



PUTUSAN
Nomor 100/Pdt.G/2020/PN Bit

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Bitung yang mengadili perkara perdata, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan 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 **RAHMAT WAHYU NAWAWY, S.H.**, Advokat/Penasihat Hukum/Konsultan Hukum berkantor di Perum Torang Punya Blok E Nomor 73 Kelurahan Sagerat Weru Dua Kecamatan Matuari Kota Bitung berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 11 Juni 2020 yang terdaftar pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bitung Nomor 152/SK/2020/PN Bit tanggal 13 Juli 2020;

Selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

Lawan

1. **Pimpinan PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Cabang Manado**, tempat kedudukan Jalan Wolter Monginsidi Nomor 56 Manado; Selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I**;
2. **Pimpinan Kantor Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Manado**, beralamat Gedung Keuangan Negara Jalan Bethesda Nomor 8 Manado; Selanjutnya disebut sebagai **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 Tergugat I**;
4. **Yono Trisno Nurkamiden**, Jenis Kelamin Laki-laki, beralamat di Kel. Girian Bawah Lingk. II RT. 001 RW. 002 Kec. Girian Kota Bitung dan sekarang berdomisili di Perum Torang Punya Blok



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

C Nomor 12 RT 002, RW 004 Kel. Sagerat Weru 2 Kec.
Matuari Kota Bitung;
Selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat II**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat 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. (Serifikat Hak Milik No. 108) Dengan jangka waktu kredit selama 15 (Lima Belas) Tahun terhitung mulai Januari 2007 sampai Januari 2022. Dengan perincian 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
3. Bahwa pada Bulan Mei Tahun 2019 PENGGUGAT mengalami kendala / kesulitan keuangan sehingga PENGGUGAT lupa membayar kewajibannya di bank BTN .

Halaman 2 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 100/Pdt.G/2020/PN Bit



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 100/Pdt.G/2020/PN Bit

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

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

Halaman 4 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 100/Pdt.G/2020/PN Bit

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

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 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 100/Pdt.G/2020/PN Bit



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 PENGUGAT 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 PENGUGAT 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, PENGUGAT 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 PENGUGAT** sebesar Rp. 1.000.000.000 (Satu Milyar Rupiah) dimana PENGUGAT 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 PENGUGAT memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Bitung atau Majelis Hakim yang Memeriksa, Mengadili dan Memutuskan Perkara ini dengan menyatakan. :

1. Menerima dan Mengabulkan Gugatan PENGUGAT 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 PENGUGAT Secara Tunai Dan Atau Sekaligus.

Halaman 6 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 100/Pdt.G/2020/PN Bit



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 pada hari persidangan yang telah ditentukan, para pihak;

- Penggugat hadir kuasanya, RAHMAT WAHYU NAWAWY, S.H., Advokat/Penasihat Hukum/Konsultan Hukum berkantor di Perum Torang Punya Blok E Nomor 73 Kelurahan Sagerat Weru Dua Kecamatan Matuari Kota Bitung berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 11 Juni 2020 yang terdaftar pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bitung Nomor 152/SK/2020/PN Bit tanggal 13 Juli 2020;

Halaman 7 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 100/Pdt.G/2020/PN Bit



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Tergugat I dan Turut Tergugat I hadir, Prabu Satya Wiyata Putra, S.H dan Abdul Azis Karim berdasarkan surat kuasa khusus Nomor:191/Kuasa/LGD/2020, yang telah didaftarkan dikepaniteraan Pengadilan Negeri Bitung, Nomor:293/SK/2020/PN Bit tertanggal 8 September 2020;
- Tergugat II hadir Kuasanya bernama Jenry Jelly Sandra Pepah dan Rifqani Nur Fauziah Hanif, S.H., keduanya adalah pegawai pada kantor KPKNL Manado berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: SKU-322/MK.1/2020 tanggal 27 Agustus 2020 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bitung pada tanggal 26 Oktober 2020 dengan register pendaftaran No. 350/SK/2020/PN Bit;

- dan Turut Tergugat II hadir prinsipal ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Paula Magdalena Roringpandey, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Bitung, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 28 September 2020, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

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

Tergugat I dan Turut Tergugat 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 PENGUGAT tersebut telah selesai dieksekusi oleh Kantor Pelayanan 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

Halaman 8 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 100/Pdt.G/2020/PN Bit

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

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 eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap. Irach-irah yang dicantumkan pada sertifikat Hak Tanggungan, dimaksudkan untuk menegaskan adanya

Halaman 9 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 100/Pdt.G/2020/PN Bit

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)



kekuatan eksekutorial pada sertifikat Hak Tanggungan, sehingga apabila debitor 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 PENGGUGAT ini tidak dapat diterima dan sudah selayaknya ditolak seluruhnya demi hukum.

II. GUGATAN PENGGUGAT TIDAK JELAS/ KABUR (*EXCEPTIO OBSCUUR LIBEL*)

1. Bahwa gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT kabur atau tidak jelas (*obscurr libel*) serta tidak terang isinya dan gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT tidak berdasar pada hukum yang jelas, karena tidak ada unsur melawan hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT 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 PENGGUGAT sudah setuju atas tindakan TERGUGAT I dan perbuatan pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan tersebut memang dilakukan berdasarkan Perjanjian Kredit yang dibuat maka PENGGUGAT tidak dapat menuntut ganti rugi perbuatan TERGUGAT I (BTN) tersebut sehingga PENGGUGAT 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 PENGGUGAT telah memenuhi unsur kesengajaan yang mana pihak PENGGUGAT 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 PENGGUGAT.
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 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 PENGUGAT nomor 6 dan 7 yang menyebutkan *"Bahwa tindakan dan perbuatan TERGUGAT I dan TERGUGAT II adalah sangat tidak berperikemanusiaan, melanggar kesusilaan dan kepatutan dimana PENGUGAT 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 PENGUGAT hati-hati untuk berpendapat seperti itu karena dalam kesepakatan Perjanjian Kredit, sangat jelas dan tegas PENGUGAT 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 DBEITUR 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/ PENGUGAT diawasi oleh regulator yakni Otoritas Jasa Keuangan (OJK) sehingga tidak bisa sembarangan melakukan restrukturisasi begitu saja. Adapun batasannya Bank wajib mengelola Aset



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(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 PENGUGAT 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 PENGUGAT 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 PENGUGAT 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 PENGUGAT 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 PENGUGAT 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...”***.
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

Halaman 13 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 100/Pdt.G/2020/PN Bit



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 posisinya 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*).

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TERGUGAT I dan menyatakan bahwa gugatan **PENGUGAT** ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima *NO (Niet Ontvenkelijkeverklaard)*.

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa menanggapi posita gugatan **PENGUGAT** nomor 8, malahan TERGUGAT I yang merasa heran atas sikap kaget dan terkejut dari **PENGUGAT**. 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, **PENGUGAT** seorang sendirilah yang menerima dan membubuhkan tanda terima berupa nama terang, tanda tangan dan nomor telepon **PENGUGAT**. Sehingga atas sikap kaget dan terkejut dari **PENGUGAT** terkesan tidak wajar.

Perihal pengembalian sisa dana hasil Lelang kepada **PENGUGAT** (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 dipunyai oleh pemegang Hak Tanggungan atau pemegang Hak

Halaman 15 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 100/Pdt.G/2020/PN Bit



*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 PENGUGAT (debitur).
2. Bahwa mengenai Posita gugatan PENGUGAT pada nomor 10, yang mana PENGUGAT merasa malu yang berkepanjangan dan menderita sakit dan harus berobat/ kontrol ke dokter setiap minggu serta mengalami tekanan psykhis, 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.

