



**P U T U S A N**

**No. 279 K/Pdt/2009**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**  
**MAHKAMAH AGUNG**

memeriksa perkara perdata dalam tingkat kasasi telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara :

DRS. HARRY BHARATA, bertempat tinggal di Perumahan Bintaro Jaya Sektor 3 Jalan Camar XXII Blok BW-2 No. 20 Kelurahan Pondok Betung, Kecamatan Pondok Aren, Tangerang, Banten, dalam hal ini memberi kuasa berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 25 Juli 2008 kepada JOU HASYIM WAIMAHING, SH., MH., Advokat, berkantor di Ika Building Lt. 2, Kompleks Duta Merlin Blok B. No. 31 – 32, Jalan Gajahmada No. 3 – 5, Jakarta 10130 ;

Pemohon Kasasi dahulu Penggugat / Pembanding ;

m e l a w a n :

1. PT. BANK CENTRAL ASIA (BCA), Tbk, berkedudukan di Jalan Jenderal Sudirman Kav. 22-23 Jakarta Selatan dalam hal ini diwakili oleh Suwigyo Budiman dan Subur Tan, masing-masing selaku Direktur dari dan oleh karenanya untuk dan atas nama Perseroan tersebut, berdasarkan surat kuasa khusus No. 255/ST/Dir/2007 tertanggal 30 Juli 2007, memilih domisili Hukum di Kantor Kuasanya Anthon Nainggolan, SH. dan Kawan-kawan, Advokat dan Pengacara pada kantor Anthon-Reggie Associates, Advocates 7 Legal Consultants, berkantor di Plaza Central Lt. 17 Jalan Jenderal Sudirman No. 47 Jakarta 12930 ;
2. Pemerintah R.I Cq. Menteri Keuangan R.I Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara Cq. Kantor Wilayah IV Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara Bandung Cq. Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara Serang (KP2LN), berkedudukan di Jalan Raya Serang – Cilegon, Kilometer 3, Serang, Banten, dalam hal ini berdasarkan surat kuasa khusus No. SKU-57/MK/2006 tertanggal 7 Juni 2006 memberikan kuasa kepada Drs. Zainuri, MSc dan kawan-kawan, Kepala

Hal. 1 dari 22 hal. Put. No. 279 K/Pdt/2009



KP2LN Serang dan karyawan pada Kantor PK2LN Serang berkedudukan di Kantor KP2LN ;

3. SRI BUENA BRAHMANA, SH, bertempat tinggal di Jalan Teber Timur Dalam I/C No. 15 Rt. 002/04, Tebet, Jakarta Selatan, dalam hal ini member kuasa berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 25 Agustus 2008 kepada Anthon Nainggolan, SH dan kawan-kawan, berkantor di Plaza Central Lt. 17 Jalan Jenderal Sudirman No. 47 Jakarta 12930 ;

Para Termohon Kasasi dahulu Tergugat I, II, III/Para Terbanding ;

Mahkamah Agung tersebut ;

Membaca surat-surat yang bersangkutan ;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Pemohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat telah menggugat sekarang Para Termohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat I, II, III di muka persidangan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada pokoknya atas dalil-dalil :

Bahwa, Tergugat II PT. Bank Central Asia (BCA) Tbk, telah mengajukan permohonan eksekusi lelang terhadap diri Penggugat di Pengadilan Negeri Tangerang. Permohonan mana Tergugat I mengajukan dengan TIDAK menggunakan alamat Tempat Tinggal Penggugat yang terakhir, yaitu di Perumahan Bintaro Jaya Sektor 3, Jl. Camar XXII Blok BW 2 No. 20, Kelurahan Pondok Betung, Kecamatan Pondok Aren, Tangerang, Banten, melainkan menggunakan alamat lain yaitu di "Taman Asri F II/12 RT. 01/RW. 012, Kel. Gaga, Kecamatan Ciledug, Tangerang", yang BUKAN lagi menjadi tempat tinggal Penggugat. Padahal berdasarkan bukti-bukti tertulis bahwa, alamat tempat tinggal Penggugat yang terakhir itu sudah lama diketahui sebelumnya secara sah baik oleh Tergugat I maupun kuasa hukum Tergugat I dari Kantor ANTHON-REGGIE & ASSOCIATES, Advocates & Legal Consultants (Bukti P-1,P-2,P-3);

Bahwa, perbuatan hukum Tergugat I dengan tidak menggunakan alamat tempat tinggal terakhir ketika Tergugat I mengajukan permohonan eksekusi lelang, sehingga telah mengakibatkan persoalan dimana Penggugat tidak mengetahui dan tidak diberitahukan serta tidak menerima sepucuk surat dalam bentuk apapun mengenai adanya proses dan pelaksanaan lelang yang diadakan pada tanggal 02 Desember 2005 terhadap obyek lelang berupa tanah berikut bangunan (rumah tinggal) yang terletak di Perumahan Bintaro Jaya

Hal. 2 dari 22 hal. Put. No. 279 K/Pdt/2009



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sektor 3, Jl. Camar XXII Blok BW 2 No. 20, Kelurahan Pondok Betung, Kecamatan Pondok Aren, Tangerang, Banten, yang juga menjadi tempat tinggal Penggugat ;

Bahwa, akibat lain yang menjadi pokok persoalan dalam perkara ini adalah, nama Penggugat (Drs. HARRY BHARATA) diumumkan dimedia massa dengan dalih, bahwa Tergugat I tidak mengetahui tempat tinggal yang terakhir dari Penggugat, Padahal Tergugat I dan kuasa hukumnya dari kantor ANTHON - REGGIE & ASSOCIATES, Advocates & Legal Consultants, sebelum eksekusi lelang itu diajukan ke Pengadilan Negeri Tangerang sudah lama mengetahui dimana tempat tinggal terakhir dari Penggugat, sebagaimana surat-surat yang dikirim kepada Penggugat yang dialamatkan sesuai tempat tinggal Penggugat yang terakhir yaitu : di Perumahan Bintaro Jaya Sektor 3, Jl. Camar XXII Blok BW 2 No. 20, Kelurahan Pondok Betung, Kecamatan Pondok Aren, Tangerang, Banten (Vide Bukti P-1, P-2, P-3) ;

