



PUTUSAN
Nomor 56/PDT/2021/PT MND

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Manado yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata pada Pengadilan Tingkat Banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

ISMAIL LANURU, Tempat/ Tanggal Lahir : Baroko 19 April 1966, Jenis Kelamin Laki-laki, Agama Islam, Pendidikan SLTA, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Sopir, dalam hal ini diwakili Kuasanya bernama Tatang Rahim, SH., dan Sunarti Hunou, SH., Advokat/Penasihat Hukum/Konsultan Hukum berkantor di Kantor Tatang Rahim, SH & Partner yang beralamat di Perumahan Banua Asri II blok D Nomor 18, Kelurahan Buha, Kecamatan Mapanget Kota Manado Propinsi Sulawesi Utara berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 30 Maret 2021 yang terdaftar pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bitung Nomor 135/SK/2021/PN Bit tanggal 30 Maret 2021;
Selanjutnya disebut sebagai **Pembanding semula Penggugat**;

Lawan

1. **Pimpinan PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Cabang Manado**, tempat kedudukan Jalan Wolter Monginsidi Nomor 56 Manado; Selanjutnya disebut sebagai **Terbanding I semula Tergugat I**;
2. **Pimpinan Kantor Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Manado**, beralamat Gedung Keuangan Negara Jalan Bethesda Nomor 8 Manado; Selanjutnya disebut sebagai **Terbanding II semula Tergugat II**;
3. **Pimpinan PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk** beralamat Kantor Pusat Bank Tabungan Negara Jalan Gajah Mada Nomor 1 RT. 2/ RW. 8 Petojo Utara Kecamatan Gambir Jakarta Pusat; Selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I**;
4. **Yono Trisno Nurkamiden**, Jenis Kelamin Laki-laki, beralamat di Kel. Girian Bawah Lingk. II RT. 001 RW. 002 Kec. Girian Kota



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bitung dan sekarang berdomisili di Perum Torang Punya Blok C Nomor 12 RT 002, RW 004 Kel. Sagerat Weru 2 Kec. Matuari Kota Bitung;

Selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II**;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Telah membaca penetapan Wakil Ketua Pengadilan Tinggi Manado Nomor 56/PDT/2021/PT MND tanggal 18 Mei 2021 tentang penunjukan Majelis Hakim yang mengadili perkara ini;

Telah membaca penetapan Majelis Hakim Nomor 56/PDT/2021/PT MND tanggal 18 Mei 2021 tentang penetapan hari sidang;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat sekarang Pemanding dengan surat gugatan tanggal 1 Juli 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bitung pada tanggal 13 Juli 2020 dalam Register Nomor 100/Pdt.G/2020/PN Bit, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Pada Bulan Desember Tahun 2006 PENGGUGAT membeli 1 [satu] unit rumah dengan Luas Tanah 120 meter persegi terletak di Perum Manembo – Nembo Asri 2 Blok C Nomor 60 Kelurahan Manembo – Nembo Kecamatan Matuari Kota Bitung kepada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Manado dengan fasilitas KPR BTN. (Sertifikat Hak Milik No. 108) Dengan jangka waktu kredit selama 15 (Lima Belas) Tahun terhitung mulai Januari 2007 sampai Januari 2022. Dengan rincian pembayaran kewajiban PENGGUGAT perbulannya sebesar Rp. 435.900 (Empat Ratus Tiga Puluh Lima Ribu Sembilan Ratus Rupiah) Dan pada Bulan Januari 2007 PENGGUGAT telah melakukan pembayaran cicilan Bulan pertama.
2. Bahwa rumah yang berada di Perum Manembo – Nembo Asri 2 Blok C Nomor 60 Kelurahan Manembo – Nembo Kecamatan Matuari Kota Bitung milik PENGGUGAT dengan Luas Tanah 120 meter persegi dengan batas – batasnya sebagai berikut :
 - Utara = berbatasan dengan = Jalan
 - Barat = berbatasan dengan = Blok C No. 61
 - Selatan = berbatasan dengan = Blok C No. 58 (Keluarga Pontoh Husain)
 - Timur = berbatasan dengan = Jalan

Halaman 2 dari 35 halaman Putusan Nomor 56/PDT/2021/PT MND

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa pada Bulan Mei Tahun 2019 PENGUGAT mengalami kendala / kesulitan keuangan sehingga PENGUGAT lupa membayar kewajibannya di bank BTN .
4. Bahwa pada Bulan Oktober Tahun 2019 PENGUGAT menerima surat dari TERGUGAT-1 dengan Nomor : 572/AMD-AREA.5/MND.III/X/2019 PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Manado Tertanggal 02 Oktober 2019 dengan **Perihal : Pemberitahuan Lelang Agunan**, Bersama selemba SALINAN REKENING KORAN KPR. Dengan perincian kewajiban yang harus dibayarkan PENGUGAT karena menunggak cicilan dari Bulan Mei 2019 sampai dengan Bulan Oktober 2019 (6 Bulan) sebesar Rp. 17.692.856 (Tujuh Belas Juta Enam Ratus Sembilan Puluh Dua Ribu Delapan Ratus Lima Puluh Enam Rupiah)
5. Bahwa seharusnya TERGUGAT-1 memberikan Peringatan - Peringatan terlebih dahulu kepada PENGUGAT berupa SP (Surat Peringatan) SP1, SP2 maupun SP3 ataupun dengan cara – cara Restrukturisasi Kredit sesuai dengan UU Perbankan.
6. Bahwa tindakan dan perbuatan TERGUGAT-1 dan TERGUGAT-2 adalah sangat tidak berprikemanusiaan, melanggar kesusilaan dan kepatutan dimana PENGUGAT hanya menunggak 6 (Enam) Bulan saja sebesar Rp. 17.692.856 (Tujuh Belas Juta Enam Ratus Sembilan Puluh Dua Ribu Delapan Ratus Lima Puluh Enam Rupiah) rumah (Objek Sengketa) harus cepat – cepat di lelang tanpa memberikan Solusi apapun, ataupun dengan cara – cara administrasi berupa Penjadwalan Kembali (Rescheduling) Persyaratan Kembali (Reconditioning) dan lain - lain dari TERGUGAT-1.
7. Bahwa menurut Drs. Muhammad Djumhana dalam bukunya berjudul “Hukum Perbankan di Indonesia” Halaman 553 s/d Halaman 573. Secara administrasi perkreditan antara lain :
 - Penjadwalan Kembali (Rescheduling) yaitu perubahan syarat kredit yang menyangkut jadwal pembayaran dan atau jangka waktu termasuk masa tenggang baik meliputi perubahan besarnya angsuran maupun tidak.
 - Persyaratan Kembali (Reconditioning) yaitu perubahan sebagian atau seluruh syarat – syarat kredit yang tidak terbatas pada perubahan jadwal pembayaran, jangka waktu, dan atau persyaratan lainnya sepanjang tidak menyangkut perubahan maksimum saldo

Halaman 3 dari 35 halaman Putusan Nomor 56/PDT/2021/PT MND

Disclaimer

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



kredit dan konversi seluruh atau sebagian dari pinjaman menjadi penyertaan Bank.

- Penataan Kembali (Restructuring) yaitu perubahan syarat – syarat kredit berupa penambahan dana Bank dan atau konversi seluruh atau sebagian tunggakan bunga menjadi pokok kredit baru dan atau konversi seluruh atau sebagian dari kredit menjadi penyertaan dalam perusahaan.
8. Bahwa pada Bulan November Tahun 2019 PENGUGAT merasa kaget dan terkejut menerima surat dari TERGUGAT-1 dengan Nomor : 659/S/MND.II/AMD/XI/2019 PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Manado. Tertanggal 14 November 2019 dengan **Perihal : Pemberitahuan Laku Lelang**. Dalam surat tersebut PENGUGAT diminta menyampaikan rekening tabungan yang masih berlaku di Bank BTN pada kesempatan pertama, guna pengembalian sisa dana hasil Lelang kepada debitur (Penggugat). Padahal kredit PENGUGAT kepada TERGUGAT-1, berakhir / selesai kredit jatuh temponya yaitu Bulan Januari Tahun 2022 akan tetapi sudah dilaksanakan Lelang oleh TERGUGAT-1 dan TERGUGAT-2. Tanpa memberikan Somasi terlebih dahulu, padahal ada Itikad Baik Penggugat ingin menyelesaikan kewajiban tunggakan tersebut.
9. Bahwa tindakan TERGUGAT-1 dan TERGUGAT-2 sangat bertentangan dan melanggar Yurisprudensi MAHKAMAH AGUNG RI NO : 852/K/Sip/1972 Yang pada intinya memiliki Kaidah Hukum sebagai berikut : “Bahwa untuk menyatakan seseorang telah melakukan wanprestasi terlebih dahulu harus dilakukan penagihan resmi oleh Juru Sita (Somasi)”
10. Bahwa PENGUGAT terpaksa harus keluar dari rumah tersebut dan mengontrak / sewa rumah lain dengan pembayaran sewa pertahun Rp. 9.000.000 (Sembilan Juta Rupiah) Sehingga PENGUGAT merasa malu yang berkepanjangan dan menderita sakit dan harus berobat / kontrol ke dokter setiap minggu serta mengalami tekanan Psykhis.
11. Bahwa tindakan TERGUGAT-1 ini bertentangan dengan KEPUTUSAN MENTERI KEUANGAN RI. Nomor : 29/KMK.01/1996 Tentang Pengurusan Piutang Negara Kredit Perumahan Rakyat Bank Tabungan Negara (KPR-BTN) Pasal 5 ayat (1) dan ayat (2)
- Ayat (1) Dalam melaksanakan pengurusan piutang Negara KPR-BTN, PUPN memberikan kesempatan kepada penanggung hutang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tunggakan angsuran bulanan, denda dan biaya lain-lain dalam waktu 3 bulan sejak Surat Penerimaan Pengurusan Piutang Negara (SP3N) diterbitkan.

