



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PUTUSAN

Nomor : 14/PDT/2019/PT MND

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Manado yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata dalam tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

KEPALA / PIMPINAN KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN

LELANG MANADO (KPKNL), Alamat : JL. Bethesda

No. 6-8 GKN Lt.4 Manado ;

Disebut : PEMBANDING semula TURUT TERGUGAT II;

Melawan :

1. JOZEP JOE PIER PIRI, NIK 7171062312810001, Tempat Lahir di Manado, tanggal 23 Desember 1981, Umur 36 Tahun, Jenis Kelamin Laki-laki, Warga Negara Indonesia, Alamat Jl. Samratulangi 17 Ling IV Kel. Titiwungen Selatan Kec. Sario, Agama Kristen Protestan, Pendidikan Sarjana Pertanian, Pekerjaan Pegawai BRI, Status Kawin Kawin ;
2. ANDRE DAUD ERNES PIRI, NIK 7171062707830001, Tempat Lahir di Manado, tanggal 27 Juli 1983, Umur 34 Tahun, Jenis Kelamin Laki-laki, Warga Negara Indonesia, Alamat Jl. Samratulangi 17 Ling IV Kel. Titiwungen Selatan Kec. Sario, Agama Kristen Protestan, Pendidikan SMA, Pekerjaan Wiraswasta, Status Kawin Kawin ;

Disebut : PARA TERBANDING semula PARA PENGGUGAT;

DAN :

1. KEPALA / PIMPINAN PT. BANK MANDIRI (PERSERO) TBK RCCR X / SULAWESI DAN MALUKU, Alamat JL. Dotulolong

Put. No. 14/PDT/2019/PT MND Halaman 1 dari 38 Halaman

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

Lasut No. 15, Pinaesaan, Wenang, Kota Manado,
Sulawesi Utara ;

Dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya yang
bernama : DENTHA OKTAVIANTHA, Officer pada
small Medium Enterprise & Micro Collection &
Recovery PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. Manado
sesuai Surat Perintah Tugas Nomor : KPH.LGL/
BAL.045/2018 tanggal 16 April 2018 dan sesuai
Surat Kuasa Khusus tanggal 16 April 2018 yang
telah didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri
Manado dibawah Register nomor : 304/SK/2018
tanggal 26 April 2018 dan selanjutnya telah di
subtitusikan kepada ALFRED AIFAN, Officer pada
small Medium Enterprise & Micro Collection &
Recovery PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. Manado
sesuai Surat Kuasa Khusus (Substitusi) tanggal
31 Mei 2018 ;

Disebut : TURUT TERBANDING I semula TERGUGAT ;

2. KEPALA / PIMPINAN TRIBUN MANADO, Alamat JL. A. A Maramis, Kairagi,
Kecamatan Mapanget, Kota Manado Sulawesi
Utara ;

Disebut : TURUT TERBANDING II semula TURUT TERGUGAT I;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Setelah membaca :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Manado tanggal 11 Maret 2019, Nomor
14/PDT/2019/PT MND tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa
dan mengadili perkara Nomor 123/Pdt.G/2018/PN Mnd, ditingkat banding;
2. Berkas perkara dan surat-surat lain yang berhubungan dengan perkara

Put. No. 14/PDT/2019/PT MND Halaman 2 dari 38 Halaman

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

tersebut ;

TENTANG DUDUK PERKARA

Membaca Surat Gugatan Para Terbanding semula Para Penggugat tertanggal 23 Maret 2018 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Manado pada tanggal 3 April 2018 dibawah register perkara Nomor : 123/Pdt.G/ 2018/PN Mnd., yang selengkapnya menguraikan alasan-alasan sebagai berikut :

1. Bahwa PENGUGAT adalah anak-anak almarhum Ibu Ester Femmy Waworuntu ; dan almarhum Ayah Albert Adolf Alexander Piri.
2. Bahwa PENGUGAT almarhum Ibu Ester Femmy Waworuntu (semasa hidup), memperoleh informasi yang didapat berdasarkan berita di media cetak / Koran yang diterbitkan oleh TURUT TERGUGAT I Tribun Manado, Halaman 18, pada hari Kamis, tertanggal 1 Desember 2016 tentang pengumuman lelang kedua eksekusi hak tanggungan ;
3. Bahwa berdasarkan informasi yang diperoleh tersebut, PENGGUGAT dan Alm. Ibu Ester Femmy Waworuntu (orang tua dari penggugat) tertarik untuk membeli objek lelang yang tertera di dalam media cetak/Koran Tribun Manado, angka 1 (satu) PT. Lucvan Jaya Abadi, dengan keterangan : "sebidang tanah seluas 176 m² berikut bangunan di atasnya, sesuai SHM No. 274/Sario Tumpaan, Tanggal 08/08/1984, atas nama Vany Desiree Samsu, yang terletak di JL. Kembang, Kel. Sario tumpaan, Kec. Sario, Kota Manado, Provinsi Sulawesi utara. (Limit harga Rp 470.000.000,-/ setoran uang jaminan Rp 157.000.000,-)";
4. Bahwa pada tanggal 15 desember 2016, Alm Ibu Ester Femmy Waworuntu mengikuti lelang yang dilaksanakan oleh TURUT TERGUGAT II KPKNL (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Manado) sebagai pelaksana, Farid Fabianus, SH. Sebagai pejabat Lelang, berdasarkan nomor SK pengangkatan : 12/KM.6/UP.11/2012, tanggal 26 November 2016 dan TERGUGAT PT. Bank Mandiri (persero) Tbk. RCCR X/Sulawesi dan Maluku sebagai pemohon lelang (nomor surat permohonan RTR.RCR/BMC.MKS/12997/2016 tanggal 24 oktober 2016), Dentha Oktaviantha sebagai pejabat penjual, berdasarkan surat tugas pejabat penjual RTR.RCR/BMC.MKS/13003/2016 tanggal 13 desember 2016.
5. Bahwa Alm. Ibu Ester Femmy Waworuntu (orang tua dari PENGGUGAT) PENGGUGAT berhasil memenangkan lelang tanah dan bangunan yang

Put. No. 14/PDT/2019/PT MND Halaman 3 dari 38 Halaman

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

terletak di JL. Kambang, Kel Sario Tumpaan, Kec. Sario, Kota Manado, yang ber SHM No. 274/sario tumpaan atas nama Vany Desiree samsu, luas 176 m², dengan harga pembelian objek lelang sebesar Rp 471.000.000,- (empat ratus tujuh puluh satu juta rupiah), sebagaimana objek lelang yang diinginkan oleh PENGGUGAT dan Alm. Ibu Ester Femmy Waworuntu (orang tua dari PENGGUGAT) pada waktu memperoleh informasi dari media cetak/Koran Tribun Manado tersebut ;

6. Bahwa setelah Alm. Orang tua ibu dinyatakan sah sebagai pihak pemenang lelang, Alm, orang tua ibu melaksanakan pelunasan kewajiban pembayaran lelang atas segala bentuk pembayaran dalam hal pelunasan atas objek lelang sebidang tanah seluas 176 m² berikut bangunan di atasnya, sesuai SHM no. 274/sario tumpaan, tanggal 08/08/1984, atas nama Vany Desiree Samsu, yang terletak di JL. Kambang, kel. Sario tumpaan, kec. Sario, kota manado, dengan rincian :

Pada tanggal 15 desember 2016

Melaksanakan kewajiban pembayaran lelang sebesar Rp 480.420.000,- (empat ratus delapan puluh juta empat ratus dua puluh ribu rupiah), dengan rincian pokok : Rp. 471.000.000,- (empat ratus tujuh puluh satu juta rupiah), bea lelang : Rp 9.420.000,- (Sembilan juta empat ratus dua puluh ribu rupiah);

Pada tanggal 16 desember 2016

Melaksanakan pembayaran pengalihan hak tanah/bangunan, sejumlah Rp. 11.775.000,- (sebelas juta tujuh ratus tujuh puluh lima ribu rupiah), dan pembayaran atas pajak objek lelang sebesar Rp 20.550.000,- (dua puluh juta lima ratus ribu rupiah);

7. Bahwa pada tanggal 4 (empat) Januari 2017, Alm orang tua ibu dokumen berupa:
 - Asli SHM no. 274/sario tumpaan, tanggal 08-08-1984 atas nama Vany Desiree Samsu;
 - Asli SHT I no. 2279/2013, tanggal 24-06-2013
 - Surat Roya no. R. 10.Ar.MDO/CDO.494/2016, tanggal 28-12-2016.
8. Bahwa setelah Alm. Orang tua ibu melaksanakan pembayaran dan telah menerima dokumen-dokumen terkait objek lelang tersebut, objek lelang dengan SHM No. 274/sario Tumpaan, tanggal 08-08-1984 atas nama Vany Desiree Samsu, objek lelang yang sudah menjadi milik PENGGUGAT dan Alm. Orang tua ibu belum bisa dikuasai, oleh karena masih ada pihak yang menguasai dan tidak mau keluar dari objek tersebut;

Put. No. 14/PDT/2019/PT MND Halaman 4 dari 38 Halaman

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Bahwa dengan adanya permasalahan tersebut, PENGUGAT dan Alm. Orang tua ibu meminta klarifikasi kepada TERGUGAT, mirisnya menurut TERGUGAT dalam hal pengosongan atas objek sudah menjadi tanggung jawab pihak pemenang lelang dalam hal ini adalah PENGUGAT dan Alm. Orang tua ibu;
10. Bahwa perlu diketahui oleh Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo, atas masalah tersebut PENGUGAT dan Alm. Orang tua ibu berinisiatif untuk mengecek langsung terhadap objek lelang yang sudah menjadi hak milik, DAN TERNYATA DITEMUKAN FAKTA DILAPANGAN BAHWA BENTUK BANGUNAN OBJEK LELANG TANAH DAN BANGUNAN SESUAI SHM NO. 274/SARIO TUMPAAN, TANGGAL 08-08-1984 ATAS NAMA VANY DESIREE SAMSU, BERBEDA/TIDAK SAMA DENGAN GAMBAR BENTUK BANGUNAN YANG DIMUAT DALAM MEDIA CETAK KORAN TRIBUN MANADO YANG DIKELUARKAN OLEH TURUT TERGUGAT I YAITU GAMBAR 1 (SATU) PT. LUCVAN JAYA ABADI SEBAGAI OBJEK LELANG; DAN BENAR DIDALAM PROYEK TERSEBUT MASIH ADA PIHAK YANG MENEMPATI ATAU MENGUASAI;
11. Bahwa dengan adanya permasalahan tersebut, jelas-jelas sangat merugikan PENGUGAT dan Alm. Orang tua ibu, perlu diketahui oleh Yang Mulia Majelis Hakim bahwa sebelum PENGUGAT dan Alm. Orang tua ibu mengikuti lelang yang akan dilaksanakan oleh TURUT TERGUGAT II dan TERGUGAT, PENGUGAT dan Alm. Ibu Esther Femmy Waworuntu (orang tua dari pengugat) telah menjual rumah tempat tinggal mereka untuk pembayaran atas objek lelang tersebut;
12. Bahwa akibat permasalahan yang terjadi ini, mengakibatkan PENGUGAT dan Alm. Orang tua hanya tinggal di tempat kos-kosan, dan bahkan pula mengakibatkan Alm. Ibu Ester Femmy Waworuntu (orang tua dari Pengugat) meninggal dunia, akibat beban batin dan kekurangan biaya ekonomi masalah ini;
13. Bahwa akibat perbuatan TERGUGAT, yang telah melelang objek tanah dan bangunan rumah sesuai SHM No. 274/Sario Tumpaan, tanggal 08/08/1984, atas nama Vany Desiree Samsu, yang terletak di JL. Kembang, Kel. Sario Tumpaan, Kec. Sario, Kota Manado, Provinsi Sulawesi utara, yang tidak berdasarkan data yang benar sehingga merugikan PENGUGAT, adalah jelas perbuatan melawan hukum. Sehingga adalah tepat bila kemudian Yang Mulia Majelis Hakim yang mengadili dan memeriksa perkara a quo dalam putusannya menyatakan bahwa lelang