Bahwa, perbuatan Tergugat I didalam mengajukan permohonan eksekusi lelang terhadap obyek lelang yang terletak di Perumahan Bintaro Jaya Sektor 3, Jl. Camar XXII Blok BW 2 No. 20, Kelurahan Pondok Betung, Kecamatan Pondok Aren, Tangerang, Banten yang dibeli Penggugat dengan uang cash pribadi Penggugat sendiri dan sebagian lagi diberikan Tergugat I melalui fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang kemudian Penggugat cedera janji itu adalah menjadi hak Hukum Tergugat I, namun mengenai fasilitas KPR bukan menjadi substansi persoalan dalam perkara ini. Yang menjadi persoalan adalah eksekusi lelang yang diajukan Tergugat I ke Pengadilan Negeri Tangerang terhadap diri Penggugat tidak menggunakan alamat tempat tinggal terakhir dari Penggugat yang sudah lama diketahui Penggugat sebelumnya adalah bertentangan Pasal 118 HIR yang intinya berbunyi sebagai berikut "setiap tuntutan yang diajukan ke Pengadilan harus menggunakan alamat tempat tinggal yang terakhir" dan nama Penggugat diumumkan dimedia massa ;

Bahwa, selain persoalan tersebut diatas, persoalan lain adalah Penggugat maupun isteri Penggugat juga tidak pernah diberitahukan mengenai sita eksekusi terhadap tanah dan rumah yang menjadi tempat tinggal Penggugat dari pihak Pengadilan Negeri Tangerang. Perbuatan yang demikian jelas bertentangan dengan Pasal 197 HIR yang intinya menyatakan bahwa "Panitera atau orang yang ditunjuk sebagai gantinya, hendaknya membuat berita acara tentang tugasnya dan memberitahukan maksud isi berita acara itu kepada orang yang disita barang itu". Padahal tempat tinggal Penggugat di Perumahan Bintaro Jaya Sektor 3, Jl. Camar XXII Blok BW 2 No. 20. Kelurahan

Hal. 3 dari 22 hal. Put. No. 279 K/Pdt/2009



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pondok Betung, Kecamatan Pondok Aren, Tangerang, Banten sudah dihuni lama sejak bulan September 2002, sebagaimana dijelaskan dan diperkuat melalui surat keterangan yang disampaikan Pejabat Kelurahan dari Kelurahan Pondok Betung dengan surat No. 474.4/Ket-II/2006, tanggal 03 Pebruari 2006 dan bahkan Penggugat juga telah memiliki KTP dan Kartu Keluarga dari Kelurahan tersebut. (Bukti P-4, P-5,P-5);

Bahwa, Penggugat mengetahui adanya pelaksanaan lelang terhadap obyek lelang dengan kedudukan Penggugat sebagai Termohon Eksekusi baru pada tanggal 17 December 2005, setelah Tergugat III mendatangi tempat tinggal Penggugat yang juga menjadi obyek lelang yaitu di Perumahan Bintaro Jaya Sektor 3, Jl. Camar XXII Blok BW 2 No. 20, Kelurahan Pondok Betung, Kecamatan Pondok Aren, Tangerang, Banten. Kedatangan Tergugat III diluar dugaan saat itu bertemu dengan isteri Penggugat, karena Penggugat ketika itu tidak ada dirumah dan setelah pulang kerumah dari suatu urusan pada malam hari itu juga, baru Penggugat tahu dari isteri Penggugat bahwa, tadi siang Tergugat III mendatangi rumah Penggugat ;

Bahwa, kedatangan Tergugat III itu ditindaklanjuti dengan pertemuan yang dilakukan secara mendadak antara isteri Penggugat dan Tergugat III, dimana Tergugat III menyampaikan kepada isteri Penggugat yang intinya bahwa, ia/ SRI BUENA BRAHMANA (Tergugat III) adalah sebagai pemenang lelang atau pembeli tanah berikut bangunan (rumah) yang saat ini ditempati Penggugat yaitu di Perumahan Bintaro Jaya Sektor 3, Jl. Camar XXII Blok BW 2 No. 20, Kelurahan Pondok Betung, Kecamatan Pondok Aren, Tangerang, Banten melalui lelang yang dilaksanakan pada tanggal 02 Desember 2005, karenanya Tergugat III meminta melalui isteri Penggugat (Dra. Lita Diani), agar Penggugat dan Keluarga segera keluar dari rumah tersebut sambil Tergugat III menunjukkan, memperlihatkan dan menyerahkan kepada Dra. Lita Diani (isteri Penggugat ) sebuah dokumen berupa (foto copy), yang kemudian baru di ketahui bahwa dokumen tersebut adalah PETIKAN RISALAH LELANG dengan Nomor 702/2005 Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara Serang (KP2LN)ITegugat II,..... (Bukti P-7) ;

Bahwa, disaat pertemuan itu dengan Tergugat III itu, isteri Penggugat kemudian merasa kaget, heran dan bertanya-tanya sambil mengemukakan alasan-alasan yang intinya adalah : sangat keberatan dan menolak dengan tegas apabila Tergugat III menyatakan dirinya sebagai pembeli rumah ini, sekalipun melalui lelang, karena kami (suami Penggugat, sebagai Termohon Eksekusi) dan saya selaku isteri Penggugat / Dra. Lita Diani) secara bersama-

Hal. 4 dari 22 hal. Put. No. 279 K/Pdt/2009



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sama atau sendiri-sendiri tidak pernah dipanggil dan tidak pernah didatangi untuk menandatangani surat-surat yang berhubungan dengan lelang/surat jual beli rumah ini, dan kami (Penggugat atau Isteri Penggugat) tidak tahu menahu/tidak pernah diberitahukan tentang adanya pelaksanaan lelang terhadap rumah yang dimaksud. Disamping itu saya (Isteri Penggugat) juga keberatan apabila disuruh keluar dari rumah tersebut, karena tanah berikut bangunan (rumah) yang dilelang itu, sertifikat hak miliknya tertulis atas nama saya (Dra. Lita Diani) dengan nomor 02505/Desa Pondok Betung yang secara hukum memiliki kepentingan hukum terhadap rumah yang dilelang itu, tetapi tidak pernah diikut sebagai pihak Termohon Eksekusi dan dipanggil kalau ada lelang. Karena itu permohonan eksekusi itu kurang pihak dan cacat hukum. Keberatan dan penolakan yang dikemukakan oleh isteri Penggugat ketika pertemuan dengan Tergugat III itu, sama halnya dengan keberatan dan penolakan dari Penggugat ;