- Ayat (2) Kesanggupan penanggung hutang untuk melunasi hutang tunggakan bulanan, denda dan biaya lain-lain sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) wajib dituangkan dalam Surat Pernyataan.
- (Pasal 7) “Dalam hal Penanggung Hutang tidak bersedia atau tidak dapat melunasi hutang tunggakan angsuran, denda dan biaya lain – lain sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (2) maka dibuat pernyataan bersama yang memuat seluruh hutang dengan jangka waktu penyelesaian sebagaimana diatur dalam Keputusan Menteri Keuangan Nomor : 293/KMK.09/1993.

12. Bahwa TERGUGAT-2 dalam kedudukan dan jabatannya telah bertindak diluar Prosedur Hukum atau secara Melawan Hukum menyetujui permohonan penjualan agunan dari TERGUGAT-1 dan telah melakukan penjualan pada Tanggal 06 November Tahun 2019, padahal sepantasnya terlebih dahulu meneliti keabsahan data TERGUGAT-1 sebelum di proses untuk penjualan secara terbuka, sehingga TERGUGAT-2 juga bertanggung jawab atas kerugian yang dialami PENGUGAT. Sesuai Pasal 1366 KUH Perdata.

13. Bahwa TERGUGAT-1 dan TERGUGAT-2 telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan cara TERGUGAT-1 tidak memberikan Kesempatan kepada PENGUGAT untuk menyelesaikan kewajibannya berdasarkan Undang-Undang. (KEPUTUSAN MENTERI KEUANGAN RI. Nomor : 29/KMK.01/1996 Pasal 5 ayat (1), ayat (2), Pasal 7 dan Yurisprudensi MAHKAMAH AGUNG RI NO : 852/K/Sip/1972) TERGUGAT-2 karena Kelalaiannya atau Kurang Hati – Hati melaksanakan Lelang (Pasal 1366 KUH Perdata) sehingga PENGUGAT harus kehilangan tempat tinggal.

14. Pasal 1365 KUH Perdata “ Tiap Perbuatan Melanggar Hukum Yang Membawa Kerugian Kepada Seseorang Lain Mewajibkan Orang Yang Karena Salahnya Menerbitkan Kerugian Itu, Mengganti Kerugian Tersebut;

15. Bahwa rumah yang terletak di Perum Manembo – Nembo Asri 2 Blok C Nomor 60 Kelurahan Manembo – Nembo Kecamatan Matuari Kota Bitung dengan Luas Tanahnya 120 meter persegi sekarang telah di kuasai TURUT TERGUGAT-2 yang notabene sebagai pemenang lelang

Halaman 5 dari 35 halaman Putusan Nomor 56/PDT/2021/PT MND



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(Pembeli) Telah melakukan pengrusakan, pembobolan pintu rumah objek sengketa tersebut dimana kunci pintunya dibuka secara paksa pada saat PENGGUGAT tidak berada di rumah tersebut. Dan di dalam perkarangan rumah tersebut telah diletakan bahan – bahan material bangunan seperti pasir, batu dan lain – lain oleh TURUT TERGUGAT-2 dan sedang dalam proses pekerjaan pembangunan. Untuk itu ada kekhawatiran PENGGUGAT bahwa objek sengketa tersebut akan dirubah, dirusak dan atau dialihkan kepemilikannya oleh TURUT TERGUGAT-2 maka dimohonkan disetujui untuk dilakukan Sita Jaminan (CONSERVATOIR BESLAG) terlebih dahulu.

16. Bahwa akibat perbuatan TERGUGAT-1 dan TERGUGAT-2, PENGGUGAT mengalami **Kerugian MATERIIL** sebesar Rp. 9.000.000 (Sembilan Juta Rupiah) dengan perincian sebagai berikut :

- Sewa / Kontrak Rumah pertahun Rp. 9.000.000 (Sembilan Juta Rupiah)
- Sewa / Kontrak Rumah tersebut dimulai dari Bulan Desember 2019 s/d Bulan Desember 2020

17. Bahwa **Kerugian IMATERIIL PENGGUGAT** sebesar Rp. 1.000.000.000 (Satu Milyar Rupiah) dimana PENGGUGAT harus kehilangan rumah tempat tinggal dan mengalami rasa malu dan tekanan Psykhis yang berkepanjangan

18. Bahwa agar Putusan Pengadilan Berdaya Paksa patut patut bila TERGUGAT-1 dan TERGUGAT-2 dihukum membayar Uang Paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000 (Satu Juta Rupiah) setiap hari keterlambatan sampai TERGUGAT-1 dan TERGUGAT-2 memenuhi secara sukarela terhadap putusan perkara ini.

Berdasarkan hal – hal tersebut diatas maka PENGGUGAT memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Bitung atau Majelis Hakim yang Memeriksa, Mengadili dan Memutuskan Perkara ini dengan menyatakan. :

1. Menerima dan Mengabulkan Gugatan PENGGUGAT Untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Bahwa TERGUGAT-1 Dan TERGUGAT-2, Telah Melakukan Perbuatan Melawan Hukum.
3. Menghukum TERGUGAT-1 dan TERGUGAT-2 secara Tanggung Renteng mengganti **Kerugian MATERIIL** Sebesar Rp. 9.000.000 (Sembilan Juta Rupiah) kepada PENGGUGAT Secara Tunai Dan Atau Sekaligus.

Halaman 6 dari 35 halaman Putusan Nomor 56/PDT/2021/PT MND

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menghukum TERGUGAT-1 dan TERGUGAT-2 secara Tanggung Renteng Membayar **Kerugian IMMATERIL** Sebesar Rp. 1.000.000.000 (Satu Milyar Rupiah) kepada PENGGUGAT Secara Tunai Dan Atau Sekaligus.
5. Menghukum TERGUGAT-1 dan TERGUGAT-2 untuk membayar Uang Paksa (dwangsom) secara tanggung renteng sebesar Rp. 1.000.000 (Satu Juta Rupiah) setiap hari keterlambatan sampai TERGUGAT-1 dan TERGUGAT-2 memenuhi secara sukarela terhadap putusan perkara ini.
6. Memerintahkan Kepada TURUT TERGUGAT-2 menghentikan pembangunan dan segala aktifitas di atas tanah / bangunan sengketa tersebut sampai ada Putusan Yang Berkekuatan Hukum Tetap.
7. Menyatakan Sita Jaminan terhadap tanah dan bangunan yang berada di Perum Manembo – Nembo Asri 2 Blok C Nomor 60 Kelurahan Manembo – Nembo Kecamatan Matuari Kota Bitung dengan Luas Tanah 120 meter persegi dengan batas – batasnya sebagai berikut :
 - Utara = berbatasan dengan = Jalan
 - Barat = berbatasan dengan = Blok C No. 61
 - Selatan = berbatasan dengan = Blok C No. 58 (Keluarga Pontoh Husain)
 - Timur = berbatasan dengan = Jalan
8. Menghukum TERGUGAT-1 dan TERGUGAT-2 Membayar Biaya Yang Timbul Dalam Perkara Ini.

Atau : apabila pengadilan berpendapat lain, maka penggugat memohon agar diberikan putusan yang seadil – adilnya.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat sekarang Pembanding tersebut para Tergugat sekarang Para Terbanding memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

Jawaban Tergugat I dan Turut Tergugat I sekarang Terbanding I dan Turut Terbanding I;

DALAM EKSEPSI

I. EXCEPTIO PREMTORIA (PREMTORIA EXCEPTIO)

1. Bahwa Exceptio Premtoria (Premtoria Exceptio) ini adalah jenis eksepsi yang menerangkan yang digugat atau yang dimintakan di dalam Perkara a quo ini tidak dapat diperkarakan lagi dikarenakan yang diajukan oleh PENGGUGAT tersebut telah selesai dieksekusi oleh Kantor Pelayanan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Manado (TERGUGAT II) berdasarkan Lelang Hak Tanggungan.

2. Bahwa sebagaimana disebutkan dalam Pasal 6 dan 14 ayat 1, 2 dan 3 Undang-Undang Republik Indonesia No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah yaitu:

- **Pasal 6**

"Apabila debitor 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".

- **Pasal 14**

"(1) Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertifikat Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

(2) Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA".

(3) Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse acte Hypotheek sepanjang mengenai hak atas tanah".

3. Bahwa salah satu ciri Hak Tanggungan yang kuat adalah mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya, jika debitor cidera janji. Walaupun secara umum ketentuan tentang eksekusi telah diatur dalam Hukum Acara Perdata yang berlaku, dipandang perlu untuk memasukkan secara khusus ketentuan tentang eksekusi Hak Tanggungan dalam Undang-Undang ini, yaitu yang mengatur lembaga parate executie sebagaimana dimaksud dalam Pasal 224 *Reglemen Indonesia yang Diperbarui (Het Herziene Indonesisch Reglement)* dan Pasal 258 *Reglemen Acara Hukum Untuk Daerah Luar Jawa dan Madura (Reglement tot Regeling van het Rechtswezen in de Gewesten Buiten Java en Madura)*.
4. Bahwa sehubungan dengan itu pada sertifikat Hak Tanggungan yang berfungsi sebagai surat tanda bukti adanya Hak Tanggungan, dibubuhkan irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA", untuk memberikan kekuatan

Halaman 8 dari 35 halaman Putusan Nomor 56/PDT/2021/PT MND

Disclaimer

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



eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap. Irah-irah yang dicantumkan pada sertifikat Hak Tanggungan, dimaksudkan untuk menegaskan adanya kekuatan eksekutorial pada sertifikat Hak Tanggungan, sehingga apabila debitur cidera janji, siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, melalui tata cara dan dengan menggunakan lembaga parate executie sesuai dengan peraturan Hukum Acara Perdata, sehingga GUGATAN yang diajukan oleh PENGUGAT ini tidak dapat diterima dan sudah selayaknya ditolak seluruhnya demi hukum.