Put. No. 14/PDT/2019/PT MND Halaman 5 dari 38 Halaman

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

yang dilaksanakan oleh TERGUGAT tertanggal 15 Desember 2016 atas objek sesuai SHM No. 274/Sario Tumpaan, tanggal 08/08/1984, atas nama Vany Desiree Samsu, yang terletak di JL. Kembang, Kel. Sario Tumpaan, Kec. Sario, Kota Manado, Provinsi Sulawesi utara, adalah perbuatan melawan hukum;

14. Bahwa perbuatan TURUT TERGUGAT I, yang mengeluarkan informasi, berita, iklan, pada halaman 18, pada hari Kamis, tertanggal 1 Desember 2016 tentang pengumuman Lelang Kedua Eksekusi Hak Tanggungan, yang dilaksanakan dengan tidak cermat, tidak teliti mengenai data yang diperoleh dari TERGUGAT sehingga mengakibatkan kerugian bagi PENGUGAT adalah jelas perbuatan melawan hukum. Sehingga adalah tepat bila kemudian Yang Mulia Majelis Hakim yang mengadili dan memeriksa perkara a quo dalam putusannya menyatakan bahwa pemberitaan melalui media cetak Koran, yang dilaksanakan oleh TURUT TERGUGAT I adalah perbuatan melawan Hukum;

15. Bahwa perbuatan TURUT TERGUGAT II, sebagai pelaksana lelang objek lelang sesuai SHM No. 274/Sario Tumpaan, tanggal 08/08/1984, atas nama Vany Desiree Samsu, yang terletak di JL. Kembang, Kel. Sario Tumpaan, Kec. Sario, Kota Manado, Provinsi Sulawesi utara, yang dilaksanakan secara tidak cermat dan tidak teliti mengenai data atas objek lelang dari TERGUGAT sehingga mengakibatkan kerugian bagi PENGUGAT adalah jelas perbuatan melawan hukum. Sehingga adalah tepat bila kemudian Yang Mulia Majelis Hakim yang mengadili dan memeriksa perkara a quo dalam putusannya menyatakan bahwa pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh TURUT TERGUGAT II adalah perbuatan melawan hukum;

16. Bahwa dengan dilaksanakannya proses lelang, oleh TERGUGAT yang bekerja sama dengan TURUT TERGUGAT I, dan TURUT TERGUGAT II, secara tidak teliti, tidak cermat, dan tidak berdasarkan pada data yang benar, maka PARA TERGUGAT telah melakukan perbuatan melawan hukum berdasarkan pasal 1365 kitab Undang-undang Hukum Perdata:

“Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut” ;

17. Bahwa perbuatan TERGUGAT menimbulkan kerugian bagi PENGUGAT baik secara materiil maupun immateriil, yaitu yang diperhitungkan sebagai berikut ;

- Kerugian materiil yang dialami PENGUGAT ialah sebagai berikut:

Put. No. 14/PDT/2019/PT MND Halaman 6 dari 38 Halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pada tanggal 15 Desember 2016

Melaksanakan kewajiban pembayaran lelang sebesar Rp. 480.420.000.- (empat ratus delapan puluh juta empat ratus dua puluh ribu rupiah), dengan rincian, pokok : Rp 471.000.000.- (empat ratus tujuh puluh satu juta rupiah), Bea lelang : Rp 9.420.000,- (sembilan juta empat ratus dua puluh ribu rupiah) ;

Pada tanggal 16 Desember 2016

Melaksanakan pembayaran pengalihan Hak Tanah / Bangunan, sejumlah Rp 11.775.000,- (sebelas juta tujuh ratus tujuh puluh lima ribu rupiah), dan pembayaran atas pajak objek lelang sebesar Rp 20.550.000,- (dua puluh juta lima ratus lima puluh ribu rupiah) ; Sehingga total kerugian materiil yang dialami PENGUGAT adalah sebesar Rp 512.745.000,- (lima ratus dua belas juta tujuh ratus empat puluh lima ribu rupiah);

- Kerugian imateriil yang diderita oleh PENGUGAT dan Almh. Orang tua ibu, antara lain :

Kehilangan tempat tinggal, kehilangan pekerjaan, mengalami tekanan batin dan mental yang begitu dalam, dan bahkan juga derita yang tiada berujung yang dirasakan oleh pihak PENGUGAT dan keluarga, mengingat ibu meninggal dunia tanggal 07-07-2017 akibat tekanan batin akibat masalah ini, sampai-sampai tidak mau makan dan minum dan tidur, Ayah pada tanggal 06-01-2018 meninggal dunia akibat tekanan batin akibat masalah ini sampai-sampai tidak ada biaya kesehari-harian untuk menyambung kehidupan untuk makan, minum, dll. Maka PENGUGAT menuntut ganti rugi imateriil sebesar Rp 287.255.000.- (dua ratus delapan puluh tujuh juta dua ratus lima puluh lima ribu rupiah);

Sehingga total keseluruhan kerugian yang dialami PENGUGAT secara materiil dan imateriil adalah Rp 800.000.000,- (delapan ratus juta rupiah);

18. Bahwa PENGUGAT mohon putusan kepada Majelis Hakim Yang Memeriksa Perkara ini supaya dapat memutuskan yang seadil-adilnya.

Berdasarkan alasan-alasan di atas, PENGUGAT mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Manado yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan menjatuhkan putusan :

1. Mengabulkan gugatan PENGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang di ajukan PENGUGAT dalam perkara ini;
3. Menyatakan lelang yang dilaksanakan oleh TERGUGAT tertanggal

Put. No. 14/PDT/2019/PT MND Halaman 7 dari 38 Halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

15 Desember 2016 atas objek sesuai SHM No. 274/Sario Tumpaan, tanggal 08/08/1984, atas nama Vany Desiree Samsu, yang terletak di JL. Kembang, Kel. Sario Tumpaan, Kec. Sario, Kota Manado, Provinsi Sulawesi utara, adalah perbuatan melawan hukum;

4. Menyatakan perbuatan TURUT TERGUGAT I, yang mengeluarkan informasi, berita, iklan, pada halaman 18, pada hari Kamis, tertanggal 1 Desember 2016 tentang pengumuman Lelang Kedua Eksekusi Hak Tanggungan, yang dilaksanakan dengan tidak cermat, tidak teliti mengenai data yang diperoleh dari TERGUGAT adalah perbuatan melawan hukum;
5. Menyatakan perbuatan TURUT TERGUGAT II, sebagai pelaksana lelang objek lelang sesuai dengan sesuai SHM No. 274/Sario Tumpaan, tanggal 08/08/1984, atas nama Vany Desiree Samsu, yang terletak di JL. Kembang, Kel. Sario Tumpaan, Kec. Sario, Kota Manado, Provinsi Sulawesi utara, yang dilaksanakan secara tidak cermat dan tidak teliti mengenai data atas objek lelang dari TERGUGAT adalah perbuatan Melawan Hukum;
6. Menyatakan sertifikat hak milik atas objek lelang yaitu SHM No. 274/Sario Tumpaan, tanggal 08/08/1984, atas nama Vany Desiree Samsu, yang terletak di JL. Kembang, Kel. Sario Tumpaan, Kec. Sario, Kota Manado, Provinsi Sulawesi utara, dikembalikan kepada TERGUGAT;
7. Menyatakan PENGUGAT telah mengalami kerugian baik materiil dan imateriil, yaitu ;
Kerugian materiil yang dialami oleh PENGUGAT adalah sebesar :
Rp 512.745.000,- (lima ratus dua belas juta tujuh ratus empat puluh lima ribu rupiah);
Kerugian imateriil yang dialami PENGUGAT adalah sebesar :
Rp 287.255.000,- (dua ratus delapan puluh tujuh juta dua ratus lima puluh lima ribu rupiah);
Sehingga total keseluruhan kerugian yang dialami PENGUGAT secara materiil dan imateriil adalah Rp 800.000.000,- (delapan ratus juta rupiah);
8. Menghukum TERGUGAT untuk membayar segala kerugian materiil maupun imateriil yang diderita oleh PENGUGAT setelah adanya putusan yang bersifat berkekuatan hukum tetap "inkracht van gewijsde";
9. Menyatakan putusan perkara ini serta merta dijalankan walau ada Verzet, Banding atau Kasasi dari PARA TERGUGAT;
10. Atau apabila Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain PENGUGAT mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Put. No. 14/PDT/2019/PT MND Halaman 8 dari 38 Halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Membaca Surat Kronologi Gugatan tertanggal 21 Mei 2018 perihal

Perubahan / Perbaikan gugatan yang selengkapnya sebagai berikut :

1. Bahwa PENGUGAT adalah anak-anak almarhum Ibu Ester Femmy Waworuntu dan almarhum Ayah Albert Adolf Alexander Piri.
2. Bahwa PENGUGAT almarhum Ibu Ester Femmy Waworuntu (semasa hidup), memperoleh informasi yang didapat berdasarkan berita di media cetak / Koran yang diterbitkan oleh TURUT TERGUGAT I Tribun Manado, Halaman 18, pada hari Kamis, tertanggal 1 Desember 2016 tentang pengumuman lelang kedua eksekusi hak tanggungan ;
3. Bahwa berdasarkan informasi yang diperoleh tersebut, PENGGUGAT dan Alm. Ibu Ester Femmy Waworuntu (orang tua dari penggugat) tertarik untuk membeli objek lelang yang tertera di dalam media cetak/Koran Tribun Manado, angka 1 (satu) PT. Lucvan Jaya Abadi, dengan keterangan : "sebidang tanah seluas 176 M² berikut bangunan di atasnya, sesuai SHM No. 274/Sario Tumpaan, Tanggal 08/08/1984, atas nama Vany Desiree Samsu, yang terletak di JL. Kembang, Kel. Sario tumpaan, Kec. Sario, Kota Manado, Provinsi Sulawesi utara. (Limit harga Rp 470.000.000,-/ setoran uang jaminan Rp 157.000.000,-)";
4. Bahwa pada tanggal 15 desember 2016, Alm Ibu Ester Femmy Waworuntu mengikuti lelang yang dilaksanakan oleh TURUT TERGUGAT II KPKNL (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Manado) sebagai pelaksana, Farid Fabianus, SH. Sebagai pejabat Lelang, berdasarkan nomor SK pengangkatan : 12/KM.6/UP.11/2012, tanggal 26 November 2016 dan TERGUGAT PT. Bank Mandiri (persero) Tbk. RCCR X/Sulawesi dan Maluku sebagai pemohon lelang (nomor surat permohonan RTR.RCR/BMC.MKS/12997/2016 tanggal 24 oktober 2016), Dentha Oktaviantha sebagai pejabat penjual, berdasarkan surat tugas pejabat penjual RTR.RCR/BMC.MKS/13003/2016 tanggal 13 desember 2016.
5. Bahwa Alm. Ibu Ester Femmy Waworuntu (orang tua dari PENGGUGAT) PENGGUGAT berhasil memenangkan lelang tanah dan bangunan yang terletak di JL. Kambang, Kel Sario Tumpaan, Kec. Sario, Kota Manado, yang ber SHM No. 274/sario tumpaan atas nama Vany Desiree samsu, luas 176 m², dengan harga pembelian objek lelang sebesar Rp 471.000.000,- (empat ratus tujuh puluh satu juta rupiah), sebagaimana objek lelang yang diinginkan oleh PENGGUGAT dan Alm. Ibu Ester Femmy Waworuntu (orang tua dari PENGGUGAT) pada waktu memperoleh informasi dari media cetak/Koran Tribun Manado tersebut ;