Bahwa, Penggugat sangat kecewa dan timbul tanda tanya besar mengenai cara Tergugat I didalam mengajukan permohonan eksekusi lelang tersebut. Kekecewaan mana Penggugat merasa heran bahwa Tergugat I sudah mengetahui alamat tempat tinggal terakhir dari Penggugat yang sesungguhnya, yaitu di Perumahan Bintaro Jaya Sektor 3, Jl. Camar XXII Blok BW 2 No. 20, Kelurahan Pondok Betung, Kecamatan Pondok Aren, Tangerang, Banten, mengapa permohonan eksekusi lelang itu diajukan Tergugat I ke Pengadilan Negeri Tangerang tersebut, Tergugat I (PT. BCA, Tbk) masih juga menggunakan alamat lain yang seharusnya bukan lagi menjadi tempat tinggal Penggugat. Kekecewaan lain adalah uang cash pribadi yang Penggugat dengan susah payah mencari uang, kemudian Penggugat keluarkan untuk membayar secara tunai kepada pemilik asal (Ny. Shirley Maria Damopoli) diluar sisa pelunasan yang Penggugat peroleh dari Tergugat I melalui fasilitas KPR, membayar pajak pembeli dan penjual, biaya notaris dan PPAT, biaya pengecekan sertifikat dan lain-lain, biaya Renovasi rumah yang dikeluarkan Penggugat dan biaya perawatan selama tiga tahun lebih hingga sekarang yang jumlah perinciannya akan diuraikan Penggugat di halaman berikutnya. Perlu diketahui bahwa sebelum dan disaat KPR disetujui dan ditandatangani baik notaris Tergugat I maupun pihak Tergugat I memberikan janji selalu baik dan indah, terutama apabila suatu saat Penggugat macet melakukan pembayaran, maka Penggugat lah akan diprioritaskan terlebih dahulu, jika Tergugat I mengambil langkah hukum terhadap rumah tersebut, tetapi kenyataannya ketika proses dan pelaksanaan lelang diajukan Tergugat I. Penggugat diabaikan dan

Hal. 5 dari 22 hal. Put. No. 279 K/Pdt/2009



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tidak diberitahukan adanya lelang itu. Perbuatan Tergugat I yang demikian itu tidak saja bertentangan dengan "Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan Buku ke Dua Tahun 2004 yang diterbitkan oleh Mahkamah Agung (MA) RI", tetapi ibarat pepatah "Air Susu Dibalas dengan Air Tuba". Diawal pertemuan dan disaat transaksi KPR semua hal dibicarakan selalu baik dan manis, tetapi setelah itu rasanya pahit ;

Bahwa, sikap dan cara perbuatan Tergugat I serta kedatangan Tergugat III sebagaimana tersebut diatas oleh Penggugat ketika itu anggap sebagai sebuah cobaan dan tantangan yang harus dihadapi. Namun dibalik itu semua muncul penasaran disertai rasa curiga bagi Penggugat, bahkan timbul pertanyaan ada motif apa dibalik semua itu ? Karena permohonan eksekusi lelang itu disatu sisi diajukan tidak melalui alamat tempat tinggal terakhir dari Penggugat, kemudian yang membeli lelang baru diketahui Penggugat ternyata SRI BUENA / Tergugat III adalah orang dalam PT. BCA Tbk. sendiri yang bekerja sebagai karyawan dibagian Satuan Kerja Hukum dan Kepatuhan-Kantor Pusat PT. BCA Tbk yang sangat profesional dibidangnya tentunya teliti sebelum membeli obyek lelang itu;

Bahwa, dibalik penasaran, rasa curiga dan pertanyaan tersebut diatas, Penggugat dan Staf Kuasa Hukum Penggugat, kemudian melakukan investigasi dari pengecekan langsung secara fisik dilapangan, khususnya mengenai keberadaan Tergugat III/SRI BUENA BRAHMANA yang mengklaim dirinya sebagai pembeli / pemenang lelang atas tanah berikut bangunan (rumah) tersebut apakah benar atau tidak Tergugat III BERTEMPAT TINGGAL sesuai dengan yang dinyatakan Tergugat III dalam Lembaran Kedua belas Petikan Risalah Lelang No. 702/2005, yaitu : "di Muara Karang CI UTR/13 RT.007 RW, 002, Kel Pluit, Kec. Penjaringan, Jakarta Utara" (Vide Bukti P-7) itu, TERNYATA setelah Penggugat tiba dilokasi dengan maksud untuk mengecek tempat tinggal Tergugat III/ SRI BUENA BRAHMANA sebagaimana ditetapkan dalam Lembaran Keduabelas Risalah Lelang tersebut, terbukti Tergugat III disaat lelang dilaksanakan pada tanggal 02 Desember 2005 yang mengaku dirinya bertempat tinggal di "Muara Karang C/UTR/13 RT.007 RW, 002, Kel. Pluit, Kec. Penjaringan, Jakarta Utara" (Vide Risalah Lelang Bukti P-7) itu, ternyata TIDAK bertempat tinggal dialamat yang tercantum dalam risalah lelang itu, dan bahkan kenyataan dilapangan rumah No, 13 yang dinyatakan SRI BUENA BRAHMANA sebagaimana diuraikan dalam lembaran kedua belas Petikan Risalah Lelang, ternyata tidak ada juga. Kemudian dilakukan pengecekan dan menanyakan kepada Hansip dan Sekretaris RT setempat, ternyata menurut Sekretaris RT

Hal. 6 dari 22 hal. Put. No. 279 K/Pdt/2009

### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

setempat menyatakan bahwa "nama yang bersangkutan (SRI BUENA BRAHMANA) bukan atau tidak berdomisili di RT tersebut. (Bukti P-8);

Bahwa, disaat lelang dilaksanakan Tergugat III mengaku bekerja sebagai Ibu Rumah Tangga sebagaimana terurai dalam lembaran kedua belas Petikan Risalah Lelang No. 702/2005 SRI BUENA BRAHMANA, ternyata bukan bekerja sebagai ibu rumah tangga, tetapi baru diketahui jelas bahwa ia adalah orang dalam sendiri dari PT. BCA. Tbk / Tergugat I, kerja dibagian yang sangat Profesional yaitu di bagian Satuan Kerja HUKUM dan KEPATUHAN, Kantor Pusat PT. BCA Tbk / Tergugat I sebagaimana diuraikan diatas, bahkan peserta yang satu lagi yang bernama Jeni Kartikasari-pun dari orang dalam BCA sendiri, tetapi bukan sebagai pembeli (Vide Bukti P-7);