II. GUGATAN PENGUGAT TIDAK JELAS/ KABUR (*EXCEPTIO OBSCUR LIBEL*)

1. Bahwa gugatan yang diajukan oleh PENGUGAT kabur atau tidak jelas (*obscurr libel*) serta tidak terang isinya dan gugatan yang diajukan oleh PENGUGAT tidak berdasar pada hukum yang jelas, karena tidak ada unsur melawan hukum yang dilakukan oleh TERUGAT I DAN TURUT TERGUGAT I. Dengan kata lain gugatan tersebut tidak ada menjelaskan dasar hukum (*rechtelijke gronden*) dan juga tidak menjelaskan dasar fakta (*feitelijke gronden*) sehingga Gugatan tersebut menimbulkan multitafsir atas perbuatan melawan hukum mana yang telah dilakukan, dan dengan demikian gugatan dianggap tidak jelas dan tidak tertentu (*een duidelijke en bepaalde conclusie*).
2. Bahwa manakala PENGUGAT sudah setuju atas tindakan TERGUGAT I dan perbuatan pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan tersebut memang dilakukan berdasarkan Perjanjian Kredit yang dibuat maka PENGUGAT tidak dapat menuntut ganti rugi perbuatan TERGUGAT I (BTN) tersebut sehingga PENGUGAT lah yang melakukan Perbuatan Melawan Hukum sebenarnya karena sebagaimana dalam **Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata**, yang menyatakan bahwa “*Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya*”. Artinya dengan demikian Perbuatan Melawan Hukum yang telah dilakukan oleh PENGUGAT telah memenuhi unsur kesengajaan yang mana pihak PENGUGAT tidak mentaati dan melaksanakan perjanjian yang telah disepakati sebagaimana mentaati undang-undang sehingga layak apabila TERGUGAT I melakukan Lelang Hak Tanggungan guna ganti rugi pengembalian sejumlah pinjaman uang atas Kredit Pemilikan Rumah yang telah diberikan kepada PENGUGAT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa menyikap pada Posita Gugatan PENGGUGAT nomor 3, yang mana PENGGUGAT menyatakan *"Bahwa pada Bulan Mei Tahun 2019 PENGGUGAT mengalami kendala/ kesulitan keuangan sehingga PENGGUGAT lupa membayar kewajibannya di bank BTN"* adalah tidak dapat dibenarkan. Bahwa perlu disampaikan, tahun 2018 TERGUGAT I jauh sebelumnya sudah melakukan pembinaan kepada PENGGUGAT dengan membuat Surat Peringatan I pada bulan Juni 2018, Surat Peringatan II bulan Juli 2018, dan Surat Peringatan III bulan September 2018. Kemudian atas tidak ada tanggapan dari PENGGUGAT maka TERGUGAT I telah melakukan beberapa kali pengajuan Lelang Hak Tanggungan namun tanpa ada peminat (TAP) yakni pada tanggal 14 Desember 2018 untuk Lelang Pertama, pada tanggal 10 April 2019 untuk Lelang Kedua, dan pada tanggal 28 Mei 2019 untuk Lelang Ketiga. Jadi, apa yang PENGGUGAT utarakan pada Posita Gugatan PENGGUGAT nomor 3, kiranya alasannya tidak tepat dan terkesan menghindar dari kewajiban pembayaran angsuran kredit yang diterima atas Kredit Pemilikan Rumah (KPR).
4. Bahwa pada posita gugatan PENGGUGAT nomor 5 dan 9, PENGGUGAT perlu ketahui bahwa TERGUGAT I sudah sebagaimana *Standar Operation Prosedur (SOP)* dalam pembinaan terhadap PENGGUGAT dengan membuat Surat Peringatan kepada debiturnya. Bahwa pada umumnya dalam Surat Somasi sering dilakukan oleh subyek hukum sebelum ia melakukan penuntutan terhadap subyek hukum lainnya dengan maksud agar sesuatu persoalan atau masalah dapat diselesaikan secara baik. Dalam Surat Somasi 1, 2, dan 3 yang inti isinya agar PENGGUGAT menyelesaikan kewajibannya atas tunggakan kredit yang diperolehnya tersebut, seharusnya jika ada itikad baik dari PENGGUGAT, maka hal tersebut bisa disampaikan secara langsung ke pihak TERGUGAT I sehingga jika memang ada kendala dalam melakukan penyetoran, kedua belah pihak bisa mencari solusinya, namun sejak PENGGUGAT tidak lagi melakukan penyetoran kepada TERGUGAT I, ternyata PENGGUGAT tidak pernah menghubungi TERGUGAT I untuk membicarakan mengenai kesulitan yang dialami oleh PENGGUGAT, sehingga menurut TERGUGAT I maka PENGGUGAT telah melakukan wanprestasi.
5. Bahwa apa yang disangkakan oleh PENGGUGAT dalam posita gugatan Nomor 12, 13 dan 14 yang mana TERGUGAT I dan TERGUGAT II melakukan perbuatan melawan hukum adalah salah dan keliru. Perbuatan

Halaman 10 dari 35 halaman Putusan Nomor 56/PDT/2021/PT MND



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melawan hukum yang disangkakan kepada TERGUGAT I dan TURUT TERGUGAT I tidak memenuhi unsur-unsur perbuatan melawan hukum. Seseorang dapat dikatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum sehingga dapat dikenakan Pasal 1365 KUHPerdara, maka unsur-unsur dari Pasal 1365 KUHPerdara tersebut haruslah terpenuhi seluruhnya. Dengan kata lain, jika ada salah satu unsur yang tidak terpenuhi/ tidak dapat dibuktikan oleh pihak Penggugat, maka oleh hukum dianggap tidak terjadi perbuatan yang melawan hukum tersebut.

6. Bahwa pada Posita gugatan PENGGUGAT nomor 6 dan 7 yang menyebutkan *"Bahwa tindakan dan perbuatan TERGUGAT I dan TERGUGAT II adalah sangat tidak berperikemanusiaan, melanggar kesusilaan dan kepatutan dimana PENGGUGAT hanya menunggak 6 (Enam) Bulan saja sebesar Rp. 17.692.956,- (tujuh belas juta enam ratus sembilan puluh dua ribu sembilan ratus lima puluh enam rupiah) rumah (Objek Sengketa) harus cepat-cepat di lelang tanpa memberikan Solusi apapun, ataupun dengan cara-cara administrasi berupa Penjadwalan Kembali (Rescheduling), Persyaratan kembali (Reconditioning) dan lain-lain dari TERGUGAT-1" dan "menurut Drs. Muhammad Djumhana dalam bukunya berjudul Hukum Perbankan di Indonesia Halaman 553 s/d Halaman 573 mengenai secara administrasi perkreditan..."* adalah salah besar dan mengada-ada. Lebih baiknya PENGGUGAT hati-hati untuk berpendapat seperti itu karena dalam kesepakatan Perjanjian Kredit, sangat jelas dan tegas PENGGUGAT untuk melakukan kewajiban pembayaran angsurannya pada tepat waktu sebagaimana disebutkan dalam Pasal 8 ayat 1 dan ayat huruf b Perjanjian Kredit yaitu:

- Pasal 8 ayat 1: *DEBITUR wajib melakukan pembayaran kembali kredit angsuran sebesar sebagaimana tercantum pada Pasal 1 huruf i Perjanjian Kredit ini sampai dengan seluruh utang DEBITUR lunas;*
- Pasal 2 huruf b: *angsuran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pasal ini harus dibayar sebagai berikut: b. Angsuran kedua dan seterusnya harus dilunasi selambat-lambatnya sebagaimana ditentukan pada Pasal 1 huruf k Perjanjian Kredit ini.*

Bahwa kemudian menanggapi Posita gugatan nomor 18, berdasarkan ketentuan yang berlaku penyesuaian Restrukturisasi akan dilakukan sesuai analisa jika Debitur masih memiliki prospek usaha yang baik dan dinilai mampu memenuhi kewajiban setelah Kredit direstrukturisasi. Lebih lanjut, TERBANDING/ PENGGUGAT diawasi oleh regulator yakni Otoritas

Halaman 11 dari 35 halaman Putusan Nomor 56/PDT/2021/PT MND



Jasa Keuangan (OJK) sehingga tidak bisa sembarangan melakukan restrukturisasi begitu saja. Adapun batasannya Bank wajib mengelola Aset (kredit) berdasarkan prinsip kehati-hatian. Bahwa dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (POJK) Nomor 40/POJK.03/2019 Tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum disebutkan pada Pasal 11 ayat 3: Penilaian terhadap kemampuan membayar sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 huruf c meliputi penilaian terhadap komponen : **a. ketepatan pembayaran pokok dan bunga, d. Kepatuhan terhadap perjanjian kredit, f. Kewajaran sumber pembayaran kewajiban.**

7. Bahwa pada posita gugatan PENGGUGAT nomor 11 dan 13, disampaikan bahwa sepengetahuan TERGUGAT I dan TURUT TERGUGAT I, Keputusan Menteri Keuangan Nomor 29/KMK.01/1996 tentang Pengurusan Piutang Negara KPR-BTN dan ketentuan pelaksanaannya yang bertentangan dengan Keputusan Menteri Keuangan ini dinyatakan tidak berlaku pada tanggal 30 November 2000 dan menurut Kutipan Risalah Lelang Nomor 650/76/2019 sangat jelas disebutkan bahwa jenisnya lelangnya adalah Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-undang Tanggungan. Sehingga PENGGUGAT yang mendasarkan gugatannya atas keputusan Menteri Keuangan Nomor 29/KMK.01/1996 tentang Pengurusan Piutang Negara KPR-BTN adalah tidak berdasarkan hukum dan tidak sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang berlaku saat ini.
8. Bahwa PENGGUGAT dalam posita gugatannya pada point 16 dan 17 menjelaskan kerugian materiil sebesar Rp. 9.000.000,- (Sembilan Juta Rupiah) atas sewa/ kontrak rumah dan kerugian immateriil sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) dan meminta kepada TERGUGAT I dan TERGUGAT II untuk membayar ganti kerugian tersebut;
9. Bahwa terhadap kerugian materiil dan immateriil yang tidak secara faktual dijelaskan rinci oleh PENGGUGAT dalam falil gugatannya, sehingga secara yuridis hal tersebut sangat tidak mendasar. Menimbang menurut pendapat Majelis Hakim dengan bersandar pada Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I Nomor: 78 K/Sip/1973, tanggal 22 Agustus 1974 yang berbunyi: ***“dalam tuntutan pembayaran ganti rugi di dalam suatu gugatan, Pihak PENGGUGAT dibebani pembuktian untuk membuktikan adanya dan besarnya kerugian yang dideritanya secara terperinci dengan alat-alat bukti yang sah, bila tidak dibuktikan gugatan/tuntutan demikian harus ditolak...”***.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Bahwa akibat tidak dijelaskannya secara lengkap dan sempurna, maka sudah sepatutnya Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Manado yang memeriksa dan mengadili perkara ini menolak atau setidaknya tidak dapat menerima gugatan PENGUGAT. Hal ini dapat dilihat dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung sebagai berikut:

a. Putusan Mahkamah Agung Nomor: 598.K/Sip/1971 tanggal 18 Desember 1971 menyatakan:

