



P U T U S A N

Nomor 91/Pdt.G/2024/PN Mgn

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

(1.1) Pengadilan Negeri Melonguane yang mengadili Perkara Perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

1. PRAYUDI SOFYAN LANDESUMOLE, bertempat tinggal di Lingkungan I, Kelurahan Lirung I, Kecamatan Lirung, Kabupaten Kepulauan Talaud, Provinsi Sulawesi Utara, sebagai **Penggugat I**;

2. CENI POLII, bertempat tinggal di Lingkungan I, Kelurahan Lirung I, Kecamatan Lirung, Kabupaten Kepulauan Talaud, Provinsi Sulawesi Utara, sebagai **Penggugat II**;

dalam hal ini Penggugat I dan Penggugat II memberikan kuasa kepada **CHRISTIAN TO JANIS, S.H., JONATAN LUNTINGAN, S.H., WENSI RICHTER, S.H.**, Para Advokat pada Kantor Advokat Janis Gorela 02 & Partners yang berkedudukan hukum di Lingkungan 2, Kelurahan Batulubang, Kecamatan Lembeh Selatan, Kota Bitung, Provinsi Sulawesi Utara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 3 Agustus 2024 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Melonguane pada Hari Kamis, tanggal 8 Agustus 2024, di bawah Register Nomor 76/SK/2024/PN Mgn Sebagai **Para Penggugat**;

I a w a n :

1. PT. BANK RAKYAT INDONESIA KANTOR CABANG TAHUNA, berkedudukan di Jalan Sutomo Nomor 50, Soataloara II, Tahuna, Provinsi Sulawesi Utara, dalam hal ini **AGUS SETIYONO**, selaku Pimpinan Cabang PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Tahuna, memberikan kuasa berdasarkan Surat Kuasa Nomor 13074/BO-XII/CRO/08/2024 kepada **REAGEN CHRISTIAN DJAHI, HAMZAH FARUQI, EFRAIM ASYER RUMAGIT, TANTYO WIBOWO, DEDDY RAKHMAT BILONDATU, SALMAN ALFARISI, EBEN HAEZER RONDONUWU, REYNALDI PATRICK KALESARAN, JUNAIDI HAMENDA, FIHRYAH MAKALARE, ABRAHAM CHRISTIAN DEEVID WOWOR, DOAN SALINDEHO, ANDRI CRISTIAN PONGTULURAN, MONICA CARMELIA PITOY, PRISCA CRI SETYA**

Halaman 1 dari 65 Putusan Nomor 91/Pdt.G/2024/PN Mgn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SUSILAWATI, LIDIA WATY DAMAL, NOVITA DEWI GONI, MEIVY AMANDA DIAMANTI, DEIFI SARI MAINDOKA, DESMAN BASTIAN HARIKATANG, dan ELVIS JOPPI SARAPI, Para Pegawai pada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Tahuna berkedudukan di Jalan. Dr. Sutomo Nomor 50, Kelurahan Soataloara I, Kecamatan Tahuna, Kabupaten Kepulauan Sangihe, Provinsi Sulawesi Utara, berdasarkan Surat Kuasa tanggal 26 Agustus 2024 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Melonguane pada Hari Selasa, tanggal 10 September 2024, di bawah Register Nomor 88/SK/2024/PN Mgn, sebagai **Tergugat I**;

2. MASRI OHI, bertempat tinggal di Lingkungan I, Kelurahan Lirung I, Kecamatan Lirung, Kabupaten Kepulauan Talaud, Provinsi Sulawesi Utara, sebagai **Tergugat II**;

3. CHENY KARUNDENG, bertempat tinggal di Lingkungan I, Kelurahan Lirung I, Kecamatan Lirung, Kabupaten Kepulauan Talaud, Provinsi Sulawesi Utara, sebagai **Tergugat III**;

4. KEPALA KANTOR ATR/BPN KABUPATEN KEPULAUAN TALAUD, berkedudukan di Jalan Lingkar Barat Kompleks Pemerintah Kabupaten Kepulauan Talaud, Kelurahan Melonguane, Kabupaten Kepulauan Talaud, Provinsi Sulawesi Utara, sebagai **Tergugat IV**;

5. KEPALA KANTOR KPKNL MANADO, berkedudukan di Jalan Bathesda Nomor 6-8 Lantai VI, Sario, Kota Baru, Kecamatan Sario, Kota Manado, Provinsi Sulawesi Utara, dalam hal ini **TEDY SYANDRIADI** selaku Direktur Hukum dan Hubungan Masyarakat atas nama **MENTERI KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA**, memberikan kuasa berdasarkan Surat Kuasa Nomor SKU-696/MK.6/KN.7/2024 kepada **MUH.HASBI HANIS, AWALLUDIN IKHWAN, ADI SURANTO, DWI NUGROHANDHINI, IIS SAIFUL ARIFIN, TURAYONO, GAMITA AMALIA, BRILLY ARTA FARASADI, JENRY JELLY SANDRA PEPAH, HENDRA FRANCISCO MERDJOEN, YOSEP PENIEL BATUBARA, dan BHRAMA ULLUL AZMI**, Para Pegawai pada Kementerian Keuangan Republik Indonesia c.q. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara c.q. Kantor Wilayah DJKN Sulawesi Utara, Tengah, Gorontalo, dan Maluku Utara c.q. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Manado,

Halaman 2 dari 65 Putusan Nomor 91/Pdt.G/2024/PN Mgn

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

berkedudukan di Jalan Bethesda Manado Nomor 6-8, Kelurahan Sario Kota Baru, Kecamatan Sario, Kota Manado, Provinsi Sulawesi Utara, berdasarkan Surat Kuasa tanggal 20 September 2024 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Melonguane pada Hari Selasa, tanggal 5 November 2024, di bawah Register Nomor 105/SK/2024/PN Mgn sebagai

Tergugat V;

(1.2) Pengadilan Negeri tersebut:

Membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Mendengar para pihak yang berperkara;

2. TENTANG DUDUK PERKARA

(2.1) Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 5 Agustus 2024 yang diterima dan didaftarkan melalui Sistem Informasi Pengadilan (e-Court) di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Melonguane pada tanggal 19 Agustus 2024 dalam Register Nomor 91/Pdt.G/2024/PN Mgn, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Prayudi Sofyan Landesumole dan Ceni Polii (Para Penggugat) adalah konsumen dan debitur dari Tergugat I, di mana Para Penggugat pada tanggal 25-8-2027 pernah membuat perjanjian Kredit Nomor 18 dengan Tergugat I di Notaris Amelia N. Dandel, S.H., M.Kn., di mana perjanjian kredit ini dengan masa pinjaman selama 12 Bulan atau 1 tahun, terhitung dari 25 Agustus 2017 dan Jatuh tempo tanggal 25 Agustus 2018 dengan jumlah Kredit sebesar Rp. 2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah) dan para Penggugat menerima uang sebesar 2 Miliar Rupiah tanpa potongan;

2. Bahwa terhadap hubungan hukum kredit tersebut, Tergugat I memintakan Para Penggugat untuk memberikan jaminan atas pinjaman tersebut dan Para Penggugat menyerahkan jaminan berupa:

- Tanah dan Bangunan dengan SHM No. 00124/Lirung I terdaftar atas nama Penggugat 1 Prayudi Sofyan Landesumole, dengan surat ukur tanggal 23-5-2013 No. 00074/Lirung 1/2013 luas tanah 598 M2, dengan nilai hak tanggungan Rp 400.000.000,00;

- Tanah dan Bangunan dengan SHM No. 00184/Lirung I terdaftar atas nama Penggugat 1 Prayudi Sofyan Landesumole, dengan surat ukur tanggal 9-9-2014 No. 00184/Lirung 1/2014 luas tanah 533 M2;

Halaman 3 dari 65 Putusan Nomor 91/Pdt.G/2024/PN Mgn

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

- Tanah dan Bangunan dengan SHM No. 00185/Lirung I terdaftar atas nama Penggugat 1 Prayudi Sofyan Lendesumole, dengan surat ukur tanggal 9-9-2014 No. 00185/Lirung 1/2014 luas tanah 532 M2, dengan nilai hak tanggungan Rp 1.600.000.000,00;

3. - Bahwa terhadap hubungan hukum antara Para Penggugat dengan Tergugat 1 yaitu kredit sebagai mana uraian posita angka 1, Para Penggugat telah membayar kewajiban menyetor bunga kepada Tergugat I sebesar Rp 21.600.000,00/Bulan kepada Tergugat 1 dengan cara pembayaran melalui Rekening Giro, dan sudah menyetor dari bulan September 2017 sampai dengan Agustus 2018 dengan total setoran sebesar Rp 259.200.000,00 (dua ratus lima puluh Sembilan juta dua ratus ribu rupiah). Bahwa dikarenakan Para Penggugat belum bisa melakukan pembayaran pokok pinjaman sebesar 2 Miliar Rupiah kepada Tergugat 1, maka sekitaran bulan Agustus 2018 pihak Para Penggugat dan Tergugat 1 ada membuat perpanjangan Kredit dan biaya perpanjangan kredit sebesar Rp 40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah);

- Bahwa selanjutnya pihak Para Penggugat melakukan penyetoran bunga kepada Tergugat 1 dari bulan September 2018 sampai dengan bulan Maret 2019 sebesar Rp 151.200.000,00 (seratus lima puluh satu juta dua ratus ribu rupiah). Bahwa adapun pihak Para Penggugat terhenti membayar angsuran bunga hanya sampai pembayaran di bulan Maret 2019, karena pihak karyawan Tergugat 1 hanya memberikan janji akan menurunkan jumlah bunga pinjaman tetapi tidak pernah melakukan realisasi penurunan jumlah bunga pinjaman terhadap Para Penggugat, sehingga para Penggugat terhenti melakukan pembayaran angsuran bunga pinjaman;

- Bahwa adapun pokok hutang senilai 2 Miliar Rupiah belum sempat dikembalikan oleh Penggugat kepada Tergugat 1, karena uang tersebut dipergunakan untuk pekerjaan proyek dan Para Penggugat terkena musibah penipuan dari proyek pekerjaan tersebut dan hal ini telah dilaporkan ke Polresta Manado yang bekerjasama dengan pihak Polres Kabupaten Kepulauan Talaud dan masalah ini telah Penggugat II beritahu lewat Surat tertanggal 21 Agustus 2021 kepada Tergugat 1 sebagai Kreditur

Halaman 4 dari 65 Putusan Nomor 91/Pdt.G/2024/PN Mgn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pihak bank dengan tembusan surat kepada Bank BRI Pusat di Manado dan Kantor OJK di Manado;

Bahwa Para Penggugat berupaya untuk melakukan pembayaran angsuran bunga dan pokok pinjaman yang terkendala juga dengan adanya Pandemi Covid 19;

Bahwa dikarenakan adanya pandemi Covid 19 dan masalah penipuan proyek pekerjaan yang menimpa Para Penggugat serta karyawan Tergugat 1 yang hanya menjanjikan akan mengurangi nilai suku bunga tetapi tidak pernah ada pengurangan suku bunga, sehingga Para Penggugat terkendala untuk membayar angsuran bunga dan pokok pinjaman;

- Bahwa jumlah pembayaran Bunga yang telah dilakukan oleh para Penggugat kepada Tergugat 1 adalah:

- Bulan September 2017 sampai Bulan Agustus 2018 total setoran Rp 259.200.000,00 (dua ratus lima puluh sembilan juta dua ratus ribu rupiah);
- Bulan September 2018 sampai Maret 2019 Rp 151.200.000,00 (seratus lima puluh satu juta dua ratus ribu rupiah);
- Biaya Perpanjangan Kredit Rp 40.000.000,00;

Total pembayaran kepada Tergugat 1 Rp 450.400.000,00 (empat ratus lima puluh juta empat ratus ribu rupiah);

4. Bahwa terhadap hubungan hukum yaitu kredit antara para Penggugat sebagai Debitur dengan Tergugat 1 sebagai Kreditur dihubungkan dengan pemberian jaminan oleh Penggugat 1 kepada Tergugat 1 berupa:

- Tanah dan Bangunan dengan SHM No. 00124/Lirung I terdaftar atas nama Penggugat 1 Prayudi Sofyan Lendesumole, dengan surat ukur tanggal 23-5-2013 No. 00074 /Lirung 1/2013 luas tanah 598 M²;
- Tanah dan Bangunan dengan SHM No. 00184/Lirung I terdaftar atas nama Penggugat 1 Prayudi Sofyan Lendesumole, dengan surat ukur tanggal 9-9-2014 No. 00184/Lirung 1/2014 luas tanah 533 M²;
- Tanah dan Bangunan dengan SHM No. 00185/Lirung I terdaftar atas nama Penggugat 1 Prayudi Sofyan Lendesumole, dengan surat ukur tanggal 9-9-2014 No.00185/Lirung 1/2014 luas tanah 532 M²;

Halaman 5 dari 65 Putusan Nomor 91/Pdt.G/2024/PN Mgn

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

Bahwa seingat Penggugat 1, tidak pernah Penggugat 1 dan Tergugat I, datang ke PPAT untuk menandatangani dan membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan;

5. Bahwa yang menjadi permasalahan dalam perkara ini adalah 3 objek jaminan berupa:

- Tanah dan Bangunan dengan SHM No. 00124/Lirung I terdaftar atas nama Penggugat 1 Prayudi Sofyan Lendesumole, dengan surat ukur tanggal 23-5-2013 No. 00074 /Lirung 1/2013 luas tanah 598 M2;
- Tanah dan Bangunan dengan SHM No. 00184/Lirung I terdaftar atas nama Penggugat 1 Prayudi Sofyan Lendesumole, dengan surat ukur tanggal 9-9-2014 No. 00184/Lirung 1/2014 luas tanah 533 M2;
- Tanah dan Bangunan dengan SHM No. 00185/Lirung I terdaftar atas nama Penggugat 1 Prayudi Sofyan Lendesumole, dengan surat ukur tanggal 9-9-2014 No.00185/Lirung 1/2014 luas tanah 532 M2;

Ke tiga objek jaminan kredit atas nama Penggugat 1 Prayudi Sofyan Lendesumole yang menjadi objek jaminan kredit terhadap perjanjian Kredit Nomor 18 tahun 2017, telah dilakukan lelang yang melibatkan Tergugat I dan Tergugat 5, dimana akan kami uraikan sebagai berikut:

- Bahwa objek jaminan kredit berupa Tanah dan Bangunan dengan SHM No. 00124/Lirung I terdaftar atas nama Penggugat 1 Prayudi Sofyan Lendesumole, dengan surat ukur tanggal 23-5-2013 No. 00074/Lirung 1/2013 luas tanah 598 M2, telah dilakukan lelang yang melibatkan Tergugat I dan Tergugat 5 dan dibeli oleh Tergugat 2, sedangkan antara Penggugat 1 dan Tergugat I, tidak pernah datang ke PPAT untuk menandatangani pembuat akta pemberian hak tanggungan.
- Bahwa 2 objek jaminan kredit berupa Tanah dan Bangunan dengan SHM No. 00184/Lirung I terdaftar atas nama Penggugat 1 Prayudi Sofyan Lendesumole, dengan surat ukur tanggal 9-9-2014 No.00184/Lirung 1/2014 luas tanah 533 M2, dan
- Tanah serta Bangunan dengan SHM No. 00185/Lirung I terdaftar atas nama Penggugat 1 Prayudi Sofyan Lendesumole, dengan surat ukur tanggal 9-9-2014 No. 00185 /Lirung 1/ 2014 luas tanah 552 M2. telah

Halaman 6 dari 65 Putusan Nomor 91/Pdt.G/2024/PN Mgn

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

dilakukan lelang yang melibatkan Tergugat I dan Tergugat 5 dan dibeli oleh Tergugat 3, sedangkan antara Penggugat 1 dan Tergugat I, tidak pernah datang ke PPAT Untuk menandatangani pembuat akta pemberian hak tanggungan.

Bahwa terhadap lelang yang dilakukan sebagaimana uraian di atas yang melibatkan Tergugat 1 sebagai bank dan Tergugat 5 sebagai pihak kantor lelang, dan 1 objek jaminan telah dilelang dan dibeli oleh Tergugat 2 dan dua objek jaminan dengan 2 Sertifikat Hak Milik yang telah dilelang dan dibeli oleh Tergugat 3, terhadap lelang tersebut, Pihak Penggugat 1 sebagai pemilik Objek jaminan 3 Sertifikat Hak Milik, Penggugat I tidak pernah Bersama-sama Tergugat 1 datang ke PPAT untuk membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan dan ada prosedur yang tidak benar dalam pembuatan Sertifikat Hak Tanggungan dan hal ini bertentangan dengan Pasal 10 ayat 2 UUHT ada tertulis demikian:

“Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku”.