Put. No. 14/PDT/2019/PT MND Halaman 9 dari 38 Halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa setelah Alm. Orang tua ibu dinyatakan sah sebagai pihak pemenang lelang, Alm, orang tua ibu melaksanakan pelunasan kewajiban pembayaran lelang atas segala bentuk pembayaran dalam hal pelunasan atas objek lelang sebidang tanah seluas 176 m^2 berikut bangunan di atasnya, sesuai SHM no. 274/sario tumpaan, tanggal 08/08/1984, atas nama Vany Desiree Samsu, yang terletak di JL. Kembang, kel. Sario tumpaan, kec. Sario, kota manado, dengan rincian :

Pada tanggal 15 desember 2016

Melaksanakan kewajiban pembayaran lelang sebesar Rp 480.420.000,- (empat ratus delapan puluh juta empat ratus dua puluh ribu rupiah), dengan rincian pokok :

Rp 471.000.000,- (empat ratus tujuh puluh satu juta rupiah), bea lelang :

Rp 9.420.000,- (Sembilan juta empat ratus dua puluh ribu rupiah);

Pada tanggal 16 desember 2016

Melaksanakan pembayaran pengalihan hak tanah/bangunan, sejumlah Rp. 11.775.000,- (sebelas juta tujuh ratus tujuh puluh lima ribu rupiah), dan pembayaran atas pajak objek lelang sebesar Rp 20.550.000,- (dua puluh juta lima ratus ribu rupiah);

7. Bahwa pada tanggal 4 (empat) januari 2017, Alm orang tua ibu dokumen berupa:
- Asli SHM no. 274/sario tumpaan, tanggal 08-08-1984 atas nama Vany Desiree Samsu;
 - Asli SHT I no. 2279/2013, tanggal 24-06-2013
 - Surat Roya no. R. 10.Ar.MDO/CDO.494/2016, tanggal 28-12-2016.
8. Bahwa setelah Alm. Orang tua ibu melaksanakan pembayaran dan telah menerima dokumen-dokumen terkait objek lelang tersebut, objek lelang dengan SHM no. 274/sario tu,paan, tanggal 08-08-1984 atas nama Vany Desiree Samsu, objek lelang yang sudah menjadi milik PENGGUGAT dan Alm. Orang tua ibu belum bisa dikuasai, oleh karena masih ada pihak yang menguasai dan tidak mau keluar dari objek tersebut;
9. Bahwa dengan adanya permasalahan tersebut, PENGGUGAT dan Alm. Orang tua ibu meminta klarifikasi kepada TERGUGAT, mirisnya menurut TERGUGAT dalam hal pengosongan atas objek sudah menjadi tanggung jawab pihak pemenang lelang dalam hal ini adalah PENGGUGAT dan Alm. Orang tua ibu;
10. Bahwa perlu diketahui oleh Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan

Put. No. 14/PDT/2019/PT MND Halaman 10 dari 38 Halaman

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

mengadili perkara a quo, atas masalah tersebut PENGGUGAT dan Alm. Orang tua ibu berinisiatif untuk mengecek langsung terhadap objek lelang yang sudah menjadi hak milik, DAN TERNYATA DITEMUKAN FAKTA DILAPANGAN BAHWA BENTUK BANGUNAN OBJEK LELANG TANAH DAN BANGUNAN SESUAI SHM NO. 274/SARIO TUMPAAN, TANGGAL 08-08-1984 ATAS NAMA VANY DESIREE SAMSU, BERBEDA/TIDAK SAMA DENGAN GAMBAR BENTUK BANGUNAN YANG DIMUAT DALAM MEDIA CETAK KORAN TRIBUN MANADO YANG DIKELUARKAN OLEH TURUT TERGUGAT I YAITU GAMBAR 1 (SATU) PT. LUCVAN JAYA ABADI SEBAGAI OBJEK LELANG; DAN BENAR DIDALAM PROYEK TERSEBUT MASIH ADA PIHAK YANG MENEMPATI ATAU MENGUASAI;

11. Bahwa dengan adanya permasalahan tersebut, jelas-jelas sangat merugikan PENGGUGAT dan Alm. Orang tua ibu, perlu diketahui oleh Yang Mulia Majelis Hakim bahwa sebelum PENGGUGAT dan Alm. Orang tua ibu mengikuti lelang yang akan dilaksanakan oleh TURUT TERGUGAT II dan TERGUGAT, PENGGUGAT dan Alm. Ibu Esther Femmy Waworuntu (orang tua dari penggugat) telah menjual rumah tempat tinggal mereka untuk pembayaran atas objek lelang tersebut;
12. Bahwa akibat permasalahan yang terjadi ini, mengakibatkan PENGGUGAT dan Alm. Orang tua hanya tinggal di tempat kos-kosan, dan bahkan pula mengakibatkan Alm. Ibu Ester Femmy Waworuntu (orang tua dari Penggugat) meninggal dunia, akibat beban batin dan kekurangan biaya ekonomi masalah ini;
13. Bahwa akibat perbuatan TERGGUGAT, yang telah melelang objek tanah dan bangunan rumah sesuai SHM No. 274/Sario Tumpaan, tanggal 08/08/1984, atas nama Vany Desiree Samsu, yang terletak di JL. Kembang, Kel. Sario Tumpaan, Kec. Sario, Kota Manado, Provinsi Sulawesi utara, yang tidak berdasarkan data yang benar sehingga merugikan PENGGUGAT, adalah jelas perbuatan melawan hukum. Sehingga adalah tepat bila kemudian Yang Mulia Majelis Hakim yang mengadili dan memeriksa perkara a quo dalam putusannya menyatakan bahwa lelang yang dilaksanakan oleh TERGUGAT tertanggal 15 Desember 2016 atas objek sesuai SHM No. 274/Sario Tumpaan, tanggal 08/08/1984, atas nama Vany Desiree Samsu, yang terletak di JL. Kembang, Kel. Sario Tumpaan, Kec. Sario, Kota Manado, Provinsi Sulawesi utara, adalah perbuatan melawan hukum;
14. Bahwa perbuatan TURUT TERGUGAT I, yang mengeluarkan informasi,

Put. No. 14/PDT/2019/PT MND Halaman 11 dari 38 Halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berita, iklan, pada halaman 18, pada hari Kamis, tertanggal 1 Desember 2016 tentang pengumuman Lelang Kedua Eksekusi Hak Tanggungan, yang dilaksanakan dengan tidak cermat, tidak teliti mengenai data yang diperoleh dari TERGUGAT sehingga mengakibatkan kerugian bagi PENGUGAT adalah jelas perbuatan melawan hukum. Pengugat memohon kepada Majelis Hakim supaya dapat membatalkan lelang SHM No. 274 Sario Tumpaan dan dikembalikan uang ganti rugi senilai Rp. 800.000.000,- akibat kesalahan dan tidak teliti dalam proses lelang;

15. Bahwa perbuatan TURUT TERGUGAT II, sebagai pelaksana lelang objek lelang sesuai SHM No. 274/Sario Tumpaan, tanggal 08/08/1984, atas nama Vany Desiree Samsu, yang terletak di JL. Kembang, Kel. Sario Tumpaan, Kec. Sario, Kota Manado, Provinsi Sulawesi utara, yang dilaksanakan secara tidak cermat dan tidak teliti mengenai data atas objek lelang dari TERGUGAT sehingga mengakibatkan kerugian bagi PENGUGAT adalah jelas perbuatan melawan hukum. Sehingga adalah tepat bila kemudian Yang Mulia Majelis Hakim yang mengadili dan memeriksa perkara a quo dalam putusannya menyatakan bahwa pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh TURUT TERGUGAT II adalah perbuatan melawan hukum;

16. Bahwa dengan dilaksanakannya proses lelang, oleh TERGUGAT yang bekerja sama dengan TURUT TERGUGAT I, dan TURUT TERGUGAT II, secara tidak teliti, tidak cermat, dan tidak berdasarkan pada data yang benar, maka PARA TERGUGAT telah melakukan perbuatan melawan hukum berdasarkan pasal 1365 kitab Undang-undang Hukum Perdata:

“Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut” ;

17. Bahwa perbuatan TERGUGAT menimbulkan kerugian bagi PENGUGAT baik secara materiil maupun imateriil, yaitu yang diperhitungkan sebagai berikut ;

- Kerugian materiil yang dialami PENGUGAT ialah sebagai berikut:

Pada tanggal 15 Desember 2016

Melaksanakan kewajiban pembayaran lelang sebesar Rp. 480.420.000.- (empat ratus delapan puluh juta empat ratus dua puluh ribu rupiah), dengan rincian, pokok : Rp 471.000.000.- (empat ratus tujuh puluh satu juta rupiah), Bea lelang : Rp 9.420.000.- (sembilan juta empat ratus dua puluh ribu rupiah) ;

Pada tanggal 16 Desember 2016

Put. No. 14/PDT/2019/PT MND Halaman 12 dari 38 Halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Melaksanakan pembayaran pengalihan Hak Tanah/Bangunan, sejumlah Rp 11.775.000,- (sebelas juta tujuh ratus tujuh puluh lima ribu rupiah), dan pembayaran atas pajak objek lelang sebesar Rp 20.550.000,- (dua puluh juta lima ratus lima puluh ribu rupiah) ;

Sehingga total kerugian materiil yang dialami PENGUGAT adalah sebesar Rp 512.745.000,- (lima ratus dua belas juta tujuh ratus empat puluh lima ribu rupiah);

- Kerugian imateriil yang diderita oleh PENGUGAT dan Almh. Orang tua ibu, antara lain kehilangan tempat tinggal, kehilangan pekerjaan, mengalami tekanan batin dan mental yang begitu dalam, dan bahkan juga derita yang tiada berujung yang dirasakan oleh pihak PENGUGAT dan keluarga, mengingat ibu meninggal dunia tanggal 07-07-2017 akibat tekanan batin akibat masalah ini, sampai-sampai tidak mau makan dan minum dan tidur, Ayah pada tanggal 06-01-2018 meninggal dunia akibat tekanan batin akibat masalah ini sampai-sampai tidak ada biaya kesehari-harian untuk menyambung kehidupan untuk makan, minum, dll. Maka PENGUGAT menuntut ganti rugi imateriil sebesar Rp 287.255.000,- (dua ratus delapan puluh tujuh juta dua ratus lima puluh lima ribu rupiah);

sehingga total keseluruhan kerugian yang dialami PENGUGAT secara materiil dan imateriil adalah Rp 800.000.000,- (delapan ratus juta rupiah);

18. Bahwa PENGUGAT mohon putusan kepada Majelis Hakim Yang Memeriksa Perkara ini supaya dapat memutuskan yang seadil-adilnya.