Bahwa, dari mulai proses awal permohonan eksekusi lelang hingga status Tergugat III sebagai pembeli lelang, jika dikaitkan dengan hasil temuan Penggugat sebagaimana diuraikan diatas, maka secara hukum sudah terbukti bahwa "Permohonan Lelang Eksekusi sudah bertentangan dengan pasal 118 HIR, Berita Acara Sita Eksekusi juga bertentangan dengan Hukum dan Undang-Undang, lalu kemudian terbukti lagi bahwa disaat lelang dilaksanakan tanggal 02 Desember 2005, pembeli lelang (SRI BUENA BRAHMANA) Penggugat III yang juga orang dalam BCA ternyata tidak tinggal di Muara Karang dan rumah No. 13-pun tidak ada". Sebagian dari perbuatan yang dinyatakan sebagai persoalan pokok sebagaimana tertulis dalam petikan risalah lelang nomor 702/2005 sesungguhnya terbukti saling bertentangan dengan fakta dilapangan, sehingga secara hukum sudah harus dinyatakan sebagai suatu perbuatan melanggar hukum. Oleh karena itu Pengadilan Negeri Jakarta Selatan harus menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat ini secara keseluruhan, karena beralasan hukum sekaligus sebagai bagian dari bentuk penegakan hukum, agar kedepan Tergugat I yang juga sebagai Bank yang sudah bonafit dari segala-galanya dan memiliki nama besar jangan sampai mengulangi perbuatannya dikemudian hari dengan seenaknya mengajukan eksekusi;

Bahwa, disamping pokok persoalan sebagaimana tersebut diatas yang lebih fatal lagi adalah Tergugat II sebagai pihak yang diangkat melalui Surat Keputusan Menteri Keuangan RI, kemudian ditindaklanjuti dengan Surat Tugas untuk mengadakan lelang/penjualan dimuka umum (vide Bukti P-7), seharusnya bekerja dengan teliti dan cermat. Sangatlah naif apabila Tergugat II yang sehari-hari bertugas untuk mengadakan lelang masih juga berbuat hal yang menyimpang dari peraturan hukum dan undang-undang yang berlaku. Dimana isi Petikan Risalah Lelang Nomor 702/205 tanggal 02 Desember 2005 yang

Hal. 7 dari 22 hal. Put. No. 279 K/Pdt/2009



dibuat Tergugat II harus dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum, karena isi pada bagian lembaran pertama dinyatakan bahwa " ..... penjualan dimuka umum (lelang), atas barang tidak bergerak yang akan disebutkan lebih lanjut dibawah ini, karena sitaan Pengadilan Negeri Serang ..... dst. " Padahal dalam kenyataannya obyek lelang adalah sitaan Pengadilan Negeri Tangerang sesuai berita acara sita eksekusi nomor 35. BA/PEN.EKS/APHT/2005/PN.TNG tanggal 20 Juni 2005 (vide Bukti P-7). Disamping itu pada lembaran kelima tertulis Asli Sertifikat HGB No. 2275/Panunggan Barat tidak dilampirkan dalam permohonan ini juga tidak sesuai dengan Sertifikat Nomor dan Tempat Obyek Lelang yang sesungguhnya. Kenyataan yang sesungguhnya obyek yang dilelang itu Sertifikat Hak Milik No. 02505/Pondok Betung, atas nama Dra. Lita Diani, begitu pula halnya Tergugat II menguraikan perincian hutang antara jumlah keseluruhan dengan perincian ternyata tidak sama / tidak sesuai dengan yang sesungguhnya (vide Bukti P-7). Tindakan yang demikian merupakan pelanggaran hukum yang sangat prinsipil, sehingga perbuatan Tergugat II yang demikian tidak perlu lagi dilakukan pertimbangan hukum, kecuali dengan tegas dinyatakan telah dikualifikasikan sebagai perbuatan melanggar hukum. Karenanya Majelis Hakim tidak perlu ragu-ragu lagi untuk menyatakan bahwa Petikan Risalah Lelang Nomor 702/2005 wajib dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum;

Bahwa, Penggugat juga mempersoalkan harga lelang, karena Penggugat beli rumah yang sebagian pembayaran melalui fasilitas KPR tersebut pada bulan Agustus tahun 2002 saja dengan harga Rp. 575 juta, sedangkan harga lelang terhadap obyek lelang dengan luas tanah 376 M2, luas bangunan 220 M2 berlantai dua yang dilelang pada tanggal 02 Desember 2005 hanya Rp. 520 juta (vide P-7), sementara pasaran diwilayah tersebut lebih kurang 1,3 Milyar. Oleh karena itu harga lelang terhadap tanah berikut bangunan (rumah) Penggugat jauh dari harga pasaran, karenanya lelang tersebut bertentangan dengan pasal 1 Peraturan lelang No. 189 Tahun 1908;

Bahwa, akibat perbuatan Tergugat I / PT. BCA Tbk. di dalam mengajukan permohonan eksekusi lelang dengan menggunakan alamat yang bukan tempat tinggal Penggugat yang sebenarnya, yaitu : di Perumahan Bintaro Jaya Sektor 3, Jl. Camar XXII Blok BW 2 No. 20, Kelurahan Pondok Betung, Kecamatan Pondok Aren, Tangerang, Banten yang sesungguhnya sudah diketahui lama, sebelumnya Tergugat I mengajukan permohonan eksekusi lelang, tetapi masih juga menggunakan alamat lain yang bukan lagi merupakan tempat tinggal Penggugat, dengan dalih bahwa Penggugat tidak diketahui dimana ia bertempat



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tinggal, sehingga mengakibatkan nama Penggugat diumumkan di media massa. Perbuatan Tergugat I yang demikian jelas telah menjatuhkan kredibilitas pribadi Penggugat dan membuat malu Penggugat terutama dimata relasi bisnis Penggugat yang selama ini sudah terjalin dengan baik menjadi rusak, pelecehan dari eks sesama rekan kerja, tetangga disekitar rumah/lingkungan, hanya karena ulah dan perbuatan dari Tergugat I yang seyogyanya sebagai Bank yang sudah memiliki nama besar dan manajemen yang sudah professional yang seharusnya tidak perlu melakukan pelanggaran hukum ketika mengajukan permohonan eksekusi lelang sebagaimana diuraikan diatas. Perbuatan Tergugat I tersebut merupakan perbuatan melanggar hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara yang telah mengakibatkan kerugian bagi Penggugat baik itu kerugian materiel maupun immaterial ;