6. Bahwa Perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I adalah, Tergugat 1 telah menabrak aturan Pasal 10 ayat 2 UUHT, karena tidak ada Pembuatan/penandatanganan akta pemberian hak tanggungan antara Penggugat 1 sebagai Debitur dan Tergugat I sebagai Kreditur, dimana para Penggugat dan Tergugat 1 tidak pernah datang ke PPAT untuk membuat akta pemberian hak tanggungan, sehingga ketika 3 Objek jaminan Sertifikat hak milik, sebagaimana uraian di atas yang telah di lelang, maka hal tersebut telah melawan hukum, karena tidak adanya pembuatan/penandatanganan akta pemberian hak tanggungan di PPAT antara Penggugat I sebagai Debitur dan Tergugat I sebagai Kreditur;

- Bahwa Tergugat 1 telah dengan sengaja tidak menyerahkan copian perjanjian kredit No. 18 antara Para Penggugat dan Tergugat 1, ketika selesainya penandatanganan perjanjian, copian perjanjian No. 18 nanti diserahkan oleh Tergugat 1 setelah timbulnya masalah antara para Penggugat dan Tergugat 1;

Halaman 7 dari 65 Putusan Nomor 91/Pdt.G/2024/PN Mgn

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa Perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat 2 adalah, Tergugat 2 telah menjadi pemilik atas objek jaminan tanah dan bangunan SHM No. 00124/Lirung 1 atas nama Prayudi Sofyan Lendesumole (Penggugat 1), sedangkan Proses awal yaitu Pembuatan dan penandatanganan akta pemberian Hak tanggungan antara Penggugat sebagai Debitur dengan Tergugat I sebagai kreditur (Bank) tidak pernah terjadi di PPAT sehingga tindakan lelang yang dilakukan atas permintaan Tergugat I dan dilaksanakan oleh Tergugat 5 yang kemudian dibeli objek jaminan tersebut oleh Tergugat 2, hal tersebut telah melawan hukum yaitu bertentangan dengan Pasal 10 ayat 2 UUHT karena tidak adanya pembuatan akta hak tanggungan antara Penggugat 1 (Debitur) dengan Tergugat 1 (Kreditur);

8. Bahwa Perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat 3 adalah, Tergugat 3 telah menjadi pemilik atas objek jaminan tanah dan bangunan SHM No. 00185/Lirung 1 serta tanah dan bangunan SHM No. 00184/Lirung 1, yang kedua SHM tersebut atas nama Prayudi Sofyan Lendesumole (Penggugat 1), sedangkan Proses awal yaitu Pembuatan dan penandatanganan akta pemberian Hak tanggungan antara Penggugat I sebagai Debitur dengan Tergugat I sebagai kreditur (Bank) tidak pernah terjadi di PPAT sehingga tindakan lelang yang dilakukan atas permintaan Tergugat I dan dilaksanakan oleh Tergugat 5 yang kemudian dibeli objek jaminan tersebut oleh Tergugat 2, hal tersebut telah melawan hukum yaitu bertentangan dengan Pasal 10 ayat 2 UUHT karena tidak adanya pembuatan akta pemberian hak tanggungan antara Penggugat 1 (Debitur) dengan Tergugat 1 (Kreditur);

9. Perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat 4 adalah,; Tidak adanya keterlibatan Penggugat 1 sebagai Debitur dalam Proses pendaftaran hak tanggungan di Kantor Tergugat 4, dan hal ini bertentangan dengan Pasal 8 ayat 1 UUHT, di mana Pasal 8 ayat 1 tertulis demikian:

Pemberi Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan;

Selanjutnya Pasal 8 ayat 2 UUHT tertulis demikian:

Halaman 8 dari 65 Putusan Nomor 91/Pdt.G/2024/PN Mgn

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

kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus ada pada pemberi Hak Tanggungan pada saat pendaftaran hak tanggungan dilakukan;

Bahwa Penggugat sama sekali tidak pernah dipanggil oleh Tergugat 4 dalam hal pendaftaran hak tanggungan di Kantor Tergugat 4 sehingga telah nyata bahwa proses pendaftaran hak tanggungan bertentangan dengan hukum yang mengakibatkan cacat hukum terhadap tindakan hukum atas objek hak tanggungan;

Perbuatan Tergugat 4 yang telah melakukan perbuatan melawan hukum lainnya adalah telah menerbitkan sertipikat hak tanggungan sedangkan antara Penggugat 1 (Debitur) dan Tergugat I (Kreditur) tidak pernah ada pembuatan Akta pemberian hak tanggungan yang dibuat di hadapan PPAT, sehingga sertipikat hak tanggungan yang diterbitkan oleh Tergugat 4 adalah melawan hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat;

10. Perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat 5 adalah:

Tergugat 5 telah melakukan lelang terhadap tanah dan bangunan SHM No. 00124/Lirung satu atas nama Prayudi Sofyan Lendesumole (Penggugat 1), dan dibeli oleh Tergugat 2, sedangkan antara Penggugat 1 sebagai Debitur dan Tergugat 1 sebagai Kreditur, tidak pernah datang dan menandatangani akta pemberian hak tanggungan di hadapan PPAT, sehingga tindakan lelang terhadap SHM No. 00124/Lirung satu atas nama Prayudi Sofyan Lendesumole (Penggugat 1), yang dilakukan oleh Tergugat 5 adalah telah cacat hukum.

Tergugat 5 telah melakukan lelang terhadap tanah dan bangunan SHM No. 00184/Lirung satu atas nama Prayudi Sofyan Lendesumole dan tanah dan bangunan SHM No. 00185/Lirung satu atas nama Prayudi Sofyan Lendesumole (Penggugat 1), dan dibeli oleh Tergugat 3, sedangkan antara Penggugat 1 sebagai Debitur dan Tergugat 1 sebagai Kreditur, tidak pernah datang dan menandatangani akta pemberian hak tanggungan di hadapan PPAT, sehingga tindakan lelang terhadap SHM No. 00184/Lirung satu dan SHM No. 00185/Lirung satu atas nama Prayudi Sofyan Lendesumole (Penggugat 1), yang dilakukan oleh Tergugat 5 adalah telah cacat hukum karena tidak adanya pembuatan akta pemberian hak tanggungan;

Halaman 9 dari 65 Putusan Nomor 91/Pdt.G/2024/PN Mgn

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)



11. Bahwa Penggugat 1 saat ini telah mengetahui bahwa 3 Objek jaminan berupa SHM telah di Lelang oleh Tergugat 5 dan telah dibayar oleh Tergugat 2 dan Tergugat 3 sebagaimana uraian posita angka 10 sehingga terhadap hal tersebut, Penggugat 1 merasa dirugikan karena prosedur pembuatan akta pemberian hak tanggungan dibuat secara melawan hukum tanpa diketahui dan dihadiri oleh Penggugat 1 sebagai pihak Debitur dan proses pendaftaran hak tanggungan di Kantor Tergugat 4, dibuat tanpa melibatkan Penggugat 1 sehingga tindakan para Tergugat telah menyebabkan kerugian dan kerugian tersebut sebagaimana ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara tertulis: "Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian yang disebabkan kelalaian itu, mengganti kerugian tersebut,

Bahwa akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat, 1 objek Jaminan berupa Tanah dan bangunan SHM No. 00124/Lirung satu atas nama Prayudi Sofyan Lendesumole, telah di lelang oleh Tergugat 5 dan dibeli oleh Tergugat 2, serta tanah dan Bangunan SHM No. 00184/ Lirung satu serta SHM No. 00185/Lirung satu atas nama Prayudi Sofyan Lendesumole telah di lelang oleh Tergugat 5 dan dibeli oleh Tergugat 3, sehingga Penggugat 1 terancam kehilangan objek jaminan tersebut karena telah di lelang Tergugat 5 sehingga Penggugat mengalami Kerugian dengan taksiran Harga Tanah dan bangunan yaitu:

- Tanah dan bangunan SHM No. 00124/ Lirung satu atats nama Prayudi Sofya Lendesumole dengan nilai harga sebesar Rp 400.000.000,00 (Empat ratus juta rupiah).
- Tanah dan bangunan SHM No. 00184/ Lirung satu dan SHM No. 00185/Lirung satu atats nama Prayudi Sofyan Lendesumole dengan nilai harga sebesar Rp 1.600.000.000,00 (satu miliar enam ratus juta rupiah).

12. Bahwa kerugian Penggugat diakibatkan telah dilelangnya objek jaminan tanah dan bangunan dengan tiga surat sertifikat hak milik atas nama Penggugat 1 dengan rincian:

- Harga dari objek jaminan yang di jual lelang:

Halaman 10 dari 65 Putusan Nomor 91/Pdt.G/2024/PN Mgn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Tanah dan bangunan SHM No. 00124/Lirung satu atats nama Prayudi Sofya Lendesumole dengan nilai harga sebesar Rp. 400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah);
- Tanah dan bangunan SHM No. 00184/Lirung satu dan SHM No. 00185/Lirung satu atats nama Prayudi Sofyan Lendesumole dengan nilai harga sebesar Rp. 1.600.000.000,00 (satu miliar enam ratus juta rupiah).
- Total 2.000.000.000 (dua miliar Rupiah).
- Nilai Pembayaran angsuran bunga dan pembuatan perpanjangan kredit kepada Tergugat 1 Rp. 450.400.000,00 (empat ratus lima puluh juta empat ratus ribu rupiah);
- Maka Total perhitungan kerugian Penggugat 1 adalah Rp. 2.000.000.000,00 + Rp. 450.400.000,00 = Rp 2.450.400.000,00 (dua miliar empat ratus lima puluh juta empat ratus ribu rupiah);

Bahwa nilai kerugian dari Penggugat 1 yang harus dibayarkan oleh Tergugat 1 dikarenakan telah melakukan lelang atas 3 objek jaminan sertifikat hak milik adalah sebesar Rp 2.450.400.000,00 (dua miliar empat ratus lima puluh juta empat ratus ribu rupiah);

13. Bahwa apabila dikemudian hari akan dilakukan eksekusi terhadap 3 surat Sertifikat Hak Milik, yaitu SHM No. 00124/Lirung satu, SHM No. 00184/Lirung satu serta SHM No. 00185/ Lirung satu, semuanya atas nama Prayudi Sofyan Lendesumole Penggugat 1, maka Tergugat I harus membayar 2.450.400.000,00 (dua miliar empat ratus lima puluh juta empat ratus ribu rupiah) kepada Penggugat dan apabila Tergugat 1 tidak mau membayar kerugian dari Penggugat 1 maka Penggugat 1 akan tetap menempati 3 Objek Jaminan tersebut;

14. Bahwa untuk menjamin pelaksanaan putusan pengadilan dikemudian harinya, maka kepada Tergugat 1 haruslah dibebani pembayaran uang paksa sebesar Rp 1.000.000,00 (satu juta rupiah) per hari apabila Tergugat tidak mau melaksanakan isi putusan atau lalai melaksanakan isi putusan yang telah berkekuatan hukum tetap nantinya;

Berdasarkan uraian tersebut di atas, kiranya Majelis hakim dapat memutuskan sebagai berikut:

Halaman 11 dari 65 Putusan Nomor 91/Pdt.G/2024/PN Mgn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Primair:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan menurut hukum perbuatan Tergugat 1, Tergugat 2, Tergugat 3, Tergugat 4, Tergugat 5 adalah merupakan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan menurut hukum perbuatan Tergugat 1 yang mengajukan permohonan lelang hak tanggungan kepada Tergugat 5 tanpa adanya pembuatan dan penandatanganan akta pemberian hak tanggungan antara Penggugat 1 dan Tergugat 1 di PPAT, adalah perbuatan melawan hukum;
4. Menyatakan menurut hukum perbuatan Tergugat 1 yang tidak memberikan copian perjanjian kredit No. 18 diawal penandatanganan perjanjian kepada para Penguat adalah merupakan perbuatan melawan hukum;
5. Menyatakan menurut hukum pembelian objek jaminan berupa tanah dan bangunan SHM No. 00124/Lirung satu atas nama Prayudi Sofyan Lendesumole oleh Tergugat 2 kepada Tergugat 5 melalui lelang adalah cacat hukum, karena pada awalnya tidak ada pembuatan akta pemberian hak tanggungan antara Penggugat 1 dengan Tergugat 1 yang dibuat di hadapan PPAT;
6. Menyatakan menurut hukum pembelian objek jaminan berupa tanah dan bangunan SHM No. 00184/ Lirung satu serta SHM No. 00185/ Lirung satu, semuanya atas nama Prayudi Sofyan Lendesumole, oleh Tergugat 3 kepada Tergugat 5 melalui lelang adalah cacat hukum, karena pada awalnya tidak ada pembuatan akta pemberian hak tanggungan antara Penggugat 1 dengan Tergugat 1 yang dibuat di hadapan PPAT.
7. Menyatakan menurut hukum pendaftaran hak tanggungan ke kantor Tergugat 4, adalah melawan hukum karena tidak adanya keterlibatan Penggugat sebagaimana ketentuan Pasal 8 ayat 1 dan ayat 2, UU hak Tanggungan No. 4 Tahun 1996;
8. Menyatakan menurut hukum penerbitan Sertifikat Hak Tanggungan oleh Tergugat 4 adalah cacat hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat karena tidak adanya pembuatan dan penadatanan akta pemberian hak tanggungan antara Penggugat 1 dan Tergugat 1 di hadapan PPAT;
9. Menyatakan menurut hukum tindakan penjualan objek jaminan melalui lelang terhadap SHM No. 00124/Lirung Satu, SHM No. 00184/Lirung Satu serta SHM

Halaman 12 dari 65 Putusan Nomor 91/Pdt.G/2024/PN Mgn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No. 00185/Lirung Satu semuanya atas nama Prayudi Sofyan Lendesumole, yang dilakukan oleh Tergugat 5 adalah cacat hukum dan batal demi hukum karena tidak adaya pembuatan akta pemberian hak tanggungan antara pengguat 1 dan Tergugat 1 yang dibuat di hadapan PPAT;

10. Menghukum Tergugat 1 untuk membayar kerugian Penggugat 1 diakibatkan telah dilelangnya objek jaminan tanah dan bangunan, SHM No. 00124/Lirung Satu, SHM No. 00184/Lirung Satu, serta SHM No. 00185/Lirung Satu semuanya atas nama Prayudi Sofyan Lendesumole dengan rincian:

- Tanah dan bangunan SHM No. 00124/ Lirung Satu atas nama Prayudi Sofya Lendesumole dengan nilai harga sebesar Rp 400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah);
- Tanah dan bangunan SHM No. 00184/Lirung Satu dan SHM No. 00185/Lirung satu atas nama Prayudi Sofyan Lendesumole dengan nilai harga sebesar Rp 1.600.000.000,00 (satu miliar enam ratus juta rupiah);
- Total 2.000.000.000,00 (dua miliar Rupiah);
- Nilai Pembayaran angsuran bunga dan pembuatan perpanjangan kredit kepada Tergugat 1 Rp. 450.400.000,00 (empat ratus lima puluh juta empat ratus ribu rupiah);
- Maka Total perhitungan kerugian Penggugat 1 adalah Rp. 2.000.000.000,00 + Rp 450.400.000,00

Total Kerugian = Rp 2.450.400.000,00 (dua miliar empat ratus lima puluh juta empat ratus ribu rupiah);

11. Memerintahkan kepada para Tergugat untuk tunduk dan patuh pada Putusan ini;
12. Memerintahkan kepada Tergugat 1 untuk membayar uang paksa sebesar Rp 1.000.000,00 (satu juta rupiah) per hari apabila Tergugat dengan sengaja tidak melaksanakan isi putusan yang telah berkekuatan hukum tetap;
13. Menetapkan biaya perkara menurut hukum;

Subsidiar:

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon agar memberikan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Halaman 13 dari 65 Putusan Nomor 91/Pdt.G/2024/PN Mgn

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(2.2) Menimbang bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Para Penggugat hadir kuasanya, Tergugat I dan Tergugat V hadir pula kuasanya, sementara Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV tidak hadir, meskipun telah dipanggil berdasarkan Relas Panggilan tanggal 20 Agustus 2024, 30 Agustus 2024, dan 11 September 2024, telah dipanggil secara sah dan patut sedangkan tidak ternyata, bahwa tidak datangnya Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV disebabkan sesuatu halangan yang sah, oleh karena itu pemeriksaan dilanjutkan secara kotradiktoir dan dilanjutkan ke agenda mediasi;

(2.3) Menimbang bahwa sebelum mediasi maka kepada Tergugat I dan Tergugat V, yang hadir diminta persetujuannya untuk melaksanakan persidangan secara elektronik dan menyatakan bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik;

(2.4) Menimbang bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk **Gilang Rachma Yustifidya, S.H.,M.H.**, Hakim pada Pengadilan Negeri Melonguane, sebagai Mediator;

(2.5) Menimbang bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 22 Oktober 2023, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil mencapai kesepakatan;

(2.6) Menimbang bahwa telah dibacakan gugatan Penggugat secara elektronik yang isinya tetap dipertahankannya;

(2.7) Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat I mengajukan jawaban sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

1) Gugatan Penggugat *Nebis In Idem*

1. Bahwa Berdasarkan surat gugatan *a quo*, Para Penggugat pada pokoknya mendalilkan keberatan proses lelang eksekusi hak tanggungan yang dilaksanakan oleh Tergugat V;
2. Bahwa Para Tergugat pada tanggal 14 April 2022 telah mengajukan gugatan kepada Tergugat dengan Register Perkara No: 25/Pdt.G/2022/PN Mgn karena Para Penggugat merasa keberatan karena proses lelang eksekusi hak tanggungan yang dilaksanakan oleh Tergugat I dan Tergugat V tidak sesuai dengan harga jual tanah dan bangunan;

Halaman 14 dari 65 Putusan Nomor 91/Pdt.G/2024/PN Mgn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa Berdasarkan Putusan Kasasi No: 2471 K/Pdt/2023 tanggal 19 Oktober 2023, Mahkamah Agung telah memeriksa dan memutus perkara tersebut, dengan amar putusan sebagai berikut:

MENGADILI:

- Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I: DIREKTUR PT BANK RAKYAT INDONESIA di Jakarta, cq. PT. BANK RAKYAT INDONESIA di Manado, cq. PT. BANK RAKYAT INDONESIA di Tahuna Pemohon Kasasi II: CHENY KARUNDENG Pemohon Kasasi III: KANTOR PELELANGAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG tersebut;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Manado dengan putusan Nomor 4/PDT/2023/PT MND tanggal 6 Maret 2023 yang membatalkan putusan Pengadilan Negeri Melonguane Nomor 25/Pdt.G/2022/PN Mgn tanggal 10 November 2022

MENGADILI SENDIRI:

Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi Tergugat I;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum para Termohon Kasasi/Para Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam semua Tingkat peradilan, yang dalam Tingkat kasasi sejumlah Rp. 500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Atas Putusan Kasasi tersebut di atas, telah dikuatkan kembali oleh Putusan Peninjauan Kembali No: 654/PK/PDT/2024 tanggal 25 Juli 2024, Mahkamah Agung telah memeriksa dan memutus perkara tersebut, dengan amar putusan sebagai berikut:

- Menolak Permohonan peninjauan Kembali dari Para Pemohon Peninjauan kembali:

1. PRAYUDI SOFYAN LENDESUMOLE

Halaman 15 dari 65 Putusan Nomor 91/Pdt.G/2024/PN Mgn

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. CENI POLII tersebut;

- Menghukum Para Pemohon Peninjauan Kembali untuk membayar biaya Perkara dalam semua Tingkat peradilan, yang dalam pemeriksaan Peninjauan Kembali sejumlah Rp. 2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah).

4. Bahwa Oleh karena tidak ada pihak yang mengajukan keberatan maka Putusan Mahkamah Agung tersebut telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*).

5. Bahwa Berdasarkan pasal 1917 KUH Perdata menyebutkan bahwa terhadap suatu perkara yang telah putus dan putusan telah berkekuatan hukum tetap, tidak boleh dituntut dan diadili dua kali.