Berdasarkan alasan-alasan di atas, PENGUGAT mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Manado yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan menjatuhkan putusan :

1. Mengabulkan gugatan PENGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang di ajukan PENGUGAT dalam perkara *in casu*;
3. Menyatakan lelang yang dilaksanakan oleh TERGUGAT tertanggal 15 Desember 2016 atas objek sesuai SHM No. 274/Sario Tumpaan, tanggal 08/08/1984, atas nama Vany Desiree Samsu, yang terletak di JL. Kembang, Kel. Sario Tumpaan, Kec. Sario, Kota Manado, Provinsi Sulawesi utara, adalah perbuatan melawan hukum, maka kami penggugat memohon kepada Majelis Hakim supaya dapat dibatalkan Lelang SHM No. 274 Sario Tumpaan dan dikembalikan uang ganti rugi senilai Rp. 800.000.000,- akibat dan tidak teliti dalam proses Lelang;

Put. No. 14/PDT/2019/PT MND Halaman 13 dari 38 Halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menyatakan perbuatan TURUT TERGUGAT I, yang mengeluarkan informasi, berita, iklan, pada halaman 18, pada hari Kamis, tertanggal 1 Desember 2016 tentang pengumuman Lelang Kedua Eksekusi Hak Tanggungan, yang dilaksanakan dengan tidak cermat, tidak teliti mengenai data yang diperoleh dari TERGUGAT adalah perbuatan melawan hukum, karena itu maka lelang atas SHM No. 274 Sario Tumpaan harus dibatalkan;
5. Menyatakan perbuatan TURUT TERGUGAT II, sebagai pelaksana lelang objek lelang sesuai dengan sesuai SHM No. 274/Sario Tumpaan, tanggal 08/08/1984, atas nama Vany Desiree Samsu, yang terletak di JL. Kembang, Kel. Sario Tumpaan, Kec. Sario, Kota Manado, Provinsi Sulawesi utara, yang dilaksanakan secara tidak cermat dan tidak teliti mengenai data atas objek lelang dari TERGUGAT adalah perbuatan Melawan Hukum;
6. Menyatakan sertifikat hak milik atas objek lelang yaitu SHM No. 274 / Sario Tumpaan, tanggal 08/08/1984, atas nama Vany Desiree Samsu, yang terletak di JL. Kembang, Kel. Sario Tumpaan, Kec. Sario, Kota Manado, Provinsi Sulawesi utara, dikembalikan kepada TERGUGAT;
7. Menyatakan PENGUGAT telah mengalami kerugian baik materiil dan imateriil, yaitu ;
Kerugian materiil yang dialami oleh PENGUGAT adalah sebesar :
Rp 512.745.000,- (lima ratus dua belas juta tujuh ratus empat puluh lima ribu rupiah);
Kerugian imateriil yang dialami PENGUGAT adalah sebesar : Rp
287.255.000,- (dua ratus delapan puluh tujuh juta dua ratus lima puluh lima ribu rupiah);
Sehingga total keseluruhan kerugian yang dialami PENGUGAT secara materiil dan imateriil adalah Rp 800.000.000,- (delapan ratus juta rupiah);
8. Menghukum TERGUGAT untuk membayar segala kerugian materiil maupun imateriil yang diderita oleh PENGUGAT setelah adanya putusan yang bersifat berkekuatan hukum tetap "*inkracht van gewijsde*";
9. Menyatakan putusan perkara ini serta merta dijalankan walau ada Verzet, Banding atau Kasasi dari PARA TERGUGAT;

Membaca Surat Jawaban tertanggal 28 Mei 2018 yang diajukan oleh Kuasa Hukum Turut Terbanding I semula Tergugat, selengkapnya sebagai berikut :

1. TERGUGAT menolak dengan tegas seluruh dalil PENGUGAT dalam gugatannya, *kecuali* hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya oleh

Put. No. 14/PDT/2019/PT MND Halaman 14 dari 38 Halaman

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;

2. TERGUGAT menolak secara tegas seluruh daail-dalil PENGUGAT sebagaimana tercantum dalam gugatan PENGUGAT *a quo* dengan didasari fakta-fakta hukum :
 - a. TERGUGAT merupakan kreditur sekaligus Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama yang beritikad baik, sebagaimana tercantum dalam :
 - 1) **Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor CRO.MDO/073/KMK/2013, Tanggal 10 April 2013**, dibuat dibawah tangan dan bermaterai cukup, oleh dan antara TERGUGAT dengan PT LUCVAN JAYA;
 - 2) **Perjanjian Kredit Investasi Nomor CRO.MDO/072/K.I/2013, Tanggal 10 April 2013**, dibuat dibawah tangan dan bermaterai cukup, oleh dan antara TERGUGAT dengan PT LUCVAN JAYA;
(untuk selanjutnya disebut "Perjanjian Kredit"), dari dan olehkarenanya Perjanjian Kredit *a quo* haruslah dinyatakan sebagai Perjanjian Kredit yang sah secara hukum dan mengikat sesuai dengan ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara *juncto* Pasal 1338 KUHPerdara;
 - b. PT LUCVAN JAYA menyerahkan beberapa agunan antara lain berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 274/Sario Tumpaan, atas nama Vany Desiree Samsu dan telah diikatkan dengan jaminan berupa Hak Tanggungan sebagaimana tercantum dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 127/2013, Tanggal 19 April 2013, dihadapan Budiharto Prawira, Sarjana Hukum di Kota Manado (selanjutnya disebut "APHT") *dan* telah didaftarkan pembebanan Hak Tanggungan pada Kantor Pertanahan Kota Manado, sebagaimana tercantum dalam Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 2279/2013, Tanggal 24 Juni 2013 (selanjutnya disebut "SHT");

Bahwa seluruh agunan saling terkait secara *cross collateral* dan *cross default* dengan seluruh fasilitas kredit *a quo*, oleh karenanya seluruh pengikatan dan pembebanan agunan *o quo* merupakan bukti yang sah, sempurna (*volledig*) dan mengikat (*bindende*), sesuai dengan ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara *juncto* Pasal 1338 KUHPerdara *junctis* ketentuan Undang- Undang Hak Tanggungan;
 - c. PT LUCVAN JAYA senantiasa melakukan perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*) atas kesepakatan yang telah dibuat oleh dan antara PT LUCVAN JAYA dengan TERGUGAT dalam seluruh Perjanjian Kredit, khususnya kelalaian terkait dengan kewajiban pembayaran atas Jumlah Terhutang PT LUCVAN JAYA kepada TERGUGAT, sehingga

Put. No. 14/PDT/2019/PT MND Halaman 15 dari 38 Halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sesuai Ketentuan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah (selanjutnya disebut "UUHT") *juncto* APHT *juncto* SHT, TERGUGAT secara hukum diberikan hak untuk melakukan :

1. Menyatakan seluruh fasilitas Kredit Debitur kepada TERGUGAT dinyatakan jatuh tempo seketika dan harus dilunasi seketika sekaligus oleh PT LUCVAN JAYA;
2. Melakukan penjualan objek Hak Tanggungan atas kekuasaan Pemegang Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) melalui pelelangan umum;
3. Mempergunakan kekuasaan TERGUGAT sesuai dengan yang diberikan oleh Undang-Undang Hak Tanggungan, untuk melakukan penjualan atau suruh menjual dihadapan umum secara lelang Objek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian (melakukan eksekusi atas agunan);
- d. Bahwa atas kelalaian atau cidera janji yang dilakukan oleh PT LUCVAN JAYA *a quo*, kemudian secara beritikad baik, TERGUGAT I telah melakukan upaya-upaya dan tindakan-tindakan yang bersifat persuasif dengan menyampaikan himbauan, peringatan dan teguran baik secara lisan maupun tertulis kepada PT LUCVAN JAYA antara lain dengan mengeluarkan :
 - 1) Surat Nomor RRC.MKS/Mdo.244/2014, Tanggal 17 April 2014, Perihal Peringatan I (Pertama), *namun* sampai dengan tanggal penyelesaian kewajiban sebagaimana tercantum dalam Surat TERGUGAT *a quo*, PT LUCVAN JAYA tidak melakukan kewajiban atas Jumlah Terhutang PT LUCVAN JAYA kepada TERGUGAT sesuai dengan kesepakatan yang tercantum dalam Perjanjian Kredit Modal Kerja beserta perubahan-perubahannya;
 - 2) Surat Nomor RRC.MKS/Mdo.335/2014, Tanggal 16 Mei 2014, Perihal Peringatan II (Kedua), *namun* sampai dengan tanggal penyelesaian kewajiban sebagaimana tercantum dalam Surat TERGUGAT *a quo*, PT LUCVAN JAYA masih juga tidak berkenan melakukan kewajiban atas Jumlah Terhutang PT LUCVAN JAYA kepada TERGUGAT sesuai dengan kesepakatan yang tercantum dalam Perjanjian Kredit Modal Kerja beserta perubahan-perubahannya;
 - 3) Surat Nomor RRC.MKS/MDO.549/2014, Tanggal 22 Juli 2014,

Put. No. 14/PDT/2019/PT MND Halaman 16 dari 38 Halaman

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

Perihal Pemenuhan Kewajiban Saudara (Somasi III), *namun* sampai dengan tanggal penyelesaian kewajiban sebagaimana tercantum dalam Surat TERGUGAT *a quo*, PT LUCVAN JAYA masih juga tidak berkenan melakukan kewajiban atas Jumlah Terhutang PT LUCVAN JAYA kepada TERGUGAT sesuai dengan kesepakatan yang tercantum dalam Perjanjian Kredit Modal Kerja beserta perubahan-perubahannya;

e. TERGUGAT secara beritikad baik dan guna memenuhi ketentuan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (selanjutnya disebut "PMK Lelang"), telah melakukan tindakan-tindakan sebagai berikut:

- 1) **Penilaian Agunan yang dilakukan oleh Kantor Jasa Penilai Publik NANANG RAHAYU & REKAN** sebagaimana tercantum Laporan Penilaian Nomor 870 B/KJPP-NRR/BBC-MDR/IV/ 2013, Tanggal 02 April 2013,
- 2) Melakukan Pengumuman Lelang melalui media massa Tribun Manado, Tanggal 1 Desember 2018 *sesuai* dengan ketentuan PMK Lelang;
- 3) Menyampaikan pemberitahuan rencana lelang kepada PT LUCVAN JAYA dan Penjamin *sesuai* dengan ketentuan PMK Lelang;

f. Proses lelang yang dilakukan oleh TERGUGAT melalui TURUT TERGUGAT II telah berkesesuaian dengan hukum, *sehingga* patut secara hukum, apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* memutuskan untuk menolak seluruh gugatan PENGGUGAT *a quo* atau setidaknya-tidaknya tidak mempertimbangkan dalil-dalil PENGGUGAT dalam Putusan atas Perkara *a quo*;

g. TERGUGAT menolak dengan tegas dalil-dalil PENGGUGAT selain dan selebihnya karena dalil-dalil PENGGUGAT *a quo* tidak didasarkan pada hukum;

Bahwa berdasarkan seluruh uraian diatas, maka adalah cukup dan patut apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Manado yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* memutuskan :

A. **DALAM EKSEPSI**

1. Menerima seluruh Eksepsi TERGUGAT dalam perkara *a quo*;
2. Menyatakan menolak gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya atau setidaknya-tidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvonkelijke verkloord*);

Put. No. 14/PDT/2019/PT MND Halaman 17 dari 38 Halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

B. DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara *a quo*; atau,

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Manado berpendapat lain, mohon agar kiranya Majelis Hakim memberikan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Membaca Surat Jawaban tertanggal 4 Juni 2018 yang diajukan oleh Pembanding semula Turut Tergugat II, selengkapnya sebagai berikut :

A. DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Turut Tergugat II secara tegas menolak seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat, kecuali terhadap apa yang diakuinya secara tegas;
2. EKSEPSI NON PERSONA STANDI IN JUDICIO
 - a. Bahwa gugatan Penggugat khususnya yang ditujukan kepada Turut Tergugat II harus dinyatakan ditolak dan tidak dapat diterima, karena penyebutan *persoon* Turut Tergugat II yang tidak tepat dan keliru dalam penyebutan identitas Turut Tergugat II dimana Penggugat tidak mengikutsertakan Pemerintah Republik Indonesia, Kementerian Keuangan Republik Indonesia, Direktorat Jenderal Kekayaan Negara, dan Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Sulawesi Utara, Tengah, Gorontalo dan Maluku Utara dalam gugatan yang merupakan instansi atasan dari Turut Tergugat II.
 - b. Bahwa Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Manado (KPKNL Manado) bukanlah merupakan badan hukum yang berdiri sendiri, melainkan suatu badan hukum yang merupakan bagian dari institusi Negara dimana salah satu instansi atasan dari Turut Tergugat II adalah Pemerintah Republik Indonesia, Kementerian Keuangan Republik Indonesia, Direktorat Jenderal Kekayaan Negara, dan Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Sulawesi Utara, Tengah, Gorontalo dan Maluku Utara.
 - c. Bahwa perlu Turut Tergugat II tegaskan, bahwa secara lengkap struktur organisasi Kementerian Keuangan Republik Indonesia adalah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara dan Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Sulawesi Utara, Tengah, Gorontalo dan Maluku Utara merupakan instansi atasan Turut

Put. No. 14/PDT/2019/PT MND Halaman 18 dari 38 Halaman



Tergugat II Dengan demikian, penyebutan identitas Turut Tergugat II yang langsung ditujukan kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Manado adalah keliru. Hal ini disebabkan karena Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Manado bukanlah merupakan suatu organisasi yang berdiri sendiri, akan tetapi merupakan bagian dari suatu badan hukum yang di dalam melaksanakan tugas dan wewenangnya bertanggung jawab kepada atasannya. Oleh karenanya, dalam hal adanya tuntutan di pengadilan dan pelaksanaan isi putusan juga harus dikaitkan dengan unit atasannya.

- d. Bahwa berdasarkan pada ketentuan Peraturan Menteri Keuangan No. 170/PMK.01/2012 tentang **“Organisasi, Dan Tata Kerja Instansi Vertikal Di Direktorat Jenderal Kekayaan Negara”**, dengan tegas dinyatakan bahwa tata urutan dan hirarki Turut Tergugat II adalah Pemerintah Republik Indonesia cq. Kementerian Keuangan Republik Indonesia cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara cq. Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Sulawesi Utara, Tengah, Gorontalo dan Maluku Utara cq. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Manado. Oleh karena itu jelas bahwa penyebutan identitas Turut Tergugat II yang langsung ditujukan kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Manado adalah salah dalam penyebutan persoon.
- e. Bahwa berdasarkan pada alasan-alasan tersebut di atas, maka terhadap gugatan Penggugat ditujukan kepada Tergugat II tanpa mengkaitkan instansi atasannya (Pemerintah Republik Indonesia, Kementerian Keuangan Republik Indonesia, Direktorat Jenderal Kekayaan Negara, dan Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Sulawesi Utara, Tengah, Gorontalo dan Maluku Utara) adalah keliru dan kurang tepat, oleh karena itu Tergugat II tidak memiliki kualitas untuk dapat dituntut di muka Peradilan Umum jika tidak dikaitkan dengan badan hukum induknya/instansi atasannya tersebut, dan selanjutnya hal ini berakibat pada gugatan yang kurang sempurna dan oleh karenanya harus dinyatakan tidak dapat diterima seluruhnya (**Niet Ontvankelijk Verklaard**). Hal ini sesuai dengan **RV Pasal 6 dan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1424K/Sip/1975 tanggal 8 Juni 1976 tentang gugatan yang harus ditujukan kepada pemerintah pusat.**

Put. No. 14/PDT/2019/PT MND Halaman 19 dari 38 Halaman



3. EKSEPSI GUGATAN SALAH PIHAK (ERROR IN PERSONA)

- a. Bahwa dasar hukum Turut Tergugat II melaksanakan lelang eksekusi Hak Tanggungan yang diajukan oleh PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk *in casu* Tergugat selaku Pemohon Lelang adalah Peraturan Menteri Keuangan ("PMK") Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;
 - b. Bahwa pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan terhadap obyek perkara *a quo* dilakukan atas adanya permohonan lelang eksekusi Hak Tanggungan yang diajukan oleh Tergugat sebagai Pemohon Lelang melalui suratnya kepada Turut Tergugat II Nomor: RTR.RCR/BMC.MKS.12997/2016 Tanggal 24 Oktober 2016;
 - c. Bahwa sesuai ketentuan Pasal 13 PMK No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, KPKNL Manado *in casu* Turut Tergugat II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap;
 - d. Bahwa sesuai ketentuan Pasal 17 ayat (1) dan ayat (3) PMK No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk Indonesia *in casu* Tergugat selaku Penjual/Pemilik Barang adalah pihak yang bertanggung jawab atas timbulnya gugatan *a quo* maupun terhadap adanya tuntutan ganti rugi maupun tuntutan pidana oleh Penggugat atau pihak lain atas pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Turut Tergugat II;
 - e. Bahwa berdasarkan Surat Pernyataan Nomor : RTR.RCR / BMC. MKS.129999/2016 yang dibuat dan ditandatangani oleh Tergugat pada tanggal 24 Oktober 2016 dinyatakan bahwa Sdr. Hadi Pranowo dalam jabatannya selaku Retail Credit Collection Regional X Bank Mandiri (Persero) Tbk./Sulawesi dan Maluku *in casu* Tergugat bertanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata atau tuntutan pidana yang diajukan oleh pihak manapun dan membebaskan kantor KPKNL Manado *in casu* Turut Tergugat II dari masalah hukum yang timbul di kemudian hari terkait dengan obyek lelang.
 - f. Bahwa dengan demikian seharusnya KPKNL Manado *in casu* Turut Tergugat II bukanlah pihak yang bertanggung jawab terhadap objek gugatan sehingga selayaknya dikeluarkan sebagai pihak dalam perkara *a quo*;
4. Bahwa berdasarkan dalil-dalil eksepsi dan fakta-fakta hukum tersebut di atas, Turut Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri

Put. No. 14/PDT/2019/PT MND Halaman 20 dari 38 Halaman



Manado yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menyatakan menerima seluruh eksepsi Turut Tergugat II, dan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

B. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya menurut hukum;
2. Bahwa Tergugat II mohon agar dalil-dalil yang diterapkan dalam eksepsi/jawaban hendaknya termuat kembali dan terbaca menjadi satu kesatuan dengan POKOK PERKARA;
3. Bahwa Turut Tergugat II menolak dengan tegas dalil Penggugat dalam posita gugatannya tentang pelaksanaan lelang yang dilakukan Turut Tergugat II adalah perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*)”.
4. Bahwa untuk menjelaskan dan mendudukan persoalan yang sebenarnya, maka Turut Tergugat II akan jelaskan fakta-fakta hukum yang dikuatkan dengan bukti- bukti hukum bahwasanya Turut Tergugat II telah melakukan pelaksanaan lelang sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku;
5. Bahwa KPKNL Manado melaksanakan lelang sesuai dengan prosedur yang berlaku sebagaimana diatur dalam PMK No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang terhadap permohonan lelang PT. Bank Mandiri Tbk. (Persero) Nomor : RTR.RCR/BMC. MKS.12997/2016 Tanggal 24 Oktober 2016;
6. Bahwa dapat Turut Tergugat II tegaskan bahwa lelang eksekusi pada tanggal 15 Desember 2016 tersebut merupakan lelang berdasarkan permintaan Saudara Hadi Pranowo, dalam jabatannya sebagai *Assistant Vice President* PT. Bank Mandiri (Persero), Tbk yang berkedudukan di Makassar, sesuai Surat Permohonannya Nomor : RTR.RCC/BMC.MKS. 12997/2016 tanggal 24 Oktober 2016 yang dalam pelaksanaan penjualan ini dilakukan oleh Sdr. Dentha Oktaviantha dalam jabatannya sebagai *Supervision* PT. Bank Mandiri (Persero), Tbk Retail Credit Collection Regional X / Sulawesi dan Maluku sesuai penunjukan Pejabat Penjual Nomor : RTR.RCR.BMC.MKS.13003/2016 tanggal 24 Oktober 2016;
7. Pelaksanaan lelang *a quo* berdasar pada Perjanjian Kredit Investasi

Put. No. 14/PDT/2019/PT MND Halaman 21 dari 38 Halaman



Nomor : CRO.MDO/072/K.I/2013 tanggal 10 April 2013, Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor CRO.MDO/073/KMK/2013 tanggal 10 April 2013, Sertipikat Hak Tanggungan yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Manado yang ber - *irah - irah* “ **DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**” Nomor 2279/2013 Peringkat I (Pertama) tanggal 24 Juni 2013 yang mempunyai kekuatan eksekutorial, dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 127/2013 tanggal 19 April 2013;

8. Bahwa sesuai dengan ketentuan yang berlaku, sebelum dilakukan pelelangan, Kantor Pertanahan Kota Manado, yang tidak sertakan sebagai pihak di dalam gugatan *a quo*, menerbitkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Nomor : 173/L/Mdo/2015 tanggal 03 November 2015 dinyatakan bahwa terhadap objek perkara *a quo* berupa sebidang tanah seluas 176 M2 berikut bangunan di atasnya sesuai SHM Nomor 274/Sario Tumpaan atas nama Vany Desiree Samsu, yang terletak di Jalan Kembang Kelurahan Sario Tumpaan, Kecamatan Sario (dahulu Manado Selatan) Kota Manado, Provinsi Sulawesi Utara, tercatat sedang diagunkan pada PT. Bank Mandiri (persero),tbk;
9. Rencana Pelaksanaan lelang eksekusi terhadap objek perkara *a quo*, sesuai ketentuan yang saat itu berlaku (vide Pasal 47 Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 93/MK.6/2010 sebagaimana telah diperbaruhi dengan Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 106/MK.6/2013) telah diumumkan pada surat kabar Tribun Manado yang terbit pada tanggal 1 Desember 2016 sebagai pengumuman lelang kedua, serta telah ditampilkan pada portal dengan alamat <http://www.lelangdjkn.kemenkeu.go.id>;
10. Bahwa rencana pelaksanaan lelang tanggal 15 Desember 2016 telah diberitahukan oleh Tergugat kepada Debitur melalui Surat Nomor : RTR.RCR/BMC.MKS.MDO.1240/2016 tanggal 05 Desember 2016;
11. Lelang Internet yang bersifat umum ini, dimohonkan oleh Tergugat dihadapan Pejabat Lelang Negara, berpedoman pada ketentuan pasal 7 *Vendu Reglement* Staatsblad 1908-189 sebagaimana telah diubah dengan Staatsblad 1940-56 *jo.* Staatsblad 1941-3 yang menyatakan bahwa “**Juru Lelang Negeri tidak berwenang menolak permintaan akan perantaraannya untuk mengadakan penjualan umum di daerahnya**”. Hal ini lebih lanjut dipertegas dalam Pasal 13 Peraturan

