buku Tanah Nomor 98 Desa Kakaskasen II tanggal 23 Agustus 1982 atas nama Frans Ngantung, selanjutnya diberi tanda T.II-1 ;
2. Foto copy Buku Tanah Nomor 100 Desa Kakaskasen II tanggal 9 September 1982 atas nama Frans Ngantung, selanjutnya diberi tanda T.II-2 ;
3. Foto copy Surat Permohonan Penegasan Konversi dan Pendaftaran Bekas Tanah Hak Adat tanggal 25 Maret 1982, selanjutnya diberi tanda T.II-3 ;
4. Foto copy Surat Keterangan No. 234/KII/VI/82 tanggal 23 Maret 1982, selanjutnya diberi tanda T.II-4 ;
5. Foto copy Surat Keterangan Kesaksian No.234 a/KII/VI/82 tanggal 23 Maret 1982, selanjutnya diberi tanda T.II-5 ;
6. Foto copy Surat Permohonan Penegasan Konversi dan Pendaftaran Bekas Tanah Hak Adat tanggal 23 Maret 1982, selanjutnya diberi tanda T.II-6 ;
7. Foto copy Surat Keterangan No. 119/KII/III/82 tanggal 23 Maret 1982, selanjutnya diberi tanda T.II-7 ;
8. Foto copy Surat Keterangan Kesaksian No.119 B/KII/III/82 tanggal 23 Maret 1982, selanjutnya diberi tanda T.II-8 ;

## Bukti Surat Tergugat III

1. Foto copy dari foto copy Buku Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan oleh M. Yahya Harahap, SH, halaman 436, selanjutnya diberi tanda TIII-1a ;
2. Foto copy dari foto copy Putusan Mahkamah Agung No.2417 K/PDT/2009 tanggal 22 September 2010, selanjutnya diberi tanda TIII-1b ;
3. Foto copy dari foto copy Kompilasi Kaidah Hukum Putusan Mahkamah Agung Hukum Acara Perdata Masa Setengah Abad oleh M. Ali Boediarso, SH halaman 36, selanjutnya diberi tanda TIII- 1c ;

Halaman 71 dari 85 halaman Putusan No.99/PDT/2020/PT MND



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Foto copy dari foto copy Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 162/2012 tanggal 8 Juni 2012, selanjutnya diberi tanda TIII-2a ;
5. Foto copy dari foto copy Sertifikat Hak Tanggungan No.144/2013 tanggal 28 Agustus 2013, selanjutnya diberi tanda TIII-2b;
6. Foto copy dari foto copy Akta Pemberian Hak Tanggungan No.495.1/2013 tanggal 5 Desember 2013, selanjutnya diberi tanda TIII-3a ;
7. Foto copy dari foto copy Sertifikat Hak Tanggungan No.68/2014 tanggal 18 Maret 2014, selanjutnya diberi tanda TIII-3b ;
8. Foto copy dari foto copy Sertifikat Hak Milik Nomor 275 Desa Kakaskasen II tanggal 22 April 2004 atas nama Tontje Thenoch, selanjutnya diberi tanda TIII-4 ;
9. Foto copy dari foto copy Kompilasi Kaidah Hukum Putusan Mahkamah Agung Hukum Acara Perdata Masa Setengah Abad oleh M. Ali Boediarso, SH halaman 36, selanjutnya diberi tanda TIII-5a ;
10. Foto copy dari foto copy Putusan Mahkamah Agung antara Lumakso melawan Budiharjo Sastrohadwirjo tanggal 16 Desember 1970, selanjutnya diberi tanda TIII-5b ;
11. Foto copy dari foto copy Kompilasi Kaidah Hukum Putusan Mahkamah Agung Hukum Acara Perdata Masa Setengah Abad oleh M. Ali Boediarso, SH halaman 45, selanjutnya diberi tanda TIII-5c ;
12. Foto copy dari foto copy Kompilasi Kaidah Hukum Putusan Mahkamah Agung Hukum Acara Perdata Masa Setengah Abad oleh M. Ali Boediarso, SH halaman 38, selanjutnya diberi tanda TIII-5d ;
13. Foto copy Akta Perjanjian Kredit Nomor 01 tanggal 5 Januari 2011, selanjutnya diberi tanda TIII-6a ;
14. Foto copy Akta Perjanjian Kredit Nomor 05 tanggal 5 Januari 2011, selanjutnya diberi tanda TIII-6b ;
15. Foto copy Perjanjian Kredit Nomor 03 tanggal 5 Januari 2011, selanjutnya diberi tanda TIII-6c ;
16. Foto copy Perjanjian Penyediaan Fasilitas Perbankan Nomor 001/XII/2011 tanggal 7 Desember 2011, selanjutnya diberi tanda TIII-6d ;
17. Foto copy Perjanjian Fasilitas Perbankan Nomor 001/XII/2011-KMK tanggal 7 Desember 2011, selanjutnya diberi tanda TIII-6e ;
18. Foto copy Perjanjian Fasilitas Perbankan Nomor 003/II/2012-KMK tanggal 3 Februari 2012, selanjutnya diberi tanda TIII-6f ;
19. Foto copy Perjanjian Fasilitas Perbankan Nomor 008/III/2012-KMK tanggal 5 Maret 2012, selanjutnya diberi tanda TIII-6g ;