Lebih lanjut Mahkamah Agung melalui SEMA 07 tahun 2012 menegaskan bahwa:

Majelis Kasasi dapat menganggap sebagai Nebis In Idem meskipun pihaknya tidak sama persis dengan perkara terdahulu asalkan:

- Pada prinsipnya pihaknya sama meskipun ada penambahan pihak;
- Status objek perkara telah ditentukan dalam putusan terdahulu;

6. Bahwa Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, gugatan Para Penggugat a quo telah nyata dapat dikualifikasikan sebagai gugatan *nebis in idem*, untuk menghindari adanya tumpang tindih Putusan Pengadilan dan demi terciptanya kepastian hukum, maka sangat berdasar untuk dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk veerklaard*).

2) Majelis Hakim Pengadilan Negeri Melonguane Tidak Berwenang Mengadili (Kompetensi Absolut);

1. Bahwa Penggugat dalam petitum gugatannya yang pada pokoknya mendalilkan keberatan proses lelang eksekusi hak tanggungan yang dilaksanakan oleh Tergugat I dan Tergugat V karena cacat hukum dan batal demi hukum dan meminta pembatalan hasil lelang yang dilaksanakan oleh Tergugat I dan Tergugat V.

2. Bahwa Berdasarkan pasal 2 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung No. 02

Halaman 16 dari 65 Putusan Nomor 91/Pdt.G/2024/PN Mgn



tahun 2019 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintahan dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum oleh Badan dan/ atau Pejabat Pemerintahan (*onrechmatige overheidsdaad*) (*selanjutnya disebut "Perma PMH"*) menyebutkan bahwa:

"Perkara perbuatan melanggar hukum oleh Badan dan/ atau Pejabat Pemerintahan merupakan kewenangan peradilan tata usaha Negara"

3. Bahwa Tergugat V merupakan Pejabat Pemerintah atau Pejabat Tata Usaha Negara maka keberatan atas tindakan Tergugat V yang diduga melanggar hukum seharusnya diajukan melalui Pengadilan Tata Usaha Negara Manado.

Maka Dengan diajukannya gugatan *a quo* di Pengadilan Negeri Melonguane, maka Majelis Hakim Pengadilan Negeri Melonguane tidak berwenang mengadili gugatan *a quo* dan Pengadilan yang berwenang mengadili adalah Pengadilan Tata Usaha Negara Manado dan gugatan Penggugat sudah seharusnya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

3) Dasar Gugatan Para Penggugat kabur dan Tidak Sempurna (Obscuur Libel);

1. Bahwa Setelah Tergugat I pelajari dalil-dalil Para Penggugat dalam surat gugatan, Para Penggugat sama sekali tidak bisa mendalilkan perbuatan apa saja yang dilakukan oleh Tergugat I sehingga telah melanggar hukum.
2. Bahwa Harusnya penggugat dapat menguraikan perbuatan melawan hukum apa saja dan aturan hukum apa yang Tergugat I langgar sehingga menimbulkan kerugian bagi Penggugat.

Dalam Petitum Gugatan, Penggugat tidak menjelaskan Hak apa yang dituntut oleh Penggugat atas Agunan tersebut dalam Petitum gugatannya yang mana sesuai dengan Putusan MA No. 582 K/Sip/1973 tanggal 11 November 1975 yang menyatakan: *"Petitum gugatan meminta: 1) menetapkan hak penggugat atas tanah sengketa, 2) menghukum tergugat supaya berhenti melakukan tindakan apapun atas tanah tersebut. Namun hak apa yang dituntut penggugat tidak jelas, apakah penggugat ingin*

Halaman 17 dari 65 Putusan Nomor 91/Pdt.G/2024/PN Mgn



ditetapkan sebagai pemilik, pemegang jaminan atau penyewa. Begitu juga petitum berikutnya, tidak jelas tindakan apa yang dihentikan tergugat. MA berpendapat, oleh karena petitum gugatan tidak jelas, gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima.”

- Menurut Prof. Dr. Sudikno Mertokusumo, S.H. juga menjelaskan lebih lanjut terkait *obscuur libel*, bahwa Penggugat harus merumuskan petitum dengan jelas dan tegas. Tuntutan yang tidak jelas atau tidak sempurna dapat berakibat tidak diterimanya tuntutan tersebut. Demikian pula gugatan yang berisi pernyataan-pernyataan yang bertentangan satu sama lain, yang disebut “*obscuur libel*” (gugatan yang tidak jelas dan tidak dapat dijawab dengan mudah oleh pihak Tergugat sehingga menyebabkan ditolaknya gugatan) berakibat tidak diterimanya gugatan tersebut.
3. Bahwa sesuai praktek peradilan, suatu gugatan baru dianggap kabur menurut hukum jika gugatan (i) tidak menjelaskan dasar hukum (*rechts grond*) dan fakta-fakta terkait (*feitelijke grond*); (ii) dalam gugatan dengan objek sengketa tanah tidak disebutkan batas-batasnya, letak dan ukuran/luas tanah; (iii) petitum tidak rinci; (iv) adanya kontradiksi atau ketidaksesuaian antara posita dan petitum.

Maka berdasarkan hal tersebut, terbukti Gugatan yang diajukan Para Penggugat tidak memiliki dasar hukum dan/atau tidak jelas/kabur dan harus dinyatakan atau dikategorikan sebagai Gugatan yang *obscuur libel* oleh Majelis Hakim.

Sesuai hukum acara yang berlaku terhadap gugatan Penggugat yang mengandung cacat formil kabur dan tidak jelas (*obscuur libel*) yang demikian sudah seharusnya ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

4) Dasar Gugatan Para Penggugat Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*);

1. Bahwa setelah Tergugat I pelajari dalil gugatan yang diajukan Para Penggugat, Penggugat mendalilkan bahwa Pemberian Hak Tanggungan dan Pengikatan Hak Tanggungan yang

Halaman 18 dari 65 Putusan Nomor 91/Pdt.G/2024/PN Mgn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dilaksanakan tidak sesuai dengan prosedur, karena Para penggugat merasa tidak pernah menandatangani Akta Pemberian Hak Tanggungan ke PPAT.

2. Bahwa Sesungguhnya Tergugat I dalam melakukan proses Pengikatan Hak Tanggungan tunduk dan patuh pada peraturan perundang-undangan yang mana sesuai Perjanjian Kredit (PK) yang dibuat dihadapan Notaris Amelia Novita Dandel, S.H., M.Kn. dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Diana Yulianti, S.H., M.Kn., oleh karena itu Para Penggugat harus menarik Notaris dan PPAT sebagai Tergugat dan/atau setidak-tidaknya sebagai Turut Tergugat kerana keterangan dari Notaris dan PPAT sangat dibutuhkan untuk menjelaskan duduk perkaranya.

3. Bahwa Dengan tidak ditariknya Notaris dan PPAT sebagai Tergugat dan/atau setidak-tidaknya sebagai Turut Tergugat dalam perkara *a quo*, yang mana keterangan dari Notaris dan PPAT tersebut sangatlah penting dalam mencari kebenaran formil perkara *a quo*, oleh karenanya gugatan *a quo* adalah merupakan Gugatan Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*),

Maka Sesuai hukum acara yang berlaku terhadap gugatan Para Penggugat yang mengandung cacat formil Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*) yang demikian sudah seharusnya ditolak atau setidak-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

A. Dalam Pokok Perkara

1. Bahwa Tergugat I menolak tegas semua dalil-dalil yang dikemukakan oleh Para Penggugat dalam Gugatannya kecuali terhadap hal-hal yang telah secara tegas diakui oleh Tergugat I;
2. Bahwa Tergugat I sebagai kreditur memiliki hubungan hukum dengan Ceni Polii dan Prayudi Sofyan Landesumole secara tanggung renteng sebagai debitur/ peminjam yang telah menerima Fasilitas Kredit Modal Kerja sebesar Rp 2.000.000.000,00 (Dua milyar rupiah), berdasarkan perjanjian kredit sebagai berikut:

- 1) Perjanjian Kredit No: 18 tanggal 25 Agustus 2017 yang dibuat dihadapan Notaris Amelia Novita Dandel S.H., M.Kn.

Halaman 19 dari 65 Putusan Nomor 91/Pdt.G/2024/PN Mgn

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 2) Perjanjian Kredit No: 178/226/09/2018 tanggal 30 Oktober 2018 yang dibuat dibawah tangan.
3. Bahwa untuk menjamin pelunasan pinjamannya, Debitur telah menyerahkan agunan berupa tanah dan bangunan berupa Sertifikat Hak Milik yang telah diikat secara sempurna dengan hak tanggungan sebagai berikut:
- Sertifikat Hak Milik No. 00185/Lirung tanggal 18 September 2014 an. Prayudi Sofyan Lendesumole, telah diikat dengan Sertifikat Hak Tanggungan I No: 77/2017 dengan nilai HT sebesar Rp. 819.750.000,00 (Delapan ratus Sembilan belas juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah)
 - Sertifikat Hak Milik No. 00184/Lirung tanggal 18 September 2014 an. Prayudi Sofyan Lendesumole, telah diikat dengan Sertifikat Hak Tanggungan I No: 78/2017 dengan nilai HT sebesar Rp. 780.250.000,00 (Tujuh ratus delapan puluh juta dua ratus lima puluh ribu rupiah)
 - Sertifikat Hak Milik No. 00124/Lirung tanggal 10 Juni 2013 an. Prayudi Sofyan Lendesumole, telah diikat dengan Sertifikat Hak Tanggungan I No: 106/2017 dengan nilai HT sebesar Rp. 400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah)

Berdasarkan Pasal 10 ayat (1) UU No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan menyebutkan bahwa Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut. Hal ini membuktikan bahwa pemberian hak tanggungan telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

4. Bahwa dalam perkembangannya kredit Debitur bermasalah, sehingga Debitur Wanprestasi karena tidak membayar angsuran sesuai Perjanjian Kredit yang telah disepakati dalam hal ini Tergugat I masih memberikan peringatan sekaligus memberikan kesempatan kepada Debitur untuk

Halaman 20 dari 65 Putusan Nomor 91/Pdt.G/2024/PN Mgn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menyelesaikan kreditnya sesuai dengan waktu yang ditentukan sebagaimana surat peringatan Tergugat sesuai dengan:

- a) Surat Peringatan Pertama No. B.724-XII/ADK/05/2019 tanggal 03 Mei 2019.
- b) Surat Peringatan Kedua No. B.961-XII/ADK/06/2019 tanggal 10 Juni 2019.
- c) Surat Peringatan Ketiga No. B.1048-XII/ADK/06/2019 tanggal 21 Juni 2019.

Yang pada intinya meminta kepada Para Penggugat selaku debitur untuk segera menyelesaikan kewajibannya kepada Tergugat I, akan tetapi tidak pernah mendapat tanggapan positif dari Para Penggugat.

5. Bahwa Dengan tidak ditemukannya solusi atas permasalahan kredit macet Debitur di atas, maka untuk menghindari kerugian finansial yang diderita Tergugat I selaku Kreditur karena telah memberikan fasilitas kredit kepada Para Penggugat selaku Debitur, maka Tergugat I mengambil langkah dengan jalan menggunakan hak preferennya dalam Hak Tanggungan yang mengikat agunan kredit Penggugat melalui pelelangan umum yang dilaksanakan oleh KPKNL Manado (Tergugat V)

Adapun langkah hukum yang diambil Tergugat I tersebut telah dilindungi oleh Undang-Undang, karena telah diatur dalam Pasal 6 UU No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang berbunyi: *"Apabila Debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut"*.

6. Bahwa atas ketiga obyek agunan (SHM) tersebut diatas, Tergugat I dan Tergugat V telah melakukan lelang sebanyak 3 (tiga) kali dengan jadwal dan penetapan nilai limit sebagai berikut:

No	Tanggal	SHM	Nilai Limit	Keterangan
1	13 Desember 2019	No. 00185/Lirung	Rp. 1.730.500.000,00	Tidak Laku
		No. 00184/Lirung		
		No. 00124/Lirung		
2	12 Maret 2020	No. 00185/Lirung	Rp. 1.730.500.000,00	Tidak Laku

Halaman 21 dari 65 Putusan Nomor 91/Pdt.G/2024/PN Mgn



		No. 00184/Lirung		
3	25 Juni 2021	No. 00185/Lirung	Rp. 1.598.500.000,00	Laku Lelang
		No. 00184/Lirung		

7. Bahwa Para Penggugat dalam pokok perkara angka 3 pada halaman ke-3 s/d halaman ke-4 mendalilkan yang pada pokoknya *Para Penggugat menghentikan pembayaran angsuran bunga pinjaman sejak Maret 2019 karena karyawan Tergugat 1 hanya memberikan janji untuk menurunkan suku bunga tanpa realisasi. Uang pinjaman digunakan untuk proyek yang berujung pada penipuan yang telah dilaporkan ke Polresta Manado dan pihak terkait lainnya. Meskipun para Penggugat berusaha untuk melanjutkan pembayaran, mereka terhambat oleh dampak pandemi Covid-19 dan masalah penipuan yang dialami.*

Dalil Para Penggugat tersebut tidak didukung bukti yang kuat dan tidak berdasar hukum. Dapat Tergugat I jelaskan bahwa Para Penggugat sama sekali tidak menjelaskan secara jelas maksud dari dalil Penggugat tersebut dan bukti apa yang menjadi dasar dalil Penggugat yang menyatakan bahwa karyawan dari Tergugat 1 memberikan janji untuk menurunkan suku bunga.

Dari dalil Para Penggugat juga sudah mengakui dan menjelaskan bahwa Para Penggugat telah menyalahgunakan fasilitas kredit yang diterima Para Penggugat berdasarkan Perjanjian Kredit No: 18 tanggal 25 Agustus 2017 yang dibuat dihadapan Notaris Amelia Novita Dandel S.H., M.Kn. dan Perjanjian Kredit No: 178/226/09/2018 tanggal 30 Oktober 2018 yang dibuat dibawah tangan, yang mana seharusnya digunakan untuk tambah modal usaha dagang barang campuran dan hasil bumi namun Para Penggugat malah menggunakannya untuk pekerjaan proyek.

8. Bahwa Para Penggugat dalam pokok perkara angka 4, 5, 6, 7, 8, 9 10 dan 11 pada halaman ke-5 s/d halaman ke-10 mendalilkan yang pada pokoknya mendalilkan hal-hal sebagai berikut:

- a. *Yang Pertama yakni Para Penggugat mendalilkan bahwa Proses Pemberian Hak Tanggungan dan Pengikatan Hak Tanggungan yang dilaksanakan tidak sesuai dengan prosedur, karena Para penggugat*

Halaman 22 dari 65 Putusan Nomor 91/Pdt.G/2024/PN Mgn



merasa tidak pernah menandatangani Akta Pemberian Hak Tanggungan ke PPAT.

b. Yang Kedua yakni Para Penggugat merasa keberatan dan menuduh Tergugat I dengan sengaja tidak memberikan Salinan Perjanjian kredit dan hal tersebut dianggap Para Penggugat sebagai Perbuatan Melawan Hukum.

c. Yang Ketiga yakni Para penggugat menganggap bahwa Tergugat II dan Tergugat III dalam hal keikutsertaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang dilaksanakan oleh KPKNL Manado adalah tidak sah dan dianggap Para Penggugat sebagai Perbuatan Melawan Hukum.

d. Yang Keempat yakni Para Penggugat menyatakan bahwa proses lelang eksekusi hak tanggungan yang dilaksanakan oleh Tergugat V karena cacat hukum dan batal demi hukum karena Para penggugat tetap merasa tidak pernah menandatangani Akta Pemberian Hak Tanggungan ke PPAT.

Dalil-dalil Para penggugat tersebut diatas sangatlah sesat dan Penggugat gagal dalam memahami ketentuan serta undang-undang yang mengatur terkait dengan Pemberian Hak Tanggungan dan Pelelangan. Dapat Tergugat I jelaskan berdasarkan dalil-dalil Para Penggugat diatas yakni sebagai Berikut:

a. Bahwa Berdasarkan Pasal 10 ayat (1) UU No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan menyebutkan bahwa Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut dalam hal ini perjanjian utang-piutang yang tak terpisahkan sebagaimana terdapat dalam Perjanjian Kredit No: 18 tanggal 25 Agustus 2017 yang dibuat dihadapan Notaris Amelia Novita Dandel S.H., M.Kn. dan Perjanjian Kredit No: 178/226/09/2018 tanggal 30 Oktober 2018 yang dibuat

Halaman 23 dari 65 Putusan Nomor 91/Pdt.G/2024/PN Mgn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dibawah tangan dan juga Berdasarkan Pasal 10 ayat (2) UU No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan menyebutkan bahwa Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT sesuai dengan peraturanperundang-undangan yang berlaku sebagaimana yang telah dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Diana Yulianti, S.H., M.Kn.,

kewenangan untuk menjelaskan lebih lanjut terkait dengan proses pengikatan agunan tersebut adalah Notaris Amelia Novita Dandel S.H., M.Kn., dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Diana Yulianti, S.H., M.Kn., oleh karenanya sangat pentinglah jawaban pihak Notaris Amelia Novita Dandel S.H., M.Kn., dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Diana Yulianti, S.H., M.Kn., dalam perkara *a quo*, namun Para Penggugat tidak mengikut sertakan pihak Notaris Amelia Novita Dandel S.H., M.Kn., dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Diana Yulianti, S.H., M.Kn., dalam gugatannya baik sebagai Tergugat atau setidak-tidaknya sebagai Turut Tergugat. Sehingga membuktikan Para Penggugat sama sekali tidak dapat mendalilkan hal-hal apa saja yang dianggap melanggar prosedur pembebanan hak tanggungan.

b. Dapat Tergugat I sampaikan bahwa antara Debitur an. Ceni Polii dan Prayudi Sofyan Landesumole dengan Tergugat I kedudukannya adalah sama sebagai para pihak dalam perjanjian kredit tersebut, walaupun apabila Tergugat I sejak awal telah memiliki salinan atau kutipan akta perjanjian kredit, hal tersebut merupakan hak Tergugat I sebagai para pihak dalam perjanjian tersebut, begitu pula Debitur an. Ceni Polii dan Prayudi Sofyan Landesumole sebagai para pihak dalam perjanjian kredit tersebut dapat meminta kutipan akta perjanjian kredit ke Notaris Amelia Novita Dandel S.H., M.Kn., sedangkan selama ini, sejak realisasi kredit pertama hingga gugatan *a quo* diajukan tidak pernah meminta atau menanyakan salinan atau kutipan perjanjian kredit kepada Tergugat I .