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

b. Putusan Mahkamah Agung Nomor: 117.K/Sip/1975 tanggal 02 Juni 1971 menyatakan: ***"Suatu gugatan baik dalam positanya maupun dalam petitumnya, pihak PENGUGAT tidak menjelaskan dengan lengkap dan sempurna tentang ganti rugi yang dituntutnya. Dan PENGUGAT 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 Nomor: 459.K/Sip/1975 tanggal 18 September 1975 menyatakan:

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

d. Putusan Mahkamah Agung Nomor: 19.K/Sip/1983 tanggal 03 September 2003 menyatakan:

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

11. Dengan demikian, sangatlah jelas bahwa PENGUGAT telah semena-mena dan kerugian yang dituntut tidak berdasar sama sekali. Hal ini tentunya menjadikan gugatan PENGUGAT cacat secara formil dan oleh karenanya sangatlah patut dan layak untuk dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvenkelijke verklaard*).



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan dalil-dalil yang kami kemukakan diatas, maka kami mohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini untuk dapat mengabulkan atau menerima Eksepsi TERGUGAT I & TURUT TERGUGAT I dan menyatakan bahwa gugatan **PENGGUGAT** ditolak atau setidak-tidaknya tidak dapat diterima *NO (Niet Ontvenkelijkeverklaard)*.

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa menanggapi posita gugatan PENGGUGAT nomor 8, malahan TERGUGAT I yang merasa heran atas sikap kaget dan terkejut dari PENGGUGAT. Padahal dalam Pelaksanaan lelang wajib didahului dengan Pengumuman Lelang yang dilakukan oleh TERGUGAT I dan Pengumuman Lelangnya melalui surat kabar harian, sebagaimana dalam ketentuan Pasal 1 butir 3 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yaitu:

"Pengumuman Lelang adalah pemberitahuan kepada masyarakat tentang akan adanya Lelang dengan maksud untuk menghimpun peminat lelang dan pemberitahuan kepada pihak yang berkepentingan".

Lebih lanjut pada Pasal 53 ayat 1 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, disebutkan juga bahwa : *"Pengumuman Lelang dilaksanakan melalui surat kabar harian yang terbit dan/ atau beredar di kota atau kabupaten tempat barang berada".*

Kemudian dalam Surat TERGUGAT I Nomor: 659/S/MND.II/AMD/XI/2019 tertanggal 14 November 2019, PENGGUGAT seorang sendirilah yang menerima dan membubuhkan tanda terima berupa nama terang, tanda tangan dan nomor telepon PENGGUGAT. Sehingga atas sikap kaget dan terkejut dari PENGGUGAT terkesan tidak wajar.

Perihal pengembalian sisa dana hasil Lelang kepada PENGGUGAT (debitur), dalam **pasal 6 UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT)**, diatur:

*"Apabila debitor 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**"*

Selanjutnya bagian **penjelasan pasal 6 UUHT** tersebut menjelaskan bahwa:



"Hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dimiliki oleh pemegang Hak Tanggungan atau pemegang Hak Tanggungan pertama dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang Hak Tanggungan. Hak tersebut didasarkan pada janji yang diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan bahwa apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual obyek Hak Tanggungan dan selanjutnya mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu lebih dahulu daripada kreditor kredito yang lain.

Sisa hasil penjualan tetap menjadi hak pemberi Hak Tanggungan".

Merujuk pada uraian diatas, maka tindakan TERGUGAT I terhadap hasil pelelangan yaitu:

- a. Mengambil pelunasan piutangnya.
 - b. Mengembalikan sisa hasil eksekusi kepada debitur, karena sisa pelelangan tersebut menjadi hak pemberi Hak Tanggungan, yaitu PENGGUGAT (debitur).
2. Bahwa mengenai Posita gugatan PENGGUGAT pada nomor 10, yang mana PENGGUGAT merasa malu yang berkepanjangan dan menderita sakit dan harus berobat/ kontrol ke dokter setiap minggu serta mengalami tekanan psikhis, untuk itu kiranya memerlukan pembuktian yang tidak sederhana.
3. Bahwa mengenai Posita gugatan Penggugat Nomor 15 dan 18, sudah sepantasnya TURUT TERGUGAT II adalah Pembeli yang mengajukan penawaran tertinggi dan disahkan sebagai pemenang lelang oleh Pejabat lelang yang mana melaksanakan penjualan barang secara lelang dan Pejabat Lelang tersebut membuatkan Risalah Lelang yang merupakan akta otentik dan mempunyai kekuatan pembuktian sempurna serta dalam Risalah Lelang tersebut memuat Nama Pembeli dari obyek lelang. Selanjutnya TURUT TERGUGAT II (Pembeli) memperoleh Kutipan Risala Lelang sebagai Akta Jual Beli untuk kepentingan balik nama atau Grosse Risalah Lelang sesuai kebutuhannya sehingga Pembeli sebagai pemenang lelang berhak merubah bentuk ataupun merenovasi dari obyek lelang yang telah dibeli dan kiranya tidak dapat diletakkan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) karena Pembeli sebagai Pemenang lelang beritikad baik.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa TERGUGAT XXVI sebagai pembeli beritikad baik sebagaimana disebutkan dalam Surat Edaran Nomor 4 Tahun 2016 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan adalah:

"Mengenai pengertian pembeli beritikad baik sebagaimana tercantum dalam kesepakatan kamar perdata tanggal 9 Oktober 2014 pada huruf a disempurnakan sebagai berikut:

Kriteria pembeli yang beritikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata adalah sebagai berikut:

a. Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan yaitu:

- **Pembelian tanah melalui pelelangan umum** atau:
- Pembelian tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 atau;
- Pembelian terhadap milik adat/ yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat yaitu: dilakukan secara tunai dan terang (di hadapan/ diketahui Kepala Desa/ Lurah setempat); didahului dengan penelitian mengenai status tanah objek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah obyek jual beli adalah milik penjual.
- Pembelian dilakukan dengan harga yang layak.

4. Bahwa menurut hemat TERGUGAT I, terlalu berlebihan apa yang diminta PENGUGAT dalam Posita Gugatan nomor 18 yang meminta membatalkan pelaksanaan lelang Hak Tanggungan sebagaimana termuat dalam Risalah Lelang Nomor 650/76/2019 tanggal 06 November 2019 karena hal tersebut patut dinyatakan tidak sah dan tidak berkekuatan hukum yang mengikat, mengingat telah banyak biaya yang dikeluarkan seperti Harga Lelang dan Bea Lelang yang mana berdasarkan peraturan perundang-undangan dikenakan kepada Penjual dan/ atau Pembeli atas setiap pelaksanaan lelang, yang merupakan Penerimaan Negara Bukan Pajak.

5. Bahwa selanjutnya, tuntutan untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) pada halaman 5 butir 19 sebesar Rp. 1.000.000,- (Satu juta rupiah) setiap hari keterlambatan sampai TERGUGAT I dan TERGUGAT II memenuhi

Halaman 16 dari 35 halaman Putusan Nomor 56/PDT/2021/PT MND

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

secara sukarela terhadap putusan perkara ini adalah juga merupakan tuntutan yang tidak masuk akal dan mengada-ada. Sehingga oleh karenanya permohonan PENGGUGAT mengenai uang paksa (*dwangsom*) harus dinyatakan ditolak.

Maka berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, dengan ini kami mohon agar dengan segala wewenang dan hikmah kebijaksanaan yang dimilikinya, Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bitung yang memeriksa dan mengadili perkara gugatan ini berkenan memutuskan perkara ini sebagai berikut:

PRIMAIR:

DALAM EKSEPSI:

- Menerima atau mengabulkan Eksepsi TERGUGAT I & TURUT TERGUGAT I untuk seluruhnya;
- Menyatakan gugatan PENGGUGAT ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*niet ontvankelijkverklaard*);

DALAM POKOK PERKARA:

- Menerima jawaban TERGUGAT I & TURUT TERGUGAT I untuk seluruhnya.
- Menolak gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya.
- Menyatakan pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan sah dan mengikat berdasarkan Kutipan Risalah Lelang Nomor 650/76/2019 tanggal 06 November 2019 atas Obyek agunan/jaminan dari PENGGUGAT.
- Menghukum PENGGUGAT untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

SUBSIDAIR:

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, TERGUGAT I & TURUT TERGUGAT I mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Jawaban Tergugat II sekarang Terbanding II adalah sebagai berikut;

DALIL PENGGUGAT

Bahwa yang dijadikan dasar/alasan Penggugat dalam gugatannya khususnya kepada Tergugat II adalah sehubungan dengan pelelangan terhadap barang jaminan milik Penggugat berupa tanah dan bangunan berlokasi di Perum Manembo Nembo Asri 2 Blok C Nomor 60 Kelurahan Manembo Nembo Kecamatan Matuari Kota Bitung, Sulawesi Utara seluas 120 M², SHM No. 108 atas nama Ismal Lanuru *in casu* Penggugat, yang juga telah terbit di atasnya Sertifikat Hak Tanggungan atas nama Tergugat I, dengan alasan:

- Penggugat keberatan atas pelelangan barang jaminan karena merasa dirinya tidak pernah sama sekali menerima surat peringatan dari Tergugat I.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sehingga tindakan Para Tergugat yang melelang barang jaminan tersebut menurut Penggugat adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum.