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tahun 2016 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan adalah :

"Menegenai 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) KUHPerdara 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 secara sukarela terhadap putusan perkara ini adalah juga merupakan tuntutan yang tidak masuk akal dan mengada-ada. Sehingga oleh

Halaman 17 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 100/Pdt.G/2020/PN Bit

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

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*).

Menimbang, bahwa Tergugat II telah mengajukan jawaban yang 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.

Halaman 18 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 100/Pdt.G/2020/PN Bit

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

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*)
 - 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 (*obscur 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-

Halaman 19 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 100/Pdt.G/2020/PN Bit



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 (*obsuur 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 LELENG TELAH SESUAI DENGAN KETENTUAN YANG BERLAKU DAN TIDAK DAPAT DIBATALKAN

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 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

Halaman 21 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 100/Pdt.G/2020/PN Bit



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 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 administratif 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 menyutujui 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 debitor *in casu* Penggugat dengan suratnya No. 572/AMD-AREA.5/MND.III/X/2019 tanggal 2 Oktober 2019.

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.

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

Halaman 23 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 100/Pdt.G/2020/PN Bit



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.

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.

Menimbang, bahwa Turut Tergugat 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 pitnu rumah, dimana kunci pintunya dibuka secara paksa pada saat penggugat tidak berada di rumah tersebut dan di dalam pekarangan rumah telah diletakan bahan-bahan material seperti pasir, batu, dan lain-lain dan sekarang dalam proses pembangunan dan dimohonkan untuk sita jaminan.

Tanggapan atas dalil Penggugat:

2. Turut Tergugat II menolak dalil penggugat pada poin 15 yang telah melakukan pengrusakan dan pembobolan pintu rumah, karena obek



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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);

3. 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 ijin masuk dan melakukan pembangunan pada objek.
4. 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.

Halaman 25 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 100/Pdt.G/2020/PN Bit

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

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.
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 berdasarkan jawaban yang disampaikan Para Tergugat, Kuasa Penggugat telah mengajukan Replik tertanggal, 16 November 2020 dan atas Replik Penggugat tersebut Tergugat II, serta Turut Tergugat II mengajukan Duplik tertanggal, 23 November 2020, sedangkan Tergugat I, dan Turut Tergugat I tidak mengajukan Duplik;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatan Penggugat, Kuasa Penggugat telah mengajukan pembuktian hanya berupa surat yang adalah sebagai berikut:

1. Fotokopi dari fotokopi Kartu Tanda Penduduk NIK 7172051904660001 atas nama Ismail Lanuru, bermeterai cukup tanpa diperlihatkan aslinya selanjutnya bukti surat diberi tanda (P-1);

Halaman 26 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 100/Pdt.G/2020/PN Bit

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. Fotokopi Surat No.: 572/AMD-AREA.5/MND.III/X/2019 tanggal 02 Oktober 2019 Perihal Pemberitahuan Lelang Agunan (terlampir rekening koran), bermeterai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya selanjutnya bukti surat diberi tanda (P-2);
3. Fotokopi Surat No.: 659/S/MND.II/AMD/XI/2019 tanggal 14 November 2019 Perihal Pemberitahuan Laku Lelang, bermeterai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya selanjutnya bukti surat diberi tanda (P-3);
4. Fotokopi Kuitansi Penyewaan 1 Unit rumah di Perum ASRI II Kel. Manembo-Nembo Kec. Matuari Kota Bitung selama 1 tahun (1 Desember 2019 s/d 1 Desember 2020) uang sejumlah Rp. 9.000.000,- (sembilan juta rupiah) tanggal 1 Desember 2019, bermeterai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya selanjutnya bukti surat diberi tanda (P-4);
5. Fotokopi dari fotokopi Ringkasan Pulang (*Discharge Summary*) Nomor RM : 00715479 atas nama Lanuru Ismail, bermeterai cukup tanpa diperlihatkan aslinya selanjutnya bukti surat diberi tanda (P-5);
6. Fotokopi Surat Rujukan RS TNI AL WAHYU SLAMET BITUNG No. 2102R003032DB000002 Tanggal 10 Maret sesuai dengan tindisan/ aslinya selanjutnya bukti surat diberi tanda (P-6);
7. Hasil Print out dari internet Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor: 29/KMK.01/1996 tentang Pengurusan Piutang Negara Kredit Perumahan Rakyat-Bank Tabungan Negara (KPR-BTN), bermeterai cukup selanjutnya bukti surat diberi tanda (P-7);
8. Fotokopi Kuitansi Perpanjang Penyewaan 1 Unit rumah di Perum ASRI II Kel. Manembo-Nembo Kec. Matuari Kota Bitung selama 1 tahun (4 Januari 2021 s/d 4 Januari 2022) uang sejumlah Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) tanggal 4 Januari 2021, bermeterai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya selanjutnya bukti surat diberi tanda (P-8);

Menimbang, bahwa untuk membantah dalil gugatan Penggugat Para Tergugat telah mengajukan pembuktian berupa surat sebagai berikut:

Tergugat I dan Turut Tergugat I;

1. Fotokopi dari fotokopi Perjanjian Kredit antara PT. Bank Tabungan Negara (Persero) dan Ismail Lanuru tanggal 19 Desember 2006, bermeterai cukup dan tanpa diperlihatkan aslinya selanjutnya bukti surat diberi tanda (T1.TT.1-1);
2. Fotokopi dari fotokopi Sertipikat Hak Tanggungan Nomor : 204/2018 Peringkat Pertama, bermeterai cukup dan tanpa diperlihatkan aslinya selanjutnya bukti surat diberi tanda (T1. TT.1-2);

Halaman 27 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 100/Pdt.G/2020/PN Bit

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. Fotokopi surat No. : 303/AMD/AREA.5/MND/VI/2018 tanggal 28 Juni 2018 perihal Surat Peringatan I (lampiran surat bukti pengiriman pos), bermeterai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya selanjutnya bukti surat diberi tanda (T1. TT.1-3);
4. Fotokopi surat No. 327/AMD/AREA.5/MND/VII/2018 tanggal 9 Juli 2018 Perihal Surat Peringatan II (lampiran surat bukti pengiriman pos), bermeterai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya selanjutnya bukti surat diberi tanda (T1. TT.1-4);
5. Fotokopi surat No. 573/AMD/AREA.5/MND/IX/2018 tanggal 3 September 2018 Perihal Surat Peringatan III (lampiran surat bukti pengiriman pos), bermeterai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya selanjutnya bukti surat diberi tanda (T1. TT.1-5);
6. Fotokopi surat No. 659/S/MND.II/AMD/XI/2019 tanggal 14 November 2019 Perihal Pemberitahuan Laku Lelang, bermeterai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya selanjutnya bukti surat diberi tanda (T1. TT.1-6);
7. Fotokopi surat No. 113/S/AMD-AREA5/MND.III/IV/2019 tanggal 8 April 2019 Perihal Surat Pemberitahuan Pengosongan Rumah, bermeterai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya selanjutnya bukti surat diberi tanda (T1. TT.1-7);
8. Fotokopi Salinan Risalah Lelang Nomor 610/76/2018 tanggal 14 Desember 2018 Pejabat Lelang Farid Fabianus Suprpto, S.H., Penjual PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Cabang Manado, bermeterai cukup telah disesuaikan dengan aslinya selanjutnya bukti surat diberi tanda (T1. TT.1-8);
9. Fotokopi Salinan Risalah Lelang Nomor 134/76/2019 tanggal 10 April 2019 Pejabat Lelang Farid Fabianus Suprpto, S.H., Penjual PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Manado, bermeterai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya selanjutnya bukti surat diberi tanda (T1 TT.1-9);
10. Fotokopi Salinan Risalah Lelang Nomor 175/76/2019 tanggal 28 Mei 2019 Pejabat Lelang Gunardi, SAP, Penjual PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Manado, bermeterai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya selanjutnya bukti surat diberi tanda (T1 TT.1-10);
11. Fotokopi dari fotokopi Salinan Risalah Lelang Nomor 650/76/2019 tanggal 06 November 2019 Pejabat Lelang Gunardi, SAP, Penjual PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Manado, bermeterai cukup dan tanpa diperlihatkan aslinya selanjutnya bukti surat diberi tanda (T1. TT.1-11);