Bahwa kerugian materiel mana meliputi : Penggugat sudah mengeluarkan uang pribadi secara tunai untuk membayar sebagian harga rumah kepada Pemilik asal (Nv. Shirley Maria Damopoli) dari total harga yang disepakati yaitu Rp. 575.000.000,- dan membayar pajak pembeli dan penjual membayar jasa Notaris serta lain-lain yang kesemuanya uang pribadi Penggugat yang diberikan secara tunai diluar/tidak ada kaitan dengan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dari Tergugat I sebesar Rp. 300-san juta dengan perincian sebagai berikut :

1. Pembayaran I uang pribadi kepada pemilik asal sebesar Rp. 180.672.050,-
2. Pembayaran II uang pribadi kepda pemilik asal Rp. 22.500.000,-
3. Membayar pajak pembeli dan penjual sebesar Rp. 37.255.900,-
4. Membayar Notaris/PPAT sebesar. Rp. 20.016.680,-
5. Membayar biaya pengecekan sertifikat, pembuatan akta jual beli, dan balik nama, perjanjian kredit, peningkatan hak, akta SKMHT, akta APHT dan Pengurusan ke BPN sebesar Rp. 7.065.000,-
6. Pengeluaran biaya renovasi (carport), Landasan dengan batu alam, garasi, cat, Pasang Keramik, dll sebesar Rp. 150.000.000,-
7. Pengeluaran dan biaya perawatan selama tiga tahun hingga saat gugatan ini didaftarkan dan perawatan hingga saat ini sampai perkara ini diputus mempunyai kekuatan hukum tetap sebesar Rp. 50.000.000,-
- Total Rp. 567.509.630,-
8. Plus bayar honorarium Pengacara setelah menjadi kasus akibat kesalahan Tergugat I menggunakan alamat yang salah dalam mengajukan permohonan eksekusi lelang terhadap diri Penggugat di Pengadilan Negeri Tangerang, sehingga diperkarakan di Pengadilan Rp. 50.000.000,- Jadi

Hal. 9 dari 22 hal. Put. No. 279 K/Pdt/2009



Total kerugian materiel Rp. 567.509.630,- + Rp.50.000.000,- .....  
Rp. 617.509.630,-

(enam ratus tujuh belas juta lima ratus sembilan ribu enam ratus tiga puluh rupiah). Kerugian materiel tersebut harus dibayar secara tunai dan seketika ketika perkara ini diputus dan dinyatakan mempunyai kekuatan hukum yang pasti dan tetap (in kracht van gewijsde);

Bahwa, disamping kerugian materiel tersebut diatas, Penggugat juga menuntut Kerugian Immateriel sebesar Rp. 100.000.000.000,- (seratus milyar rupiah), karena dampak dari Pengumuman dimedia massa tersebut, maka Penggugat telah kehilangan kredibilitas dan nama baik Penggugat dihadapan publik terutama rekan bisnis, tertekan batin, kehilangan konsentrasi, trauma didalam bekerja / berusaha, dilecehkan sesama teman, tetangga dan dilingkungan tempat tinggal Penggugat, rekan bisnis dan kehilangan waktu untuk mengurus masalah ini, sehingga wajar dan adil apabila Penggugat menuntut Tergugat I untuk membayar kerugian immateriel sebesar itu secara tunai dan seketika;

Bahwa kerugian-kerugian tersebut diatas harus dibayar Tergugat I secara tunai dan seketika pada saat perkara ini diputus mempunyai kekuatan hukum yang pasti dan tetap (in kracht van gewijsde), disertai dengan bunga 12 persen pertahun dari jumlah yang dikabulkan secara adil melalui putusan Pengadilan terhitung mulai gugatan Penggugat didaftarkan ;

Bahwa, untuk menjamin supaya tidak ada kekhawatiran adanya Tergugat I mau mengalihkan harta kekayaannya akibat adanya tuntutan ganti rugi sebagaimana diuraikan diatas, serta untuk menjamin agar gugatan Penggugat tidak menjadi sia-sia, maka wajar dan pantas apabila Majelis Hakim meletakkan sita jaminan (Conservatoir Beslag) atas tanah berikut bangunan yang dikenal umum yaitu Wisma BCA yang terletak di Jalan Jenderal Sudirman Kav. 22-23, Jakarta Selatan dengan batas-batas akan ditunjuk kemudian pada saat petugas Jurusita melaksanakan sita jaminan ;

Bahwa disamping sita jaminan pada poin 12 diatas, Dalam Provisi Penggugat juga mohon agar tanah berikut bangunan (Obyek Lelang) yang terletak di Perumahan Bintaro Jaya Sektor 3, Jalan Camar XXII Blok BW 2 No. 20, Kelurahan Pondok Betung, Kecamatan Pondok Aren, Tangerang, Banten, harus diletakkan sita jaminan terlebih dahulu agar tidak dilaksanakan eksekusi dan dinyatakan sebagai status quo dengan segala akibat hukumnya ;

Bahwa, karena terbukti Tergugat II telah melanggar hukum sebagaimana diuraikan dalam posita gugatan, maka Tergugat II dihukum membayar uang

Hal. 10 dari 22 hal. Put. No. 279 K/Pdt/2009



dwangsom/uang paksa sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) perhari, apabila Tergugat II terlambat melaksanakan putusan yang mempunyai kekuatan hukum pasti dan tetap, terhitung mulai perkara ini didaftarkan di Pengadilan;

Bahwa, karena terbukti Tergugat III telah melanggar hukum sebagaimana diuraikan dalam posita gugatan, maka Tergugat III dihukum membayar uang dwangsom/uang paksa sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) perhari, apabila Tergugat III terlambat melaksanakan putusan yang mempunyai kekuatan hukum pasti dan tetap, terhitung mulai perkara ini didaftarkan di Pengadilan;

Bahwa, Tergugat I disamping dihukum membayar tuntutan ganti rugi baik secara materiel maupun immateriel sebagaimana tersebut dalam posita gugatan, Tergugat I juga dihukum membayar uang dwangsom/uang paksa sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) perhari, apabila Tergugat III terlambat melaksanakan putusan yang mempunyai kekuatan hukum pasti dan tetap, terhitung mulai perkara ini didaftarkan di Pengadilan ;