2. Bahwa menurut Penggugat, tindakan Tergugat I dan Tergugat II bertentangan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 852/K/SIP/1972 yang pada pokoknya menyatakan bahwa pernyataan wanprestasi harus didahului dengan penagihan resmi dari juru sita (somasi)

TANGGAPAN ATAS DALIL PENGGUGAT

DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Tergugat II menolak seluruh dalil-dalil Penggugat di dalam gugatannya, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya.
2. Perlawanan Penggugat Kelebihan Pihak dan Salah Alamat, Mohon Tergugat II Dikeluarkan Sebagai Pihak (*error in persona*)
 - 2.1. Bahwa yang menjadi alasan diajukannya gugatan oleh Penggugat adalah sehubungan dengan adanya pelelangan yang dilakukan oleh Tergugat II atas permintaan Tergugat I, yang menurut Penggugat melanggar hukum. Oleh karena itu, kedudukan Tergugat I dalam permasalahan hanyalah sebagai instansi perantara lelang yang tidak lain untuk memenuhi permohonan lelang yang diajukan oleh Tergugat I.
 - 2.2. Bahwa dikarenakan yang dipermasalahkan oleh Penggugat dalam pokok permasalahan *a quo* adalah tindakan Tergugat I, yang terkait dengan permasalahan perjanjian hutang piutang, maka sangat tidak tepat dan sangat keliru apabila Penggugat mengikutsertakan Tergugat II dalam gugatannya.
 - 2.3. Bahwa sesuai dengan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Nomor 4 K/Sip/1958 tanggal 13 Desember 1958 yang menyatakan bahwa : "*Syarat mutlak untuk menuntut orang di depan Pengadilan adalah adanya perselisihan hukum antara kedua belah pihak*. Bahwa dengan demikian mengingat Tergugat II merupakan pihak yang tidak terkait sama sekali dengan pokok permasalahan gugatan *a quo*, maka gugatan yang ditujukan kepada Tergugat II adalah salah alamat (*error in persona*), sehingga sudah sepatutnya apabila Tergugat II dikeluarkan sebagai pihak dalam perkara *a quo*. Sehingga sudah sepatutnya gugatan Penggugat ditolak oleh majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo*.
3. Eksepsi Gugatan Penggugat Kabur (*Obscuur Libel*)

Halaman 18 dari 35 halaman Putusan Nomor 56/PDT/2021/PT MND



- 3.1. Bahwa dalam gugatannya, Penggugat mendalilkan bahwa Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum yang mengakibatkan kerugian bagi Penggugat merupakan gugatan yang kabur dan tidak jelas (*obscuur libel*). Bahwa di dalam gugatannya, Penggugat sama sekali tidak menyebutkan ataupun menjelaskan adanya suatu fakta hukum yang menunjukkan adanya keterkaitan atau pun hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat II.
- 3.2. Bahwa persangkaan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) harus memenuhi unsur-unsur Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*), namun ternyata di dalam gugatannya, Penggugat tidak mampu merumuskan dan menjelaskan tindakan seperti apa dan bagaimana yang telah dilakukan Tergugat II sehingga disangkakan melakukan perbuatan melawan hukum. Dengan demikian jelas dalil Penggugat tersebut hanya merupakan asumsi dan persangkaan Penggugat semata tanpa didasari atas fakta hukum, dengan demikian dalil gugatan seperti itu tidak memenuhi syarat formil gugatan, dengan kata lain gugatan dianggap tidak jelas dan tidak tertentu (*eenduidelijke en bepaalde conclusie*).
- 3.3. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka gugatan Penggugat *a quo* yang demikian jelas-jelas merupakan gugatan yang sangat tidak jelas dan kabur (*obscuur libel*), sehingga sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* mengesampingkan dan menolak gugatan Penggugat (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat II tidak akan menjawab dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang Tergugat II.
2. Bahwa dalam gugatannya, Penggugat mengaku sebagai Pemilik atas objek jaminan berupa tanah seluas 120 M², SHM No. 108 atas nama Penggugat yang berlokasi di Perum Manembo Nembo Asri 2 Blok C No. 60 Kelurahan Manembo Nembo. Penggugat keberatan atas Pelaksanaan Lelang atas objek jaminan karena Penggugat mengaku dirinya tidak pernah sama sekali menerima surat peringatan dari Tergugat I.

A. PROSEDUR LELANG TELAH SESUAI DENGAN KETENTUAN YANG BERLAKU DAN TIDAK DAPAT DIBATALKAN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa pelaksanaan lelang atas objek perkara *a quo* telah sesuai dengan Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dan ketentuan pelelangan yang berlaku yaitu PMK No.27/2016, serta tidak ada pembatalan yang memerintahkan penundaan/pembatalan lelang atas objek *a quo* sebagaimana yang akan Tergugat II uraikan dalam dalil-dalil selanjutnya dalam jawaban ini.
4. Bahwa namun demikian, dapat Tergugat II sampaikan bahwa lelang eksekusi Hak Tanggungan merupakan lelang berdasarkan permohonan PT. Bank Tabungan Negara Tbk. Cabang Manado *in casu* Tergugat I.
5. Bahwa pelelangan dilakukan sebagai akibat dari wanprestasi atau cidera janji yang telah dilakukan oleh Penggugat dalam kedudukannya selaku Debitur terhadap Tergugat I sebagai Kreditur dalam hal pemenuhan kewajiban kredit sebagaimana tercantum dalam Perjanjian Kredit No. 00011-01-02-026358-4 tanggal 19 Desember 2006 antara Penggugat dan Tergugat I.

Tergugat I Telah Menyampaikan Surat Peringatan Kepada Debitur Secara Patut Dan Benar

6. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil Penggugat dalam gugatannya halaman 2 angka 5 yang pada pokoknya menyatakan bahwa tindakan Tergugat II sangat tidak berperikemanusiaan, melanggar kesusilaan dan kepatutan karena pelelangan objek sengketa *a quo* tidak diberitahukan atau didahului dengan surat peringatan kepada Penggugat.
7. Bahwa dalil Penggugat yang demikian adalah dalil yang mengada-ada dan tidak sesuai fakta hukum. Bahwa berdasarkan dokumen persyaratan permohonan lelang yang telah diterima oleh Tergugat II dari Tergugat I, meskipun Penggugat telah melakukan wanprestasi/cidera janji dalam pemenuhan pembayaran angsuran fasilitas kreditnya, namun Tergugat I tetap memberikan kesempatan dengan melakukan upaya penagihan secara layak melalui surat tertulis kepada Penggugat untuk melunasi hutang-hutangnya sebagaimana terlihat dalam surat-surat peringatan Tergugat I kepada Penggugat, Surat No. 303/AMD/AREA.5/MND/VI/2018 tanggal 28 Juni 2018 sebagai Surat Peringatan I, Surat No. 327/AMD/AREA.5/MND/VII/2018 tanggal 9 Juli 2018 sebagai Surat Peringatan II, serta Surat No. 573/AMD/AREA.5/MND/IX/2018 tanggal 3 September 2018, sebagai Surat Peringatan III.
8. Bahwa terhadap peringatan-peringatan tersebut, mengingat Penggugat tetap tidak melunasi kewajibannya, maka Tergugat I kemudian mengirimkan

Halaman 20 dari 35 halaman Putusan Nomor 56/PDT/2021/PT MND

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

permohonan pelaksanaan lelang kepada Tergugat II berdasarkan Surat Permohonan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Agunan Kredit Bank BTN No. 489/AMD/AREA-5/MND-III/IX/2019 tanggal 2 September 2019.

9. Bahwa dengan telah dilakukan peringatan-peringatan oleh Tergugat I kepada Penggugat secara patut, maka dalil Penggugat yang menyatakan pelaksanaan lelang *a quo* tidak diberitahukan kepada Penggugat selaku debitur menjadi **TIDAK TERBUKTI dan juga** tindakan Tergugat I dan Tergugat II sama sekali tidak bertentangan dengan Yurisprudensi MA nomor 852/K/Sip/1972 sebagaimana didalilkan Penggugat dalam gugatannya **dan bahkan justru** tindakan pemberian rangkaian peringatan yang dilakukan oleh Tergugat I sebagai pemegang Hak Tanggungan telah sesuai dengan Yurisprudensi MA dimaksud.

Sertifikat Hak Tanggungan Memiliki Kekuatan Eksekutorial Sebagaimana Halnya Putusan Pengadilan

10. Bahwa lebih lanjut, sebagaimana tertuang dalam Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996: ***“Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.”***
11. Bahwa selain itu dijelaskan pula pada penjelasan Pasal 14 Undang-undang Hak Tanggungan dijelaskan bahwa **Sertifikat Hak Tanggungan mencantumkan irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”** dan ketentuan ayat ini dimaksudkan untuk menegaskan adanya ketentuan eksekutorial pada Sertifikat Hak Tanggungan sehingga apabila Debitur cidera janji, siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, melalui tata cara dan dengan menggunakan *Parate Executie* sesuai dengan peraturan Hukum Acara Perdata”.
12. Bahwa berdasarkan ketentuan dalam pasal-pasal tersebut, seketika saat Penggugat selaku debitur dari Tergugat I, melakukan wanprestasi / cidera janji, maka Tergugat I sebagai pemegang hak tanggungan atas objek jaminan mempunyai kewenangan untuk mengajukan permohonan lelang atas objek perkara *a quo* kepada Tergugat II serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut, sehingga dalil Penggugat yang menyatakan bahwa Para Tergugat, khususnya Tergugat II telah melakukan

Halaman 21 dari 35 halaman Putusan Nomor 56/PDT/2021/PT MND



perbuatan melawan hukum haruslah ditolak karena bertentangan dengan ketentuan peraturan yang berlaku.