Put. No. 14/PDT/2019/PT MND Halaman 22 dari 38 Halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/2016 tanggal 19 Februari 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan (Juklak) Lelang bahwa “Kepala KPKNL/ Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang telah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang”;
12. Bahwa pelaksanaan lelang pada tanggal 15 Desember 2016 telah dilaksanakan dihadapan Pejabat Lelang pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Manado, yang merupakan pejabat Negara yang diberi wewenang khusus untuk melaksanakan penjualan melalui lelang;
13. Bahwa dalam pelaksanaan lelang ini ditetapkan sebagai pemenang lelang (pembeli) adalah Sdri. Ester Waworuntu, pekerjaan mengurus rumah tangga, alamat Kelurahan Titiwungen Selatan, Kecamatan Sario, in casu orang tua Penggugat;, dengan nilai penawaran sebesar Rp. 471.000.000,00 (empat ratus tujuh puluh satu juta rupiah);
14. Bahwa terhadap pelaksanaan lelang pada tanggal 15 Desember 2016, Pejabat Lelang telah mengeluarkan Risalah Lelang Nomor 1105/2016 tanggal 15 Desember 2016 sebagai akta otentik dan mempunyai kekuatan hukum;
15. Bahwa Dengan demikian Pelaksanaan lelang yang dimenangkan oleh Sdri. Ester Femmy Waworuntu in casu orang tua Penggugat selaku pembeli lelang adalah tindakan yang tepat sesuai dengan prosedur dan ketentuan peraturan yang berlaku.
16. Bahwa sesuai ketentuan Pasal 4 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tanggal 19 Februari 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan (Juklak) Lelang, dengan tegas menyatakan bahwa lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku tidak dapat dibatalkan;
17. Bahwa salah satu substansi gugatan Penggugat khususnya yang ditujukan kepada Turut Tergugat II adalah sehubungan adanya perbedaan bentuk bangunan objek lelang tanah dan bangunan sesuai SHM Nomor 274/Sario Tumpaan tanggal 08 Agustus 1985 (angka 10 posita penggugat), menunjukkan bahwa pemenang lelang Sdri. Ester Femmy Waworuntu in casu orang tua penggugat **telah tidak melihat objek lelang sebelum mengikuti lelang hal ini jelas-jelas diakui sendiri oleh Penggugat sesuai posita penggugat angka 8, 9, dan 10;**
18. Perlu Turut Tergugat II sampaikan bahwa sebelum pelaksanaan lelang

Put. No. 14/PDT/2019/PT MND Halaman 23 dari 38 Halaman



dibuka Pejabat Lelang telah membacakan tata cara pelaksanaan lelang dimana dalam tata cara tersebut disebutkan secara jelas dan tegas ketentuan-ketentuan yang antara lain adalah sebagai berikut:

- a. **Apabila tanah dan/ata bangunan yang akan dilelang ini berada dalam keadaan berpenghuni, maka pengosongan bangunan tersebut sepenuhnya menjadi tanggung jawab pembeli. Apabila pengosongan bangunan tersebut tidak dapat dilakukan secara sukarela, maka Pembeli berdasarkan ketentuan yang termuat dalam pasal 200 HIR dapat diminta bantuan Pengadilan Negeri Setempat untuk pengosongannya;**
- b. **Penawar/Pembeli dianggap sungguh-sungguh telah mengetahui apa yang telah ditawarkan olehnya. Apabila terdapat kekurangan/kerusakan baik yang terlihat maupun yang tidak terlihat, maka penawar/pembeli tidak berhak menolak atau menarik diri kembali setelah pembelian disahkan dan melepaskan segala hak untuk meminta kerugian atas sesuatu apapun juga.**

19. Bahwa ketentuan-ketentuan tersebut selain dibacakan oleh Pejabat Lelang sebelum pelaksanaan lelang juga secara tegas dan nyata tertulis dalam risalah lelang (Risalah Lelang Nomor 1105/2016 tanggal 15 Desember 2016);
 20. Bahwa dari uraian yang telah Turut Tergugat II sampaikan diatas telah jelas, tegas dan terang-benderang bahwa pelaksanaan lelang terhadap Sebidang tanah seluas 176 m2 berikut bangunan diatasnya sesuai SHM Nomor 274/Sario Tumpaan atas nama Vany Desiree Samsu yang terletak di Jalan Kembang, Kelurahan Sario Tumpaan, Kecamatan Sario, Kota Manado sesuai Risalah Lelang Nomor 1105/2016 tanggal 15 Desember 2016 yang dilaksanakan oleh KPKNL Manado *in casu* Turut Tergugat II telah sesuai dengan prosedur dan ketentuan yang berlaku;
 21. Bahwa Turut Tergugat II dengan tegas menolak dalil/alasan Penggugat dalam pokok perkara gugatannya yang meminta untuk dapat melaksanakan putusan terlebih dahulu (***Uitvoerbaar Bij Voorraad***) meskipun ada upaya hukum verzet, banding, atau kasasi;
 22. Bahwa Turut Tergugat II tidak menanggapi dalil-dalil Penggugat selain dan selebihnya, karena bukan kewenangan Turut Tergugat II untuk menjawabnya;
- Bahwa berdasarkan dalil-dalil yang telah dikemukakan di atas, Turut

Put. No. 14/PDT/2019/PT MND Halaman 24 dari 38 Halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat II mohon agar Majelis Hakim Yang Mulia dapat memberikan putusan atas perkara *a quo* sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

- ❖ Mengabulkan Eksepsi Turut Tergugat II untuk seluruhnya;
- ❖ Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (***Niet Onvankelijk Verklaard***);

DALAM POKOK PERKARA

- ❖ Menyatakan gugatan Penggugat ditolak untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (***Niet Onvankelijk Verklaard***);
- ❖ Menyatakan bahwa Penggugat adalah Penggugat yang beritikad tidak baik;
- ❖ Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya-biaya perkara yang timbul;
- ❖ Menyatakan Risalah Lelang Nomor 1105/2016 tanggal 15 Desember 2016 adalah sah, berharga dan mengikat;
- ❖ Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aquo et bono*).

Mengutip serta memperhatikan tentang hal-hal yang tercantum dan terurai dalam turunan resmi Putusan Pengadilan Negeri Manado, Nomor : 123/Pdt.G/2018/PN Mnd. tanggal 23 Juli 2018, yang amar selengkapnya berbunyi sebagai berikut :

M E N G A D I L I :

DALAM EKSEPSI :

Menolak Eksepsi Turut Tergugat II untuk seluruhnya ;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk sebagian;
2. Menyatakan perbuatan TERGUGAT, yang telah mengeluarkan informasi, berita, iklan melalui Harian Tribun Manado, pada halaman 18, pada hari Kamis, tertanggal 1 Desember 2016 tentang pengumuman Lelang Kedua Eksekusi Hak Tanggungan yang berisi data atau informasi yang tidak benar adalah perbuatan melawan hukum ;
3. Menyatakan perbuatan Tergugat yang telah menjual dimuka umum atas objek SHM No. 274/Sario Tumpaan, atas nama Vany Desiree Samsu, yang terletak di JL. Kembang, Kel. Sario Tumpaan, Kec. Sario, Kota Manado,

Put. No. 14/PDT/2019/PT MND Halaman 25 dari 38 Halaman

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

Provinsi Sulawesi utara, melalui bantuan Turut Tergugat II adalah perbuatan melawan hukum ;

4. Membatalkan Lelang atas tanah dan bangunan rumah SHM No. 274/Sario Tumpaan, atas nama Vany Desiree Samsu, yang terletak di JL. Kembang, Kel. Sario Tumpaan, Kec. Sario, Kota Manado, Provinsi Sulawesi utara, sesuai RISALAH LELANG Nomor : 1105/2016 tanggal 15 Desember 2016;
5. Menghukum TERGUGAT untuk membayar segala kerugian materil maupun imateril yang diderita oleh PENGUGAT sebesar Rp. 800.000.000,- (delapan ratus juta rupiah) terhitung mulai Putusan ini Berkekuatan Hukum yang Tetap (inkracht van gewijsde), dengan perincian sebagai berikut :
 - Kerugian materil sebesar : Rp. 512.745.000,- (lima ratus dua belas juta tujuh ratus empat puluh lima ribu rupiah).
 - Kerugian imateril sebesar : Rp 287.255.000,- (dua ratus delapan puluh tujuh juta dua ratus lima puluh lima ribu rupiah);
6. Menyatakan Sertifikat Hak Milik 274/Sario Tumpaan atas nama Vany Desiree Samsu, yang terletak di JL. Kembang, Kel. Sario Tumpaan, Kec. Sario, Kota Manado, Provinsi Sulawesi utara, dikembalikan kepada TERGUGAT;
7. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya ;
8. Menghukum TERGUGAT untuk membayar biaya perkara yang hingga kini dianggarkan sebesar Rp. 961.000 (sembilan ratus enam puluh satu ribu rupiah) ;

Membaca Akta Pernyataan Permohonan Banding Nomor : 123/Pdt.G/2018/PN Mnd., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Manado, yang menerangkan bahwa pada tanggal 9 Agustus 2018 Pembanding semula Turut Tergugat II telah memohon pemeriksaan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Manado tanggal 23 Juli 2018 Nomor : 123/Pdt.G/2018/PN Mnd.

Membaca Relas Pemberitahuan Pernyataan Permohonan Banding masing-masing Nomor : 123/Pdt.G/2018/PN Mnd., kepada :

- Para Terbanding semula Para Penggugat pada tanggal 29 Agustus 2018;
- Turut Terbanding I semula Tergugat pada tanggal 30 Agustus 2018;

Put. No. 14/PDT/2019/PT MND Halaman 26 dari 38 Halaman

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

- Turut Terbading II semula Turut Tergugat I pada tanggal 30 Agustus 2018;

Relaas Pemberitahuan Pernyataan Permohonan Banding tersebut, dilaksanakan secara seksama oleh Jurusita Pengadilan Negeri Manado;

Membaca memori banding tertanggal 23 Agustus 2018 yang diajukan oleh Pembanding semula Turut Tergugat II dan diterima diKepaniteraan Pengadilan Negeri Manado pada tanggal 23 Agustus 2018 sebagaimana ternyata pada Berita Acara tanda terima memori banding Nomor 123/Pdt.G/2018/PN Mnd;

Membaca Relaas Pemberitahuan dan Penyerahan Memori Banding Nomor 123/Pdt.G/2018/PN Mnd. masing-masing kepada :

- Para Terbanding semula Para Penggugat pada tanggal 30 Agustus 2018;
- Turut Terbanding I semula Tergugat pada tanggal 30 Agustus 2018;
- Turut Terbading II semula Turut Tergugat I pada tanggal 30 Agustus 2018;

Relaas Pemberitahuan dan Penyerahan Memori Banding tersebut, dilaksanakan secara seksama oleh Jurusita Pengadilan Negeri Manado;

Membaca kontra memori banding tertanggal 12 November 2018 yang diajukan oleh Para Terbanding semula Para Penggugat dan diterima diKepaniteraan Pengadilan Negeri Manado pada tanggal 13 November 2018 sebagaimana ternyata pada Berita Acara tanda terima kontra memori banding Nomor 123/Pdt.G/2018/PN Mnd;

Membaca Relas Pemberitahuan dan Penyerahan Kontra Memori Banding Nomor 123/Pdt.G/2018/PN Mnd., masing-masing kepada :

- Pembanding semula Turut Tergugat II pada tanggal 22 November 2018;

Put. No. 14/PDT/2019/PT MND Halaman 27 dari 38 Halaman

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

- Turut Terbanding I semula Tergugat pada tanggal 21 November 2018;

- Turut Terbanding II semula Turut Tergugat I pada tanggal 22 November 2018;

Relaas Pemberitahuan dan Penyerahan Memori Banding tersebut, dilaksanakan secara seksama oleh Jurusita Pengadilan Negeri Manado;

Membaca Relaas Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara (inzage)

Nomor 123/Pdt.G/2018/PN Mnd., masing-masing kepada :