Halaman 24 dari 65 Putusan Nomor 91/Pdt.G/2024/PN Mgn

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

Selanjutnya, Tergugat I balik bertanya kepada Para Penggugat, apa landasan hukum Para Penggugat mendalilkan bahwa Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum? Sedangkan secara yuridis Tergugat I tidak memiliki kewajiban untuk memberikan Salinan atau kutipan perjanjian kredit ke Debitur. Namun sejatinya, apabila Para Penggugat ada itikad baik, Para Penggugat dapat meminta langsung ke Notaris atau meminta bantuan Tergugat I apabila diperlukan.

Para Penggugat hanya mencoba mencari keuntungan dengan mencari-cari kelemahan dari Tergugat I, namun Penggugat sama sekali tidak mampu membuktikan dan atau menunjukkan landasan hukum yang dapat menguatkan dalilnya.

Para Penggugat tidak bisa hanya mendasarkan pada satu peristiwa dimana Para Penggugat tidak pernah menerima salinan atau kutipan perjanjian kredit lalu mengambil kesimpulan seolah-olah Para Penggugat merasa khilaf, dalam paksaan dan tertipu setelah penandatanganan perjanjian kredit dilakukan.

c. Dalam hal keikutsertaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan oleh Tergugat II dan Tergugat III yang dilaksanakan oleh KPKNL Manado (Tergugat V), dapat Tergugat I sampaikan bahwa Tergugat II dan Tergugat III telah mengikuti prosedur pendaftaran lelang sesuai dengan Pasal 29 ayat (1) Peraturan Kementerian Keuangan (PMK) Nomor 106/PMK.06/2013 tahun 2013 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang berbunyi: "*Setiap lelang disyaratkan adanya jaminan penawaran lelang.*" dan sesuai juga dengan Pasal 29 ayat (1b) Peraturan Kementerian Keuangan (PMK) Nomor 106/PMK.06/2013 tahun 2013 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang berbunyi:

"Bentuk Jaminan Penawaran Lelang ditentukan oleh Penjual berupa:

- a. Uang Jaminan Penawaran Lelang; atau*
- b. Garansi Bank Jaminan Penawaran Lelang."*

Halaman 25 dari 65 Putusan Nomor 91/Pdt.G/2024/PN Mgn

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)



Penyelenggara lelang yang dimaksud yaitu KPKNL Manado (Tergugat V).

d. Dapat Tergugat I jelaskan bahwa sesuai dengan ketentuan pasal 6 UU Hak Tanggungan yang menyebutkan bahwa Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas Kekuasaan Sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.

bahwa oleh karena pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat V adalah eksekusi lelang Hak Tanggungan, maka sesuai dengan Sertipikat Hak Tanggungan dimana Tergugat I sebagai pemegang Hak tanggungan sedangkan Para Penggugat adalah pemberi Hak Tanggungan, dimana sesuai dengan ketentuan pasal 2 Akta Pemberitahuan Hak Tanggungan yang terlampir dalam Sertipikat Hak Tanggungan telah ditentukan bahwa:

- *Jika debitur tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi hutangnya, berdasarkan perjanjian utang piutang tersebut diatas oleh pihak pertama, pihak kedua selaku pemegang hak tanggungan peringkat pertama, dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan dan untuk itu kuasa untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari pihak pertama;*

a. *menjual atau menyuruh menjual dihadapan umum secara lelang obyek hak tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian sebagian;*

b. *mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara dan syarat-syarat penjualan;*

c. *menerima uang penjualan, menandatangani dan menyerahkan kwitansi;*

d. *menyerahkan apa yang dijual itu kepada pembeli yang bersangkutan;*

e. *mengambil dari uang hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang debitur tersebut diatas; dan*

Halaman 26 dari 65 Putusan Nomor 91/Pdt.G/2024/PN Mgn



f. melakukan hal-hal lain yang menurut undang-undang dan peraturan hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat pihak kedua perlu dilakukan dalam rangka pelaksanaan kekuasaan tersebut;

dengan mempertimbangkan ketentuan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan tersebut diatas, maka Tergugat I sebagai Pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama, maka Tergugat I berwenang penuh untuk menentukan obyek Hak Tanggungan tersebut termasuk untuk menjual dalam penjualan obyek hak tanggungan tersebut tanpa harus dengan persetujuan dari Penggugat sebagai pemilik barang jaminan.

meskipun Para Penggugat secara yuridis masih tercatat sebagai pemilik barang obyek Hak Tanggungan tersebut, namun sesuai dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan tersebut dimana Para Penggugat telah memberikan kuasa kepada Tergugat I sebagai pemegang Hak Tanggungan untuk menjual dihadapan umum secara lelang obyek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian untuk memenuhi atau melunasi hutang debitur kepada Kreditur;

9. Bahwa Para Penggugat dalam pokok perkara angka 12, 13 dan 14 pada halaman ke-10 s/d halaman ke-11 mendalilkan yang pada pokoknya mendalilkan Para Penggugat telah menderita kerugian Materil sebesar Rp. 2.450.000.000,00 (Dua milyar empat ratus lima puluh juta rupiah) dan Penggugat juga meminta uang paksa sebesar Rp. 1.000.000,00 (Satu juta rupiah) perhari apabila Para Tergugat tidak mau melaksanakan isi putusan yang telah berkekuatan hukum tetap nantinya.

Dalil Para Penggugat tersebut sangat tidak masuk akal dan tidak didukung oleh bukti yang kuat dan perhitungan yang tepat. Para Penggugat sama sekali tidak mampu menjelaskan secara jelas dasar perhitungan nilai kerugian tersebut, karenanya sangat patut dan beralasan apabila Majelis Hakim menolak semua tuntutan yang

Halaman 27 dari 65 Putusan Nomor 91/Pdt.G/2024/PN Mgn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diajukan Para Penggugat yang tanpa dasar/alasan hukum yang kuat dan tanpa perincian serta tidak ada bukti-bukti yang jelas berdasarkan jurisprudensi Mahkamah Agung sebagai berikut:

a. Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 21 Nopember 1970 No. 492 K/Sip/1970, bahwa :

“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.”

b. Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 2 Juni 1971 No. 117 K/Sip/1971, bahwa:

“Suatu gugatan baik dalam positanya maupun dalam petitumnya, pihak Penggugat tidak menjelaskan dengan lengkap dan sempurna tentang ganti rugi yang dituntutnya. Dan Penggugat tidak dapat membuktikan mengenai jumlah/besarnya kerugian yang dituntut dan harus dibayarkan kepadanya oleh Tergugat, maka gugatan yang menuntut uang ganti rugi ini, tidak dapat dikabulkan atau ditolak oleh hakim.”

c. Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 28 Mei 1973 No. 754 K/Sip/1972, bahwa:

“Tuntutan ganti rugi yang tidak disertai perincian kerugiannya harus ditolak.”

d. Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 22 Agustus 1974 No. 78 K/Sip/1973, bahwa:

“Tuntutan pembayaran ganti rugi di dalam suatu gugatan, pihak Penggugat dibebani pembuktian untuk membuktikan adanya dan besarnya kerugian yang dideritanya dengan alat-alat bukti yang sah. Bila tidak berhasil membuktikan, gugatan ditolak hakim.”

e. Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 119.K/Sip/1983 tanggal 03 September 2003 yang menyatakan:

Halaman 28 dari 65 Putusan Nomor 91/Pdt.G/2024/PN Mgn

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)



"Karena gugatan ganti rugi tidak diperinci, maka gugatan ganti rugi tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima".

10. Bahwa berdasarkan dalili-dalil yang diungkapkan oleh Tergugat I dalam Jawaban Gugatan ini, terbukti berdasarkan hukum bahwa Tergugat I telah melaksanakan perbuatan hukum yang tidak bertentangan dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, sehingga sudah sepatutnya Tergugat I memperoleh perlindungan hukum atas tindakan wanprestasi Debitur dengan tidak dibayarkannya angsuran kredit sebagaimana diperjanjikan dalam Perjanjian Kredit, serta perlindungan hukum dari upaya Para Penggugat untuk terus merugikan pihak Tergugat I dengan jalan adanya Gugatan *a quo*;

Maka selanjutnya Tergugat I mohon dengan segala hormat kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Melonguane untuk memutus perkara *a quo* dengan putusan menolak gugatan penggugat yang demikian atau setidaknya menyatakan bahwa gugatan penggugat tidak dapat diterima.

Atau jika Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Melonguane berpendapat lain, agar dapat diputus dengan Putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

(2.8) Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat V mengajukan jawaban sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

1. Bahwa Tergugat V membantah dan menolak semua pendapat, dalil, tuntutan dan segala sesuatu yang dikemukakan Para Penggugat dalam gugatannya, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat V dalam Jawaban ini.

2. Eksepsi Gugatan Para Penggugat Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*)

2.1. Bahwa dalam gugatannya Para Penggugat merasa bahwa antara pihak Penggugat I/Para Penggugat sebagai pemilik objek jaminan dengan Tergugat I tidak pernah bersama-sama datang ke PPAT untuk membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan.

Halaman 29 dari 65 Putusan Nomor 91/Pdt.G/2024/PN Mgn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2.2. Bahwa sesuai dengan dokumen yang diterima Tergugat V sebagai kelengkapan permohonan lelang Tergugat I, faktanya adalah Para Penggugat sebagai suami isteri secara tanggung renteng (*hoofdelijk*) sebagai debitur telah melakukan perjanjian kredit bersama Tergugat I sebagai kreditur sesuai Perjanjian Kredit No. 18 tanggal 25 Agustus 2017 dengan dokumen-dokumen jaminan yang telah diikat dengan Hak Tanggungan sebagai berikut:

- a. Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 106/2017 Peringkat Pertama dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 099/2017 yang dibuat tanggal 19 Oktober 2017
- b. Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 77/2017 Peringkat Pertama dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 086/2017 yang dibuat tanggal 22 September 2017.
- c. Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 78/2017 Peringkat Pertama dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 087/2017 yang dibuat tanggal 22 September 2017.

2.3. Bahwa dalam dokumen-dokumen tersebut di atas, yaitu Akta Pemberian Hak Tanggungan APHT No. 099/2017 tanggal 19 Oktober 2017, APHT No. 087/2017 tanggal 22 September 2017, dan APHT No. 086/2017 tanggal 22 September 2017, Salinan Akta-Akta tersebut telah bertandatangan Penggugat I sebagai pemilik jaminan dan persetujuan isterinya in casu: Penggugat II dengan Tergugat I, dihadapan PPAT Diana Yulianti S.H., M.Kn. dan disaksikan oleh dua orang Saksi.

2.4. Bahwa mencermati gugatan Para Penggugat yang mendalilkan bahwa Pemberian Hak Tanggungan dan Pengikatan Hak Tanggungan yang dilaksanakan tidak sesuai dengan prosedur, karena Para Penggugat merasa tidak pernah menandatangani Akta Pemberian Hak Tanggungan ke PPAT, maka sudah seharusnya PPAT yang bertandatangan dalam masing-masing APHT tersebut harus ditarik sebagai pihak Tergugat atau setidaknya tidaknya sebagai Turut Tergugat untuk mencari kebenaran formil atas APHT yang dibuat dihadapannya.

Halaman 30 dari 65 Putusan Nomor 91/Pdt.G/2024/PN Mgn

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)



2.5. Bahwa dengan tidak diikutsertakan pihak PPAT tersebut di atas dalam suatu Gugatan menjadi subyek hukum, maka dalam Gugatan menjadi tidak lengkap (*Plurium Litis Consortium*), untuk itu Gugatan Para Penggugat beralasan menurut hukum untuk dinyatakan tidak dapat diterima vide Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung RI No. 1409 K/Pdt/1996 tanggal 21 Oktober 1997 jo. No. 492 K/Sip/1970 tanggal 16 Desember 1970 jo. No. 566 K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1974 yang kaidah hukumnya menyatakan:

"gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima karena gugatan tidak sempurna atau setidaknya yang dituntut kurang jelas" jo Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 663 k/Sip/1971 tertanggal 6 Agustus 1971 Jo Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1038 k/Sip/1972 tertanggal 1 Agustus 1973 yang kaidah hukumnya menyatakan:

"Turut Tergugat adalah seorang yang tidak menguasai sesuatu barang akan tetapi demi formalitas gugatan harus dilibatkan guna dalam petitum sebagai pihak yang tunduk dan taat pada putusan hakim perdata"

Bahwa dari uraian-uraian tersebut yang telah dijelaskan oleh Tergugat V, dapat diambil kesimpulan bahwa Para Penggugat sangat mengada-ada dan tidak cermat dalam gugatannya sehingga sudah seharusnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Melonguane yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

Pokok Perkara:

1. Bahwa hal-hal yang telah diuraikan dalam eksepsi tersebut di atas, mohon juga dianggap telah termasuk dalam pokok perkara ini, serta Tergugat V membantah dan menolak secara tegas semua pendapat, dalil, tuntutan dan segala sesuatu yang dikemukakan Para Penggugat dalam gugatannya, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat V dalam Jawaban ini.
2. Bahwa substansi pokok dari gugatan Para Penggugat adalah Para Penggugat merasa didasarkan pada ingatan Penggugat I tidak pernah datang dan menandatangani atau membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan sehingga rangkaian perikatan dan tindakan hukum setelahnya merupakan tidak sah dan merupakan perbuatan melawan hukum.

Halaman 31 dari 65 Putusan Nomor 91/Pdt.G/2024/PN Mgn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa Tergugat V dengan tegas menolak dalil dan tuduhan yang tidak berdasar hukum yang diajukan Para Penggugat sebagaimana angka 10 halaman 9 gugatannya, dimana mendalilkan bahwa Tergugat V telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena telah melaksanakan lelang yang menurut Para Penggugat cacat hukum karena tidak adanya pembuatan akta pemberian hak tanggungan.

4. Bahwa sebelum Tergugat V masuk ke dalam uraian penjelasan terkait prosedur hukum yang telah dilakukan dalam pelaksanaan lelang, maka Tergugat V kiranya perlu terlebih dahulu menjelaskan terkait dengan kronologis perikatan yang menimbulkan hubungan hukum antara Penggugat I, II/Para Penggugat dengan Tergugat I, didasarkan pada dokumen-dokumen yang diajukan oleh Tergugat I sebagai kelengkapan permohonan/pengajuan lelangnya:

4.1. Bahwa Tergugat V perlu tegaskan, berdasarkan Perjanjian Kredit No. 18 tanggal 25 Agustus 2017, berikut perubahan, penambahan dan/atau addendumnya, Para Penggugat telah mengikatkan diri sebagai Debitur dengan PT Bank Rakyat Indonesia Kantor Cabang Tahuna (in casu Tergugat I) sebagai kreditur dengan melakukan perjanjian kredit tambah modal usaha dagang barang campuran dan hasil bumi dan telah menerima fasilitas kredit/pinjaman sebesar Rp 2.000.000.000,00 (dua milyar rupiah), terhadap fakta ini Para Penggugat juga sudah mengakuinya dalam gugatannya, untuk itu kiranya agar diterima sebagai bukti yang sempurna (*Probatio Plena*).

4.2. Bahwa atas fasilitas kredit/pinjaman yang telah diterima Para Penggugat sebagaimana Perjanjian Kredit dimaksud, Para Penggugat memberikan barang jaminan yang sebagiannya menjadi Objek Perkara a quo.

4.3. Bahwa Para Penggugat selaku debitur guna menjamin pembayaran kembali kredit tersebut memberikan jaminan berupa:

4.3.1. Sertifikat Hak Milik No. 00124/Lirung tanggal 10 Juni 2013 an. Prayudi Sofyan Lendesumole, telah diikat dengan Sertifikat Hak Tanggungan I No: 106/2017 dengan nilai HT sebesar Rp. 400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah)

Halaman 32 dari 65 Putusan Nomor 91/Pdt.G/2024/PN Mgn



4.3.2. Sertifikat Hak Milik No. 00185/Lirung tanggal 18 September 2014 an. Prayudi Sofyan Lendesumole, telah diikat dengan Sertifikat Hak Tanggungan I No: 77/2017 dengan nilai HT sebesar Rp. 819.750.000,00 (Delapan ratus Sembilan belas juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah).

4.3.3. Sertifikat Hak Milik No. 00184/Lirung tanggal 18 September 2014 an. Prayudi Sofyan Lendesumole, telah diikat dengan Sertifikat Hak Tanggungan I No: 78/2017 dengan nilai HT sebesar Rp. 780.250.000,00 (Tujuh ratus delapan puluh juta dua ratus lima puluh ribu rupiah).

4.3.4. Stock Barang dagangan diikat dengan PJ 08-PJ08A sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua milyar rupiah).

4.4. Bahwa sebagian jaminan berupa tanah dan/atau bangunan dalam Perjanjian Kredit yang telah diikat dengan Hak Tanggungan, dilakukan berdasarkan:

4.4.1. Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 106/2017 Peringkat Pertama dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 099/2017 yang dibuat tanggal 19 Oktober 2017

4.4.2. Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 77/2017 Peringkat Pertama dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 086/2017 yang dibuat tanggal 22 September 2017.

4.4.3. Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 78/2017 Peringkat Pertama dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 087/2017 yang dibuat tanggal 22 September 2017

4.5. Bahwa sesuai informasi dalam dokumen yang diterima Tergugat V, pada tanggal 22 September 2017. Prayudi Sofian Lendesumole bersama istrinya Ceny Polii dengan Danny Nelson Fredito Bolang di hadapan Diana Yulianti selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan dengan disaksikan oleh Tezar Laleda dan Efriyanti Binuni, sebagaimana uraian berikut:

4.5.1. Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 086/2017 tanggal 22 September 2017 mengikatkan Surat Hak Milik No.

Halaman 33 dari 65 Putusan Nomor 91/Pdt.G/2024/PN Mgn



00185/Kelurahan Lirung I seluas 552 m² untuk menjamin sejumlah Nilai Tanggungan Peringkat I sebesar Rp 819.750.000,00 (delapan ratus Sembilan belas juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah) sesuai Perjanjian Kredit No. 18 tanggal 25 Agustus 2017.

4.5.2. Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 087/2017 tanggal 22 September 2017 mengikat Surat Hak Milik Nomor 00184/Kelurahan Lirung I seluas 533 m² untuk menjamin sejumlah Nilai Tanggungan Peringkat I (pertama) sebesar Rp 780.250.000,00 (tujuh ratus delapan puluh juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) sesuai Perjanjian Kredit No. 18 tanggal 25 Agustus 2017.