Pelaksanaan Lelang A Quo Telah Memenuhi Persyaratan Formil Objek Dan Subjek Lelang

13. Bahwa terhadap surat permohonan penjualan lelang eksekusi Hak Tanggungan a quo, maka Tergugat II kemudian melakukan analisa kebenaran berkas secara formal dan kelengkapan secara administrasi berdasarkan petunjuk Teknis Pelaksanaan lelang, terhadap dokumen berupa:

- a. Salinan/Fotokopi Perjanjian Kredit;
- b. Salinan/Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan dan Akta Pemberian Hak Tanggungan;
- c. Salinan/Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan;
- d. Salinan/Fotokopi Perincian tunggakan/kewajiban hutang debitor;
- e. Salinan/Fotokopi bukti bahwa debitor wanprestasi berupa peringatan-peringatan maupun pernyataan dari Kreditor;
- f. Salinan/Fotokopi dari Kreditor selaku pemohon lelang yang isinya akan bertanggungjawab apabila terjadi gugatan;
- g. Salinan/Fotokopi surat pemberitahuan rencana lelang kepada debitor.

14. Bahwa karena setelah dilakukan pengecekan, dokumen telah lengkap secara administratif dan benar secara formal sehingga telah memenuhi syarat untuk dilaksanakan lelang, dan sesuai Pasal 13 PMK No.27/2016 dengan tegas menyatakan "*Kepala KPKNL/Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang*", maka Tergugat II menerbitkan Surat penetapan jadwal lelang yaitu Surat No. S-2666/WKN.16/KNL.01/2019 tanggal 25 September 2019.

Sehingga dalil Penggugat pada angka 12 posita gugatannya yang menyatakan bahwa Tergugat II telah bertindak diluar prosedur atau secara hukum melawan hukum telah menyetujui proses pelelangan objek perkara adalah dalil yang tidak berdasar hukum.

15. Bahwa berdasarkan dokumen persyaratan lelang, rencana lelang tersebut juga telah diberitahukan oleh Tergugat I kepada debitur *in casu* Penggugat dengan suratnya No. 572/AMD-AREA.5/MND.III/X/2019 tanggal 2 Oktober 2019.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

16. Bahwa selain itu dalam surat penetapan jadwal hari/tanggal lelang dimaksud, Tergugat II telah meminta Tergugat I untuk membuat pengumuman dan memberitahukan rencana pelaksanaan lelang *a quo*, dan terhadap hal tersebut Tergugat I telah mengumumkan pelaksanaan lelang *a quo* sebanyak 2 (dua) kali, yakni pengumuman lelang melalui Selebaran pada tanggal 8 Oktober 2019 sebagai Pengumuman Lelang Pertama No. 605/MND.III/AMD/X/2019 dan pengumuman lelang kedua pada Surat Kabar Harian Tribun Manado tanggal 23 Oktober 2019 sebagai Pengumuman Lelang Kedua, serta aplikasi lelang internet (ALI) (*e-auction*) pada alamat domain <http://www.lelangdjkn.kemenkeu.go.id>. Hal ini telah sesuai dengan PMK No.27/2016.
17. Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut di atas, jelas terbukti dalil Penggugat yang menyatakan bahwa dirinya tidak pernah menerima peringatan/somasi dari Tergugat I adalah dalil yang mengada-ada dan tidak berdasar hukum.
18. Bahwa selain itu, dapat pula Tergugat I sampaikan kembali bahwa pelelangan terhadap objek perkara merupakan Lelang Eksekusi berdasarkan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang mana ketentuan pelelangan yang berlaku adalah PMK No.27/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, sehingga dalil Penggugat pada posita gugatannya angka 11 yang mendasarkan dalilnya pada Keputusan Menteri Keuangan No. 29/1996 tentang Pengurusan Piutang Negara Kredit Perumahan Rakyat Bank Tabungan Negara (KPR-BTN) adalah tidak relevan dan tidak berdasar hukum.
19. Bahwa oleh karena proses lelang atas objek perkara *a quo* telah dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, maka jelas terbukti bahwa dalil Penggugat yang menyatakan bahwa lelang atas objek perkara *a quo* dilakukan dengan cara melawan hukum adalah tidak benar.
20. Bahwa oleh karena proses pelaksanaan lelang telah dilakukan sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku, maka Tergugat II menolak dengan tegas permintaan Pelawan dalam petitumnya yang meminta pelaksanaan lelang dinyatakan tidak sah/batal demi hukum. Bahwa pembatalan lelang nyata-nyata akan menimbulkan ketidakadilan bagi Tergugat II sebagai perantara lelang yang telah melaksanakan kewajiban hukumnya serta ketidakadilan bagi pembeli lelang yang telah membeli dengan itikad baik dan melaksanakan kewajibannya sesuai ketentuan yang berlaku.

Halaman 23 dari 35 halaman Putusan Nomor 56/PDT/2021/PT MND



B. TUNTUTAN GANTI RUGI, PERMOHONAN SITA JAMINAN DAN PERMOHONAN PUTUSAN SERTA MERTA (UITVOERBAAR BIJ VOORAAD) PENGGUGAT HARUS DITOLAK

21. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak dalil/alasan Penggugat baik dalam posita maupun petitumnya yang menyatakan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum dan meminta Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar ganti rugi materiil sebesar Rp. 9.000.000,- (sembilan juta rupiah) dan ganti rugi immateriil sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) beserta uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan.
22. Bahwa dalil/alasan tersebut adalah sangat keliru dan harus ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* karena jelas tidak ada satupun perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat II, sehingga tidak layak apabila Penggugat menuntut ganti rugi kepada Para Tergugat khususnya kepada Tergugat II.
23. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, terbukti dengan jelas bahwa proses dan tata cara pelaksanaan pelelangan atas objek perkara *a quo* telah sesuai dengan prosedur dan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, sehingga perbuatan Tergugat I tersebut adalah sah secara hukum, sehingga tidak dapatlah Tergugat II dituntut untuk membayar ganti rugi mengingat pelaksanaan lelang tersebut merupakan pelaksanaan dari kewajiban tugas dan wewenang yang diamanatkan oleh peraturan perundang-undangan, dan bukanlah perbuatan melawan hukum sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat.
24. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak poin ke-10 petitum Penggugat yang pada pokoknya meminta agar Pengadilan Negeri Bitung meletakkan sita jaminan atas objek sengketa.
25. Bahwa dalil Penggugat tersebut harus ditolak karena objek sengketa *a quo* telah dijadikan sebagai jaminan utang, sesuai dengan Yurisprudensi MARI No. 394K/Pdt/1984 tanggal 5 Juli 1985 disebutkan bahwa "*terhadap barang-barang yang sudah dijadikan jaminan utang, maka terhadap barang-barang tersebut tidak dapat diletakkan sita jaminan*".
26. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak dalil/alasan Penggugat baik dalam posita maupun petitumnya tentang kerugian yang dialaminya sehingga Penggugat menuntut Para Tergugat untuk membayar ganti rugi, karena dalam proses pelaksanaan lelang terbukti telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Maka, berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bitung yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berkenan memutus dengan amar sebagai berikut:

DALAM POKOK PERKARA

1. Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (***Niet Ontvankelijk Verklaard***);
3. Menyatakan menolak permohonan ganti kerugian yang dimohonkan oleh Penggugat;
4. Menyatakan menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul.

Jawaban Turut Tergugat II sekarang Turut Terbanding II telah mengajukan jawaban sebagai berikut;

Dalil Penggugat:

1. Bahwa dalam poin 15 dalam gugatan, Rumah yang terletak di Perum Asri 2 Blok C, Nomor 60 Kel. Manembo-Nembo Kec. Matuari Kota Bitung, telah dikuasai Turut Tergugat 2 dan telah melakukan pengrusakan, pembobolan pintu rumah, dimana kunci pintunya dibuka secara paksa pada saat penggugat tidak berada di rumah tersebut dan di dalam pekarangan rumah telah diletakkan bahan-bahan material seperti pasir, batu, dan lain-lain dan sekarang dalam proses pembangunan dan dimohonkan untuk sita jaminan.

Tanggapan atas dalil Penggugat:

1. Turut Tergugat II menolak dalil penggugat pada poin 15 yang telah melakukan pengrusakan dan pembobolan pintu rumah, karena obek memang telah sah dan benar menjadi milik Turut Tergugat 2 seutuhnya, maka sudah menjadi hak turut tergugat 2 melakukan perubahan, pembangunan, dan pemeliharaan objek, dan pada waktu Turut Tergugat 2 melakukan perubahan, rumah tersebut dalam keadaan kosong (tidak Berpenghuni);
2. Turut Tergugat 2 sebagai pemilik baru pada obyek sebelumnya telah meminta secara baik-baik kunci rumah kepada pemilik sebelumnya sebanyak 2 kali, namun tidak ada tanggapan, kemudian Turut Tergugat 2 melakukan pelaporan kepada kepala lingkungan dan ketua RT setempat dengan membawa bukti sertipikat yang telah di balik nama sehingga Turut Tergugat di ijinan masuk dan melakukan pembangunan pada objek.

Halaman 25 dari 35 halaman Putusan Nomor 56/PDT/2021/PT MND



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Turut Tergugat 2 menolak permohonan penggugat untuk meletakkan Sita Jaminan, di karenakan objek telah sah menjadi milik Turut Tergugat 2 dan bukan lagi milik penggugat.