- Pembanding semula Turut Tergugat II pada tanggal 20 September 2018;

- Para Terbanding semula Para Penggugat pada tanggal 31 Agustus 2018;

- Turut Terbanding I semula Tergugat pada tanggal 30 Agustus 2018;

- Turut Terbanding II semula Turut Tergugat I pada tanggal 30 Agustus 2018;

Relaas Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara (inzage) mana, dilaksanakan secara seksama oleh Jurusita Pengadilan Negeri Manado, sehingga kepada masing-masing pihak perkara tersebut telah diberikan kesempatan dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari untuk mempelajari berkas perkara di-Kepaniteraan Pengadilan Negeri Manado terhitung setelah pemberitahuan tersebut, sebelum berkas perkara Nomor : 123/Pdt.G/2018/PN Mnd., dikirim ke Pengadilan Tinggi Manado;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan hal-hal sebagaimana yang terurai diatas dalam duduk perkara tersebut, ternyata permintaan pemeriksaan pada tingkat banding oleh Pembanding semula Turut Tergugat II telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan

Put. No. 14/PDT/2019/PT MND Halaman 28 dari 38 Halaman

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

yang ditentukan oleh undang-undang, sehingga dengan demikian maka permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Turut Tergugat II telah mengajukan memori banding tertanggal 23 Agustus 2018, yang mengemukakan hal-hal keberatan atas putusan Pengadilan Negeri Manado Nomor 123/Pdt.G/ 2018/PN Mnd., tanggal 23 Juli 2018 dengan alasan-alasan pada pokoknya sebagai berikut :

1. Judex Factie telah memutus perkara a quo dengan melampaui batas kewenangannya dengan menjatuhkan putusan melebihi apa yang dituntut dalam petitum Penggugat /Terbanding (Ultra Petita);
2. Bahwa Judex Factie telah mengabulkan ganti Kerugian materiil sebesar : Rp 512.745.000,- (lima ratus dua belas juta tujuh ratus empat puluh lima ribu rupiah) dengan asumsi untuk penggantian biaya pokok lelang dan bea – bea lelang yang timbul ditambah Kerugian imateriil sebesar : Rp. 287.255.000,- (dua ratus delapan puluh tujuh juta duaratus lima puluh lima ribu rupiah). Akan tetapi selain mengabulkan tuntutan tersebut majelis hakim juga membatalkan Risalah Lelang Nomor 1105/2016 tanggal 15 Desember 2016 yang berimplikasi selain harus membayar Tuntutan Ganti Rugi, dapat dimaknai Tergugat tetap diwajibkan membayar penggantian biaya pokok lelang dan bea-bea lelang yang timbul;
3. Bahwa atas amar putusan tersebut, kerugian yang telah diminta Terbanding dh Penggugat dalam petitumnya dan telah dirinci dalam posisinya dikabulkan oleh majelis hakim hampir 2 (dua) kali lipat dari apa yang Terbandinguntut dalam gugatannya;
4. Bahwa implikasi dari pembatalan lelang *in casu* poin ke 4 Petitum Gugatan Penggugat, terdapat biaya – biaya yang harus dikembalikan antara lain :
 - Pokok Lelang dari Pemenang Lelang ke bank sebesar Rp.471.000.000,00 (empat ratus tujuh puluh satu juta rupiah)
 - Biaya Lelang Pembeli lelang dari kas negara ke Pembeli sebesar Rp.9.420.000,00 (sembilan juta empat ratus dua puluh ribu rupiah)
 - Biaya Lelang Penjual dari kas negara ke Penjual (Bank) sebesar Rp.7.065.000,00 (tujuh juta enam puluh lima ribu rupiah)

Put. No. 14/PDT/2019/PT MND Halaman 29 dari 38 Halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- PPh dari kas negara kepada penjual sebesar Rp.11.775.000,00 (sebelas juta tujuh ratus tujuh puluh lima ribu rupiah)
 - Bea-bea dari kas daerah kepada penjual sebesar Rp.21.021.000,00 (dua puluh satu juta dua puluh satu ribu rupiah)
5. Bahwa akan lain halnya jika majelis hakim mengabulkan petitum Penggugat poin ke 5 dan 6 tanpa mengabulkan petitum ke 4 gugatan Penggugat;
6. Bahwa Pembanding keberatan atas amar putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Manado *a quo* yang menyatakan “*Menolak eksepsi Turut Tergugat II*” dan pertimbangan hukumnya pada halaman 28 s.d. 29, karena di dalam putusannya Majelis Hakim tidak memberikan pertimbangan hukum yang cukup atas eksepsi-eksepsi yang Pembanding ajukan. Oleh karenanya sudah sepatutnya apabila Majelis Hakim Pengadilan Tinggi yang memeriksa perkara *a quo* menyatakan gugatan *a quo* tidak dapat diterima seluruhnya (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);
7. Keberatan atas penolakan terhadap Eksepsi yang diajukan Pembanding dh. Turut Tergugat II terkait Eksepsi Non Persona Standi in Judicio

7.1.

Bahwa Pembanding sangat keberatan serta menolak pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Manado pada halaman 28 Putusan Pengadilan Negeri Manado Nomor 123/Pdt.G/2018/PN.MND yang pada mengatakan bahwa “*...tidaklah menyalahi hukum acara perdata sebab hal tersebut tidak akan merugikan pihak Turut Tergugat II dalam menghadapi gugatan Para Penggugat tersebut...*”

7.2.

Bahwa Judex Factie Pengadilan Negeri Manado sangat menganggap remeh ketentuan – ketentuan hukum acara perdata yang tertulis. Telah secara tegas diatur dalam Pasal 6 RV dan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1424K/Sip/1975 tanggal 8 juni 1976 tentang gugatan yang harus ditujukan kepada pemerintah pusat. Sehingga sangatlah mengada – ada jika Majelis Hakim yang memeriksa perkara 123/Pdt.G/2018/PN.MND yang mengatakan tidak menyalahi Hukum Acara Perdata;

7.3.

Bahwa Pembanding dh Turut Tergugat II merasa dirugikan dengan tidak disertakannya pemerintah pusat dari Turut Tergugat II karena instansi

Put. No. 14/PDT/2019/PT MND Halaman 30 dari 38 Halaman

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)



Turut Tergugat II terstigma menjadi kantor cabang dari suatu badan hukum, bukan sebagai wakil pemerintah. Berdasarkan hal tersebut pertimbangan Judex Factie Pengadilan Negeri Manado tersebut harus ditolak

8. Keberatan atas penolakan terhadap Eksepsi Error in Persona:

8.1.

Bahwa Pembanding keberatan dengan pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Manado, dalam halaman 28 Putusan Pengadilan Negeri Manado Nomor 123/Pdt.G/2018/PN.MND yang menyatakan bahwa "...Bahwa terlepas dari pertimbangan tersebut menurut Majelis Hakim untuk menentukan harus digugat atau tidak, tentu baru akan diketahui setelah Majelis Hakim memeriksa pokok perkara..."

8.2.

Bahwa Majelis Hakim tidak cermat membaca dalil – dalil Pembanding dh Turut Tergugat II dalam Jawabannya. Bahwa Turut Tergugat II telah menjelaskan bahwa melalui Pernyataan Nomor : RTR.RCR/BMC.MKS.12997/2016 tanggal 24 Oktober 2016, Tergugat mengambil alih tanggung jawab Turut Tergugat II secara hukum, sehingga Turut Tergugat II meminta majelis hakim yang memeriksa untuk mengeluarkan sebagai pihak sehingga seharusnya Majelis Hakim memutus dengan putusan sela untuk mengeluarkan Turut Tergugat II sebagai pihak

9. Bahwa Pembanding dh Turut Tergugat II menolak dengan tegas pertimbangan majelis hakim pada halaman 37 Putusan yang menyatakan bahwa "...karena terbukti bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan cara memasukkan gambar yang tidak benar pada saat diumumkan dan pada saat pelelangan, mnaka menurut majelis hakim pengumuman lelang kedua eksekusi hak tanggungan khusus untuk sebidang tanah dan bangunan milik PT. Lucvan Jaya Abadi adalah TIDAK SAH"

10. Bahwa Majelis Hakim dalam pertimbangannya tersebut tidak cermat dan tidak memahami dengan benar apa yang dibuktikan Pembanding dh Turut Tergugat II dalam Bukti TT.II-9. Telah dijelaskan dalam Pasal 52 Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 27/PMK.6/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang menyatakan hal sebagai berikut:

Pengumuman Lelang paling sedikit memuat:

Put. No. 14/PDT/2019/PT MND Halaman 31 dari 38 Halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a) identitas Penjual;
- b) hari, tanggal, waktu dan tempat pelaksanaan lelang dilaksanakan;
- c) jenis dan jumlah barang;
- d) lokasi, luas tanah, jenis hak atas tanah, dan ada atau tidak adanya bangunan, khusus untuk barang tidak bergerak berupa tanah dan/ atau bangunan;
- e) spesifikasi barang, khusus untuk barang bergerak;
- f) waktu dan tempat penawaran, dalam hal Penjual melakukan penawaran.
- g) Jaminan penawaran lelang meliputi besaran, jangka waktu, cara dan tempat penyetoran, dalam hal dipersyaratkan adanya jaminan penawaran lelang;
- h) Nilai Limit, kecuali Lelang Kayu dan Hasil Hutan Lainnya dari tangan pertama dan Lelang Nonsekresi Sukarela untuk barang bergerak;
- i) cara penawaran lelang;
- j) jangka waktu Kewajiban Pembayaran Lelang oleh Pembeli;
- k) alamat domain KPKNL atau Balai Lelang yang melaksanakan lelang dengan penawaran lelang melalui internet, atau alamat surat elektronik (email KPKNL atau Balai Lelang atau Pejabat Lelang Kelas II yang melaksanakan lelang dengan penawaran lelang melalui surat elektronik (email) ; dan
- l) syarat tambahan dari Penjual (jika ada).

11. Bahwa dalam pasal tersebut sama sekali tidak memuat ketentuan mengenai gambar / foto sebagai syarat lelang, namun gambar / foto hanya merupakan upaya pemohon lelang untuk menarik minat pembeli.