4.6. Bahwa sesuai informasi dalam dokumen yang diterima Tergugat V, pada tanggal 19 Oktober 2017. Prayudi Sofian Lendesumole bersama istrinya Ceny Polii dengan Danny Nelson Fredito Bolang di hadapan Diana Yulianti selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan disaksikan oleh Tezar Laleda dan Efriyanti Binuni, sebagaimana uraian berikut:

4.6.1. Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 099/2017 tanggal 19 Oktober 2017 mengikat Surat Hak Milik No. 00124/Kelurahan Lirung I seluas 598 M² untuk menjamin Nilai Tanggungan Peringkat I sebesar Rp 400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah) sesuai Perjanjian Kredit No. 18 Tanggal 25 Agustus 2017

4.7. Bahwa selanjutnya berdasarkan Akta-Akta tersebut (in casu: APHT No. 099/2017, APHT No. 086/2017, dan APHT No. 087/2017), terhadap jaminan Para Penggugat tersebut, telah diikat dengan Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) yang berkepalanya "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Kepulauan Talaud sesuai dengan Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) Peringkat I (Pertama) No. 77/2017 tanggal 12 Oktober 2017, SHT Peringkat I No. 78/2017 tanggal 12 Oktober 2017, dan SHT Peringkat I No. 106/2017 tanggal 6 Desember 2017.

4.8. Dengan demikian secara legalitas formal didasarkan pada dokumen-dokumen dan akta-akta tersebut, Tergugat I sebagai pemegang

Halaman 34 dari 65 Putusan Nomor 91/Pdt.G/2024/PN Mgn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hak Tanggungan Peringkat Pertama apabila Debitur cidera janji (wanprestasi), mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri (*parate executie*) sebagaimana dimaksud pasal 224 HIR/258 RBG melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya melalui hasil penjualan tersebut, sebagaimana hak yang diberikan dalam UU Hak Tanggungan, Pasal 6 Jo. Pasal 11 ayat (2) huruf e Jo. Pasal 20 ayat (1) huruf a.

5. Lelang terhadap Objek Sengketa *a quo* dengan SHM No. 00124/Lirung I an. Prayudi Sofyan Lendesumole telah Dilaksanakan Sesuai Dengan Ketentuan Peraturan Perundang-Undangan Yang Berlaku

5.1. Bahwa Tergugat V merupakan lembaga yang menjalankan penjualan umum (*openbare verkoping*) sesuai *Vendu Reglement* (Peraturan Lelang) yang dimuat dalam *Staatsblaad* nomor 189 tahun 1908 sebagaimana telah beberapa kali diubah dan terakhir dengan *staatsblaad* nomor 3 tahun 1941, dan yang diatur sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan ('PMK') No. 27/PMK.06/2016 jo. PMK 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

5.2. Bahwa berkaitan dengan permasalahan *a quo*, dapat Tergugat V tegaskan bahwa lelang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku dan oleh karenanya tidak dapat dibatalkan dan pemenang lelang harus dilindungi oleh hukum.

5.3. Bahwa lelang yang telah dilaksanakan oleh Tergugat V atas permohonan lelang PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Kantor Cabang Tahuna (*in casu* Tergugat I) tidak dapat dibatalkan karena seluruh dokumen persyaratan lelang telah lengkap dan memenuhi legalitas formal subyek dan obyek lelang dan telah dilaksanakan sesuai ketentuan yang berlaku. Hal ini telah sesuai dengan ketentuan Pasal 4 Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang menyebutkan secara tegas bahwa:

"lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, tidak dapat dibatalkan"

Halaman 35 dari 65 Putusan Nomor 91/Pdt.G/2024/PN Mgn

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)



5.4. Bahwa PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Cabang Tahuna mengajukan permohonan penjualan umum sesuai Surat Permohonan Lelang Nomor B.1824/KC-XII/ADK/10/2019 tanggal 16 Oktober 2019 kepada Tergugat V disertai dengan kelengkapan dokumen.

5.5. Bahwa pihak Kreditor telah memberikan surat-surat peringatan kepada Debitur untuk menyelesaikan kewajibannya, namun Debitur tetap tidak menyelesaikan kewajibannya dan cidera janji (*wanprestasi*), maka dilanjutkan dengan lelang terhadap obyek sengketa *a quo*. Adapun keterangan surat peringatan tersebut sebagai berikut:

- A. Surat Peringatan Pertama No. B.724-XII/ADK/05/2019 tanggal 3 Mei 2019 dengan total kewajiban yang harus dibayar sebesar Rp 17.692.875,00
- B. Surat Peringatan Kedua No. B.961-XII/ADK/06/2019 tanggal 10 Juni 2019 dengan total kewajiban yang harus dibayar sebesar Rp 38.513.484,00
- C. Surat Peringatan Ketiga No. B.1048-XII/ADK/06/2019 tanggal 21 Juni 2019 dengan total kewajiban yang harus dibayar sebesar Rp 38.513.484,00

5.6. Pelelangan umum dilakukan dihadapan Pejabat Lelang Negara, berpedoman pada ketentuan pasal 7 *Vendu Reglement Staatsblad* 1908-189 sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblad* 1940-56 jo. *Staatsblad* 1941-3 yang menyatakan bahwa "*Juru Lelang Negeri tidak berwenang menolak permintaan akan perantaraannya untuk mengadakan penjualan umum di daerahnya*". Hal ini lebih lanjut dipertegas dalam Pasal 13 Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (selanjutnya disebut PMK Lelang 2016) yang berbunyi "*Kepala KPKNL atau 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*"

5.7. Bahwa terhadap dokumen persyaratan lelang yang dilampirkan Tergugat I dalam permohonan lelangnya diperiksa kelengkapan dokumen

Halaman 36 dari 65 Putusan Nomor 91/Pdt.G/2024/PN Mgn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh Tergugat V. Setelah dokumen dinyatakan telah lengkap secara administratif dan terpenuhinya legalitas formal Subjek dan Objek Lelang, maka sesuai ketentuan, permohonan lelang yang diajukan telah memenuhi syarat untuk ditetapkan pelaksanaan lelangnya, dan Tergugat V tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan.

5.8. Bahwa Tergugat V telah memeriksa secara cermat mengenai dokumen kelengkapan dari Tergugat I dan terkait dengan dokumen Akta Pemberian Hak Tanggungan serta Sertifikat Hak Tanggungan atas objek lelang/objek jaminan / objek perkara, fakta formilnya telah dibuat dan dikeluarkan oleh pihak yang memiliki PPAT yang berwenang dan dalam pembuatannya jelas telah disetujui oleh Para Penggugat, Tergugat I, serta disaksikan oleh Saksi-Saksi.

5.9. Bahwa Tergugat V menetapkan Surat Penetapan Jadwal Lelang dan memberitahukan jadwal tersebut kepada Tergugat I. Dalam surat penetapan jadwal lelang dimaksud, Tergugat V telah meminta Tergugat I untuk membuat pengumuman dan memberitahukan rencana pelaksanaan lelang *a quo* kepada *Debitor/Tereksekusi in casu* Para Penggugat.

5.10. Bahwa Tergugat I telah memberitahukan kepada Para Penggugat terkait lelang yang akan dilaksanakan dengan Surat No. B.2163/KC-XII/ADK/11/2019 tanggal 27 November 2019 hal Pemberitahuan Lelang kepada Ibu. Ceni Polii (*in casu* Debitor/Para Penggugat) terhadap SHM No. 00124/Lirung, SHM No. 00185/Lirung dan SHM No. 00184/Lirung an. Prayudi Sofyan Lendesumole yang akan diselenggarakan pada hari Jumat, 13 Desember 2019 pukul 10.00 WITA melalui laman www.lelang.go.id.

5.11. Bahwa melalui pemberitahuan tersebut, Tergugat I menyampaikan untuk Para Penggugat segera mengosongkan aset tersebut dalam rangka pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan.

5.12. Tergugat I juga telah mengumumkan pelaksanaan lelang esekusi Hak Tanggungan melalui selebaran/tempel pada tanggal 14 November 2019 sebagai pengumuman lelang pertama dan melalui Koran "Manado Post" pada tanggal 27 November 2019 sebagai pengumuman lelang kedua.

Halaman 37 dari 65 Putusan Nomor 91/Pdt.G/2024/PN Mgn



5.13. Bahwa hal tersebut diatur di dalam PMK 27/PMK.06/2016, Pasal 1 angka (3) Pengumuman Lelang adalah pemberitahuan kepada masyarakat tentang akan adanya lelang dengan maksud untuk menghimpun peminat lelang dan pemberitahuan kepada pihak yang berkepentingan. Hal ini sejalan dengan Asas Keterbukaan (Publisitas) dalam lelang yaitu asas yang membuka diri terhadap hak masyarakat untuk memperoleh informasi yang benar, jujur, dan tidak diskriminatif tentang penyelenggaraan negara dengan tetap memperhatikan perlindungan atas hak asasi pribadi, golongan, dan rahasia negara (vide Penjelasan Pasal 3 angka 4 UU No. 28 Tahun 1999).

5.14. Bahwa kemudian obyek Lelang SHM No. 00124/Lirung dimenangkan oleh Samuel Ohi sebagai Penawar tertinggi dengan harga Lelang Rp 440.000.000,00 (empat ratus empat puluh juta rupiah) sementara sebidang tanah seluas 1.085 m² berikut bangunan di atasnya sesuai SHM No. 00185/Lirung dan SHM No. 00184/Lirung dengan nilai Rp1.730.500.000,00 (satu miliar tujuh ratus tiga puluh juta lima ratus ribu rupiah) belum terjual karena tidak ada yang mengajukan penawaran.

6. Lelang terhadap Objek Sengketa *a quo* dengan SHM No. 00185/Lirung I an. Prayudi Sofyan Lendesumole dengan luas 552 m² dan SHM No. 00184/Lirung I an. Prayudi Sofyan Lendesumole dengan luas 533 m² telah dilaksanakan Sesuai Dengan Ketentuan Peraturan Perundang-Undangan Yang Berlaku

6.1. Bahwa kembali Tergugat V jelaskan, bahwa Tergugat V merupakan lembaga yang menjalankan penjualan umum (*openbare verkopingen*) sesuai *Vendu Reglement* (Peraturan Lelang) yang dimuat dalam *Staatsblaad* nomor 189 tahun 1908 sebagaimana telah beberapa kali diubah dan terakhir dengan *staatsblaad* nomor 3 tahun 1941, dan yang diatur sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan ('PMK') No. 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang mengganti dan mencabut Peraturan Menteri Keuangan ('PMK') No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

6.2. Bahwa berkaitan dengan permasalahan *a quo*, dapat Tergugat V tegaskan bahwa lelang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang

Halaman 38 dari 65 Putusan Nomor 91/Pdt.G/2024/PN Mgn



berlaku dan oleh karenanya tidak dapat dibatalkan dan pemenang lelang harus dilindungi oleh hukum.

6.3. Bahwa lelang yang telah dilaksanakan oleh Tergugat V atas permohonan lelang PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Kantor cabang Tahuna (*in casu* Tergugat I) tidak dapat dibatalkan karena seluruh dokumen persyaratan lelang telah lengkap dan memenuhi legalitas formal subyek dan obyek lelang dan telah dilaksanakan sesuai ketentuan yang berlaku. Hal ini telah sesuai dengan ketentuan Pasal 25 Peraturan Menteri Keuangan No. 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang menyebutkan secara tegas bahwa:

"lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, tidak dapat dibatalkan"

6.4. Bahwa PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Cabang Tahuna mengajukan permohonan penjualan umum sesuai Surat Permohonan Lelang Nomor B.620a/KC-XII/ADK/04/2021 tanggal 1 April 2021 kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Manado (*in casu* Tergugat V) disertai dengan kelengkapan dokumen.

6.5. Bahwa pihak Kreditor telah memberikan surat peringatan kepada Debitor untuk menyelesaikan kewajibannya sebanyak tiga kali, namun Debitor tetap tidak menyelesaikan kewajibannya dan cidera janji (*wanprestasi*), maka dilanjutkan dengan lelang terhadap obyek sengketa *a quo*. Adapun keterangan surat peringatan tersebut sebagai berikut:

6.5.1. Surat Peringatan Pertama No. B.724-XII/ADK/05/2019 tanggal 3 Mei 2019 dengan total kewajiban yang harus dibayar sebesar Rp 17.692.875,00

6.5.2. Surat Peringatan Kedua No. B.961-XII/ADK/06/2019 tanggal 10 Juni 2019 dengan total kewajiban yang harus dibayar sebesar Rp 38.513.484,00

6.5.3. Surat Peringatan Ketiga No. B.1048-XII/ADK/06/2019 tanggal 21 Juni 2019 dengan total kewajiban yang harus dibayar sebesar Rp 38.513.484,00

Halaman 39 dari 65 Putusan Nomor 91/Pdt.G/2024/PN Mgn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6.6. Pelelangan umum dilakukan dihadapan Pejabat Lelang Negara, berpedoman pada ketentuan pasal 7 *Vendue Reglement Staatsblad* 1908-189 sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblad* 1940-56 jo. *Staatsblad* 1941-3 yang menyatakan bahwa "*Juru Lelang Negeri tidak berwenang menolak permintaan akan perantaraannya untuk mengadakan penjualan umum di daerahnya*". Hal ini lebih lanjut dipertegas dalam Pasal 11 Peraturan Menteri Keuangan No. 213/PMK.06/2020 yang berbunyi "*Kepala KPKNL, Pejabat Lelang Kelas II, atau Pemimpin Balai Lelang tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang telah lengkap dan memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang*"

6.7. Bahwa terhadap dokumen persyaratan lelang yang dilampirkan Tergugat I dalam permohonan lelangnya diperiksa kelengkapan dokumen oleh Tergugat V. Setelah dokumen dinyatakan telah lengkap secara administratif dan terpenuhinya legalitas formal Subjek dan Objek Lelang, maka sesuai ketentuan, permohonan lelang yang diajukan telah memenuhi syarat untuk ditetapkan pelaksanaan lelangnya, dan Tergugat V tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan.

6.8. Bahwa Tergugat V telah memeriksa secara cermat mengenai dokumen kelengkapan dari Tergugat I dan terkait dengan dokumen Akta Pemberian Hak Tanggungan serta Sertifikat Hak Tanggungan atas objek lelang / objek jaminan / objek perkara, fakta formilnya telah dibuat dan dikeluarkan oleh pihak yang memiliki PPAT yang berwenang dan dalam pembuatannya jelas telah disetujui oleh Para Penggugat, Tergugat I, serta disaksikan oleh Saksi-Saksi.

6.9. Bahwa Tergugat V menerbitkan Surat Penetapan Jadwal Lelang dan memberitahukan jadwal tersebut kepada Tergugat I. Dalam surat penetapan jadwal lelang dimaksud, Tergugat V telah Tergugat I untuk membuat pengumuman dan memberitahukan rencana pelaksanaan lelang *a quo* kepada *Debitor/Tereksekusi in casu* Para Penggugat.

6.10. Bahwa Tergugat I telah memberitahukan kepada Debitor terkait lelang yang akan dilaksanakan dengan Surat No. B.850/KC-

Halaman 40 dari 65 Putusan Nomor 91/Pdt.G/2024/PN Mgn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

XII/ADK/05/2021 tanggal 5 Mei 2021 hal Pemberitahuan Lelang kepada Ibu. Ceni Polii (*in casu* Para Penggugat) terhadap SHM No. 00185/Lirung dan SHM No. 00184/Lirung an. Prayudi Sofyan Lendesumole yang akan diselenggarakan pada hari Jumat, 25 Juni 2021 pukul 10.30 WITA melalui laman www.lelang.go.id.

6.11. Bahwa melalui pemberitahuan tersebut, Tergugat I menyampaikan untuk Para Penggugat segera mengosongkan aset tersebut dalam rangka pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan.

6.12. Tergugat I juga telah mengumumkan pelaksanaan lelang esekusi Hak Tanggungan melalui selebaran/tempel pada tanggal 27 Mei 2021 sebagai pengumuman lelang pertama dan melalui Koran "Manado Post" pada tanggal 11 Juni 2021 sebagai pengumuman lelang kedua.

6.13. Bahwa hal tersebut diatur di dalam PMK 213/PMK.06/2020, Pasal 1 angka (4) Pengumuman Lelang adalah pemberitahuan kepada masyarakat tentang akan adanya lelang dengan maksud untuk menghimpun peminat lelang dan pemberitahuan kepada pihak yang berkepentingan. Hal ini sejalan dengan Asas Keterbukaan (Publisitas) dalam lelang yaitu asas yang membuka diri terhadap hak masyarakat untuk memperoleh informasi yang benar, jujur, dan tidak diskriminatif tentang penyelenggaraan negara dengan tetap memperhatikan perlindungan atas hak asasi pribadi, golongan, dan rahasia negara (vide Penjelasan Pasal 3 angka 4 UU No. 28 Tahun 1999).

6.14. Bahwa kemudian obyek Lelang SHM No. 00184/Lirung I dan SHM No. 00185/Lirung I dimenangkan oleh Cheny Karundeng sebagai Penawar tertinggi dengan harga Lelang Rp1.598.500.000,00 (satu miliar lima ratus sembilan puluh delapan juta lima ratus ribu rupiah).

7. Bahwa Pembeli Lelang yang Beriktikad Baik Wajib Dilindungi Secara Hukum dan Terjamin Kepastian Hukumnya

7.1. Bahwa pelaksanaan lelang pada tanggal 13 Desember 2019 dan 25 Juni 2021 telah dilaksanakan oleh Pejabat Lelang pada KPKNL Manado, yang merupakan Pejabat Negara yang diberi wewenang khusus untuk melakukan penjualan lelang di muka umum.

Halaman 41 dari 65 Putusan Nomor 91/Pdt.G/2024/PN Mgn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7.2. Bahwa Tergugat II memenangkan Lelang dan merupakan pembeli yang telah melunasi kewajibannya dalam Lelang atas obyek sebidang tanah seluas 598 m2 berikut bangunan di atasnya sesuai SHM No. 00124/Lirung atas nama Prayudi Sofyan Landesumole pada tanggal 13 Desember 2019.

7.3. Bahwa Tergugat III memenangkan lelang dan merupakan pembeli yang telah melunasi kewajibannya dalam Lelang atas obyek dua bidang tanah satu hamparan seluas 1.085 m2 berikut bangunan di atasnya terdiri dari SHM No. 00184/Lirung I dan SHM No. 00185/Lirung I an. Prayudi Sofyan Landesumole pada tanggal 25 Juni 2021.