Bahwa, dalam provisi Penggugat juga mohon agar eksekusi tanah berikut bangunan tersebut harus dibatalkan atau setidaknya ditangguhkan sebelum perkara ini diputus mempunyai kekuatan hukum yang tetap, karena permohonan lelang eksekusi, tempat tinggal pembeli lelang tidak sesuai dengan fakta yang sesungguhnya sebagaimana dinyatakan dalam lembaran kedua belas Risalah lelang dan Petikan risalah Lelang yang dijadikan dasar untuk melaksanakan eksekusi ternyata isinya terdapat kesalahan yang sangat prinsipil. Oleh karena itu pelaksanaan lelang tertanggal 02 Desember 2005 yang kemudian dikeluarkan Petikan dengan Nomor 702/2005 harus dinyatakan tidak sah, cacat hukum dan batal demi hukum;

Bahwa, mengingat gugatan ini didasarkan atas bukti-bukti yang kuat dan benar, maka mohon agar putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada banding, kasasi atau verzet (uitvoerbaar bij voorraad);

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan agar memberikan putusan sebagai berikut :  
Dalam Provisi :

1. Menyatakan Tanah berikut bangunan (Obyek Lelang) di Perumahan Bintaro Jaya Sektor 3, Jl. Camar XXII Blok BW 2 No. 20, Kelurahan Pondok Betung, Kecamatan Pondok Aren, Tangerang, Banten tidak dilaksanakan eksekusi (minimal ditunda pelaksanaan eksekusi) dan dinyatakan status quo hingga

Hal. 11 dari 22 hal. Put. No. 279 K/Pdt/2009



perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap;

2. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III membayar biaya perkara;

Dalam Pokok Perkara :

1. Menerima dan Mengabulkan gugatan Penggugat secara keseluruhan;
2. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (Revidicatoire Beslag), atas tanah berikut bangunan yang dikenal umum yaitu Wisma BCA, Jl. Jenderal Sudirman Kav. 22-23, Jakarta Selatan, dengan batas-batas akan ditentukan kemudian;
3. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan terhadap tanah berikut bangunan (Obyek Lelang) di Perumahan Bintaro Jaya Sektor 3, Jl. Camar XXII Blok BW 2 No. 20, Kelurahan Pondok Betung, Kecamatan Pondok Aren, Tangerang, Banten;
4. Menyatakan Tergugat I telah melakukan perbuatan melanggar hukum;
5. Menghukum Tergugat I membayar kerugian Materiel secara tunai dan seketika sebesar Rp. 617.509.630,- (enam ratus tujuh belas juta lima ratus sembilan ribu enam ratus tiga puluh rupiah);
6. Menghukum Tergugat I membayar kerugian Immateriel secara tunai dan seketika sebesar Rp. 100.000.000.000,- (seratus milyar rupiah);
7. Menghukum Tergugat I membayar bunga 12 persen pertahun dari jumlah kerugian yang dikabulkan dan diputus oleh Pengadilan;
8. Menyatakan Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan perbuatan melanggar hukum;
9. Menyatakan Tergugat III, adalah pembeli lelang yang tidak benar/tidak sah karenanya tidak perlu dilindungi hukum dan dinyatakan dibatalkan;
10. Menghukum Tergugat II membayar uang dwangsom / uang paksa sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) perhari, jika Tergugat II tidak melaksanakan putusan yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap, terhitung mulai gugatan Penggugat didaftarkan di Pengadilan;
11. Menghukum Tergugat III membayar uang dwangsom / uang paksa sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) perhari, jika Tergugat III tidak melaksanakan putusan yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap, terhitung mulai gugatan Penggugat didaftarkan di Pengadilan;
12. Menghukum Tergugat I membayar uang dwangsom/uang paksa sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) perhari, jika Tergugat I tidak melaksanakan putusan yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap, terhitung mulai gugatan Penggugat didaftarkan di Pengadilan;

Hal. 12 dari 22 hal. Put. No. 279 K/Pdt/2009



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13. Menyatakan Permohonan Eksekusi Lelang yang diajukan oleh Tergugat I sebagai dasar dikeluarkan Petikan Risalah Lelang Nomor 207/2005 tanggal 02 Desember 2005 dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum;
14. Menyatakan Petikan Risalah Lelang Nomor 207/2005 tanggal 02 Desember 2005 dinyatakan batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum;
15. Menyatakan putusan atas perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu, meskipun ada banding, kasasi dan verzet / perlawanan (uit voerbaar bij voorraad);
16. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III membayar biaya perkara ;

A t a u

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa, mengadili dan memutuskan perkara ini berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya. (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I, II, III mengajukan eksepsi yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut :

Eksepsi (Tergugat I) :

Gugatan Penggugat "Nebis in Idem"

Bahwa yang dituntut Penggugat dalam gugatannya pada dasarnya adalah sama dengan perkara No. 14/Pdt.Plw/PN.Tangerang. Putusan tanggal 1 Agustus 2006 yang amar putusannya menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya dan mengabulkan Putusan serta merta atau uit voerbaar bij voorraad dari pihak Para Tergugat ;

Bahwa dalil-dalil yang diajukan Penggugat dalam gugatannya pada dasarnya adalah perkara No. 14/Pdt.Plw/2006/PN.Tangerang Putus. Majelis Hakim tanggal 1 Agustus 2003, dimana obyek serta dalil yang terkandung didalamnya adalah sama dengan perkara No. 579/Pdt.G/2006/PN.Jak.Sel ;

Bahwa karena adanya faktor kesamaan (Nebis in Idem) terutama mengenai objek sengketa yang telah diberi status tertentu oleh Putusan Pengadilan Negeri Tangerang, oleh karenanya Majelis Hakim yang terhormat sudah selayaknya menyatakan gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima ;

Eksepsi (Tergugat II) :

Eksepsi Gugatan Kurang Pihak

Bahwa Tergugat II berpendapat bahwa gugatan Penggugat harus dinyatakan kurang sempurna, dan harus dinyatakan tidak dapat diterima, sebab

Hal. 13 dari 22 hal. Put. No. 279 K/Pdt/2009



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

masih terdapat pihak lain yang terkait dengan sengketa ini, atau dengan kata lain gugatan kurang lengkap pihak-pihaknya ;

Bahwa pihak lain yang terkait akan tetapi belum ditarik sebagai pihak yaitu Sekretaris/Panitera Pengadilan Negeri Tangerang, karena pihak ini yang telah bertindak selaku Penjual/Pemohon lelang atas objek sengketa a quo ;

Bahwa dengan belum ditariknya pihak-pihak tersebut diatas sebagai Tergugat dalam sengketa ini, maka hal ini berakibat gugatan Penggugat kurang sempurna dan kurang lengkap pihak-pihaknya maka terhadap gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard) ; Eksepsi (Tergugat III) :