Halaman 28 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 100/Pdt.G/2020/PN Bit

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

12. Fotokopi dari fotokopi Salinan Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 340/KMK.01/2000 tentang Pengurusan Piutang Negara Kredit Perumahan Bank Tabungan Negara (KP-BTN), bermeterai cukup tanpa diperlihatkan aslinya selanjutnya bukti surat diberi tanda (T1 TT.1-12);
13. Fotokopi dari fotokopi Salinan Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 510/KMK.01/2000 tentang Perubahan atas Keputusan Menteri Keuangan Nomor 340/KMK.01/2000 tentang Pengurusan Piutang Negara Kredit Perumahan Bank Tabungan Negara (KP-BTN), bermeterai cukup tanpa diperlihatkan aslinya selanjutnya bukti surat diberi tanda (T1 TT.1-13);
14. Fotokopi dari fotokopi Salinan Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 301/KMK.01/2002 tentang Pengurusan Piutang Negara Kredit Perumahan Bank Tabungan Negara, bermeterai cukup tanpa diperlihatkan aslinya selanjutnya bukti surat diberi tanda (T1 TT.1-14);

Tergugat II,

1. Fotokopi Risalah Lelang Nomor 650/76/2019 tanggal 6 November 2019, bermeterai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya selanjutnya bukti surat diberi tanda (B.T.II-1);
2. Fotokopi Perjanjian Kredit antara PT. Bank Tabungan Negara (Persero) dan Ismail Lanuru No. 00011-01-02-026358-4 tanggal 19 Desember 2006, bermeterai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya selanjutnya bukti surat diberi tanda (B.T.II-2);
3. Fotokopi Sertipikat Hak Milik No. 108 Kel. Manembo-Nembo NIB 18.07.02.07.00072 Letak Tanah Block C No. 60 Surat Ukur Tgl. 29 Mei 2009 No. 46/Manembo Nembo/2009 Luas 120 m² (seratus dua puluh meter persegi), bermeterai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya selanjutnya bukti surat diberi tanda (B.T.II-3);
4. Fotokopi Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 274/2018 tanggal 5 April 2018, bermeterai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya selanjutnya bukti surat diberi tanda (B.T.II-4b);
5. Fotokopi Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor: 117/2019 tanggal 8 Oktober 2019, bermeterai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya selanjutnya bukti surat diberi tanda (B.T.II-5);
6. Fotokopi Surat No. 303/AMD/AREA.5/MND/VI/2018 tanggal 28 Juni 2018 perihal Surat Peringatan I, bermeterai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya selanjutnya bukti surat diberi tanda (B.T.II-6a);

Halaman 29 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 100/Pdt.G/2020/PN Bit

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. Fotokopi surat No. 489/AMD/AREA-5/MND-III/IX/2019 tanggal 02 September 2019 perihal Permohonan Lelang Eksekusi Tanggungan Agunan Kredit Bank BTN, bermeterai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya selanjutnya bukti surat diberi tanda (B.T.II-7);
 8. Fotokopi surat Nomor: S-2666/WKN.16/KNL.01/2019 tanggal September 2019 hal Penetapan Jadwal Lelang, bermeterai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya selanjutnya bukti surat diberi tanda (B.T.II-8);
 9. Fotokopi Lampiran Surat Permohonan Lelang No. 489/AMD/AREA-5/MND-III/IX/2019 tanggal 02 September 2019, bermeterai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya selanjutnya bukti surat diberi tanda (B.T.II-9);
 10. Fotokopi Rincian Pelunasan Dipercepat No. Rekening 00011-01-02-026358-4 atas nama Ismail Lanuru, bermeterai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya selanjutnya bukti surat diberi tanda (B.T.II-10);
 11. Fotokopi Surat Pernyataan No. 512/AMD/AREA-5/MND-III/IX/2019 tanggal 02 September 2019, bermeterai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya selanjutnya bukti surat diberi tanda (B.T.II-11);
 12. Fotokopi surat No.: 572/AMD-AREA.5/MND.III/X/2019 tanggal 02 Oktober 2019 perihal Pemberitahuan Lelang Agunan, bermeterai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya selanjutnya bukti surat diberi tanda (B.T.II-12);
 13. Fotokopi Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Nomor: 605/MND.III/AMD/X/2019 tanggal 08 Oktober 2019, bermeterai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya selanjutnya bukti surat diberi tanda (B.T.II-13a);
 14. Fotokopi Pengumuman Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Nomor: 617/MND.III/AMD/X/2019 tanggal 23 Oktober 2019, bermeterai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya selanjutnya bukti surat diberi tanda (B.T.II-13b);
 15. Fotokopi Hasil Printout Salinan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, bermeterai cukup selanjutnya bukti surat diberi tanda (B.T.II-14);
 16. Fotokopi Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama (I) Nomor: 204/2018, bermeterai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya selanjutnya bukti surat diberi tanda (B.T.II-14a);
- Menimbang, bahwa untuk membantah dalil Penggugat Turut Tergugat II, telah mengajukan bukti surat sebagai berikut;
1. Fotokopi dari fotokopi Bukti setor Bank Mandiri 15017 1501751 Nomor Transaksi 0689291911051016360698 tanggal 5 November 2019 uang

Halaman 30 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 100/Pdt.G/2020/PN Bit



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sejumlah Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) ke Nomor VA 8806708612794085 KPKNL Manado Kode Lelang KZW3VM peserta Yono Sutrisno Nurkamiden, bermeterai cukup dan tanpa diperlihatkan aslinya selanjutnya bukti surat diberi tanda (T.T.2-1);

2. Fotokopi dari fotokopi Konfirmasi Penawaran Kode Lot Lelang KZW3VM Nama Lot Lelang Sebidang tanah luas 120 m² berikut bangunan luas 39 m² SHM No. 108 di Perum Manembo-Nembo Asri 2 Blok C No. 60 Bitung dengan Penawaran sebesar Rp. 63.000.000,- (enam puluh tiga juta rupiah), bermeterai cukup tanpa diperlihatkan aslinya selanjutnya bukti surat diberi tanda (T.T.2-2);
3. Fotokopi dari fotokopi pemberitahuan pemenang lelang, bermeterai cukup tanpa diperlihatkan aslinya selanjutnya bukti surat diberi tanda (T.T.2-3);
4. Fotokopi dari fotokopi Bukti setor Bank Mandiri 15019 1501955 Nomor Transaksi 0689281911070833087215 tanggal 7 November 2019 uang sejumlah Rp. 44.260.000,- (empat puluh empat juta dua ratus enam puluh ribu rupiah) ke Nomor VA 8806708612794085 KPKNL Manado Kode Lelang KZW3VM peserta Yono Sutrisno Nurkamiden, bermeterai cukup dan tanpa diperlihatkan aslinya selanjutnya bukti surat diberi tanda (T.T.2-4);
5. Fotokopi dari fotokopi Kwitansi No:437/650/76/2019/WKN.16/KNL.01/2019 Risalah Lelang Nomor: 650/76/2019 tanggal 06 November 2019 banyaknya uang Rp. 63.000.000,- (enam puluh tiga juta rupiah) untuk pelunasan kewajiban pembayaran lelang atas sebidang tanah luas 120 m² berikut bangunan luas 39 m² SHM No. 108 an. Ismail Lanuru berlokasi di Perum Manembo-Nembo Asri 2 Blok C No. 60 Kel. Manembo Nembo Kec. Matuari Kota Bitung Propinsi Sulawesi Utara tanggal 11 November 2019, bermeterai cukup tanpa diperlihatkan aslinya selanjutnya bukti surat diberi tanda (T.T.2-5);
6. Fotokopi dari fotokopi Tanda setoran pajak BPHTB sebesar Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah) tanggal 13 November 2019, bermeterai cukup dan tanpa diperlihatkan aslinya selanjutnya bukti surat diberi tanda (T.T.2-6);
7. Fotokopi Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSPD-BPHTB) atas nama Wajib Pajak Yono Sutrisno Nurkamiden Nomor sertifikat HM No. 108, bermeterai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya selanjutnya bukti surat diberi tanda (T.T.2-7);