Halaman 72 dari 85 halaman Putusan No.99/PDT/2020/PT MND

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

20. Foto copy Perjanjian Fasilitas Perbankan Nomor 025A/IV/2012-KMK tanggal 5 April 2012, selanjutnya diberi tanda TIII-6h ;
21. Foto copy Perjanjian Fasilitas Perbankan Nomor 031/V/2012-KMK tanggal 30 Mei 2012, selanjutnya diberi tanda TIII-6i ;
22. Foto copy Perjanjian Fasilitas Perbankan Nomor 031/V/2012-KMK tanggal 30 Mei 2013, selanjutnya diberi tanda TIII-6j ;
23. Foto copy Perubahan Perjanjian Fasilitas Perbankan Nomor 002/VI/2013-KMK tanggal 21 Juni 2013, selanjutnya diberi tanda TIII-6k ;
24. Foto copy Perjanjian Fasilitas Perbankan Nomor 105 tanggal 25 Oktober 2012, selanjutnya diberi tanda TIII-6l ;
25. Foto copy Tanda Terima tanggal 8 September 2017, selanjutnya diberi tanda TIII-7 ;
26. Foto copy dari foto copy Putusan Nomor 05/Pdt.Sus-PKPU/2016/PN.Niaga.Mks tanggal 22 September 2016, selanjutnya diberi tanda TIII-8 ;
27. Foto copy Buku Perbuatan Melawan Hukum oleh Rosa Agustina halaman 312-313, selanjutnya diberi tanda TIII-9a ;
28. Foto copy dari foto copy Buku Stategi Menyusun dan Menangani Gugatan Perdata Cetaklan Ketiga Revisi oleh Darwan Prinst, SH halaman 38, selanjutnya diberi tanda TIII-9b ;
29. Foto copy dari foto copy Kompilasa Kaidah Hukum Putusan Mahkamah Agung Hukum Acara Perdata Masa Setengah Abad oleh M. Ali Boediarso, SH halaman 75, selanjutnya diberi tanda TIII-10 ;
30. Foto copy Salinan Akta Pemberian Jaminan Pribadi No. 04 tanggal 5 Januari 2011, selanjutnya diberi tanda TIII-11 ;
31. Foto copy Salinan Akta Pemberian Jaminan Pribadi No. 08 tanggal 5 Januari 2011, selanjutnya diberi tanda TIII-12 ;

## Bukti Surat Tergugat IV

1. Foto copy Surat Permohonan Penetapan Jadwal Lelang Eksekusi atas Harta Pailit/Boedel PT. Bangun Wenang Beverages Coy, Tontje Thenoch dan Henry Thenoch (dalam Pailit) berupa Tanah Kosong dan Tanah dengan Bangunan Nomor 385/Kurator-BWBC-TT-HT/VII/2017 tanggal 31 Juli 2017, selanjutnya diberi tanda TIV-1 ;
2. Foto copy dari foto copy Putusan Nomor 05/Pdt.Sus-PKPU/2016/PN.Niaga.Mks tanggal 22 September 2016, selanjutnya diberi tanda TIV-2 ;
3. Foto copy Surat Pernyataan Suwardi, SH tanggal 31 Juli 2017, selanjutnya diberi tanda TIV-3 ;

Halaman 73 dari 85 halaman Putusan No.99/PDT/2020/PT MND



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Foto copy dari foto copy Sertifikat Hak Milik Nomor 275/Kakaskasen II tanggal 22 April 2004 atas nama Tontje Thenoch, selanjutnya diberi tanda TIV-4 ;
5. Foto copy dari foto copy Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 7/2017 tanggal 18 Januari 2017, selanjutnya diberi tanda TIV-5 ;
6. Foto copy Surat Nomor S-660/WKN.16/KNL.01/2017 tanggal 4 Agustus 2017 perihal Penetapan Jadwal Sidang, selanjutnya diberi tanda TIV-6 ;
7. Foto copy Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Atas Aset-Aset PT. Bangun Wenang Beverages Coy, Tontje Thenoch dan Henry Thenoch (dalam Pailit) tanggal 10 Agustus 2017, selanjutnya diberi tanda TIV-7a ;
8. Foto copy dari foto copy Tribun Manado 25 Agustus 2017 Pengumuman Kedua Eksekusi Atas Aset-Aset PT. Bangun Wenang Beverages Coy, Tontje Thenoch dan Henry Thenoch (dalam Pailit), selanjutnya diberi tanda TIV-7b ;
9. Foto copy dari foto copy Surat Nomor 397/Kurator-BWBC-TT-HT/VII/VIII/2017 tanggal 24 Agustus 2017 perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Eksekusi atas Harta Pailit/Boedel Pailit PT. Bangun Wenang Beverages Coy, Tontje Thenoch dan Henry Thenoch (dalam Pailit), selanjutnya diberi tanda TIV-8 ;
10. Foto copy Risalah Lelang Nomor 493/76/2017 tanggal 8 September 2017, selanjutnya diberi tanda TIV-9 ;
11. Foto copy dari foto copy Salinan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016/ tanggal 19 Februari 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, selanjutnya diberi tanda TIV-10 ;