7.4. Bahwa pelaksanaan lelang telah memenuhi asas Adil dan Terbuka yaitu mengundang khalayak ramai dan diumumkan melalui pengumuman lelang, dan oleh Pejabat lelang yang bersifat independen serta melaksanakan sesuai ketentuan yang berlaku. Pelaksanaan lelang juga telah memenuhi asas Kompetitif, yaitu suatu cara penawaran lelang dengan peningkatan harga untuk mencapai harta tertinggi tanpa adanya prioritas peserta lelang tertentu, maupun pembatasan peserta lelang.

7.5. Bahwa sesuai Pasal 4 PMK 27/PMK.06/2016 jo. Pasal 25 PMK 213/PMK.06/2020, mengatur norma bahwa lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku tidak dapat dibatalkan.

7.6. Bahwa perlindungan hukum atas pelaksanaan lelang Hak Tanggungan mutlak diperlukan dalam rangka terjaminnya hak-hak pembeli lelang yang merupakan pembeli beriktikad baik.

7.7. Bahwa praktek peradilan di Indonesia telah menjamin kepastian hukum bagi pembeli lelang, hal mana dapat dilihat dalam berbagai Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia sebagai berikut:

7.7.1. Putusan Mahkamah Agung No: 314 K/TUN/1996 tanggal 29 Juli 1998 yang menyatakan bahwa Pembeli lelang tanah eksekusi pengadilan yang dilaksanakan oleh kantor lelang negara harus mendapat perlindungan hukum, karena itu penguasaan sertifikat atas tanah oleh Pemerintah Daerah adalah tidak sah dan sertifikat hak miliknya harus dinyatakan batal demi hukum.

Halaman 42 dari 65 Putusan Nomor 91/Pdt.G/2024/PN Mgn

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)



7.7.2. Putusan Mahkamah Agung No. 323 K/Sip/1968 tanggal 23 April 1969 yang menyatakan bahwa suatu lelang yang dilaksanakan sesuai dengan ketentuan Perundang-Undangan yang berlaku serta dimenangkan oleh pembeli lelang yang beritikad baik, maka lelang tersebut tidak dapat dibatalkan dan kepada pembeli lelang yang beritikad baik tersebut wajib diberikan perlindungan hukum

7.7.3. Putusan Mahkamah Agung No. 251 K/Sip/1958 tanggal 26 Desember 1958 yang menyatakan bahwa pembeli yang telah bertindak dengan iktikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap sah.

7.8. Bahwa terhadap pelaksanaan Lelang eksekusi Hak Tanggungan tanggal 13 Desember 2019 dan tanggal 25 Juni 2021 oleh Pejabat Lelang telah dibuat Risalah Lelang yang merupakan suatu akta otentik sesuai dengan rumusan Pasal 1870 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa suatu Akta Autentik memberikan diantara para pihak beserta para ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak dari mereka, suatu bukti yang lengkap atau sempurna dan mengikat tentang apa yang dimuat di dalamnya

7.9. Bahwa Risalah Lelang sebagai akta autentik merupakan alat bukti yang sempurna, yang mempunyai kekuatan pembuktian:

7.9.1. Lahiriah, yaitu bahwa akta itu sendiri mempunyai kekuatan atau kemampuan untuk membuktikan sendiri sebagai akta autentik, mengingat kehadirannya itu telah sesuai dengan ketentuan akta autentik dalam KUHPerdata.

7.9.2. Formal, yaitu bahwa akta itu membuktikan kebenarannya daripada yang disaksikan, dilihat, didengar dan juga dilakukan oleh Pejabat Lelang sebagai Pejabat Umum dalam menjalankan jabatannya, terjamin kebenaran dari tanggalnya, tanda tangan yang terdapat dalam akta itu, identitas para pihak dan orang-orang yang hadir, serta kebenaran tempat dimana akta itu dibuat.

7.9.3. Materii, yaitu bahwa keterangan yang dimuat dalam risalah lelang berlaku sebagai yang benar, sehingga bila

Halaman 43 dari 65 Putusan Nomor 91/Pdt.G/2024/PN Mgn



dipergunakan sebagai bukti di muka pengadilan dianggap cukup dan hakim tidak diperkenankan untuk meminta tanda bukti lainnya

7.10. Bahwa penunjukan pembeli dalam pelaksanaan lelang tanggal 13 Desember 2019 dan tanggal 25 Juni 2021, telah sah karena dilaksanakan sesuai dengan ketentuan, dan berdasarkan Kutipan Risalah Lelang yang merupakan dokumen turunan dari Risalah Lelang yang berfungsi sebagai akta jual beli untuk digunakan sebagai dasar peralihan hak kepemilikan objek lelang kepada pembeli Lelang, maka kepada pembeli yang sah tersebut berhak untuk melakukan proses peralihan hak / balik nama sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 00124/Lirung, Sertifikat Hak Milik Nomor 00185/Lirung dan Sertifikat Hak Milik Nomor 00184/Lirung, serta berhak pula menguasai objek tersebut (in casu: Objek perkara)

7.11. Bahwa berdasarkan uraian tersebut maka, kepada para Pembeli Lelang yang telah mengikuti pelaksanaan Lelang yang dilakukan sesuai ketentuan, serta telah menyelesaikan segala kewajibannya dalam Lelang, maka para Pembeli Lelang yang beritikad baik tersebut haruslah dilindungi oleh hukum. Dengan demikian mohon kepada Majelis Hakim untuk dapat menolak gugatan *a quo*.

8. Bahwa Para Penggugat memiliki Iktikad Buruk untuk menunda dan menghalangi Pembeli Lelang untuk menguasai Obyek Sengketa

8.1. Bahwa sebelum gugatan perkara *aquo*, Para Penggugat telah mengajukan gugatan perkara No. 25/PDT.G/2022/PN.Mgn pada tanggal 14 April 2022 dengan Prayudi Sofyan Lendesu Mole dan Ceni Polii selaku PARA Penggugat, Direktur PT. Bank BRI Jakarta Pusat di Jakarta, Cq. PT. Bank BRI Manado di Manado, Cq PT.Bank BRI Tahuna Di Tahuna selaku Tergugat I, Cheny Karundeng selaku Tergugat II, dan KPKNL Manado selaku Tergugat III.

8.2. Bahwa inti gugatan Para Penggugat yaitu merasa dirugikan atas perbuatan Tergugat I maupun Tergugat III yang melakukan perbuatan melawan hukum karena harga Lelang hanya Rp1.600.000.000,00 yang mana berdasarkan perhitungan sendiri Para Penggugat menggunakan

Halaman 44 dari 65 Putusan Nomor 91/Pdt.G/2024/PN Mgn



penilaian dari tukang adalah jauh dibawah harga jual nilai tanah dan bangunan objek.

8.3. Bahwa Para Penggugat meminta Pengadilan agar menyatakan bahwa pelaksanaan Lelang Tergugat I dan Tergugat III adalah tidak sah dan melawan hukum serta membayar ganti kerugian yang diderita oleh Para Penggugat.

8.4. Bahwa terhadap perkara tersebut, Putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Melonguane menyatakan bahwa Majelis Hakim menolak gugatan Para Penggugat seluruhnya dan menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp 4.890.000,00 (empat juta delapan ratus Sembilan puluh ribu rupiah).

8.5. Bahwa kemudian perkara tersebut dilakukan upaya hukum hingga kasasi dan oleh Mahkamah Agung melihat pertimbangan hukum putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Manado yang membatalkan putusan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Melonguane dengan mengabulkan gugatan Para Penggugat tidak dapat dibenarkan, karena berdasarkan fakta-fakta dalam perkara *a quo Judex Facti* Pengadilan Tinggi Manado telah salah menerapkan hukum (pembuktian).

8.6. Bahwa Mahkamah Agung menimbang Para Penggugat telah diperingati secara tertulis sebanyak tiga kali namun Para Penggugat tetap tidak dapat memenuhi kewajibannya melunasi hutang kreditnya kepada Tergugat I sehingga terhadap hutang kredit macet tersebut menjadi berdasar dan beralasan bahwa Para Penggugat dinyatakan telah wanprestasi atas hutang kreditnya tersebut kepada Tergugat I.

8.7. Bahwa selanjutnya Mahkamah Agung menimbang sesuai ketentuan Pasal 6 UUHT, Pihak Tergugat I telah melakukan Lelang eksekusi atas objek sengketa dengan perantaraan KPKNL Manado dan dimenangkan oleh Chenny Karundeng (in casu: Tergugat III) sehingga perbuatan hukum KPKNL Manado dan Chenny Karundeng tidak dapat dinyatakan sebagai Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana dalil pokok gugatan Para Penggugat.

Halaman 45 dari 65 Putusan Nomor 91/Pdt.G/2024/PN Mgn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8.8. Bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut Mahkamah Agung mengadili dan memutus dalam pokok perkara menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya dan menghukum Para Termohon Kasasi/Para Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam semua Tingkat peradilan, yang dalam Tingkat kasasi sejumlah Rp 500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) yang diputus dan telah berkekuatan hukum tetap pada tanggal 13 Desember 2023.

8.9. Bahwa telah nyata Gugatan Para Penggugat didasari oleh Iktikad Buruk untuk menghambat atau menghentikan penguasaan oleh Pemenang Lelang terhadap obyek sengketa *a quo*, padahal sudah senyata-nyatanya proses Lelang yang dilaksanakan telah sesuai hukum dan pemenang Lelang sudah sepantasnya memiliki hak untuk menguasai obyek sengketa *a quo*.

8.10. Bahwa telah nyata Gugatan Para Penggugat sangat mengada-ada karena diawali dengan gugatan akan permasalahan nilai limit, kemudian mengajukan gugatan kembali dengan tanpa fakta dan dasar hukum mendalilkan terkait pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) padahal faktanya sudah jelas dan tidak terbantahkan lagi Para Penggugat telah menandatangani APHT dihadapan PPAT serta disaksikan oleh saksi.

9. Bahwa oleh karena telah terang dan nyata, serta tidak dapat disangkal bahwa Para Penggugat tidak dapat membuktikan atau menjelaskan tindakan Tergugat V yang memenuhi unsur-unsur dari Perbuatan Melawan Hukum yaitu adanya Perbuatan Melawan Hukum, adanya Kerugian, adanya Kesalahan, dan adanya Hubungan Kausal antara Perbuatan Melawan Hukum oleh Pelaku dan kerugian yang dialami. Dengan demikian mohon kepada Majelis Hakim untuk dapat menolak gugatan *a quo*.

Berdasarkan alasan-alasan sebagaimana diuraikan tersebut di atas, maka dengan ini Tergugat V mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* kiranya berkenan memutus dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

1. Menerima eksepsi Tergugat V untuk seluruhnya;

Halaman 46 dari 65 Putusan Nomor 91/Pdt.G/2024/PN Mgn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);
2. Menyatakan tindakan dan proses lelang yang dilakukan oleh Tergugat V dilakukan secara sah serta tidak melawan hukum;
3. Menyatakan sah menurut hukum Risalah Lelang No. 212/76/2021 tanggal 25 Juni 2021 dan Risalah Lelang 762/76/2019 tanggal 13 Desember 2019;
4. Mengecualikan Tergugat V dari segala biaya yang timbul dalam perkara a quo;
5. Menghukum Para Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara;

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

(2.9) Menimbang bahwa atas Jawaban Tergugat I, Tergugat V, Para Penggugat telah mengajukan repliknya yang pada pokoknya mempertahankan dalil gugatannya;

(2.10) Menimbang bahwa atas replik Para Penggugat, Tergugat I dan Tergugat V telah mengajukan dupliknya yang pada pokoknya mempertahankan dalil jawabannya;

(2.11) Menimbang bahwa oleh karena jawab jinawab telah selesai dan ternyata dalam Jawaban Tergugat I memuat eksepsi terkait kewenangan mengadili, sehingga sebagaimana Pasal 162 RBg, Maka Majelis Hakim akan memutus perihal tersebut terlebih dahulu;

(2.12) Menimbang bahwa untuk menyingkat putusan, maka jawab jinawab tersebut selengkapny dalam berita acara persidangan dan segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini;

3. TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM EKSEPSI

(3.1) Menimbang bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat pada pokoknya adalah sebagaimana telah diuraikan di atas;

(3.2) Menimbang bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut, Tergugat I dan Tergugat V dalam jawabannya mengajukan eksepsi kewenangan mengadili oleh

Halaman 47 dari 65 Putusan Nomor 91/Pdt.G/2024/PN Mgn

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

karena itu berdasarkan Pasal 162 RBg maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan lebih dahulu eksepsi tersebut sebagai berikut;

(3.3) Menimbang bahwa Tergugat I mendalilkan Penggugat dalam petitum gugatannya yang pada pokoknya mendalilkan keberatan proses lelang eksekusi hak tanggungan yang dilaksanakan oleh Tergugat I dan Tergugat V karena cacat hukum dan batal demi hukum dan meminta pembatalan hasil lelang yang dilaksanakan oleh Tergugat I dan Tergugat V, Tergugat V merupakan Pejabat Pemerintah atau Pejabat Tata Usaha Negara maka keberatan atas tindakan Tergugat V yang diduga melanggar hukum seharusnya diajukan melalui Pengadilan Tata Usaha Negara Manado, dengan diajukannya gugatan *a quo* di Pengadilan Negeri Melonguane, maka Majelis Hakim Pengadilan Negeri Melonguane tidak berwenang mengadili gugatan *a quo* dan Pengadilan yang berwenang mengadili adalah Pengadilan Tata Usaha Negara Manado dan gugatan Penggugat sudah seharusnya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

(3.4) Menimbang bahwa atas dalil Tergugat I tersebut Penggugat mendalilkan bahwa pendapat Tergugat I yang menerangkan Pengadilan Negeri Melonguane tidak berwenang untuk mengadili sengketa *a quo* patut ditolak karena Para Penggugat tidak pernah datang ke PPAT bersama dengan pimpinan Tergugat I untuk membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan di PPAT, Penggugat I tidak pernah dilibatkan dalam pendaftaran Hak Tanggungan di kantor Tergugat 4, sehingga hal tersebut bukanlah kompetensi Peradilan TUN untuk memeriksa dan mengadili;

(3.5) Menimbang bahwa lebih lanjut dalam replik Penggugat berpendapat dalam perkara ini sangat jelas substansi perkara yang Penggugat persiapkan ke Pengadilan Negeri Melonguane mengenai Sengketa Hak yaitu Sengketa Kepemilikan Tanah dan Hak menuntut dan menerima Kompensasi/Ganti Kerugian atas Tanah milik Penggugat yang menurut hukum adalah bersumber pada Hukum Perdata sehingga bersifat perdata. Dengan demikian Pengadilan Negeri Melonguane berwenang menerima, memeriksa, mengadili, memutus, dan menyelesaikan perkara ini;

(3.6) Menimbang bahwa dalam duplik Tergugat I yang menjawab Replik dari Para Penggugat menyatakan bahwa dalil Para Penggugat tersebut sangat keliru dan tidak berdasar hukum, dapat Tergugat I pertegas kembali bahwa Para Penggugat pada pokoknya keberatan proses Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang dilaksanakan

Halaman 48 dari 65 Putusan Nomor 91/Pdt.G/2024/PN Mgn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh Tergugat I dan Tergugat V karena cacat hukum dan batal demi hukum dan meminta pembatalan hasil lelang yang dilaksanakan oleh Tergugat I dan Tergugat V;

(3.7) Menimbang bahwa atas dalil-dalil terkait kewenangan mengadili tersebut, Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut;

(3.8) Menimbang bahwa ketentuan Pasal 160 RBg menyatakan bahwa *"tetapi dalam hal sengketa yang bersangkutan mengenai persoalan yang tidak menjadi wewenang mutlak pengadilan negeri, maka dalam taraf pemeriksaan manapun kepada Hakim dapat diadakan tuntutan untuk menyatakan dirinya tidak berwenang, bahkan Hakim berkewajiban menyatakan hal itu karena jawabannya."* sedangkan Pasal 161 RBg menyatakan bahwa *"Bila tidak dikemukakan soal ketidakwenangan Hakim atau hal itu dikemukakan tetapi dinyatakan tidak mempunyai dasar, maka Pengadilan Negeri setelah mendengar keterangan kedua belah pihak, melanjutkan penyelidikan mengenai kebenaran gugatan serta pembelaannya secara cermat dan tidak memihak";*

(3.9) Menimbang bahwa oleh karena eksepsi Tergugat terdapat tentang kewenangan mengadili (kompetensi absolut) maka berdasarkan Pasal 162 RBg, Majelis Hakim akan mempertimbangkan terlebih dahulu eksepsi tersebut;

(3.10) Menimbang bahwa mengenai kewenangan mengadili (Kompetensi Absolut) dipertimbangkan sebagai berikut:

(3.11) Menimbang bahwa ketentuan Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang menyebutkan bahwa Sengketa Tata Usaha adalah sengketa yang timbul dalam bidang Tata Usaha Negara antara orang atau Badan Hukum Perdata dengan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara termasuk Sengketa kepegawaian berdasarkan Peraturan perundang-undangan yang berlaku. Menurut ketentuan Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Keputusan Tata Usaha Negara diartikan sebagai suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan/Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkrit, individual dan final yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau Badan Hukum Perdata."Dengan

Halaman 49 dari 65 Putusan Nomor 91/Pdt.G/2024/PN Mgn

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

demikian, Keputusan Tata Usaha Negara yang dapat digugat di Peradilan tata usaha Negara menunjukkan adanya ciri-ciri khusus yang meliputi beberapa unsur, yaitu:

1. Adanya Penetapan tertulis;
2. Dikeluarkan oleh Badan/Pejabat Tata Usaha Negara;
3. Berisikan tindakan hukum Tata Usaha Negara;
4. Berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
5. Bersifat konkrit, individual dan final;
6. Menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata;

(3.12) Menimbang, bahwa menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 jo Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 jo Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha, Badan/Pejabat Tata Usaha Negara memiliki kewenangan:

- a. Mengeluarkan Keputusan (*beschikking*);
- b. Mengeluarkan Peraturan (*regeling*);
- c. Melakukan perbuatan materiil (*Materiele daad*);