Halaman 31 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 100/Pdt.G/2020/PN Bit

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

8. Fotokopi dari fotokopi Kutipan Risalah Lelang Nomor: 650/76/2019 tanggal 06 November 2019, bermeterai cukup tanpa diperlihatkan aslinya selanjutnya bukti surat diberi tanda (T.T.2-8);
9. Fotokopi Sertipikat Hak Milik No. 00635 Kel. Manembo Nembo Tengah NIB 18.07.02. Letak tanah Blok C No. 60 Surat Ukur Tgl. 16-12-2019 No. 00447/2019 Luas 120 m² (seratus dua puluh meter persegi), bermeterai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya selanjutnya bukti surat diberi tanda (T.T.2-9);
10. Asli Surat Keterangan dari kepala lingkungan, bermeterai cukup dan selanjutnya bukti surat diberi tanda (T.T.2-10);

Menimbang, bahwa selain bukti surat, Turut Tergugat II juga mengajukan 1(satu) orang saksi yang memberikan keterangan dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan:

1. Saksi Eman Janwar Gandaria;
 - Bahwa saksi mempunyai jabatan di Kelurahan Manembo-Nembo Tengah Kecamatan Matuari Kota Bitung sebagai Kepala Lingkungan I Kelurahan Manembo-Nembo Tengah Kecamatan Matuari Kota Bitung;
 - Bahwa Saksi mengenal Turut Tergugat II karena yang bersangkutan datang melapor di rumah saksi, dengan menyampaikan bahwa tanah dan bangunan obyek sengketa sudah menjadi miliknya terletak di Perum Asri 2 Lingkungan I RT 002 dan pada waktu itu Turut Tergugat II melapor dengan membawa sertifikat yang mereka punya;
 - Bahwa Setahu saksi pemilik obyek sengketa tersebut awalnya pemilik adalah Ismail Lanuru (Penggugat);
 - Bahwa saksi tahu obyek sengketa beralih dari Ismail Lanuru kepada Turut Tergugat II, ketika Turut Tergugat II datang melapor kepada saksi ia mengatakan bahwa ia memiliki obyek sengketa atas dasar perolehan dari Lelang karena sudah dibeli Turut Tergugat II dan saksi melihat jelas Turut Tergugat II ada sertipikat hak milik atas obyek sengketa;
 - Bahwa setahu saksi obyek sengketa berbatasan dengan samping rumah keluarga Pontoh Husain;
 - Bahwa setahu saksi luas tanah 120 m² (seratus dua puluh meter persegi);
 - Bahwa Turut Tergugat II melapor kepada saksi selaku Kepala Lingkungan, seingat saksi pada tahun 2020;
 - Bahwa keadaan obyek sengketa, setahu saksi rumah kosong;

Halaman 32 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 100/Pdt.G/2020/PN Bit



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setahu saksi kemarin-kemarin rumah obyek sengketa itu sempat di cap "tanah dan rumah ini adalah agunan dari BTN" tetapi cap tersebut sempat dihapus namun muncul lagi;
- Bahwa rumah obyek sengketa sekarang ini belum ada yang tinggal tetapi setahu saksi rumah itu sekarang ini sudah menjadi milik Turut Tergugat II berdasarkan sertifikat dan didalam rumah itu sudah ada perbaikan sedikit demi sedikit namun belum maksimal;
- Bahwa ketika pihak BTN melakukan pengumuman berupa cap/ stempel obyek sengketa adalah jaminan agunan BTN saksi tidak mendapatkan surat selaku kepala lingkungan;
- Bahwa setahu saksi rumah itu kosong sudah lama dan nanti saksi tahu kemudian bahwa rumah itu sudah dibeli secara lelang oleh Turut Tergugat II ketika mereka datang melapor kepada saksi;
- Bahwa saksi tidak sempat melihat ada pengumuman lelang terhadap obyek sengketa;
- Bahwa setahu saksi sekarang ini Penggugat tinggal di Lingkungan I RT 003;
- Bahwa sebelum ada perkara ini saksi tidak pernah bertanya kepada Penggugat tentang masalah rumahnya;
- Bahwa saksi tidak mengetahui tentang adanya Kredit antara Penggugat dengan pihak BTN;
- Bahwa setahu saksi Penggugat pernah tinggal di rumah obyek sengketa;
- Bahwa saksi tahu batas-batas obyek sengketa ada jalan di depan rumah, ada jalan lingkar, ada rumah pak Pontoh dan ada rumah dibelakangnya;
- Bahwa saksi mengakui ada membuat surat pernyataan (diperlihatkan bukti surat T.T.2-10);
- Bahwa Saksi hanya menerima laporan dan atas laporan tersebut memeriksa sesuai dengan sertifikat yang ada;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi, Para Pihak akan menanggapinya didalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa telah dilakukan pemeriksaan setempat atas objek sengketa tertanggal 25 Januari 2021, dimana Berita acara pemeriksaan setempat, merupakan satu kesatuan dengan putusan ini

Menimbang, bahwa Penggugat dan Tergugat II serta Turut Tergugat II telah mengajukan kesimpulan tertanggal, 3 Maret 2021 yang selengkapnyanya sebagaimana dalam lampiran berkas perkara ini;

Halaman 33 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 100/Pdt.G/2020/PN Bit

Disclaimer

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



Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan perkara ini, untuk menyingkat putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;

Menimbang, bahwa akhirnya para pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Dalam Eksepsi;

Menimbang, bahwa sebelum membahas mengenai eksepsi yang diajukan Para Tergugat, Penggugat menyampaikan tentang keberatan atas surat kuasa Direksi No.101/KUASA/DIR/2020 tanggal 29 Juli 2020, kepada Tergugat I dan Turut Tergugat I mengenai tidak menyebutkan Tergugat I dan Turut Tergugat I mempunyai hak substitusi untuk mengajukan eksepsi;

Menimbang, bahwa terhadap hal tersebut Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut:

- Bahwa berdasarkan surat Kuasa Direksi No.101/KUASA/DIR/2020 tanggal 29 Juli 2020, kepada Turut Tergugat I dan Tergugat I, tidak menyebutkan hak substitusi mengajukan eksepsi, dalam surat kuasa tersebut menyebutkan menghadiri dan mengambil keputusan dalam pertemuan-pertemuan dengan pihak lain, yang berkaitan dengan operasional legal devision, melakukan tindakan-tindakan dalam batas pelaksanaan tugasnya untuk menyelamatkan dan mengamankan kepentingan PT.Bank Tabungan Negara(Persero) Tbk, melakukan tindakan hukum lainnya sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan pelaksanaan kuasa ini;
- Bahwa Tergugat I dan Turut Tergugat I, adalah bagian Legal devision, Bank Tabungan Negara dimana bagian inilah yang menangani berbagai hal atau masalah yang berhubungan dengan hukum, yang dihadapi oleh pihak BTN; sehingga Direktur/Direksi yang adalah orang yang berdasarkan hukum diberikan hak untuk bertindak didalam dan diluar pengadilan untuk itu, telah secara tegas memberikan kuasa kepada Tergugat I dan Turut Tergugat I untuk melakuka tindakan-tindakan dalam batas pelaksanaan tugasnya untuk menyelamatkan dan mengamankan kepentingan PT.Bank Tabungan Negara(Persero) Tbk, melakukan tindakan hukum lainnya