12. Bahwa mengingat pengumuman lelang telah sesuai dengan ketentuan Pasal 52 Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 27/PMK.6/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, maka berdasarkan Pasal 4 Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 27/PMK.6/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan;

13. Bahwa pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Manado yang membatalkan pelaksanaan lelang pada tanggal 15 Desember 2016 sesuai Risalah Lelang Nomor 1105/2016 karena adanya perbedaan foto/ gambar bangunan dalam pengumuman lelang dengan kondisi bangunan

Put. No. 14/PDT/2019/PT MND Halaman 32 dari 38 Halaman

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling dini 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 terdapat 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

objek lelang merupakan keputusan yang sangat fatal dan berpotensi merusak tertib tatanan peraturan pelaksanaan lelang yang sah dan berlaku di seluruh wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia. Tidak bisa dibayangkan betapa banyaknya tuntutan/gugatan pembatalan lelang yang akan muncul apabila pelaksanaan lelang yang nyata-nyata telah dilakukan berdasarkan peraturan yang sah dan berlaku kemudian bisa dibatalkan karena adanya perbedaan foto bangunan dalam pengumuman lelang. Bukankah bangunan akan mengalami perubahan mengikuti perjalanan waktu, baik karena renovasi yang diisengaja maupun karena usang/lapuk dimakan waktu, sementara foto dalam pengumuman lelang tidak akan berubah;

14. Bahwa sebelum pelaksanaan lelang, dimulai dengan penayangan Kepala Risalah Lelang oleh Pejabat Lelang yang diantaranya mengatakan bahwa "Penawar/Pembeli dianggap sungguh – sungguh telah mengetahui apa yang telah ditawarkan olehnya. Apabila terdapat kekurangan / kerusakan baik yang terlihat maupun tidak terlihat, maka penawar / pembeli tidak berhak menolak atau menarik diri kembali setelah pembelian disahkan dan melepaskan segala hak untuk meminta kerugian atas sesuatu apapun." Hal tersebut kemudian disetujui oleh Pembeli Lelang in casu Terbanding dh Penggugat;
15. Bahwa seyogyanya Pembeli Lelang in casu Terbanding dh Penggugat sebelum membeli objek lelang tidak hanya melihat objek secara fisik namun juga harus melakukan krocek dokumen – dokumen yuridis pada intansi terkait bukan sepenuhnya percaya pada apa yang disampaikan Penjual in casu Turut Terbanding I dh. Tergugat;
16. Berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas, dengan ini Pembanding mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim pada Pengadilan Tinggi Manado yang memeriksa dan mengadili perkara a quo, berkenan memutuskan dan menetapkan dengan amar sebagai berikut:
 - 1) Menerima permohonan banding Pembanding dh. Turut Tergugat II;
 - 2) Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Manado Nomor 123/Pdt.G/2018/PN.Mnd. tanggal 23 Juli 2018, dan mengadili sendiri dengan amar putusan yang menyatakan:

DALAM EKSEPSI:

Put. No. 14/PDT/2019/PT MND Halaman 33 dari 38 Halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- ❖ Menyatakan menerima Eksepsi Pembanding dh. Turut Tergugat II;
- ❖ Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*)

DALAM POKOK PERKARA:

- ❖ Menyatakan gugatan Penggugat ditolak untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);
- ❖ Menyatakan bahwa Penggugat adalah Penggugat yang beritikad tidak baik;
- ❖ Menyatakan lelang yang dilaksanakan pada tanggal 15 Desember 2016 berdasarkan Risalah Lelang Nomor 1105/2016 adalah sah dan berdasar hukum;
- ❖ Membebaskan Pembanding dh Turut Tergugat II dari seluruh biaya-biaya perkara yang timbul;
- ❖ Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aquo et bono*).

Menimbang, bahwa Para Terbanding semula Para Penggugat telah mengajukan kontra memori banding tertanggal 12 November 2018, yang pada pokoknya mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

Bahwa PARA TERBANDING SEMULA PARA PENGGUGAT sangat keberatan dan menolak tegas atas memori banding PEMBANDING SEMULA TURUT TERGUGAT II yang menyatakan bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama tidak mempertimbangkan faktor-faktor yang terungkap di persidangan secara lengkap, tidak memahami bukti-bukti secara cermat dan benar, tidak menerapkan hukum sebagaimana mestinya, sehingga putusan a quo dinilai PEMBANDING SEMULA TURUT TERGUGAT II sebagai kurang lengkap, karena tidak cukup pertimbangannya, serta tidak mempertimbangkan hal-hal yang telah dikemukakan Pembanding.

Perihal yang disebut dan dinyatakan PEMBANDING SEMULA TURUT TERGUGAT II a quo sangatlah mengada-ada dan hanya dibuat-buat, sehingga menurut PARA TERBANDING SEMULA PARA PENGGUGAT justru dalam hal ini Majelis Hakim Tingkat Pertama sungguh-sungguh telah memberikan

Put. No. 14/PDT/2019/PT MND Halaman 34 dari 38 Halaman

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

pertimbangan-pertimbangan yang tepat, benar dan cermat, serta telah sesuai dengan fakta-fakta hukum yang terungkap dalam persidangan.

Oleh karenanya berdasarkan tanggapan-tanggapan atas alasan-alasan keberatan dan penolakan PEMBANDING SEMULA TURUT TERGUGAT II tersebut di atas, maka dengan ini PARA TERBANDING SEMULA PENGGUGAT memohon kepada Ketua Pengadilan Tinggi Sulawesi Utara melalui Majelis Hakim Tingkat Banding berkenan untuk memutuskan sebagai berikut :

- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Manado No. 123/Pdt.G/2018/PN.Mnd tanggal 23 Juli 2018, baik mengenai Eksepsi maupun Pokok Perkara.

Serta Memutuskan dan MENGADILI SENDIRI :

- Menolak Permohonan Banding PEMBANDING SEMULA TURUT TERGUGAT II untuk seluruhnya.
- Menghukum PEMBANDING SEMULA TURUT TERGUGAT II untuk membayar biaya perkara yang timbul pada semua tingkatan peradilan.

ATAU

Bilamana Majelis Hakim Banding yang Mengadili dan Memeriksa perkara ini berpendapat lain, mohon agar dapat kiranya dijatuhkan putusan yang seadil-adilnya menurut hukum (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Manado tanggal 23 Juli 2018 Nomor 123/Pdt.G/PN Mnd dan telah pula membaca serta memperhatikan dengan seksama surat memori banding yang diajukan oleh Pihak Pembanding semula Turut Tergugat II dan surat kontra memori banding yang diajukan oleh Para Terbanding semula Para Penggugat, mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa setelah meneliti dan mempelajari surat gugatan Para Terbanding semula Para Penggugat ternyata bahwa Para Terbanding semula Para Penggugat mempersoalkan tentang lelang yang dilaksanakan oleh Pembanding semula Turut Tergugat II atas permintaan Turut Terbanding I

Put. No. 14/PDT/2019/PT MND Halaman 35 dari 38 Halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

semula Tergugat yang menurut dalil gugatan telah dilaksanakan tidak sesuai dengan objek lelang yang tertera dalam pengumuman lelang adalah merupakan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa dalam alasan memori banding, Pembanding semula Turut Tergugat II menyatakan bahwa Pembanding semula Turut Tergugat II bukan merupakan badan hukum yang berdiri sendiri melainkan suatu badan hukum yang merupakan bagian dari institusi negara berdasarkan ketentuan Peraturan Menteri Keuangan No.170/PMK.01/2012 tentang Organisasi, Dan Tata kerja Instansi Vertikal Di Direktorat Jenderal Kekayaan Negara yang menyebutkan hierarki Pembanding semula Turut Tergugat II adalah Pemerintah Republik Indonesia cq Kementerian Keuangan Republik Indonesia cq Direktorat Jenderal Kekayaan Negara cq Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Sulawesi Utara, Tengah, Gorontalo dan Maluku Utara cq Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Manado;

Menimbang, bahwa dalam ketentuan pasal 29 Peraturan Menteri Keuangan Nomor.170/PMK.01/2012 disebutkan bahwa : "Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang yang selanjutnya dalam Keputusan ini disebut KPKNL adalah instansi vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara yang berada di bawah dan bertanggungjawab langsung kepada Kepala Kantor Wilayah."

Menimbang, bahwa dengan demikian penyebutan pihak Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang sebagai Turut Tergugat II dalam surat gugatan Para Terbanding semula Para Penggugat adalah tidak benar karena berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan tersebut, KPKNL adalah instansi vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara dan bertanggung jawab langsung kepada Kepala Kantor Wilayah dan tidak merupakan badan hukum yang berdiri sendiri;

Put. No. 14/PDT/2019/PT MND Halaman 36 dari 38 Halaman

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 dengan demikian keberatan Pembanding semula Turut Tergugat II dalam memori banding poin ke-7 tentang eksepsi non persona standi judicio yang juga termuat dalam jawaban tentang eksepsi Pembanding semula Turut Tergugat II, bahwa Pembanding semula Turut Tergugat II bukanlah merupakan badan hukum yang berdiri sendiri dan pencantuman nama Pembanding semula Turut Tergugat II dalam surat gugatan Para Terbanding semula Para Penggugat sebagai subyek yang berdiri sendiri sebagai pihak adalah tidak sesuai dengan ketentuan yang tercantum dalam Peraturan Menteri Keuangan dimaksud;

Menimbang, bahwa dengan demikian alasan eksepsi Pembanding semula Turut Tergugat II yang termuat dalam memori banding dan jawaban Pembanding semula Turut Tergugat II tersebut adalah beralasan hukum dan dapat diterima, oleh karena itu tentang Pokok Perkara tidak diperiksa dan dipertimbangkan lebih lanjut dan dengan demikian gugatan Para Terbanding semula Para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa gugatan Para Terbanding semula Para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima maka kontra memori banding Para Terbanding semula Para Penggugat yang pada pokoknya memohon untuk menguatkan putusan Pengadilan Negeri Manado Nomor 123/Pdt.G/2018/PN Mnd tanggal 23 Juli 2018, tidak diterima;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas maka putusan Pengadilan Negeri Manado tanggal 23 Juli 2018 Nomor 123/Pdt.G/2018/PN Mnd tidak dapat dipertahankan lagi, oleh karena itu harus dibatalkan dan Pengadilan Tinggi akan mengadili sendiri yang amarnya sebagaimana tersebut dibawah ini;

Menimbang, bahwa Para Terbanding semula Para Penggugat berada dipihak yang kalah, maka dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sebagaimana dalam

Put. No. 14/PDT/2019/PT MND Halaman 37 dari 38 Halaman

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

amar putusan ini;

Mengingat dan memperhatikan *Rechtsreglement Buitengewesten (Rbg)*, Ketentuan dalam perundang-undangan lainnya yang bersangkutan ;

MENGADILI

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Turut Tergugat II;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Manado Nomor 123/Pdt.G/2018/PN Mnd tanggal 23 Juli 2018 yang dimohonkan banding tersebut;

MENGADILI SENDIRI

Dalam eksepsi :

- Menerima eksepsi dari Pembanding semula Turut Tergugat II;

Dalam Pokok Perkara :

- Menyatakan gugatan Para Terbanding semula Para Penggugat tidak dapat diterima;
- Menghukum Para Terbanding semula Para Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan dan dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 150.000.00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Manado pada hari : Selasa, tanggal 16 April 2019, oleh kami : DR. ROBINSON TARIGAN, S.H.,M.H. Ketua Pengadilan Tinggi Manado selaku Hakim Ketua Majelis, CHARLES SIMAMORA,S.H.,M.H. dan IMANUEL SEMBIRING, S.H. masing-masing selaku Hakim-Hakim Anggota, berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Manado Nomor : 14/PDT/2019/PT MND., tanggal 11 Maret 2019, ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding, dan putusan ini diucapkan pada hari : Kamis, tanggal 25 April 2019 diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dengan didampingi oleh Hakim-Hakim Anggota, serta

Put. No. 14/PDT/2019/PT MND Halaman 38 dari 38 Halaman

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

dibantu ARWIN, S.H. Panitera Pengganti Pengadilan Tinggi tersebut, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara.

HAKIM ANGGOTA,

ttd

CHARLES SIMAMORA, SH.,MH.

ttd

IMANUEL SEMBIRING, SH

HAKIM KETUA,

ttd

DR. ROBINSON TARIGAN, SH.,MH

PANITERA PENGGANTI

ttd

ARWIN, S.H.

Biaya-biaya :

1. Pemberkasan	Rp.	134.000,-
2. Redaksi	Rp.	10.000,-
3. Meterai	Rp.	6.000,-
J u m l a h	Rp.	150.000,-

Untuk salinan,
Pengadilan Tinggi Manado
An.Panitera,
Panitera Muda TIPIKOR

EMMA LOESJE KANDYOH, S.H.
NIP . 19601223 198703 2 004

Put. No. 14/PDT/2019/PT MND Halaman 39 dari 38 Halaman