## Bukti Surat Tergugat V

1. Foto copy Sertifikat Hak Milik Nomor 275 Kakaskasen II tanggal 22 April 2004 atas nama Tontje Thenoch, selanjutnya diberi tanda TV-1 ;
2. Foto copy Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 68/2014 tanggal 18 Maret 2014, selanjutnya diberi tanda TV-2 ;
3. Foto copy Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 144/2013 tanggal 28 Agustus 2013, selanjutnya diberi tanda TV-3 ;
4. Foto copy Kutupan Risalah Lelang Nomor 493/76/2017 tanggal 8 September 2017, selanjutnya diberi tanda TV-4 ;
5. Foto copy Surat Nomor 0739/SEC DOC/05/2018 tanggal 25 Mei 2018 perihal Roya Atas Pembebanan Hak Tanggungan Peringkat 1 dan 2, selanjutnya diberi tanda TV-5 ;
6. Foto copy Kwitansi No. 131/493.17/2017/WKN.16/KNL.01/2017 tanggal 18 September 2017, selanjutnya diberi tanda TV-6 ;

Halaman 74 dari 85 halaman Putusan No.99/PDT/2020/PT MND



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Foto copy dari foto copy Surat Setoran Pajak Daerah tanggal 19 September 2017, selanjutnya diberi tanda TV-7 ;

Menimbang, bahwa selain mengajukan alat bukti surat, Tergugat V juga mengajukan alat bukti saksi yang telah memberikan keterangan dibawah sumpah dipersidangan pada pokoknya sebagai berikut:

## 1. LENDI EFRAIM RURU

- Bahwa saksi akan menjelaskan mengenai masalah tanah yang terletak di Lingkungan IX Kelurahan Kakaskasen Dua Kecamatan Tomohon Utara Kota Tomohon ;
- Bahwa saksi adalah Kepala Lingkungan IX sejak tahun 2016 sampai saat ini;
- Bahwa saksi tidak tahu luas tanah sengketa sedangkan batas-batas tanah sengketa adalah :
  - Sebelah Timur dengan Philip Sulu ;
  - Sebelah Barat dengan Keluarga Mandagi-Tombiling ;
  - Sebelah Utara dengan Keluarga Mantik-Tampi ;
  - Sebelah Selatan dengan Jalan Raya ;
- Bahwa dahulu tanah sengketa berupa rumput dan alang-alang kemudian ada yang menanam padi di tanah sengketa pada sekitar tahun 1990-an ;
- Bahwa saksi tidak tahu siapa yang menanam padi di tanah sengketa ;
- Bahwa saat ini saksi melihat tanah sengketa telah di timbun oleh bapak Boy (Tergugat V) sejak tahun 2018 dan telah memiliki pagar ;
- Bahwa pihak Kelurahan pernah memberitahukan kepada saksi tanah sengketa sudah ada pemiliknya yaitu bapak Boy (Tergugat V) dan saksi ditugaskan untuk melihat tanah sengketa ;
- Bahwa pada tahun 2018 saksi menagih pajak atas tanah sengketa kepada Tergugat V namun pajak tanah sengketa masih menggunakan nama Tontje Thenoch ;
- Bahwa karena pajak terhutang menggunakan nama Tontje Thenoch maka setahu saksi tanah sengketa adalah milik Tontje Thenoch ;
- Bahwa saksi tidak pernah mendengar objek sengketa pernah dijadikan agunan di bank ;
- Bahwa saksi pernah mendengar cerita dari tetangga dan masyarakat tanah sengketa diperoleh Tergugat V setelah menang dalam pelelangan ;
- bahwa saksi tidak pernah memperhatikan apakah diatas tanah sengketa terdapat papan pengumuman atau tidak ;
- Bahwa saksi tidak tahu tanah sengketa memiliki 2 buah sertifikat hak milik ;