Halaman 34 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 100/Pdt.G/2020/PN Bit



sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan pelaksanaan kuasa ini;

- Bahwa berdasarkan pada kuasa yang dimiliki oleh Direksi berdasarkan hukum, Lusiana Anjasari selaku Legal Division Head PT.Bank Tabungan Negara berdasarkan surat kuasa khusus Nomor 191/Kuasa/LGD/2020, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bitung, dengan Nomor 243/SK/2020/PN Bit; telah menunjuk Tergugat I dan Turut Tergugat I, dalam bertindak mewakili PT. BTN karena tugas dan kewenangannya dibagian legal division, yang dalam surat kuasa khusus tersebut menyebutkan Pemberi Kuasa menunjuk nama-nama yang tertera dalam kuasa tersebut untuk khusus selaku kuasa hukum Pemberi Kuasa dalam perkara Nomor 100/Pdt.G/2020/PN.Bit di Pengadilan Negeri Bitung, yang dalam hal ini Pemberi Kuasa sebagai Tergugat I dan Turut Tergugat I melawan Ismail Lanuru sebagai Penggugat, selanjutnya kuasa ini diberikan dengan hak untuk melimpahkan(substitusi) baik sebagian atau seluruhnya kepada orang lain,...dst; maka haruslah dipahami oleh Penggugat dan Kuasa Hukumnya, tidak perlu secara tegas disebutkan dengan substitusi untuk mengajukan eksepsi, karena beracara dalam perkara perdata, merupakan tertib hukum beracara jika dalam mengajukan jawaban atas gugatan Penggugat, Para Tergugat merasa bahwa ada hal-hal formalitas gugatan yang harus ditanggapi atas sebuah gugatan maka hal tersebut akan dituangkan dalam eksepsi, melakukan tindakan hukum lainnya haruslah dipahami termasuk proses beracara yang didalamnya jawab menjawab, dimana eksepsi harus disampaikan dalam kesempatan jawaban pertama sehingga keberatan Penggugat terhadap surat kuasa Direksi No.101/KUASA/DIR/2020 tanggal 29 Juli 2020, kepada Tergugat I dan Turut Tergugat I adalah tidak berdasarkan pada hukum, sehingga haruslah dikesampingkan;

Menimbang, bahwa Tergugat I dan Turut Tergugat I telah mengajukan Eksepsi Premtoria, yakni eksepsi mengenai apa yang dimintakan dalam perkara a quo tidak dapat diperkarakan lagi karena apa yang diajukan oleh Penggugat telah selesai dieksekusi oleh KPKNL Manado(Tergugat II) berdasarkan lelang hak tanggungan; dan eksepsi Obscuure libel mengenai gugatan tidak jelas/kabur karena tidak ada unsur perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dan Turut Tergugat I;

Halaman 35 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 100/Pdt.G/2020/PN Bit



Menimbang, bahwa atas eksepsi Tergugat I dan Turut Tergugat I, Majelis hakim mempertimbangkannya sebagai berikut;

- Bahwa mengenai eksepsi prematoria yang adalah eksepsi mengenai apa yang dimintakan dalam perkara a quo tidak dapat diperkarakan lagi karena apa yang diajukan oleh Penggugat telah selesai dieksekusi oleh KPKNL Manado(Tergugat II) berdasarkan lelang hak tanggungan; hal tersebut telah masuk dalam pokok perkara mengenai lelang hak tanggungan apakah telah sesuai dan berdasarkan hukum akan dipertimbangkan dengan pembuktian dalam pokok perkara, sehingga eksepsi tersebut haruslah ditolak;
- Bahwa mengenai eksepsi obscur libel tentang gugatan tidak berdasarkan hukum, karena tidak ada unsur melawan hukum yang dilakukan Tergugat I dan Turut Tergugat I, bahwa terhadap eksepsi ini, apakah benar Tergugat I dan Turut Tergugat I dalam meminta Tergugat II untuk melakukan lelang terhadap objek hak tanggungan tidak melakukan perbuatan melawan hukum, adalah juga perlu pembuktian, sehingga telah masuk dalam pokok perkara maka terhadap eksepsi ini haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat II yang menyatakan bahwa Perlawanan Penggugat kelebihan pihak dan salah alamat(Error In Persona), terhadap eksepsi Tergugat II tersebut, Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut ;

- *Bahwa dikaji dari segi praktik peradilan Indonesia dengan pedoman pada Yurisprudensi yaitu Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 31 Juli 2001 Nomor : 2824K / Pdt / 2000, disebutkan bahwa ``adalah hak dari Penggugat untuk menentukan siapa-siapa yang dijadikan atau ditarik menjadi pihak dalam perkara`` ;*

bahwa dalam gugatan Penggugat dimana Penggugat keberatan atas objek sengketa yang telah dilakukan lelang oleh Tergugat II atas permintaan Tergugat I, dimana yang melakukan lelang tersebut adalah Tergugat II, dan agar gugatan Penggugat tidak mengandung kekurangan pihak, atau menyangkut formalitas sebuah gugatan tentang pihak-pihak yang akan digugat adalah kewenangan dari Pihak Penggugat untuk menarik pihak-pihak yang dirasakan mengganggu hak/kepentingannya, maka terhadap eksepsi Tergugat II, haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi gugatan kabur(obscur libel), dimana Penggugat mendalilkan bahwa Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum, karena eksepsi tersebut perlu pembuktian dari para pihak apakah benar tidak ada perbuatan melawan hukum, yang dilakukan oleh

Halaman 36 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 100/Pdt.G/2020/PN Bit



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat II, akan dipertimbangkan dalam pokok perkara sehingga eksepsi tersebut haruslah ditolak;

Dalam Pokok Perkara;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah bahwa Penggugat pada Bulan Desember Tahun 2006 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. (Serifikat Hak Milik No. 108) dengan batas – batas 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,

Bahwa jangka waktu kredit selama 15 (Lima Belas) Tahun terhitung mulai Januari 2007 sampai Januari 2022. Dengan perincian pembayaran kewajiban PENGUGAT perbulannya sebesar Rp. 435.900 (Empat Ratus Tiga Puluh Lima Ribu Sembilan Ratus Rupiah), Bahwa pada Bulan Mei Tahun 2019 PENGUGAT mengalami kendala / kesulitan keuangan sehingga PENGUGAT lupa membayar kewajibannya di bank BTN, 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**, bahwa atas tindakan Tergugat I dan Tergugat II(KPKNL), yang telah menjual lelang objek sengketa yang pemenangnya adalah Turut Tergugat II, adalah perbuatan melawan hukum, Penggugat merasa dirugikan sebab Penggugat tidak pernah mendapatkan surat peringatan/somasi, menurut Penggugat harusnya Tergugat I dan Turut Tergugat I melakukan Penjadwalan kembali(reschulding), persyaratan kembali(reconditioning), penataan kembali(restructuring) ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 163 HIR/283 RBg Penggugat berkewajiban untuk membuktikan dalilnya tersebut di atas;

Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal;

Halaman 37 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 100/Pdt.G/2020/PN Bit