Turut Tergugat 2 Telah memenuhi prosedur pembelian lelang sesuai ketentuan yang berlaku:

1. Bahwa Turut Tergugat 2 sebelumnya mengetahui informasi melalui Aplikasi rumah murah BTN, terdapat pelelangan atas rumah berlokasi di perum Asri 2 Blok C Nomor 60 Kel. Manembo-Nembo Kec. Matuari Kota Bitung;
2. Turut Tergugat 2 selaku pembeli lelang telah menyetorkan uang jaminan lelang sebesar Rp. 20.000.000,- sesuai dengan bukti setor uang jaminan pada tanggal 5 November 2019 ke Rekening KPKNL Manado.
3. Setelah Uang Jaminan berhasil dikirim, KPKNL Manado melaksanakan verifikasi setelah dinyatakan terverifikasi Turut Tergugat 2 telah dinyatakan berhak melakukan penawaran lelang Turut Tergugat 2 kemudian melakukan penawaran pada tanggal 5 November 2019 Nominal Rp. 63.000.000,- dari harga limit Rp. 59.000.000,- penawaran tersebut dilakukan pada aplikasi.go.id;
4. Pada tanggal 6 November 2019 jam 10.05 Turut Tergugat 2 dinyatakan menang lelang, kemudian Turut Tergugat 2 diwajibkan melakukan pembayaran sisa pelunasan, yang dilakukan pada tanggal 7 November 2019, berdasarkan bukti setor waktu transaksi pada pukul 08:32:43 Am. Nominal Rp. 44.260.000,- ke nomor rekening KPKNL Manado.
5. Setelah melakukan pelunasan Turut Tergugat 2 melakukan permohonan pengambilan kwitansi pada tanggal 11 November 2019.
6. Turut Tergugat 2 telah membayar bea peroleh hak atas tanah dan bangunan (BPHTB) dengan nomor 150000197 pada tanggal 13 November 2019 di Bank Sulut Go kepada Nomor Rekening pajak BPHTB. Selanjutnya bukti pembayaran BPHTB tersebut sebagai syarat pengambilan Risalah lelang pada KPKNL Manado dan balik nama sertifikat dengan nomor Risalah lelang
Nomor: 650/76/2019
Tanggal : 6 November 2019
7. Turut Tergugat 2 kemudian melakukan pengambilan sertifikat pada Bank BTN dan melakukan Balik nama Sertipikat pada tanggal 24 Januari 2020.

Halaman 26 dari 35 halaman Putusan Nomor 56/PDT/2021/PT MND



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Dengan demikian pelaksanaan lelang yang dimenangkan oleh pembeli lelang tersebut adalah tindakan tepat dan seharusnya dinyatakan sebagai pembeli yang beritikad baik sehingga sudah sepatutnya dilindungi oleh undang-undang berdasarkan Yurisprudensi putusan MARI No. 251 K/SIP/1958 tanggal 26 Desember 1958 yang berbunyi pembeli yang telah bertindak dengan itikad baik harus di lindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap sah. Maka berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas Turut Tergugat 2 memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bitung yang memeriksa dan mengadili perkara berkenan memutus dengan adil sebagai berikut:

Menyatakan gugatan penggugat terhadap turut tergugat 2 tidak dapat diterima.

Menimbang, bahwa Penggugat sekarang Pembanding telah mengajukan repik dan Tergugat II sekarang Terbanding II, serta Turut Tergugat II sekarang Turut Terbanding II telah mengajukan duplik;

Menimbang, bahwa telah membaca turunan resmi Putusan Pengadilan Negeri Bitung Nomor 100/Pdt.G/2020/PN Bit tanggal 17 Maret 2021 yang amar lengkapnya berbunyi sebagai berikut :

Dalam Eksepsi;

1. Menolak Eksepsi Tergugat I, Turut Tergugat I, dan Tergugat II;

Dalam Pokok Perkara;

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp2.570.000,00(dua juta lima ratus tujuh puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan relas pemberitahuan putusan Nomor 100/Pdt.G/2020/PN Bit tanggal tanggal 22 April 2021, putusan tersebut telah diberitahukan kepada Terbanding II semula Tergugat II;

Menimbang, bahwa atas putusan tersebut Pembanding semula Penggugat telah mengajukan permohonan banding berdasarkan Akta Pernyataan Permohonan Banding Nomor 100/Pdt.G/2020/PN Bit tanggal 31 Maret 2021, dan berdasarkan relas pemberitahuan pernyataan permohonan banding tanggal 22 April 2021 telah diberitahukan kepada Terbanding I semula Tergugat I dan Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I, dan kepada Terbanding II semula Tergugat II, dan pada tanggal 13 April 2021 kepada Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II;

Menimbang, bahwa atas permohonan bandingnya, Pembanding semula Penggugat telah mengajukan memori banding berdasarkan tanda terima memori banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Bitung tanggal 31

Halaman 27 dari 35 halaman Putusan Nomor 56/PDT/2021/PT MND



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Maret 2021, dan memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan kepada Terbanding I semula Tergugat I dan Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I, kepada Terbanding II semula Tergugat II, masing-masing pada tanggal 22 April 2021, kepada Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II pada tanggal 13 April 2021;

Menimbang, bahwa Para Terbanding semula Para Tergugat dan Turut Tergugat tidak mengajukan kontra memori banding sebagaimana nyata dari Keterangan Tidak Mengajukan Kontra Memori Banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Bitung tanggal 29 April 2021;

Menimbang, bahwa kepada para pihak telah diberitahukan untuk memeriksa berkas perkara dalam jangka 14 hari sebelum berkas perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi, yaitu untuk Pembanding semula Penggugat tanggal 26 April 2021, untuk Terbanding I semula Tergugat I dan Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I, Terbanding II semula Tergugat II masing-masing tanggal 22 April 2021, dan untuk Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II tanggal 13 April 2021;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa berdasarkan Akta Pernyataan Permohonan Banding dari Pembanding semula Penggugat Nomor 100/Pdt.G/2020/PN Bit ternyata permohonan banding tersebut diajukan pada tanggal 31 Maret 2021 terhadap putusan Pengadilan Negeri Bitung Nomor 100/Pdt.G/2020/PN Bit tanggal 17 Maret 2021, maka permintaan banding yang diajukan oleh Pembanding semula Penggugat masih dalam tenggang waktu, sehingga telah memenuhi persyaratan yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan, oleh karenanya permohonan banding tersebut secara *yuridis formal* harus dinyatakan dapat diterima;

Menimbang, bahwa alasan-alasan banding yang diajukan Pembanding semula Penggugat pada pokoknya memohon sebagai berikut:

TENTANG PUTUSAN PENGADILAN NEGERI BITUNG, RABU, 17 MARET 2021, DENGAN PERKARA NOMOR : 100/PDT.G/2020/PN BIT.

PUTUSAN PENGADILAN NEGERI BITUNG SANGAT KELIRU DAN TIDAK TEPAT DALAM MENERAPKAN HUKUM PEMBUKTIAN.

1. Bahwa Pembanding menilai Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bitung keliru memahami pertimbangan Hukum dalam memberikan putusan.
2. Bahwa pembanding menolak/ tidak sepakat terhadap putusan Pengadilan Negeri Bitung dengan nomor perkara 100/Pdt.G/2020/PN Bit.

Halaman 28 dari 35 halaman Putusan Nomor 56/PDT/2021/PT MND

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa dalam Putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bitung terdapat kerancuan dimana Majelis Hakim menolak seluruh eksepsi Tergugat I, Turut Tergugat I, Tergugat II namun tidak menerima gugatan penggugat/Pembanding.
4. Bahwa Benar antara Penggugat/Pembanding dengan Tergugat I, Turut Tergugat I telah terjalin perjanjian kredit dengan nomor 00011-01-02-026358-4 tanggal 19 Desember 2006 dengan fasilitas kredit KPR BTN.
5. Bahwa Pembanding sama sekali tidak pernah menerima surat peringatan I,II, dan III dari Terbanding I dan Turut Terbanding I Melainkan hanya menerima surat nomor 572/AMD-AREA.5/MND.III/X/2019 tanggal 2 Oktober 2019 perihal pemberitahuan lelang agunan dan surat nomor 659/S/MND.II/AMD/XI/2019 tanggal 14 November 2019 perihal pemberitahuan laku lelang.
6. Bahwa gugatan penggugat/pembanding adalah objek yang dapat digugat dan atau diperkarakan karena fakta hukumnya jelas pembanding mempunyai itikad baik untuk membayar tunggakan kreditnya tapi Terbanding I dan Turut Terbanding II dengan arogannya langsung mengambil upaya lelang objek sengketa.
7. Bahwa berdasarkan bukti-bukti surat yang telah diajukan oleh Terbanding I, Turut terbanding I dan Terbanding II tidak ada satupun bukti surat perintah atau penetapan dari ketua Pengadilan Negeri yang berwenang sebelum diadakannya eksekusi lelang agunan.
8. Bahwa menurut **Undang-Undang nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan**, sertifikat hak tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, dan apabila debitur cidera janji maka berdasarkan titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan tersebut, pemegang hak tanggungan mohon eksekusi sertifikat hak tanggungan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang berwenang. Kemudian eksekusi akan dilakukan seperti eksekusi putusan yang telah berkekuatan hukum tetap.
9. Bahwa menurut titel eksekutorial pada sertifikat hak Tanggungan yang tata caranya dimaksud dalam **Pasal 224 HIR/258 Rbg**, maka prosedur yang harus dilakukan oleh kreditur (pemegang hak tanggungan) adalah terlebih dahulu harus mengajukan Permohonan Penetapan Kepada Ketua Pengadilan Negeri agar Ketua Pengadilan Negeri menerbitkan penetapan

Halaman 29 dari 35 halaman Putusan Nomor 56/PDT/2021/PT MND



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

untuk memerintahkan sita eksekusi atas objek hak Tanggungan agar eksekusi dapat dijalankan.