Halaman 75 dari 85 halaman Putusan No.99/PDT/2020/PT MND

#### Disclaimer

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



2. WELLY DENY RUMONDOR

- Bahwa masalah antara Penggugat dan Tergugat adalah mengenai tanah yang terletak di Jalan Perlombaan Kelurahan Kakaskasen Dua Lingkungan IX Kecamatan Tomohon Utara Kota Tomohon ;
- Bahwa saksi tidak tahu luas tanah sengketa sedangkan batas-batas tanah sengketa adalah :
  - Sebelah Timur saksi sudah tidak ingat lagi ;
  - Sebelah Barat dengan Keluarga Mandagi-Tombiling ;
  - Sebelah Utara dengan Keluarga Philip Sulu ;
  - Sebelah Selatan dengan Jalan Raya ;
- Bahwa sepengetahuan saksi tanah sengketa adalah milik Tontje Thenoch, saksi mengetahui hal tersebut pada sekitar tahun 2010 atau 2011 ;
- Bahwa pada tahun 2010 sampai tahun 2011 tanah sengketa berupa sawah dan yang bekerja diatas tanah sengketa adalah Novri Mongdong karena dahulu tanah sengketa milik orang tua Novri Mongdong ;
- Bahwa kemudian tanah sengketa di jual kepada Tontje Thenoch namun saksi tidak tahu siapa yang menjual tanah sengketa ;
- Bahwa setelah dijual kepada Tontje Thenoch tanah sengketa masih diolah oleh Novri Mongdong setelah itu tanah sengketa terbengkalai dan akhirnya di lelang ;
- Bahwa saksi mengetahui tanah sengketa di lelang setelah diberitahukan oleh Philip Sulu ;
- Bahwa saksi tidak tahu mengapa tanah sengketa bisa sampai dilelang dan saksi juga tidak tahu tahun berapa tanah sengketa dilelang ;
- Bahwa setahu saksi pada saat dilelang tanah sengketa milik Tontje Thenoch;
- Bahwa setelah Tergugat V melapor ke pihak Kelurahan guna pembayaran pajak baru saksi tahu tanah sengketa telah dilelang ;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat bukti dari Tergugat V sebagai pemenang lelang ;
- Bahwa sepengetahuan saksi sejak tahun 2017 Tergugat V telah membayar pajak atas tanah sengketa ;
- Bahwa terhadap tanah sengketa belum pernah ada permohonan untuk dilakukan pengukuran ;
- Bahwa saksi tidak tahu apakah ada orang dari Badan Pertanahan Nasional ataupun dari Kantor Lelang yang datang untuk melihat tanah sengketa ;
- Bahwa tanah sengketa sudah di timbun dan dibuat pagar ;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi melihat Tergugat V yang membuat pagar namun saksi sudah tidak ingat lagi kapan pagar tersebut dibuat ;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat apakah tanah sengketa terdaftar pada register desa;
- Bahwa saksi pernah melihat surat ukur yang ada di sertifikat hak milik dan setahu saksi terhadap tanah sengketa ada 2 sertifikat atas nama Tontje Thenoch ;
- Bahwa saksi melihat sertifikat tersebut pada tahun 2018 setelah diperlihatkan oleh Ibu Nining ;
- Bahwa saksi tidak pernah mendengar tanah sengketa telah dijual atau dialihkan kepada orang lain ;

Menimbang, bahwa dari Gugatan Penggugat, dan Jawaban Tergugat III, IV dan V serta alat – alat bukti tertulis dan alat bukti saksi yang diajukan para pihak dalam perkara ini, Pengadilan Tinggi mengkonstatir perkara ini yakni dengan memastikan rangkaian fakta – fakta hukumnya berdasarkan bukti – bukti sebagai berikut;

- Bahwa Penggugat memiliki sebidang tanah hak milik seluas 1.946 M2 terdiri dari Sertifikat Hak Milik No.98/Desa Kakaskasen II tahun 1982 luas 1.059 M2 dan Sertifikat Hak Milik No. 100/Desa Kakaskasen II tahun 1982 dengan luas 887 M2, yang diperoleh berdasarkan Akta Jual beli No.194/2011 tanggal 27 Juli 2011 dan Akta Jual beli No.195/2011 tanggal 27 Juli 2011 antara Tergugat I sebagai Penjual dengan Penggugat sebagai Pembeli dengan harga keduanya Rp.45.000.000,- (empat puluh lima juta rupiah) dan kedua sertifikat tersebut telah dialihkan atas nama Penggugat dan dikuasai Penggugat, (Produk P-1; P-2; P-3; P-4);
- Bahwa tanpa sepengetahuan Penggugat, telah ada sertifikat lain atas tanah yang sama yang diajukan oleh Tergugat I dan diterbitkan oleh Tergugat II pada tanggal 22 April 2004 atas nama Tergugat I No.275/Kakaskasen II tahun 2004 seluas 1.698 M2 dengan surat ukur No.65/Kakaskasen II tanggal 23 Desember tahun 2003, sehingga atas tanah yang sama ada dua sertifikat, (Bukti TIV-4; TV-1);
- Bahwa pada tahun 2011 PT.Bangun Wenang Beverage Coy yang diwakili oleh Tergugat I sebagai Direktur meminjam uang kepada Tergugat III sebagaimana Akta Perjanjian Kredit No.01, Perjanjian Kredit No.03, Perjanjian Kredit No.05 masing –masing tanggal 5 Januari 2011; (Bukti TIII-6a; TIII-6b; TIII-6c);
- Bahwa PT.Bangun Wenang Beverage Coy dan Tergugat I sebagai Direktur

Halaman 77 dari 85 halaman Putusan No.99/PDT/2020/PT MND

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

beserta Henry Tenoch sebagai Penjamin dinyatakan Pailit oleh Pengadilan Niaga Makassar berdasarkan Putusan No.05/Pdt.Sus-PKPU/2016/PN Niaga.Mks tanggal 22 September 2016, dan dalam proses kepailitan aquo, tanah sengketa SHM No.275 termasuk dalam budel pailit dan dimintakan pelelangan oleh Kurator Suwandi, SH, (Bukti TIII-8; TIV-1);