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 benar Penggugat mendapatkan fasilitas kredit KPR-BTN dari Tergugat I;
- Bahwa antara Tergugat I (PT. Bank Tabungan Negara (Persero) dan Penggugat Ismail Lanuru telah menyetujui perjanjian kredit Nomor: 00011-01-02-026358-4 tanggal 19 Desember 2006;
- Bahwa objek sengketa (KPR-BTN) dijadikan agunan dan telah diberi Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 204/2018, berdasarkan perjanjian kredit Nomor: 00011-01-02-026358-4 tanggal 19 Desember 2006;
- Bahwa agunan 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; (Serifikat Hak Milik No. 108); dengan batas – batas 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
- Bahwa jangka waktu kredit selama 15 (Lima Belas) Tahun terhitung mulai Januari 2007 sampai 19 Desember 2021;
- Bahwa telah dilakukan pelelangan terhadap barang agunan, dan yang menjadi pemenang lelang adalah Turut Tergugat II;

Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan menurut Penggugat adalah Tergugat I tidak pernah memberi peringatan/somasi dan seharusnya Tergugat I melakukan Penjadwalan kembali(reschuldung), persyaratan kembali(reconditioning), penataan kembali(restructuring), sehingga atas perbuatan Tergugat I, Tergugat II, yang telah melakukan lelang atas objek hak tanggungan merupakan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan menurut Tergugat I, Penggugat telah melakukan cidera janji berdasarkan perjanjian kredit Nomor: 00011-01-02-026358-4 tanggal 19 Desember 2006, sehingga agunan milik Penggugat yang dijadikan jaminan hak tanggungan haruslah dilelang untuk menutupi semua tunggakan/kewajiban Penggugat kepada Tergugat I, sehingga tindakan Tergugat I yang meminta Tergugat II untuk melelang objek hak tanggungan Penggugat, dan Turut Tergugat II yang adalah sebagai pemenang lelang tidaklah dapat dipersalahkan karena melawan hukum karena tindakan

Halaman 38 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 100/Pdt.G/2020/PN Bit

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

Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II telah berdasarkan hukum;

Menimbang, bahwa telah diakui atau setidak-tidaknya tidak dibantah hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat I adalah hutang piutang Kredit Kepemilikan Rumah(KPR-BTN) dimana Penggugat adalah konsumen/nasabah(Debitur) dari Tergugat I(kreditur); Berdasarkan Perjanjian Kredit Nomor; 00011-01-02-026358-4 tanggal 19 Desember 2006;

Menimbang, bahwa perjanjian kredit antara Penggugat dan Tergugat I, berdasarkan bukti T.IIT.I-1 pasal 1 antara lain menyebutkan;

- a. Jumlah Pokok Kredit(Rp) :Rp32.000.000(tiga puluh dua juta rupiah)
- b. Jenis Kredit :KPR
- c. Penggunaan Kredit :Pembelian Rumah
- d. Jangka waktu kredit :180 bulan
- e. Jatuh tempo kredit :19 Desember 2021
- f. Angsuran per/bulan(Rp) :Rp362.700
- g. Jatuh tempo pembayaran angsuran:tanggal 7 setiap bulan;
- h. Tenggang waktu pembayaran angsuran:s/d akhir bulan ybs;
- i. Jenis Agunan Kredit :Tanah dan Bangunan;
- j. Letak agunan :Manembo-Nembo Asri 2, Blok C No.60 Bitung barat;
- k. Bukti Kepemilikan Agunan :SHGB No.
- l. Luas bangunan/tanah :36/120 M²;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa surat bukti P-1 sampai dengan P-8 tanpa menghadirkan saksi, begitu juga Tergugat I dan Turut Tergugat I telah mengajukan bukti surat bertanda T.I.TT.I-1 sampai dengan T.I.TT.I-14, Tergugat II telah mengajukan bukti surat T.II-1 sampai dengan T.II-14a dan Turut Tergugat II mengajukan bukti surat bertanda TT.II-1 sampai dengan TT.II-10 Serta 1(satu) orang saksi yang memberikan keterangan didepan persidangan;

Menimbang, bahwa bukti Para Pihak tersebut, Majelis Hakim akan mempertimbangkan bukti yang mempunyai hubungan langsung dengan perkara ini, sehingga apabila bukti-bukti yang tidak turut dipertimbangkan oleh Majelis Hakim menurut Majelis tidak mempunyai hubungan dalam perkara ini sehingga haruslah dikesampingkan;

Menimbang, bahwa Penggugat mendalilkan dalam dalil gugatannya bahwa mengalami kesulitan keuangan pada Mei 2019, bahwa dari alat bukti

Halaman 39 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 100/Pdt.G/2020/PN Bit

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

surat P-1 sampai dengan P-8 tidak ada bukti yang menerangkan bahwa Penggugat mengalami kesulitan uang, pada bulan Mei 2019, sebaliknya Tergugat I berdasarkan bukti T1,TT.I-3,4,5 berupa surat peringatan I, tertanggal 28 Juni 2018, Surat peringatan II tertanggal, 09 Juli 2018, Surat peringatan III tertanggal, 03 September 2018, tentang peringatan kepada Penggugat untuk segera menyelesaikan kewajibannya; bahwa jika dalam dalil Penggugat mengalami kesulitan keuangan Mei 2019, sementara surat peringatan/somasi I sejak tanggal 28 Juni 2018, maka dapat disimpulkan bahwa ternyata Penggugat tidak dapat melakukan kewajiban membayarnya bukan pada bulan Mei 2019, tetapi sudah tidak melakukan kewajibannya sebelum Juni 2018, sehingga Tergugat I lalu memberi peringatan kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa karena Penggugat tidak melakukan kewajibannya untuk membayar hutang kredit pemilikan rumah-BTN, Tergugat I lalu memberikan somasi/Peringatan berdasarkan bukti T.1.TT.1-3,4,5, bahwa Penggugat membantah tidak pernah menerima peringatan/somasi tersebut, tidak ada bukti yang diajukan Penggugat, namun terhadap bantahan itu Tergugat I dapat menunjukan bukti T.1.TT.1-3,4,5 yang adalah surat peringatan I, II, II;

Menimbang, bahwa karena tidak ada jawaban atau tanggapan dari Penggugat, 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(Bukti T.I,TT.I-8,9,10) atas pembuktian tersebut ternyata dalil Penggugat yang menyatakan mengalami kesulitan keuangan dan tidak diberi peringatan/somasi tidaklah berdasarkan pada hukum, sehingga haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai dalil Penggugat yang mendalilkan tindakan Tergugat I dan Tergugat II, telah melakukan Perbuatan melawan hukum karena Tergugat I tidak memberikan kesempatan kepada Penggugat untuk menyelesaikan kewajibannya berdasarkan undang-undang(PMK RI Nomor:29/KMK.01/1996, Pasal 5 ayat, (1),(2), Pasal 7 dan yurisprudensi MA RI Nomor:852/K/Sip/1972) seharusnya Tergugat I melakukan Penjadwalan kembali(reschulding), persyaratan kembali(reconditioning), penataan kembali(restructuring) dan bukan melakukan penjualan/lelang terhadap objek sengketa;

Menimbang, bahwa berdasarkan pada dalil tersebut, Tergugat I telah membantahnya dalam jawaban Tergugat I dan Turut Tergugat I

Halaman 40 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 100/Pdt.G/2020/PN Bit

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;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 jenis lelangnya adalah Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan. Sehingga PENGUGAT 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;

Menimbang, bahwa atas dalil Penggugat, Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut; jika mengacu pada Peraturan Menteri Keuangan Nomor 29/KMK.01/1996 tentang Pengurusan Piutang Negara KPR-BTN, dimana Peraturan Menteri Keuangan tentang Pengurusan Piutang Negara KPR-BTN, ini telah diperbaharui beberapa kali yakni dengan Keputusan Menteri Keuangan RI Nomor 340/KMK.01/2000, kemudian Keputusan Menteri Keuangan RI Nomor 510/KMK.01/2000, tentang perubahan atas Keputusan Menteri Keuangan Nomor 340/KMK.01/2002 tentang pengurusan Piutang Negara Kredit Perumahan Bank Tabungan Negara, yang terakhir dengan Keputusan Menteri Keuangan RI Nomor 301/KMK.01/2002 tentang pengurusan Piutang Negara Kredit Perumahan Bank Tabungan Negara, pada Bab II Pasal 2 mengenai Ruang Lingkup disebutkan ruang lingkup pengurusan Piutang Negara dalam keputusan Menteri Keuangan ini adalah terbatas pada Kredit Perumahan-BTN dengan jumlah kredit yang diberikan paling banyak Rp.350.000.000(tiga ratus lima puluh juta rupiah);