(3.13) Menimbang bahwa dari ke 3 (tiga) macam perbuatan tersebut di atas, yang menjadi wewenang Peradilan Tata Usaha Negara adalah terbatas pada perbuatan mengeluarkan Keputusan tersebut dalam butir a, artinya keputusan yang dikeluarkan oleh Badan/Pejabat Tata Usaha Negara dapat dinilai oleh Peradilan Tata usaha Negara, sedangkan mengenai perbuatan-perbuatan Administrasi Negara pada butir b dan c tidak termasuk kompetensi Peradilan TUN tetapi menjadi kompetensi Mahkamah Konstitusi, Mahkamah Agung maupun Peradilan Umum, sedangkan wewenang untuk menilai perbuatan materiil adalah Kompetensi Peradilan Umum yang didasarkan pada Pasal 570 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang Hak Milik (*Eigendom*);

(3.14) Menimbang bahwa dasar hukum dari Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Penguasa (*Onrechtmatige Overheidsdaad*) selanjutnya diatur dalam Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 yang pada pokoknya menyatakan bahwa "Orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara

Halaman 50 dari 65 Putusan Nomor 91/Pdt.G/2024/PN Mgn

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

dapat mengajukan gugatan tertulis kepada pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau direhabilitasi." Selanjutnya ketentuan tersebut diatur lebih lanjut dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2019 Tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintah Dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum Oleh Badan Dan/Atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechtmatige Overheidsdaad*). Adapun dalam Pasal 1 angka 3 menyatakan bahwa "Sengketa Tindakan Pemerintahan adalah sengketa yang timbul dalam bidang administrasi pemerintahan antara warga masyarakat dengan pejabat pemerintahan atau penyelenggara negara lainnya sebagai akibat tindakan pemerintahan". Lebih lanjut dalam Pasal 1 angka 4 menyatakan bahwa "Sengketa Perbuatan Melanggar Hukum oleh Badan/Pejabat Pemerintahan (*Onrechtmatige Overheidsdaad*) adalah sengketa yang didalamnya mengandung tuntutan untuk menyatakan tidak sah dan/atau batal tindakan Pejabat Pemerintahan, atau tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat beserta ganti rugi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan". Adapun kewenangan terhadap Sengketa Perbuatan Melanggar Hukum oleh Badan/Pejabat Pemerintahan (*Onrechtmatige Overheidsdaad*) diatur dalam Pasal 2 ayat (1) yang menyatakan bahwa "Perkara perbuatan melanggar hukum oleh dan/atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechtmatige Overheidsdaad*) merupakan kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara";

(3.15) Menimbang bahwa sebagaimana Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2019 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2019 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas bagi Pengadilan, khususnya pada bagian Rumusan Hukum Kamar Perdata Umum menyebutkan, bahwa "Dengan berlakunya Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan dan Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2019 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintahan dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechtmatige Overheidsdaad*), sengketa yang bersifat keperdataan dan/atau bersumber dari perbuatan cidera janji (*wanprestasi*) oleh penguasa tetap

Halaman 51 dari 65 Putusan Nomor 91/Pdt.G/2024/PN Mgn

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

menjadi kewenangan absolut pengadilan perdata dalam lingkungan peradilan umum”;

(3.16) Menimbang bahwa demikian pula dalam perkara *aquo*, pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas menjadi dasar untuk menentukan pengadilan yang berwenang mengadili perkara *aquo*;

(3.17) Menimbang bahwa setelah mencermati seluruh gugatan Penggugat, Majelis Hakim menemukan hubungan hukum yang dipersoalkan oleh Penggugat yakni terkait masalah perjanjian kredit antara Para Penggugat dengan Tergugat I, yang mana menurut Para Penggugat pada saat pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan atas jaminan dari perjanjian kredit tersebut, Para Penggugat tidak pernah datang ke PPAT untuk menandatangani dan membuat Akta tersebut, yang mana atas dasar tersebut, Para Penggugat mendalilkan Tergugat I melakukan perbuatan melawan hukum, karena Para Penggugat merasa tidak pernah, ada pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang dibuat di hadapan PPAT, sehingga Tergugat IV pun telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan menerbitkan Setifikat Hak Tanggungan, atas dasar itu pula, Para Penggugat menyatakan bahwa Tergugat V melakukan perbuatan melawan hukum karena telah melakukan lelang atas objek jaminan yang dimaksud, lebih jauh Para Penggugat pun mendalilkan Tergugat II dan Tergugat III telah pula melakukan perbuatan melawan hukum karena telah menjadi pemilik dari objek jaminan dengan cara membelinya pada proses lelang yang dilakukan oleh Tergugat V;

(3.18) Menimbang bahwa dari uraian tersebut Majelis Hakim berpandangan bahwa gugatan Penggugat dilatarbelakangi oleh peristiwa keperdataan yakni adanya perjanjian kredit antara Para Penggugat dengan Tergugat I, sehingga atas peristiwa tersebut Majelis Hakim merujuk pada Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2019 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2019 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas bagi Pengadilan, yakni *”Perbuatan Melanggar Hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (Onrechtmatige Overheidsdaad), sengketa yang bersifat keperdataan dan/atau bersumber dari perbuatan cidera janji (wanprestasi) oleh penguasa tetap menjadi kewenangan absolut pengadilan perdata dalam lingkungan peradilan umum”*;

Halaman 52 dari 65 Putusan Nomor 91/Pdt.G/2024/PN Mgn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(3.19) Menimbang, bahwa atas dalil Tergugat I yang menyatakan Pengadilan Negeri Melonguane tidak berwenang karena adanya tindakan dari Tergugat V yang merupakan Pejabat Pemerintah atau Pejabat Tata Usaha Negara yang melaksanakan lelang sehingga yang berwenang mengadili adalah Pengadilan Tata Usaha Negara Manado, untuk hal tersebut Majelis Hakim akan merujuk pada Yurisprudensi Nomor 312K/KTUN/1996 yang kaidahnya berbunyi "*Risalah lelang bukan Surat Keputusan Tata Usaha Negara karena hanya sekedar Berita Acara Pelaksanaan Lelang, jadi tidak memenuhi persyaratan Keputusan Tata Usaha Negara*", meskipun Tergugat I tidak secara jelas menerangkan bahwa hal yang mana yang dimaksud dari tindakan Tergugat V, sehingga Pengadilan Negeri Melonguane harus dinyatakan tidak berwenang, oleh karenanya merujuk pada yurisprudensi tersebut Majelis Hakim menyatakan bahwa dalil Tergugat I tersebut tidak beralasan hukum dan patut untuk ditolak;

(3.20) Menimbang bahwa lebih lanjut setelah Majelis Hakim mencermati gugatan Penggugat khusus pada posita angka 9 (sembilan) yang pada pokoknya mendalilkan Tergugat IV telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan telah menerbitkan Sertipikat Hak Tanggungan sedangkan antara Penggugat I dan Tergugat I tidak pernah ada pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang dibuat di hadapan PPAT, sehingga Sertifikat Hak Tanggungan yang diterbitkan oleh Tergugat IV adalah melawan hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat, hal tersebut sejalan dengan petitum angka 2 (dua) yang memohon kepada Majelis Hakim untuk menyatakan seluruh Tergugat salah satunya Tergugat IV telah melakukan perbuatan melawan hukum, lebih lanjut pada petitum angka 8 (delapan) yakni menyatakan menurut hukum penerbitan Sertifikat Hak Tanggungan oleh Tergugat IV adalah cacat hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat karena tidak adanya pembuatan dan penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan antara Penggugat I dan Tergugat I di hadapan PPAT;

(3.21) Menimbang bahwa atas hal tersebut Majelis Hakim merujuk pada Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 10 Tahun 2020 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2020 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas bagi Pengadilan, khususnya pada bagian Rumusan Hukum Kamar Perdata menyebutkan bahwa, "Hakim perdata tidak berwenang membatalkan sertifikat, namun

Halaman 53 dari 65 Putusan Nomor 91/Pdt.G/2024/PN Mgn

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

hanya berwenang menyatakan sertifikat tidak mempunyai kekuatan hukum, dengan dasar tidak mempunyai alas hak yang sah. Pembatalan sertifikat adalah tindakan administratif yang merupakan kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara (TUN)";

(3.22) Menimbang bahwa benar dalam petitum angka 8 (delapan) Para Penggugat tidak meminta membatalkan sertifikat yang dituntut, namun hanya bermohon dinyatakan cacat hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat, oleh karenanya petitum angka 8 (delapan) telah memenuhi kaidah Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2020 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas bagi Pengadilan;

(3.23) Menimbang bahwa meskipun demikian Majelis Hakim mengaitkan hal tersebut pada Petitum angka 2 (dua) dari gugatan Para Penggugat, yang berbunyi "Menyatakan menurut hukum perbuatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V adalah merupakan perbuatan melawan hukum";

(3.24) Menimbang bahwa lebih lanjut dalam petitum tersebut Penggugat mempersoalkan juga terkait tindakan Tergugat IV yang telah menerbitkan sertifikat hak tanggungan yang dikaitkan dengan posita angka 9 (sembilan) yang pada pokoknya mendalilkan Tergugat IV telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan telah menerbitkan Sertipikat Hak Tanggungan sedangkan antara Penggugat I dan Tergugat I tidak pernah ada pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang dibuat di hadapan PPAT, sehingga Sertifikat Hak Tanggungan yang diterbitkan oleh Tergugat IV adalah melawan hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat;

(3.25) Menimbang bahwa dengan memperhatikan petitum angka 2 (dua) gugatan Penggugat tersebut, pada dasarnya Penggugat telah meminta agar Tergugat IV yang merupakan Pejabat Pemerintah atau Pejabat Tata Usaha Negara dinyatakan telah melakukan suatu perbuatan melawan hukum karena telah menerbitkan Sertifikat yang mana sebagaimana ketentuan yang telah diuraikan sebelumnya bahwa Sertifikat adalah suatu Keputusan Tata Usaha Negara (*beschikking*). Oleh karena itu, dapat disimpulkan bahwa dalil yang dikemukakan oleh Penggugat sebagaimana dalam petitum angka 2 (dua) surat gugatannya pada dasarnya telah memenuhi kriteria Perbuatan Melanggar Hukum oleh Badan/Pejabat Pemerintahan (*Onrechtmatige Overheidsdaad*) yang merupakan kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara;

Halaman 54 dari 65 Putusan Nomor 91/Pdt.G/2024/PN Mgn

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(3.26) Menimbang bahwa dalam repliknya Penggugat menyatakan bahwa gugatan dari Para Penggugat yang mempersoalkan bahwa Para Penggugat tidak pernah datang ke PPAT bersama dengan pimpinan Tergugat I untuk membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan di PPAT, Penggugat I tidak pernah dilibatkan dalam pendaftaran Hak Tanggungan di kantor Tergugat IV, namun Para Penggugat telah mendalilkan adanya perbuatan melawan hukum dari Tergugat IV yang mana hal tersebut sebagaimana telah dipertimbangkan di atas adalah merupakan *Onrechtmatige Overheidsdaad* dan menjadi kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara. Adapun mengenai tuntutan lain yang tidak berkaitan penerbitan sertifikat oleh Tergugat VI masih kewenangan dari peradilan umum, Majelis Hakim berpendapat bahwa tuntutan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh pihak Badan/Pejabat Pemerintahan tersebut yang dilatarbelakangi oleh sengketa perdata tidak dapat diadili bersama-sama dengan tuntutan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Badan/Pejabat Pemerintahan (*Onrechtmatige Overheidsdaad*) sebagaimana dalam petitum angka 2 (dua) gugatan Para Penggugat karena telah menggabungkan 2 (dua) kewenangan mengadili yaitu kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara dan kewenangan Peradilan Umum, sehingga semestinya tuntutan yang demikian diajukan dalam gugatan yang berbeda;

(3.27) Menimbang, bahwa jika merujuk pada Pasal 162 RBg tersebut, maka perundang-undangan membatasi Majelis Hakim untuk mempertimbangkan eksepsi-eksepsi hanya sebatas pada kewenangan (kompetensi) mengadili baik yang sifatnya absolut maupun relatif, dan eksepsi di luar tersebut harus diputus bersama-sama dengan pokok perkara;

(3.28) Menimbang, bahwa namun demikian Majelis Hakim menemukan adanya eksepsi dalam jawaban Tergugat, yang menurut hemat Majelis Hakim demi terwujudnya asas Penyelenggaraan Kekuasaan Kehakiman, yang termaktub dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman, khususnya pada Pasal 2 ayat (4) yang berbunyi "Peradilan dilakukan dengan sederhana, cepat, dan biaya ringan", dan demi tercapainya tujuan hukum yakni keadilan, kemanfaatan, dan kepastian hukum, sehingga Majelis Hakim berkesimpulan untuk memutus eksepsi tersebut terlebih dahulu, atas dasar tersebut

Halaman 55 dari 65 Putusan Nomor 91/Pdt.G/2024/PN Mgn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Majelis Hakim dalam putusan ini akan membahas terkait dengan eksepsi Tergugat I angka 1 (satu) yakni gugatan Penggugat *Nebis in idem*;

(3.29) Menimbang bahwa dalam eksepsi Tergugat I mendalilkan bahwa pada tanggal 14 April 2022 Para Penggugat telah mengajukan gugatan kepada Tergugat dengan Register Perkara Nomor 25/Pdt.G/2022/PN Mgn karena Para Penggugat merasa keberatan karena proses lelang eksekusi hak tanggungan yang dilaksanakan oleh Tergugat I dan Tergugat V tidak sesuai dengan harga jual tanah dan bangunan, yang mana atas perkara tersebut telah melalui upaya hukum hingga tingkat kasasi, dengan Putusan Nomor 2472 K/Pdt/2023 tanggal 19 Oktober 2023 yang amarnya "*menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya*", bahkan Para Penggugat pun telah menempuh upaya hukum luar biasa yakni Peninjauan Kembali, dan telah diputus dengan Putusan Peninjauan Kembali Nomor 654/PK/PDT/2024 tanggal 25 Juli 2024, yang pada amarnya "*menolak Permohonan Peninjauan Kembali dari Para Pemohon Peninjauan Kembali*", maka Putusan Mahkamah Agung tersebut telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*), sehingga Tergugat I mendalilkan gugatan Para Penggugat *a quo* telah nyata dapat dikualifikasikan sebagai gugatan *nebis in idem*, maka gugatan tersebut harus dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk veerklaard*);

(3.30) Menimbang bahwa atas dalil eksepsi tersebut Para Penggugat mendalilkan dalam repliknya bahwa ada perbedaan antara gugatan perkara *a quo* dengan perkara 25/Pdt.G/2022/PN Mgn, karena dalam perkara ini *pertama*, adanya perbedaan materi permasalahan yakni pokok persoalan yang diajukan oleh Penggugat itu mengenai kesalahan prosedur dalam pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan yaitu tidak adanya para Penggugat yang datang ke PPAT untuk membuat Akta Hak Tanggungan dengan pimpinan Tergugat I untuk menjaminkan tiga objek Sertifikat Hak Milik dari Para Penggugat, sedangkan perkara 25/Pdt.G/2022/PN Mgn mempersoalkan mengenai harga jual lelang yang tidak sesuai dengan biaya pembuatan bangunan yang dilelang; *kedua*, adanya perbedaan objek, yakni pada perkara *a quo* objeknya adalah tanah dan bangunan dengan dasar Sertifikat Hak Milik Nomor 00124/Lirung I, Sertifikat Hak Milik Nomor 00184/Lirung I, dan Sertifikat Hak Milik Nomor 00185/Lirung I, sedangkan pada perkara 25/Pdt.G/2022/PN Mgn hanya mempersoalkan Sertifikat Hak Milik Nomor 00184/Lirung I, dan Sertifikat Hak Milik

Halaman 56 dari 65 Putusan Nomor 91/Pdt.G/2024/PN Mgn

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 00185/Lirung I tidak ada Sertifikat Hak Milik Nomor 00124/Lirung I; *ketiga*, adaya perbedaan subjek pada perkara 25/Pdt.G/2022/PN Mgn yang menjadi Tergugat hanya Tergugat I (PT. Bank BRI Cabang Tahuna), Tergugat II (Cheny Karundeng), dan Tergugat III (KPKNL Manado), sedangkan pada perkara *a quo* terdapat Tergugat I (PT. Bank BRI Cabang Tahuna), Tergugat II (Masri Ohi), Tergugat III (Cheny Karundeng), dan Tergugat IV (BPN Kabupaten Kepulauan Talaud), dan Tergugat V (KPKNL Manado), sehingga menurut Para Penggugat gugatan *a quo* berbeda dengan gugatan pada perkara 25/Pdt.G/2022/PN Mgn sehingga tidak termasuk sebagai *nebis in idem*, sehingga eksepsi tersebut haruslah dinyatakan ditolak;

(3.31) Menimbang bahwa Majelis Hakim terlebih dahulu akan memberikan penjelasan yang dimaksud dengan *Exceptio Res Judicata* atau *Nebis In Idem* atau *Exceptie van gewisjde zaak* yakni kasus dalam perkara yang sama, tidak dapat diperkarakan dua kali. Apabila suatu kasus perkara telah pernah diajukan kepada pengadilan dan terhadapnya telah dijatuhkan Putusan, serta putusan tersebut telah memperoleh kekuatan hukum tetap maka terhadap kasus perkara itu tidak boleh diajukan kembali. Landasan Hukum Pasal 1917 Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Agar putusan dapat melekat *Nebis In Idem*, Putusan yang dijatuhkan dalam perkara terdahulu harus bersifat positif. Suatu Putusan disebut bersifat positif apabila pertimbangan dan diktum putusan telah menentukan dengan pasti status dan hubungan hukum tertentu mengenai hal dan objek yang disengketakan bisa dalam bentuk menolak gugatan seluruhnya atau mengabulkan gugatan seluruhnya atau Sebagian. Penjatuhan putusan positif atas perkara, mengakibatkan apa yang disengketakan, sudah bersifat *Litis finiri oppertet*, yaitu masalah yang disengketakan dalam gugatan telah berakhir dengan tuntas. Kedudukan dan status para pihak terhadap objek sengketa sudah berakhir dan pasti;

(3.32) Menimbang bahwa jika mencermati kaidah dalam Pasal 1917 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, maka perkara Perdata Pengadilan Negeri Melonguane Nomor 25/Pdt.G/2022/PN Mgn jo. Perkara Perdata Banding Pengadilan Tinggi Manado Nomor 4/PDT/2023/PT MND jo. Perkara Kasasi Mahkamah Agung Nomor 2472 K/Pdt/2023, yang pada diktumnya "*menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya*" telah bersifat positif. Oleh karenanya, Majelis Hakim berpendapat bahwa telah ada putusan yang terang benderang menjelaskan status terkait objek gugatan