Gugatan Penggugat "Nebis In Idem"

Bahwa Tergugat III menyatakan dalil-dalil yang diajukan Penggugat pada pokoknya sama dengan perkara yang telah diputus di Pengadilan Negeri Tangerang yaitu perkara No. 14/Pdt.Plw/2006/PN.Tng. Putusan tanggal 1 Agustus 2006 yang amar putusannya menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya dan mengabulkan Putusan serta merta atau uit voerbaar bij voorraad dari pihak Para Tergugat ;

Bahwa obyek maupun subyek hukum dalam dalil-dalil yang diajukan Penggugat dalam perkara No. 579/Pdt.G/2006/PN.Jak.Sel. yang sedang proses perkara sekarang ini adalah sama dengan perkara No. 14/Pdt.Plw/2006/PN.Tangerang yang sudah diputus Majelis Hakim ;

Bahwa karena adanya faktor kesamaan (Nebis in Idem) terutama mengenai obyek sengketa yang telah diberi status tertentu oleh Putusan Pengadilan Negeri Tangerang, oleh karena menyatakan gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Selatan telah menjatuhkan putusan, yaitu putusan No. 579/Pdt.G/2006/PN.Jak.Sel. tanggal 1 Februari 2007 yang amarnya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

- Menolak Eksepsi Tergugat I dan Tergugat III tersebut ;

DALAM GUGATAN PROVISI :

- Menolak Gugatan Provisi Penggugat ;

DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 731.000,- (tujuh ratus tiga puluh satu ribu rupiah) ;

Hal. 14 dari 22 hal. Put. No. 279 K/Pdt/2009



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Jakarta dengan putusan No. 448/PDT/2007/PT.DKI tanggal 22 April 2008 yang amarnya sebagai berikut :

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat ;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 579/Pdt.G/2006/PN.Jak.Sel tanggal 01 Februari 2007, yang dimohonkan banding dan mengadili sendiri ;

## MENGADILI SENDIRI :

- Menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini ;
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima seluruhnya ;
- Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 300.000,- (tiga ratus ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat / Pembanding pada tanggal 15 Juli 2008 kemudian terhadapnya oleh Penggugat / Pembanding (dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 25 Juli 2008) diajukan permohonan kasasi secara tertulis pada tanggal 28 Juli 2008 sebagaimana ternyata dari akta permohonan kasasi No. 579/Pdt.G/2006/PN.Jak.Sel yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan permohonan tersebut diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 8 Agustus 2008 ;

Bahwa setelah itu oleh Tergugat III / Terbanding III yang pada tanggal 13 Agustus 2008 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Penggugat / Pembanding diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 05 September 2008 ;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi a quo beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan seksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, maka oleh karena itu permohonan kasasi tersebut formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Penggugat dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah :

ALASAN-ALASAN YANG MENJADI DASAR KEBERATAN UNTUK MENOLAK PUTUSAN JUDEX FACTI TINGKAT BANDING ;

Bahwa, Judex Facti telah keliru dan salah didalam menerapkan hukum

Hal. 15 dari 22 hal. Put. No. 279 K/Pdt/2009



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melalui pertimbangan hukumnya pada halaman 4 alinea terakhir dan halaman 5 alinea pertama dengan menunjuk dasar hukum pada Pasal 195 ayat (6) RIB serta alinea ke dua halaman 5, dimana pertimbangan Judex Fakti masing-masing dikutip Pemohon Kasasi sebagai berikut :

- Halaman 4 alinea terakhir : "menimbang, bahwa adapun yang menjadi alasan Pengadilan Tingkat Banding tidak sependapat dengan pertimbangan-pertimbangan Pengadilan Tingkat pertama tersebut adalah karena yang menjadi dasar gugatan dalam perkara tersebut diatas adalah agar lelang yang telah dilakukan di Pengadilan Negeri Tangerang";
- Halaman 5 alinea Pertama : "menimbang, bahwa menurut ketentuan hukum yang berlaku, Pasal 195 Ayat (6) RIB, mengatur bahwa keberatan atas pelaksanaan putusan yang diajukan ke Pengadilan Negeri dimana putusan itu dilaksanakan";
- Kemudian pertimbangan hukum Judex Facti pada Halaman 5 alinea ke dua, menyatakan "menimbang, dalam perkara ini putusan dilaksanakan oleh Pengadilan Negeri Tangerang, maka gugatan atas perlawanan karena diajukan di Pengadilan Negeri Tangerang berkas Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, karena Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak berwenang".

Bahwa, pertimbangan hukum Judex Facti Tingkat Banding tersebut diatas harus ditolak, karena telah salah menerapkan Hukum dan salah menerapkan Pasal 195 Ayat (6) RIB dengan alasan - alasan sebagai berikut :

- d. Bahwa, yang menjadi dasar gugatan Penggugat adalah bukan mengenai lelang yang telah dilakukan di Pengadilan Negeri Tangerang, MELAINKAN mengenai "*Perbuatan Melanggar hukum (on recmatige daad)*" akibat pengumuman nama Pemohon Kasasi (Drs. HARRY BHARATA) selaku Termohon Eksekusi dimedia masa, pada hal PT. Bank Central Asia (BCA) Tbk. selaku Termohon Kasasi I jauh sebelum eksekusi lelang dilaksanakan telah terlebih dahulu mengetahui tempat tinggal terakhir atau tempat tinggal Terbaru dari Pemohon Kasasi, yaitu di Perumahan Bintaro Jaya Sektor 3, Jl. Camar XXII Blok BW 2 No. 20, Kelurahan Pondok Betung, Kecamatan Pondok Aren, Tangerang Banten, namun terkesan ada indikasi disengaja oleh Termohon Kasasi I (BCA) untuk tidak menggunakan alamat tersebut didalam permohonan eksekusi lelang, melainkan menggunakan alamat lain yang bukan lagi menjadi tempat tinggal Pemohon Kasasi, yaitu di Taman Asri F 11/2 Rt. 01/012, Kel. Gaga, Kecamatan Ciledug, Tangerang. Tindakan tersebut melanggar Pasal 118 HIR yang intinya menyatakan bahwa " setiap