10. Bahwa Permohonan penetapan eksekusi berdasarkan **Pasal 224 HIR/258 Rbg** harus sesuai dengan prosedur yang ada dan membayar biaya eksekusi, setelah Ketua Pengadilan Negeri menerima Permohonan kreditor, maka Ketua Pengadilan Negeri memanggil debitur untuk memberitahukan dan memperingatkan.
11. Bahwa Apabila debitur tidak memenuhi panggilan dari Ketua Pengadilan Negeri tanpa memberi alasan yang tepat maka proses pelelangan atas objek hak tanggungan sebagai jaminan akan dilaksanakan penjualan secara lelang.
12. Bahwa Pembanding tidak pernah menerima panggilan dari Ketua Pengadilan Negeri setempat terkait permohonan penetapan eksekusi lelang agunan.
13. Bahwa berdasarkan poin 8,9,10 d atas Terbanding I, Turut Terbanding I, serta Terbanding II secara melawan hukum mengabaikan prosedur eksekusi berdasarkan pasal 224HIR/258Rbg.
14. Bahwa sesuai yang tertera dalam pertimbangan hakim yang dituangkan dalam Putusan perkara halaman 41, disebutkan; Jika mengacu pada Peraturan Menteri Keuangan nomor: 29/KMK.01/1996 tentang pengelolaan Piutang Negara KPR-BTN dan telah diperbaharui beberapa kali melalui Keputusan Menteri Keuangan RI Nomor: 340/KMK.01/2000 dan diperbaharui kembali lewat Keputusan Menteri Keuangan RI Nomor: 510/KMK.01/2000, kemudian Keputusan Menteri Keuangan RI Nomor: 301/KMK.01/2002 tentang Pengelolaan Piutang Negara Kredit Perumahan Bank Tabungan Negara, Pada Bab II Pasal 2 mengenai ruang lingkup. Disebutkan ruang lingkup pengelolaan Piutang Negara yang dimaksud terbatas pada kredit perumahan BTN dengan jumlah Kredit yang diberikan paling banyak Rp. 350.000.000.00.- (Tiga Ratus Lima Puluh Juta Rupiah). Akan tetapi pada kenyataannya jumlah hutang kredit debitur itu hanyalah sejumlah Rp. 9.910.236,00 (Sembilan juta Sembilan ratus sepuluh ribu dua ratus tiga puluh enam rupiah) hingga kemudian berkembang karena pokok ditambah bunga dan denda hingga menjadi Rp. 27.199.557,00 (dua puluh tujuh juta seratus Sembilan puluh Sembilan ribu lima ratus lima puluh tujuh rupiah) apakah itu tidak merupakan lingkup pengelolaan piutang Negara?
15. Bahwa Restrukturisasi kredit adalah upaya perbaikan yang dilakukan dalam kegiatan perkreditan debitur yang berpotensi mengalami kesulitan untuk

Halaman 30 dari 35 halaman Putusan Nomor 56/PDT/2021/PT MND

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memenuhi kewajibannya. Pihak Bank memberikan keringanan untuk membayar cicilan hutang Lintas mengapa Terbanding I, Turut Terbanding I tidak melakukan upaya tersebut terhadap pbanding yang notabene sedang mengalami krisis perekonomian.

DALAM POKOK PERKARA

- Bahwa hal-hal yang telah Pbanding kemukakan diatas adalah bagian yang tidak terpisahkan dari Pokok Perkara yang Pbanding uraikan dalam permohonan Banding ini;
- Bahwa dalil-dalil dari Pbanding dalam persidangan di Pengadilan Negeri Bitung sudah sewajarnya dipertimbangkan, meskipun demikian untuk menunjukkan lebih jauh kekeliruan dari dalil-dalil tersebut Pbanding akan menanggapi lebih jauh dalil-dalil pemohon banding sebagai berikut;
 1. Bahwa Pbanding tidak sependapat dengan Putusan Pengadilan Negeri Bitung, karena apa-apa yang telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Perkara *a quo* tidak mencerminkan rasa keadilan, kemanfaatan hukum dan kepastian hukum, serta keputusan mana juga tidak sesuai pula dengan apa yang digariskan dalam ketentuan Undang-Undang No 14 tahun 1970 pasal 2 ayat (1) tentang ketentuan-ketentuan pokok kekuasaan kehakiman yang telah dirubah dan ditambah dengan Undang-undang Kekuasaan Kehakiman Nomor 4 tahun 2004, termasuk putusan *a quo* telah berisi pertimbangan hukum secara benar, tidak keliru dan cukup;
 2. Bahwa ISMAIL LANURU benar telah membeli rumah di Perum Asri II, Kelurahan Manembo-Nembo Tengah Kecamatan Matuari, dengan cara kredit di BTN Manado;
 3. Bahwa proses lelang yang dilakukan sangat jelas telah menyalahi aturan karena tak mengikuti tahapan sebagaimana yang pbanding sampaikan dan jelaskan diatas.
 4. Bahwa keberatan Pbanding terkait dilakukanya lelang sudah tepat karena tidak sesuai bukti dan fakta selama jalannya persidangan;
 5. Bahwa Judex Factie Pengadilan Negeri Bitung dalam amar putusan perkara nomor 100/Pdt.G/2020/PN.Bit ini tidak tepat dan keliru.
 6. Bahwa faktanya pbanding tak pernah mendapatkan surat peringatan terlebih dahulu, tetapi langsung diberikan surat pemberitahuan terkat pelaksanaan lelang sehingga proses lelang ini tidak memenuhi unsur "Terang".

Halaman 31 dari 35 halaman Putusan Nomor 56/PDT/2021/PT MND



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa karena pembanding tidak mengajukan saksi-saksi pada tingkat pertama maka pembanding memohon kepada majelis hakim pengadilan tinggi untuk dapat memeriksa saksi-saksi tersebut yang belum pernah diajukan dalam persidangan
8. Bahwa pada pokoknya pembanding Menolak Putusan Pengadilan Negeri Bitung tanggal 17 Maret 2021.
9. Bahwa karena kondisi perekonomian dari Pembanding yang sedang mengalami penurunan kiranya pihak Bank bisa melakukan upaya Restrukturisasi kredit.

Berdasarkan dalil-dalil, alasan-alasan dan hal-hal serta fakta-fakta hukum yang dikemukakan diatas Pembanding mohon agar Majelis Hakim Pengadilan Tinggi yang memeriksa perkara sudi kiranya;

1. Menerima Permohonan Banding dari Pembanding;
2. Menolak Putusan Pengadilan Negeri Bitung nomor 100/Pdt.G/2020/PN. Bit untuk seluruhnya;
3. Memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tinggi untuk dapat memeriksa saksi-saksi tersebut yang belum pernah diajukan dalam persidangan;
4. Memohon kepada Majelis Hakim untuk membatalkan lelang agunan sesuai dengan risalah lelang nomor 650/76/2019 tanggal 6 november 2019.
5. Menghukum pihak Terbanding I, turut Terbanding I untuk membayar biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini.
6. Menyatakan secara sah dan melawan hukum perbuatan dari Terbanding I, Turut Terbanding I, Terbanding II adalah Perbuatan Melawan Hukum

Jika Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan lain yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa selanjutnya setelah memeriksa dan mempelajari dengan saksama berkas perkara antara lain berupa salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Bitung Nomor 100/Pdt.G/2020/PN Bit, tanggal 17 Maret 2021, Memori Banding dari Pembanding semula Penggugat serta memperhatikan alat bukti dalam perkara ini, Pengadilan Tinggi sependapat dengan pertimbangan dan putusan Pengadilan tingkat pertama dengan pertimbangan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

Menimbang, bahwa setelah membaca eksepsi dari Terbanding I semula Tergugat I dan Turut Terbanding I/semula Turut Tergugat I dan eksepsi

Halaman 32 dari 35 halaman Putusan Nomor 56/PDT/2021/PT MND

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Terbanding II semula Tergugat II serta meneliti dan memperhatikan pertimbangan dan putusan Pengadilan Negeri Bitung Nomor 100/Pdt.G/2020/PN.Bit tertanggal 17 Maret 2021 telah tepat dan benar, Pengadilan Tinggi dapat menyetujui pertimbangan dan putusan tersebut, maka oleh karenanya pertimbangan tersebut diambil alih menjadi pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi;

DALAM POKOK PERKARA :

Menimbang, bahwa pertimbangan dan putusan Pengadilan Negeri Bitung Nomor 100/Pdt.G/2020/PN Bit tertanggal 17 Maret 2021 tentang pokok perkara telah tepat dan benar, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Manado sependapat dengan pertimbangan tersebut, maka oleh karenanya pertimbangan tersebut diambil alih menjadi pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi Manado;

Menimbang, bahwa memori banding Pembanding semula Penggugat hanyalah bersifat pengulangan dan semuanya telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim tingkat pertama, dan oleh karenanya memori banding tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pada pertimbangan tersebut diatas, maka putusan Pengadilan Negeri Bitung Nomor 100/Pdt.G/2020/PN Bit tanggal 17 Maret 2021 yang dimohonkan banding tersebut, dapat dipertahankan dan dikuatkan dalam tingkat banding;

Menimbang, bahwa karena putusan yang dimohonkan banding dalam perkara ini dikuatkan dan Pembanding semula Penggugat tetap berada dipihak yang kalah, maka Pembanding semula Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding sebesar yang akan disebut dalam amar putusan ini ;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 tentang Peradilan Umum, Rechtsreglement Buitengewesten (Rbg), dan ketentuan dalam perundang-undangan lain yang bersangkutan ;

M E N G A D I L I

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat;
2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Bitung Nomor 100/Pdt.G/2020/PN Bit tanggal 17 Maret 2021 yang dimintakan banding tersebut;

Halaman 33 dari 35 halaman Putusan Nomor 56/PDT/2021/PT MND



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang di tingkat banding ditetapkan sebesar Rp.150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Manado pada hari: Kamis tanggal 17 Juni 2021, oleh kami: Steery Marleine Rantung, SH.MH. Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Manado sebagai Hakim Ketua Majelis, Didik Wuryanto, SH. M.Hum, dan Andy Subiyantadi, SH.MH., masing-masing selaku Hakim-Hakim Anggota, dan putusan ini diucapkan pada hari Rabu, tanggal 14 Juli 2021 dalam sidang yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dengan didampingi oleh Hakim-Hakim Anggota, serta Mien J.Mangindaan, S.H. Panitera Pengganti Pengadilan Tinggi tersebut, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara maupun kuasa hukumnya;

Hakim-hakim anggota,

Hakim Ketua,

ttd

ttd

DIDIK WURYANTO, SH.M.HUM

STEERY MARLEINE RANTUNG, SH.MH

ttd

ANDY SUBIYANTADI, SH.MH

PANITERA PENGGANTI,

ttd

MIEN J.MANGINDAAN, SH

Biaya-biaya :

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



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

Untuk salinan
Pengadilan Tinggi Manado
Panitera,

SRI PRIH UTAMI, SH. MH.
NIP. 196208101982032002