- Bahwa atas tanah sengketa SHM No.275 tersebut telah diterbitkan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 144/2013 tanggal 28 Agustus 2013 Peringkat Pertama (I) dan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 68/2014 tanggal 18 Maret 2014 Peringkat Kedua (II), ( Bukti TV-2; TV-3);
- Bahwa pada tanggal 8 September 2017, Tergugat IV (Kantor Lelang Negara Sulawesi Utara di Manado), atas permintaan Kurator Suwandi, SH melaksanakan lelang atas tanah sertifikat Hak Milik No.275 aquo, dan pembeli lelang adalah Tergugat V, dengan harga lelang sebesar Rp.298.000.200,- (Dua ratus Sembilan puluh delapan juta dua ratus rupiah), (Bukti TV-4);

Menimbang, bahwa dari rangkaian fakta – fakta hukum tersebut diatas, Pengadilan Tinggi mengkwalifisir akan fakta – fakta tersebut, yakni telah terjadi Jual beli tanah sengketa antara Penggugat dengan Tergugat I, akan tetapi Tergugat I beritikad tidak baik karena mengajukan lagi sertifikat atas tanah sengketa kepada Tergugat II pada hal sudah ada sertifikat atas tanah sengketa, menyebabkan atas tanah yang sama terdapat dua sertifikat hak milik;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan apakah Tergugat I, II, III, IV dan Tergugat V telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (onrechtmatigedaad) eks pasal 1365 KUH Perdata yang unsur – unsurnya adalah:

1. Adanya perbuatan;
2. Perbuatan tersebut bersifat melawan hukum;
3. Adanya kerugian yang timbul pada diri Penggugat;
4. Adanya kesalahan atau kelalaian dari para Tergugat
5. Adanya hubungan kausaliteit antara perbuatan dengan kerugian;

Menimbang, bahwa pengertian perbuatan melawan hukum sebagaimana penafsiran Hoge Raad sejak tahun 1919 dalam Arrest Lindenbaum-Cohen tanggal 13 Januari 1919 yang sudah menjadi Yurisprudensi tetap serta telah pula menjadi doktrin Ilmu hukum di Indonesia, pengetahuan melawan hukum telah meluas sehingga tidak hanya pengeritan sempit yakni melanggar Undang – undang saja;

Menimbang, bahwa dalam buku “Perbuatan Melawan Hukum”, Rosa Agustina, Universitas Indonesia Pasca Sarjana tahun 2003 halaman 38 menyebutkan:”Perbuatan Melawan Hukum dalam arti luas tersebut, yaitu:

Halaman 78 dari 85 halaman Putusan No.99/PDT/2020/PT MND

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Melanggar hak subjektif orang lain, berarti melanggar wewenang khusus yang diberikan oleh hukum kepada seseorang. Yurisprudensi memberi arti hak subjektif sebagai berikut;
  - (a) Hak –hak perorangan seperti kebebasan, kehormatan, nama baik;
  - (b) Hak atas harta kekayaan, hak kebendaan dan hak mutlak lainnya;
2. Bertentangan dengan kewajiban hukum sipelaku. Kewajiban hukum diartikan sebagai kewajiban yang berdasarkan hukum, baik tertulis maupun tidak tertulis (termasuk dalam arti ini adalah perbuatan pidana pencurian, penggelapan, penipuan dan pengrusakan).
3. Bertentangan dengan Kaedah kesusilaan, yaitu bertentangan dengan norma-norma moral, sepanjang dalam kehidupan masyarakat diakui sebagai norma hukum. Utrecht menulis bahwa yang dimaksud dengan kesusilaan ialah semua norma yang ada didalam kemasyarakatan, yang tidak merupakan hukum, kebiasaan atau agama.
4. Bertentangan dengan Kepatutan yang berlaku dalam lalu lintas masyarakat terhadap diri atau orang lain. Dalam hal ini harus dipertimbangkan kepentingan sendiri dan kepentingan orang lain dan mengikuti apa yang menurut masyarakat patut dan layak; Yang termasuk dalam kategori bertentangan dengan kepatutan adalah:
  - (a) Perbuatan yang merugikan orang lain tanpa kepentingan yang layak;
  - (b) Perbuatan yang tidak berguna yang menimbulkan bahaya bagi orang lain, yang berdasarkan pemilikan yang normal perlu diperhatikan;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini itikad tidak baik dari Tergugat I telah terbukti yaitu dengan sengaja mengajukan lagi sertifikat atas tanah sengketa sehingga terdapat dua sertifikat atas tanahnya yang sama, dan pada saat menjualnya kepada Penggugat secara sengaja tidak memberitahukan akan hal tersebut kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa itikad buruk dari Tergugat I juga telah terbukti dimana setelah PT Bangun Wenang Beverage Coy dimana Tergugat I sebagai Direktur dinyatakan Pailit, Tergugat I membiarkan/menyerahkan sertifikat hak milik No.275 sebagai jaminan untuk dilelang;

Menimbang, bahwa Tergugat I sebagai Penjual menurut hukum berkewajiban menyerahkan tanah dan bukti kepemilikan atas tanah yang dijualnya dalam keadaan baik kepada Penggugat sebagai pembeli, akan tetapi malah Tergugat I dengan sengaja mengajukan sertifikat lagi sehingga terdapat sertifikat ganda atas tanah sengketa;