Menimbang, bahwa jika dilakukan penyesuaian Restrukturisasi sesuai analisa jika Debitur masih memiliki prospek usaha yang baik dan dinilai mampu memenuhi kewajiban, sedangkan berdasarkan pada bukti surat peringatan III (bukti T-I,TT-I, 5) tertanggal 3 September 2018, kewajiban Penggugat yang harus diselesaikan sejumlah Rp.9.910.236,00(sembilan juta sembilan ratus sepuluh ribu,dua ratus tiga puluh enam ribu rupiah), Penggugat tidak langsung menyelesaikan kewajibannya, 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 bukti T.II-10);

Menimbang, bahwa karena kelalaian yang sengaja dilakukan Penggugat, selanjutnya Tergugat I yang dalam menjalankan kegiatan pemberian

Halaman 41 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 100/Pdt.G/2020/PN Bit

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 kepada Para Nasabah diawasi oleh Otoritas Jasa Keuangan (OJK) sehingga tidak bisa sembarangan melakukan restrukturisasi begitu saja. adapun batasannya Bank wajib mengelola Aset (kredit) berdasarkan prinsip kehati-hatian, 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;

Menimbang, bahwa berdasarkan pada Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (POJK) Nomor 40/POJK.03/2019, maka Penggugat tidak termasuk dalam kriteria tersebut, karena kemampuan membayar dari Penggugat sudah diragukan, ketepatan dalam pembayaran pokok dan bunga, serta kepatuhan terhadap perjanjian kredit, sudah diabaikan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam kesepakatan Perjanjian Kredit, antara Penggugat dan Tergugat I sebagaimana disebutkan dalam Pasal 8 ayat 1 dan Pasal 2 huruf b Perjanjian Kredit dengan jelas dan tegas menerangkan bahwa:

- 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.*

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan Bukti T-I, TT-I.1 berupa Perjanjian Kredit Nomor; 00011-01-02-026358-4 tanggal 19 Desember 2006, Pasal 15 tentang Debitur Wanprestasi disebutkan sebagai berikut;

1. Tindakan Debitur yang mengakibatkan Debitur dinyatakan Wanprestasi, adalah sebagai berikut:
 - a. Debitur tidak membayar angsuran ataupun jumlah angsuran yang dibayarnya kurang dari jumlah yang ditetapkan dalam perjanjian kredit dan atau tidak melunasi kewajiban angsuran menurut batas waktu yang ditetapkan dalam Pasal 8 perjanjian kredit ini;
 - b. Debitur melakukan penunggakan atas kewajiban angsuran sebanyak 2(dua) kali angsuran;



- c. Debitur melanggar ketentuan-ketentuan dan atau tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana disepakati pada pasal 11, pasal 12, pasal 13 dan pasal 14 perjanjian kredit ini;
- d. Debitur tidak memenuhi dengan baik kewajiban-kewajibannya atau melanggar ketentuan-ketentuan didalam perjanjian kredit satu dan lain semata-mata menurut penetapan atau pertimbangan Bank;
2. Apabila Debitur wanprestasi sebagaimana dimaksud ayat(1) pasal ini, Bank berhak untuk melakukan tindakan-tindakan sebagai berikut:
 - a. Memberikan peringatan dalam bentuk pernyataan lalai/wanprestasi Atau akta lain yang sejenis yang dikirimkan ke alamat Debitur sebagaimana dimaksud pada pasal 22 perjanjian kredit ini;
 - b. Para Pihak sepakat bentuk pernyataan lalai/wanprestasi yang dapat dilakukan Bank berupa surat atau akta lain yang sejenis maupun dalam bentuk peringatan(Plank, stiker atau yang dianggap lazim ditempelkan pada rumah dan tanah yang menjadi agunan kredit;

Menimbang, bahwa melihat fakta hukum diatas jika Penggugat mengalami kendala /kesulitan keuangan seharusnya Penggugat datang menghadap dan menyampaikan tentang kesulitan Penggugat dalam melakukan kewajiban pembayaran tersebut kepada Tergugat I, sehingga Penggugat dan Tergugat I bersama-sama mencari solusi, dari bukti T.I,TT.I-3,4,5 dimana Tergugat I, telah menyampaikan peringatan/somasi kepada Penggugat namun Penggugat sengaja menghindar dan tidak mau tahu lagi akan kewajibannya untuk melakukan pembayaran kepada Tergugat I, padahal Penggugat berdasarkan Perjanjian Kredit Pasal 15 tersebut diatas, pada ayat (1) Debitur dinyatakan wanprestasi adalah jelas disebutkan pada poin b Debitur melakukan penunggakan atas kewajiban angsuran sebanyak 2(dua) kali angsuran, dan atas wanprestasi dari Penggugat, Tergugat I telah melakukan tindakan-tindakan berupa memberikan cap pada bagian rumah objek hak tanggungan bahwa tanah dan rumah ini adalah agunan dari BTN, sesuai Pasal 15 ayat (2) isi perjanjian kredit, bersesuaian dengan keterangan Saksi Eman Janwar Gandaria Saksi dari Turut Tergugat II yang memberikan keterangan didepan persidangan dibawah sumpah; bahwa setahu saksi rumah obyek sengketa itu sempat di cap "tanah dan rumah ini adalah agunan dari BTN" tetapi cap tersebut sempat dihapus namun muncul lagi;

Menimbang, bahwa tindakan Tergugat I dalam memberikan kredit kepada Penggugat sampai lahirnya hubungan hukum hutang piutang sebagaimana akta perjanjian kredit Nomor; 00011-01-02-026358-4 tanggal 19 Desember 2006



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

adalah sah dan sudah sesuai hukum yang berlaku; sehingga lahir sertifikat hak tanggungan No.204/2018(Bukti T.I,TT.I-2) yang dikeluarkan dan diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional, sesuai prosedur hukum yang berlaku Tergugat I, selaku kreditur telah melaksanakan semua ketentuan hukum yang berlaku dalam kaitannya dengan menerima obyek sengketa sebagai jaminan kredit, atas obyek sengketa telah dibebani dengan hak tanggungan peringkat I (pertama) sesuai sertifikat hak tanggungan No.204/2018 Berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut Tergugat I telah memberikan Surat Peringatan, I, II dan III (Bukti T.I,TT.I-3,4,5) dimana didalam Surat Peringatan tersebut terdapat pemberitahuan apabila Penggugat tidak segera menyelesaikan kewajibannya, maka akan di lakukan tindakan penyelamatan kredit baik melalui penjualan agunan/pengalihan piutang kepada pihak ketiga maupun melalui litigasi,...dan seterusnya;

Menimbang, bahwa terhadap perjanjian kredit antara Tergugat I dan Penggugat, berdasarkan pertimbangan diatas, nyata Penggugat telah terbukti tidak memenuhi kewajibannya, terhadap sikap Penggugat, Tergugat I telah melakukan upaya, pembinaan dan peringatan-peringatan tertulis(Bukti T.I,TT,I-3,4,5)namun Penggugat tetap tidak mengindahkan peringatan – peringatan dari Tergugat I untuk menyelesaikan Kredit tersebut, sehingga telah memenuhi kategori cidera janji/wanprestasi yaitu tidak memenuhi prestasi yang dijanjikan atau tidak memenuhi prestasi tepat waktu atau tidak memenuhi prestasi yang dijanjikan secara layak. Sebagaimana pendapat hukum M. Yahya Harahap, SH dalam bukunya Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan Terbitan Sinar Grafika Hal. 454). Hal tersebut juga sesuai dengan pendapat hukum Handri Raharjo dalam bukunya Hukum Perjanjian di Indonesia terbitan Pustaka Yustisia tahun 2009 halaman 80 yang menyatakan bahwa debitur dikatakan wanprestasi (cidera janji) apabila :

1. Sama sekali tidak memenuhi prestasi,
2. Memenuhi prestasi tetapi tidak sebagaimana yang diperjanjikan,
3. Memenuhi prestasi tetapi tidak tepat waktu (terlambat)
4. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.