Halaman 57 dari 65 Putusan Nomor 91/Pdt.G/2024/PN Mgn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan atas putusan tersebut sudah tidak ada lagi upaya hukum biasa dapat dilakukan sehingga dengan sendirinya dengan adanya putusan kasasi maka perkara tersebut telah berkekuatan hukum tetap. Bahkan selain itu telah ada upaya hukum luar biasa yang ditempuh oleh Para Penggugat yakni Peninjauan Kembali Nomor 654/PK/PDT/2024 tanggal 25 Juli 2024, yang pada amarnya "*menolak Permohonan Peninjauan Kembali dari Para Pemohon Peninjauan Kembali*", maka perkara tersebut telah berakhir dan status terkait objek sengketa sudah jelas dan pasti. Mengingat dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 07 Tahun 2014 tanggal 31 Desember 2014 menyatakan: "*Tidak ada Peninjauan Kembali kedua atau lebih, kecuali dengan alasan terdapat berbagai putusan dalam satu obyek perkara*".;

(3.33) Menimbang bahwa lebih lanjut meskipun demikian, apakah dengan sendirinya perkara *a quo* telah dapat dikatakan sebagai *nebis in idem*? Terlebih menurut Para Penggugat ada perbedaan terkait pokok persoalan, perbedaan objek, dan perbedaan subjek antara perkara *a quo* dan perkara Nomor 25/Pdt.G/2022/PN Mgn, untuk itu Majelis Hakim akan menguraikannya sebagai berikut:

(3.34) Menimbang bahwa sebagaimana Putusan Mahkamah Agung Nomor 647/K/sip/1973 yang menyatakan, "*Ada atau tidaknya asas nebis in idem tidak semata-mata ditentukan oleh para pihak saja, melainkan terutama bahwa obyek dari sengketa sudah diberi status tertentu oleh keputusan Pengadilan yang lebih dulu dan telah mempunyai kekuatan hukum tetap*". Lebih lanjut dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2012, pada angka Romawi XVII. Tentang *Nebis In Idem*, diatur sebagai berikut *menyimpangi ketentuan Pasal 1917 KUHPerd Majelis Kasasi dapat menganggap sebagai Nebis In Idem meskipun pihaknya tidak sama persis dengan perkara terdahulu asalkan pada prinsipnya pihaknya sama meskipun ada penambahan pihak. status objek perkara telah ditentukan dalam putusan terdahulu;*

(3.35) Menimbang bahwa setelah Majelis Hakim mencermati Putusan Pengadilan Negeri Melonguane Nomor 25/Pdt.G/2022/PN Mgn jo. Perkara Perdata Banding Pengadilan Tinggi Manado Nomor 4/PDT/2023/PT MND jo. Perkara Kasasi Mahkamah Agung Nomor 2472 K/Pdt/2023 di Ruang Arsip Perkara Pengadilan Negeri Melonguane, ternyata benar bahwa yang menjadi pokok permasalahan dalam gugatan Para Penggugat dalam perkara tersebut terkait dengan perbedaan harga lelang dengan harga objek. Terkait subjeknya yaitu antara Para Penggugat

Halaman 58 dari 65 Putusan Nomor 91/Pdt.G/2024/PN Mgn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melawan Tergugat I (PT. Bank BRI Cabang Tahuna), Tergugat II (Cheny Karundeng), dan Tergugat III (KPKNL Manado). Terkait objeknya bahwa benar hanya mempersoalkan Sertifikat Hak Milik Nomor 00184/Lirung I, dan Sertifikat Hak Milik Nomor 00185/Lirung I;

(3.36) Menimbang bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah dengan adanya perbedaan tersebut, maka gugatan *a quo* tidak dapat dinyatakan *nebis in idem*, untuk itu Majelis Hakim akan mempertimbangkannya satu persatu sebagai berikut:

(3.37) Menimbang bahwa adanya perbedaan pokok permasalahan antara Perkara *a quo* dengan Perkara yang telah diputus oleh Pengadilan Negeri Melonguane Nomor 25/Pdt.G/2022/PN Mgn jo. Perkara Perdata Banding Pengadilan Tinggi Manado Nomor 4/PDT/2023/PT MND jo. Perkara Kasasi Mahkamah Agung Nomor 2472 K/Pdt/2023, setelah Majelis Hakim mencermati gugatan Para Penggugat *a quo* dengan gugatan Para Penggugat pada Perkara Pengadilan Negeri Melonguane Nomor 25/Pdt.G/2022/PN Mgn jo. Perkara Perdata Banding Pengadilan Tinggi Manado Nomor 4/PDT/2023/PT MND jo. Perkara Kasasi Mahkamah Agung Nomor 2472 K/Pdt/2023, ternyata ditemukan kesamaan yakni kedua-duanya dilatar belakangi oleh adanya perjanjian kredit yang sama antara Para Penggugat dengan Tergugat I, gugatan Pengadilan Negeri Melonguane Nomor 25/Pdt.G/2022/PN Mgn jo. Perkara Perdata Banding Pengadilan Tinggi Manado Nomor 4/PDT/2023/PT MND jo. Perkara Kasasi Mahkamah Agung Nomor 2472 K/Pdt/2023 mempersoalkan terkait masalah harga hasil lelang yang dilakukan oleh KPKNL Manado (Tergugat V) sehingga Para Penggugat pun mendalilkan Para Tergugat perkara tersebut melakukan perbuatan melawan hukum, sedangkan pada perkara *a quo* Para Penggugat hendak mempersoalkan proses pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan sehingga dengan permasalahan tersebut pelelangan yang dilakukan oleh Tergugat V merupakan perbuatan melawan hukum;

(3.38) Menimbang bahwa setelah mencermati dan memperbandingkan kedua perkara tersebut Majelis Hakim menemukan persamaan antara keduanya yakni permasalahan keduanya dimulai dengan perjanjian kredit yang sama, kemudian mempersoalkan lelang yang sama, sementara pada Perkara Pengadilan Negeri Melonguane Nomor 25/Pdt.G/2022/PN Mgn jo. Perkara Perdata Banding Pengadilan

Halaman 59 dari 65 Putusan Nomor 91/Pdt.G/2024/PN Mgn

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

Tinggi Manado Nomor 4/PDT/2023/PT MND jo. Perkara Kasasi Mahkamah Agung Nomor 2472 K/Pdt/2023 telah menolak gugatan Para Penggugat seluruhnya, yang berarti telah menyatakan status lelang tersebut tidak bertentangan dengan hukum, sehingga merujuk pada Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 123 K/Sip/1968, tanggal 23 April 1969 menyatakan “*Meskipun posita gugatan tidak sama dengan gugatan terdahulu, namun karena memiliki kesamaan dalam subjek dan objeknya serta status hukum tanah telah ditetapkan oleh putusan terdahulu yang sudah in kracht, maka terhadap perkara yang demikian ini dapat diterapkan asas hukum ne bis in idem.*” dan Putusan Mahkamah Agung Nomor 1149 K/Sip/1982, tanggal 10 Maret 1983 menyatakan “*Terhadap perkara ini dihubungkan dengan perkara terdahulu, yang telah ada putusan Mahkamah Agung, berlaku asas ne bis in idem, mengingat kedua perkara ini, pada hakikatnya sasarannya sama*”. Oleh karenanya Majelis Hakim berkesimpulan bahwa dalil Penggugat pada perkara *a quo* dengan dalil Para Penggugat pada perkara Perkara Pengadilan Negeri Melonguane Nomor 25/Pdt.G/2022/PN Mgn jo. Perkara Perdata Banding Pengadilan Tinggi Manado Nomor 4/PDT/2023/PT MND jo. Perkara Kasasi Mahkamah Agung Nomor 2472 K/Pdt/2023 adalah sama sehingga harus dinyatakan *nebis in idem*;

(3.39) Menimbang bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan terkait subjek antara gugatan *a quo* dengan gugatan Perkara Pengadilan Negeri Melonguane Nomor 25/Pdt.G/2022/PN Mgn jo. Perkara Perdata Banding Pengadilan Tinggi Manado Nomor 4/PDT/2023/PT MND jo. Perkara Kasasi Mahkamah Agung Nomor 2472 K/Pdt/2023. Setelah mencermati berkas perkara ternyata benar Majelis Hakim menemukan perbedaan subjek khususnya Tergugat dikedua perkara, yakni pada perkara Pengadilan Negeri Melonguane Nomor 25/Pdt.G/2022/PN Mgn jo. Perkara Perdata Banding Pengadilan Tinggi Manado Nomor 4/PDT/2023/PT MND jo. Perkara Kasasi Mahkamah Agung Nomor 2472 K/Pdt/2023 Tergugat hanya Tergugat I (PT. Bank BRI Cabang Tahuna), Tergugat II (Cheny Karundeng), dan Tergugat III (KPKNL Manado), sedangkan pada perkara *a quo* terdapat Tergugat I (PT. Bank BRI Cabang Tahuna), Tergugat II (Masri Ohi), Tergugat III (Cheny Karundeng), Tergugat IV (BPN Kabupaten Kepulauan Talaud), dan Tergugat V (KPKNL Manado);

Halaman 60 dari 65 Putusan Nomor 91/Pdt.G/2024/PN Mgn

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(3.40) Menimbang bahwa terkait hal tersebut di atas, Majelis Hakim merujuk pada Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1226 K/Sip/2001, menyatakan “Meski kedudukan subjeknya berbeda tetapi objeknya sama dengan perkara yang telah diputus terdahulu dan berkekuatan hukum tetap, maka gugatan dinyatakan *ne bis in idem*.”, sehingga Majelis Hakim berpendapat meskipun terdapat adanya perbedaan subjek dalam kedua perkara tersebut, namun ada persamaan objek dan substansi gugatan, sementara objek dan substansi gugatan tersebut telah diputus melalui putusan Perkara Pengadilan Negeri Melonguane Nomor 25/Pdt.G/2022/PN Mgn jo. Perkara Perdata Banding Pengadilan Tinggi Manado Nomor 4/PDT/2023/PT MND jo. Perkara Kasasi Mahkamah Agung Nomor 2472 K/Pdt/2023 dan telah berkekuatan hukum tetap, sehingga Majelis Hakim berpendapat bahwa meskipun adanya perbedaan subjek maka perkara *a quo* harus dinyatakan *ne bis in idem*;

(3.41) Menimbang bahwa selanjutnya adanya perbedaan objek, antara gugatan *a quo* dengan gugatan Perkara Pengadilan Negeri Melonguane Nomor 25/Pdt.G/2022/PN Mgn jo. Perkara Perdata Banding Pengadilan Tinggi Manado Nomor 4/PDT/2023/PT MND jo. Perkara Kasasi Mahkamah Agung Nomor 2472 K/Pdt/2023. Setelah mencermati berkas perkara ternyata benar Majelis Hakim menemukan perbedaan objek dikedua perkara, yakni pada perkara Pengadilan Negeri Melonguane Nomor 25/Pdt.G/2022/PN Mgn jo. Perkara Perdata Banding Pengadilan Tinggi Manado Nomor 4/PDT/2023/PT MND jo. Perkara Kasasi Mahkamah Agung Nomor 2472 K/Pdt/2023 Tergugat pada perkara *a quo* objeknya adalah tanah dan bangunan dengan dasar Sertifikat Hak Milik Nomor 00124/Lirung I, Sertifikat Hak Milik Nomor 00184/Lirung I, dan Sertifikat Hak Milik Nomor 00185/Lirung I, sedangkan pada perkara 25/Pdt.G/2022/PN Mgn jo. Perkara Perdata Banding Pengadilan Tinggi Manado Nomor 4/PDT/2023/PT MND jo. Perkara Kasasi Mahkamah Agung Nomor 2472 K/Pdt/2023 hanya mempersoalkan Sertifikat Hak Milik Nomor 00184/Lirung I, dan Sertifikat Hak Milik Nomor 00185/Lirung I tidak ada Sertifikat Hak Milik Nomor 00124/Lirung I;

(3.42) Menimbang bahwa terkait hal tersebut Majelis Hakim akan merujuk Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 547 K/Sip/1973, tanggal 13 April 1976 menyatakan “Menurut Hukum Acara Perdata, asas *ne bis in idem*, tidak hanya ditentukan oleh kesamaan para pihaknya saja, melainkan juga adanya kesamaan

Halaman 61 dari 65 Putusan Nomor 91/Pdt.G/2024/PN Mgn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam objek sengketa.”. setelah mencermati kedua gugatan tersebut ada persamaan yakni adanya objek yang sama yakni Sertifikat Hak Milik Nomor 00184/Lirung I, dan Sertifikat Hak Milik Nomor 00185/Lirung I dan dalam perkara Pengadilan Negeri Melonguane Nomor 25/Pdt.G/2022/PN Mgn jo. Perkara Perdata Banding Pengadilan Tinggi Manado Nomor 4/PDT/2023/PT MND jo. Perkara Kasasi Mahkamah Agung Nomor 2472 K/Pdt/2023 statusnya telah ditegaskan bahwa tidak ada perbuatan melawan hukum dalam proses lelangnya. Oleh karenanya Majelis Hakim berkesimpulan bahwa meskipun ada perbedaan objek, namun sebagian objek telah pernah diputus, sehingga perkara *a quo* telah dapat dinyatakan *nebis in idem*;

(3.43) Menimbang bahwa dalam gugatan Penggugat *a quo* yang menggugat Tergugat II (Masri Ohi) yang Penggugat dalilkan bahwa yang bersangkutan merupakan pemenang lelang atas objek Sertifikat Hak Milik Nomor 00124/Lirung I, yang mana Para Penggugat menggabungkan dengan gugatan kepada Tergugat yakni Tergugat III (Cheny Karundeng) dengan objek yang sudah pernah diputus (Sertifikat Hak Milik Nomor 00184/Lirung I dan Sertifikat Hak Milik Nomor 00185/Lirung I) dan telah berkekuatan hukum tetap, sehingga seharusnya Para Penggugat jika ingin mempersoalkan Tergugat II (Masri Ohi) atas objek Sertifikat Hak Milik Nomor 00124/Lirung I maka harusnya gugatannya berdiri sendiri, jangan mencampuradukkan dengan subjek dan objek yang telah pernah diputus dan telah berkekuatan hukum tetap, selain itu dalam gugatan Para Penggugat pun telah mencampurkan kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara dan Peradilan Umum, sehingga membuat gugatan Para Penggugat menjadi tidak jelas atau kabur (*obscur libel*);

(3.44) Menimbang bahwa Majelis Hakim merujuk Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman, pada Bab II Asas Penyelenggaraan Kekuasaan Kehakiman khususnya pada Pasal 2 ayat (4) yang berbunyi, “Peradilan dilakukan dengan sederhana, cepat, dan biaya ringan”, lebih lanjut pada Pasal 4 ayat (2) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman, yang berbunyi, “Pengadilan membantu pencari keadilan dan berusaha mengatasi segala hambatan dan rintangan untuk dapat tercapainya peradilan yang sederhana, cepat, dan biaya ringan”, sehingga dengan memutus eksepsi tersebut, merupakan wujud asas peradilan “sederhana

Halaman 62 dari 65 Putusan Nomor 91/Pdt.G/2024/PN Mgn

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan cepat” yang mana Majelis Hakim membantu pencari keadilan untuk mengatasi hambatannya, dengan memberikan ruang kepada Penggugat untuk kembali memperbaiki dan kembali mengajukan ulang gugatannya;

(3.45) Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan mengenai eksepsi diatas dapat disimpulkan bahwa dalam surat gugatan terdapat kekaburan karena adanya penggabungan antara kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara dan Pengadilan Perdata, serta adanya *nebis in idem* dalam gugatan Para Penggugat, oleh karenanya surat gugatan Para Penggugat dalam perkara a quo harus dinyatakan tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA

(3.46) Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan dalam eksepsi sebelumnya, dan Majelis Hakim merujuk pada putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 22.K/Sip/1974 tanggal 11 Desember 1975 yang kaidahnya “*Karena eksepsi yang diajukan Terbantah I dianggap benar, pemeriksaan tidak perlu diteruskan dengan memeriksa pokok perkara, dan bantahan pembantah karena tidak jelas, setidak-tidaknya kurang sempurna, harus dinyatakan tidak dapat diterima*”, yang dimaknai untuk mempercepat upaya penyelesaian pemeriksaan perkara, maka Majelis Hakim dapat menyatakan bahwa pemeriksaan pokok perkara tidak perlu diteruskan kalau eksepsi Tergugat dianggap benar, sehingga Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan Para Penggugat tidak memenuhi syarat formal maka gugatan tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

(3.47) Menimbang bahwa oleh karena eksepsi Tergugat I dikabulkan, maka Para Penggugat dihukum membayar biaya perkara;

(3.48) Memperhatikan, RBg, Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman, yurisprudensi, dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

4. M E N G A D I L I :

DALAM EKSEPSI

1. Mengabulkan eksepsi Tergugat I;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Halaman 63 dari 65 Putusan Nomor 91/Pdt.G/2024/PN Mgn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp546.000,00 (lima ratus empat puluh enam ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Melonguane, pada hari Senin, tanggal 9 Desember 2024, oleh kami, **Andi Ramdhan Adi Saputra, S.H., M.H.**, sebagai Hakim Ketua, **Mufti Muhammad, S.H.**, dan **Sri Bintang Subari Pratondo, S.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut pada hari Selasa, tanggal 10 Desember 2024 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh para Hakim Anggota tersebut dan **Eden Frits Wowor, S.H.**, sebagai Panitera Pengganti, dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Ttd/

Ttd/

Mufti Muhammad, S.H.

Andi Ramdhan Adi Saputra, S.H., M.H.

Ttd/

Sri Bintang Subari Pratondo, S.H.

Panitera Pengganti,

Ttd/

Eden Frits Wowor, S.H.

Perincian biaya :

1. Biaya ATK	:	Rp 150.000,00;
2. Pendaftaran	:	Rp 30.000,00;
3.....B :		Rp 286.000,00;

Halaman 64 dari 65 Putusan Nomor 91/Pdt.G/2024/PN Mgn

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

biaya Panggilan	P	Rp	60.000,00;
4.....	:		
NBP Panggilan.....	R	Rp	10.000,00;
5.....	:		
edaksi	M	Rp	10.000,00;
6.....	:		
aterai			
Jumlah		Rp	546.000,00;

(lima ratus empat puluh enam ribu rupiah)

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)