Menimbang, bahwa sebaliknya Penggugat sebagai pembeli berhak atas tanah

Halaman 79 dari 85 halaman Putusan No.99/PDT/2020/PT MND



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sengketa dan berhak pula atas bukti kepemilikan (SHM) atas tanah sengketa dalam keadaan baik (tidak berupa sertifikat ganda);

Menimbang, bahwa akibat perbuatan Tergugat I yang membuat dua sertifikat atas tanah sengketa yang dijualnya, dimana satu sertifikat telah diberikan kepada Penggugat pada saat jual beli yakni sertifikat No.98/1982 dan sertikat No.100/1982, dan satu sertifikat lagi yakni SHM No.275 diserahkan sebagai jaminan dan selanjutnya dilelang oleh Tergugat IV atas permintaan Kurator dalam Proses Kepailian PT bangun Wenang Beverage Coy dan Tergugat I (sebagai Direktur) dan Henry Tenoch, sehingga menyebabkan kerugian kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa dengan demikian Perbuatan Tergugat I tidak hanya telah melanggar undang – undang (tidak diperkenankan mengajukan sertifikat lagi terhadap tanah yang sama), bahkan juga telah memenuhi kriteria Perbuatan Melawan Hukum yaitu Perbuatan Tergugat I telah bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, dan Perbuatan Tergugat I aquo telah pula melanggar hak subjektif orang lain yang menyebabkan kerugian kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa demikian juga Tergugat II (Badan Pertanahan Nasional Kota Tomohon), yang masih menerbitkan lagi sertifikat atas tanah sengketa sehingga terdapat dua sertifikat atas tanah yang sama, seharusnya berkewajiban menata administrasi kepemilikan tanah dengan baik, akan tetapi secara sengaja atau tidak hati – hati mengeluarkan sertifikat lagi atas tanah sengketa, menyebabkan Penggugat mengalami kerugian;

Menimbang, bahwa seharusnya Penggugat berhak atas sertifikat tanah sengketa yang baik (tidak sertifikat ganda), yang dibelinya dari Tergugat I, akan tetapi malah akibat perbuatan Tergugat II membuat dua sertifikat atas tanah aquo, sehingga keadaan ini menyebabkan kerugian kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa dengan demikian perbuatan Tergugat II telah memenuhi tidak saja melanggar undang – undang (tidak diperbolehkan membuat sertifikat ganda atas satu tanah yang sama), juga telah memenuhi kriteria Perbuatan Melawan Hukum yakni bertentangan dengan kewajiban hukumnya, dan perbuatan tersebut juga melanggar hak subjektif orang lain, serta bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian dan kehati – hatian (patiha);

Menimbang, bahwa Tergugat II hadir dalam perkara ini akan tetapi tidak mempergunakan haknya untuk menjawab, oleh karena itu dianggap membenarkan gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa selanjutnya Perbuatan Tergugat III yang memberi pinjaman kredit kepada PT Bangun Wenang Beverage Coy, dimana Tergugat I sebagai Direktur, sebagaimana fakta dalam persidangan tidak terdapat unsur Perbuatan

Halaman 80 dari 85 halaman Putusan No.99/PDT/2020/PT MND

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Melawan Hukum atau kriteria Perbuatan Melawan Hukum, karena pemberian kredit aquo tidak ada bukti sebagai pemberian kredit yang tidak memenuhi syarat;

Menimbang, bahwa dengan demikian Tergugat III tidak terbukti melakukan Perbuatan Melawan Hukum;

Menimbang, bahwa selanjutnya tentang Perbuatan Tergugat IV (Kantor Pelelangan Negara Sulawesi Utara) yang melaksanakan lelang atas tanah sengketa Sertifikat Hak Milik No.275 aquo atas permintaan Kurator Suwandi Halim, SH, tidak dapat dinyatakan sebagai Perbuatan Melawan Hukum, sebab pelelangan aquo adalah dalam rangka proses kepailitan PT. Bangun Wenang Beverage Coy dan Tergugat I selaku Direktur dan Henry Thenoch sebagai penjamin, berdasarkan Putusan Pengadilan Niaga Makassar No.05/Pdt.Sus-PKPU/ 2016/PN Niaga.Mks tanggal 22 September 2016;

Menimbang, bahwa berdasarkan pasal 1131 dan 1132 KUH Perdata Jo pasal 21 UU Kepailitan dan PKPU mengatur:” Kepailitan meliputi seluruh kekayaan Debitor pada saat putusan pernyataan pailit diucapkan serta segala sesuatu yang diperoleh selama kepailitan”;

Menimbang, bahwa oleh karena itu semua harta Tergugat I yang telah dinyatakan pailit menjadi budel pailit termasuk pula sertifikat SHM No.275 aquo;

Menimbang, bahwa atas tanah sengketa SHM No.275 tersebut telah diterbitkan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 144/2013 tanggal 28 Agustus 2013 Peringkat Pertama (I) dan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 68/2014 tanggal 18 Maret 2014 Peringkat Kedua (II) sebelum dilaksanakan pelelangan;