Menimbang, bahwa karena Penggugat, telah dinyatakan telah melakukan wanprestasi sebagaimana telah dipertimbangkan diatas, maka tindakan Tergugat I, dan Tergugat II, dalam melakukan pelelangan atas agunan yang dijadikan jaminan didasarkan pada Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dinyatakan dengan tegas bahwa :

Halaman 44 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 100/Pdt.G/2020/PN Bit



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

“Apabila debitor 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;

Bahwa atas wanprestasi dari Penggugat, maka berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT), Tergugat I selaku pemegang Hak Tanggungan berhak melakukan eksekusi lelang atas kekuasaan sendiri (Parate Eksekusi) terhadap obyek Hak Tanggungan dan mengambil pelunasan piutangnya kepada Penggugat dari hasil eksekusi lelang obyek Hak Tanggungan tersebut; Bahwa selain itu dijelaskan pula pada penjelasan Pasal 14 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang 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 Debitor 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 Hukum Acara Perdata”;

Menimbang, bahwa Parate Executie (lelang eksekusi Hak Tanggungan) dalam perkara a qua merupakan lelang berdasarkan permohonan PT. Bank Tabungan Negara Tbk. Cabang Manado *in casu* Tergugat I, bahwa Tergugat I dan II telah melaksanakannya 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;

Menimbang, bahwa berdasarkan PMK No.27/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Tergugat II telah memberitahukan kepada Tergugat I perihal Penetapan Jadwal Lelang dengan tata cara dan ketentuan sebagaimana tercantum di dalam Surat Nomor S-2666/WKN.16/KNL.01/2019 tertanggal september 2019 (*Vide* bukti T.II-8) dan Tergugat I telah melakukan Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tertanggal 8 Oktober 2019 (*Vide* bukti T.II-13a), selanjutnya Tergugat I telah memberitahukan kepada Penggugat tentang pelaksanaan lelang dimaksud, sebagaimana Surat Nomor : 572/AMD-AREA5/MND.III/X/2019 perihal Pemberitahuan Lelang tertanggal 2 Oktober 2019 (*Vide* bukti T.II-12, P-2) dan telah menyampaikan permintaan pengosongan tanah berikut bangunan jaminan untuk segera diserahkan dalam keadaan kosong kepada Penggugat sebagaimana Surat Nomor : 113/S/AMD-

Halaman 45 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 100/Pdt.G/2020/PN Bit

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

AREA5/MND.III/IV/2019(bukti T.I.TT.I-7) perihal Surat Pemberitahuan Pengosongan rumah, selanjutnya Tergugat II telah melakukan Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui Surat Kabar Harian Tribun Manado tanggal 23 Oktober 2019 (*Vide* bukti T.II-13b) dan telah dilaksanakan Lelang Eksekusi oleh Tergugat II Kantor Pelayanan kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Manado, dimana dalam pelaksanaan lelang tersebut Turut Tergugat II Yono Triyono selaku Penawar tertinggi disahkan sebagai Pembeli oleh Tergugat II, sebagaimana termuat di dalam Risalah Lelang Nomor RL-650/76/2019 tanggal 6 November 2019 (*Vide* T.I,TT.I- 11, bukti T.II-1), rangkaian perbuatan Tergugat I dan Tergugat II sebagaimana terurai di dalam fakta hukum tersebut di atas telah bersesuaian dengan Undang-Undang Lelang (*Vendu Reglement,Ordinantie* 28 Februari 1908 *Staatsblad* 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan *Staatsblad* 1941:3) dan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;

Menimbang, bahwa berdasarkan pada fakta hukum diatas perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang telah melakukan lelang atas objek hak tanggungan didasarkan pada hukum, dan tidak bertentangan dengan hukum dengan demikian menurut hukum tidak ada lagi permasalahan hukum yang perlu dipermasalahkan dalam kaitannya dengan Lelang Hak Tanggungan atas tanah dan bangunan SHM No. 108 yang terletak di Kelurahan Manembo-Nembo atas nama Penggugat (Ismail Lanuru) karena obyek sengketa, telah dieksekusi/dilelang berdasarkan Pasal 6 UU HT(Bukti T.I.TT.I, T.II-1), sehingga Eksepsi Tergugat I, bahwa objek gugatan telah selesai dieksekusi telah terbukti dan dapat mematahkan dalil Penggugat, yang menyatakan Tergugat I, Tergugat II, melakukan perbuatan melawan hukum tidak berdasarkan hukum, karena Perbuatan Tergugat I dan Tergugat II melakukan penjualan lelang atas objek sengketa telah berdasarkan pada hukum, karena Penggugat wanprestasi sebagaimana disebutkan dalam perjanjian kredit antara Penggugat dan Tergugat I diatas; maka terhadap dalil dan petitum lainnya yang dimintakan oleh Penggugat, tidaklah perlu dipertimbangkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan keseluruhan pertimbangan tersebut di atas, maka diperoleh kesimpulan bahwa Penggugat tidak dapat membuktikan dalil pokok gugatannya sedangkan Tergugat I dan Tergugat II telah dapat membuktikan dalil Jawabannya;

Halaman 46 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 100/Pdt.G/2020/PN Bit

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

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat tidak dapat membuktikan dalil pokok gugatannya maka terhadap petitum gugatan lainnya tidak perlu dipertimbangkan lagi dan beralasan hukum bagi Majelis Hakim untuk menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya, dan Majelis Hakim tidak perlu lagi mempertimbangkan alat-alat bukti lainnya yang diajukan Para Tergugat;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat ditolak, maka Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Pasal 1365 KUHPdata, Pasal 6 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

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);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bitung, pada hari Jumat, tanggal 5 Maret 2021 oleh Majelis Hakim, Nova Salmon, Sebagai Hakim Ketua, Jubaida Diu, SH, Christian Yoseph Pardomuan Siregar, S.H., yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bitung Nomor 100/Pdt.G/2020/PN Bit tanggal 16 Februari 2021, putusan tersebut pada hari Rabu, tanggal 17 Maret 2021 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, David Johanes Makabimbang S.H. Panitera Pengganti Pengadilan Negeri Bitung, Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat I dan Turut Tergugat I serta Turut Tergugat II tanpa dihadiri Kuasa Tergugat II;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Jubaida Diu, S.H.

Nova Salmon S.H.

Christian Yoseph Pardomuan Siregar, S.H.

Halaman 47 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 100/Pdt.G/2020/PN Bit



Panitera Pengganti,

David Johanes Makabimbang S.H.

Perincian biaya :

1. Pendaftaran.....	Rp30.000,00;
2. Materai	Rp10.000,00;
3. Redaksi	Rp10.000,00;
4. Proses	Rp100.000,00;
5. PNPB	Rp50.000,00;
6. Panggilan	Rp1.170.000,00;
7. Pemeriksaan setempat	Rp1.200.000,00;
8. Sita	Rp0,00;
Jumlah	Rp2.570.000,00;

(dua juta lima ratus tujuh puluh ribu rupiah)