Menimbang, bahwa dengan demikian Tergugat IV tidak terbukti melakukan Perbuatan Melawan Hukum;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap Tergugat V sebagai Pembeli Lelang, tidak dapat dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum karena membeli dari pelelangan dalam proses kepailitan, bahkan pembeli yang beritikad baik pada dasarnya harus dilindungi oleh Undang – undang;

Menimbang, bahwa dengan demikian Tergugat V tidak terbukti melakukan Perbuatan Melawan Hukum;

Menimbang, bahwa tentang adanya Sita umum yakni Kepailitan PT Bangun Wenang Beverage Coy dan Tergugat I serta Henry Tenoch, Undang – undang No.37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan dan PKPU sebenarnya memberikan ruang bagi Penggugat apabila merasa hartanya turut dimasukkan dalam budel pailit yakni dengan mengajukan ‘Gugatan Lain - Lain” berdasarkan pasal 3 berikut penjelasannya UU No.37 Tahun 2004, akan tetapi Penggugat tidak mempergunakan akan haknya tersebut;

Halaman 81 dari 85 halaman Putusan No.99/PDT/2020/PT MND



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Menimbang, bahwa Penggugat tidak bisa menyatakan tidak mengetahui akan adanya Kepailitan aquo, karena putusan pailit harus diumumkan di Berita Negara dan diumumkan pada minimal dua Surat Kabar harian, (vide pasal 15 ayat 4 UU No.37 tahun 2004);

Menimbang, bahwa karena Penggugat tidak mempergunakan haknya tersebut, maka dianggap Penggugat tidak berkeberatan atas Kepailitan aquo;

Menimbang, bahwa demikian pula masalah ini terjadi tidaklah semata – mata karena Perbuatan Tergugat I dan Tergugat II, seandainya Penggugat berhati – hati bertindak sebelum membeli sesuatu barang dalam hal ini tanah sengketa, karena kewajiban Pembelilah untuk memeriksa terlebih dahulu sesuatu barang sebelum memutuskan untuk membelinya, yakni dalam perkara ini seharusnya Penggugat memeriksa terlebih dahulu akan tanah yang akan dibelinya ke Kantor Pertanahan Kota Tomohon, dan tidak hanya Kantor Pertanahan Kabupaten Minahasa sebab pada tanggal 23 Februari 2003 Kota Tomohon telah diresmikan dan berpisah dari induknya Kabupaten Minahasa;

Menimbang, bahwa dari pertimbangan – pertimbangan hukum tersebut diatas maka tuntutan Penggugat yang pada pokoknya agar Penggugat tetap dinyatakan sebagai pemilik yang sah atas tanah sengketa tidak dapat lagi dikabulkan, karena telah beralih kepada Tergugat V sebagai pembeli lelang yang beritikad baik dalam proses kepailitan PT.Bangun Wenang Beverage Coy dan Tergugat I serta Henry Tenoch;

Menimbang, bahwa dalam petitum gugatannya, Penggugat tidak hanya menuntut dalam 12 ( dua belas) pokok/butir tuntutan, akan tetapi Penggugat juga Memohon Keadilan, maka menurut Pengadilan Tingkat banding keadilan yang dapat diberikan adalah sebagai berikut;

Menimbang, bahwa sebelum terjadi jual beli tanah sengketa antara Penggugat dengan Tergugat I yaitu pada tahun 2011, ternyata tanah sengketa sudah memiliki sertifikat ganda pada tahun 2004, akan tetapi Penggugat tidak memeriksa terlebih dahulu hal tersebut sebelum memutuskan untuk membeli tanah sengketa dimana kewajiban Pembelilah untuk memeriksa sesuatu barang sebelum memutuskan untuk membelinya;

Menimbang, bahwa demikian pula oleh karena Penggugat tidak mempergunakan haknya untuk berkeberatan dalam proses kepailitan PT.Bangun Wenang Beverage Coy dan Tergugat I serta Henry Tenoch di Pengadilan Niaga Makasar, dimana tanah sengketa telah ikut disita umum dan dijadikan budel pailit, maka proses kepailitan aquo dianggap tidak dipermasalahkan oleh Penggugat, namun tidaklah berarti Penggugat kehilangan hak untuk mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri;

Halaman 82 dari 85 halaman Putusan No.99/PDT/2020/PT MND



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa atas tanah sengketa SHM No.275 tersebut telah diterbitkan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 144/2013 tanggal 28 Agustus 2013 Peringkat Pertama (I) dan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 68/2014 tanggal 18 Maret 2014 Peringkat Kedua (II) sebelum dilaksanakan pelelangan;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat V membeli tanah sengketa dari lelang dalam proses kepailitan, dan tidak ditemukan adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat III, IV dan V dalam perkara ini, maka Tergugat V sebagai pembeli yang beritikad baik harus dilindungi oleh undang – undang;

Menimbang, bahwa dengan demikian tanah sengketa sah milik Tergugat V;

Menimbang, bahwa oleh karena tanah sengketa telah menjadi milik Tergugat V, maka Akta Jual beli tanah sengketa antara Penggugat dengan Tergugat I, dan sertifikat tanah sengketa atas nama Penggugat harus dinyatakan tidak berkekuatan hukum lagi;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini pihak yang telah terbukti melakukan Perbuatan Melawan Hukum adalah Tergugat I dan II, maka Tergugat II dan II harus dinyatakan telah melakukan Perbuatan MelawanHukum;

Menimbang, bahwa dengan demikian Tergugat I dan Tergugat II wajib mengganti kerugian yang dialami oleh Penggugat secara tanggung renteng;

Menimbang, bahwa besarnya ganti kerugian yang harus diganti oleh Tergugat I dan Tergugat II, menurut pertimbangan Pengadilan Tingkat banding adalah sebesar harga lelang tanah sengketa ini sebagaimana dalam Kutipan Risalah Lelang No.493/76/2017 tanggal 8 September 2017 (Bukti TV-4), yakni sebesar Rp.298.000.200,-;(Dua ratus sembilan puluh delapan juta dua ratus rupiah);

Menimbang, bahwa tentang tuntutan uang paksa tidak dapat dikabulkan karena dalam perkara ini yang dikabulkan adalah pembayaran sejumlah uang (vide pasal 606 RV);

Menimbang, bahwa dengan demikian gugatan Penggugat harus dikabulkan untuk sebagian;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat I dan II sebagai pihak yang kalah maka dihukum untuk membayar ongkos yang timbul dalam perkara dalam kedua tingkat peradilan secara tanggung renteng, dan untuk tingkat banding sebesar yang ditentukan dalam amar putusan ini;

Mengingat, Undang-Undang Nomor: 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor: 2 Tahun 1986 Tentang Peradilan Umum yang telah diubah pertama dengan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2004 dan perubahan kedua kalinya dengan Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009, Stb

Halaman 83 dari 85 halaman Putusan No.99/PDT/2020/PT MND

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 227/1947 (R.Bg/Reglemen Hukum Acara Perdata Daerah Luar Jawa dan Madura), Pasal 1365, 1131, 1132 KUHPdata, Pasal 1 angka 1, Pasal 3 ayat 1 jo pasal 1 angka 7, pasal 1 angka 5, pasal 15 ayat 4, pasal 21, dan pasal-pasal lain Undang – Undang Nomor 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan Dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, serta Peraturan perundang-undangan lainnya yang berkaitan dengan perkara ini;

## MENGADILI:

- Menerima permohonan banding dari Pemanding semula Penggugat;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Tondano Nomor: 152/Pdt.G/2018/PN.Tnn tanggal 27 Maret 2019 yang dimohonkan banding;

## MENGADILI SENDIRI:

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
- Menyatakan Terbanding I, semula Tergugat I dan Terbanding II, semula Tergugat II telah melakukan Perbuatan melawan hukum;
- Menghukum Terbanding I, semula Tergugat I dan Terbanding II, semula Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat sebesar Rp.298.000.200,-;(Dua ratus sembilan puluh delapan juta dua ratus rupiah);
- Menyatakan Akta Jual beli No.194/2011 tanggal 27 Juli 2011 dan Akta Jual beli No.195/2011 tanggal 27 Juli 2011 antara Tergugat I sebagai Penjual dengan Penggugat, tidak mempunyai kekuatan hukum;
- Menyatakan Sertifikat Hak Milik No.98/Desa Kakaskasen II Tahun 1982 dan Sertifikat Hak Milik No. 100/Desa Kakaskasen II Tahun 1982, tidak mempunyai kekuatan hukum;
- Menghukum Terbanding I semula Tergugat I, dan Terbanding II semula Tergugat untuk membayar ongkos perkara dalam kedua Tingkat peradilan dan untuk tingkat banding sebesar Rp.150.000,- (Seratus limapuluh ribu rupiah);
- Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Manado pada hari Senin 13 Juli 2020 oleh kami Dr.JAMALUDDIN SAMOSIR, S.H.,M.H., sebagai Ketua Majelis, DIDIK WURYANTO, S.H.,M.Hum., dan

Halaman 84 dari 85 halaman Putusan No.99/PDT/2020/PT MND



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

LENNY WATI MULASIMADHI, S.H.,M.H, masing – masing sebagai Hakim Anggota, berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Manado tanggal 22 Juni 2020 Nomor 99/PDT/2020/PT MND putusan mana diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari Kamis tanggal 06 Agustus 2020 oleh Ketua Majelis tersebut didampingi hakim – hakim anggota dengan dibantu BERTY C.LUNTUNGAN, S.H sebagai Panitera Pengganti, tanpa dihadiri kedua belah pihak yang berperkara;

Hakim - Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

DIDIK WURYANTO, S.H.,M.Hum.      Dr. JAMALUDDIN SAMOSIR, S.H., M.H.

LENNY WATI MULASIMADHI, S.H.M.H.

Panitera Pengganti

BERTY C.LUNTUNGAN, S.H.

#### Biaya-biaya:

1. Pemberkasan	Rp. 134.000,-
2. R e d a k s i	Rp. 10.000,-
3. <u>Materai</u>	<u>Rp. 6.000,-</u>
Jumlah	Rp. 150.000,-

Halaman 85 dari 85 halaman Putusan No.99/PDT/2020/PT MND