Hal. 16 dari 22 hal. Put. No. 279 K/Pdt/2009

### 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)



tuntutan yang diajukan ke Pengadilan harus menggunakan alamat tempat tinggal terakhir". Akibat kelalaian dari Termohon Kasasi I tidak menggunakan alamat yang sesungguhnya, telah merugikan hak Pemohon Kasasi yaitu tidak menerima surat dari Pengadilan sejak mulai dari proses hingga eksekusi lelang dilaksanakan. Padahal BCA jauh sebelum itu telah mengetahui secara pasti tempat tinggal Pemohon Kasasi. Hal tersebut dibuktikan dengan surat BCA dan Kuasa Hukumnya ditujukan kepada Pemohon Kasasi dengan menggunakan alamat tempat tinggal terbaru dari Pemohon Kasasi (Vide Bukti P-1, P-2, P-3 P-4). Bahkan diperkuat dengan surat keterangan dari Kelurahan Pondok Betung yang intinya menyatakan bahwa sdr. Harry Bahrata adalah warga Kelurahan Pondok Betung sudah sejak bulan September 2002 tinggal diwilayah tersebut (Vide Bukti P-6), diperkuat juga dengan surat keterangan Rt. setempat, Kartu Tanda Penduduk dan Kartu Keluarga (Vide Bukti P-7, P-8 dan P-9), namun dalam putusan Judex Facti sama sekali tidak dipertimbangkan baik Judex Facti Tingkat Pertama dan Tingkat Banding. Pada hal secara hukum telah dinyatakan bahwa suatu pertimbangan hukum tidak boleh didasarkan atas dasar asumsi atau logika hukum, melainkan harus dengan dasar hukum dan alat bukti yang kuat dan benar. Dalam kenyataan Judex Facti dalam pertimbangan hukumnya tidak disertai dengan dasar dan alat bukti yang diajukan Pemohon Kasasi;

- e. Disamping alasan tersebut diatas, terbukti bahwa pembeli lelang adalah orang dalam BCA sebagai karyawan yang bekerja pada bagian Hukum dan Kepatuhan Kantor Pusat BCA dengan alamat wisma BCA Lt 5, Jl. Jenderal Sudirman Kav. 22-23, Jakarta Selatan. Ia mengaku bekerja sebagai ibu rumah tangga, padahal bekerja sebagai karyawan pada BCA. Tindakan yang demikian terindikasi direayasa dengan maksud untuk mempercepat proses lelang eksekusi tanpa peduli ada atau tidak Pemohon Kasasi berdomisili tinggal di rumah tersebut. Dalam Risalah Lelang seharusnya objek tereksekusi ditulis terletak Pengadilan Negeri Tangerang, namun ditulis terletak di Pengadilan Negeri Serang. Oleh karena itu lelang dilaksanakan dengan CEROBOH dan Melanggar Hukum.
- f. Bahwa, Judek Facti tingkat banding dalam pertimbangannya dengan menunjuk Pasal 195 ayat (6) RIB sebagai dasar untuk menolak putusan Judex Facti tingkat pertama. Penunjukan Pasal tersebut tidak relevan untuk diterapkan dengan alasan bahwa "Lelang terhadap obyek tereksekusi milik Pemohon Kasasi telah selesai dilaksanakan, meskipun

Hal. 17 dari 22 hal. Put. No. 279 K/Pdt/2009



dilakukan dengan ceroboh dan melanggar hukum". Karena lelang telah selesai dilaksanakan maka perkara harus diajukan dengan gugatan biasa. Untuk lebih jelas Pemohon Kasasi menunjuk yurisprudensi sebagai dasar hukum agar dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Agung sebagai berikut :

- Putusan Mahkamah Agung RI No. 1281 K/Sip/1979 tanggal 15 April 1981 "Bantahan/Keberatan terhadap eksekusi yang telah dilaksanakan tidak dapat diterima"
- Putusan Mahkamah Agung RI No. 945 K/Sip/1973 tanggal 19 Pebruari 1986" Jika Eksekusi telah selesai dilaksanakan, maka keberatan hanya diajukan dengan gugatan biasa".

- d. Bahwa, dengan berpedoman pada kedua yurisprudensi tersebut diatas, maka Pasal 195 ayat (6) tidak dapat diterapkan oleh Judex Facti tingkat banding. Oleh karena itu Judex Facti telah salah menerapkan pasal RIB tersebut, sehingga telah menjatuhkan putusan yang tidak adil dan merugikan Pemohon Kasasi. Oleh karena itu Majelis Hakim Mahkamah Agung RI dalam putusan nanti dapat menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berwenang memeriksa dan mengadili perkara aquo;
- e. Bahwa, berdasar argumen yang beralasan hukum sebagaimana kami uraikan diatas, maka mohon kepada Majelis Hakim Mahkamah Agung RI berkenan menolak putusan Judex Facti tingkat banding No. 448/Pdt.I2007/PT.DKI, Jakarta

## KEBERATAN ATAS PUTUSAN TINGKAT PERTAMA

1. Bahwa, keberatan-keberatan yang telah diuraikan dalam memori banding mohon diperiksa dan dicermati kembali oleh Majelis Hakim Agung RI, mengingat alasan-alasan yang menjadi dasar keberatan kami yang telah diuraikan dalam memori banding sama sekali tidak dipertimbangkan oleh Judex Facti tingkat banding, padahal dalam memori banding Pemohon Kasasi banyak alasan-alasan yang menjadi dasar keberatan Pemohon Kasasi terdapat banyak hal baru untuk dijadikan dasar membatalkan putusan Judex Facti tingkat pertama, namun sama sekali tidak dipertimbangkan. Bahkan sebaliknya Judex Facti Tingkat Banding juga keliru dan salah menerapkan hukum dalam pertimbangan hukumnya sehingga kembali menjatuhkan putusan yang tidak adil dan tidak benar. Oleh karena itu mohon Kedua Putusan Judex Facti ditolak oleh Majelis Hakim Mahkamah Agung, mengingat kedua putusan tersebut satu sama lain saling bertentangan dan salah didalam menerapkan hukum dan



Pasal ;

2. Bahwa, Pemohon Kasasi menolak pertimbangan hukum Judex Facti Tingkat Pertama pada halaman 30 alinea kedua yang menyatakan sebagai berikut :

"Menimbang bahwa oleh karena eksekusi pelelangan yang diajukan oleh Tergugat terhadap/atas rumah milik Penggugat di Perumahan Bintaro Jaya tersebut pada dasarnya adalah merupakan rangkaian eksekusi atas tidak dilaksanakannya perjanjian kredit KPR yang dijamin dengan rumah tersebut, sedangkan Penggugat didalam mengajukan kredit aquo jelas-jelas menggunakan alamat tempat tinggal di Taman Asri F .1112, maka surat menyurat berkenaan dengan penegoran dan segala sesuatu berkenaan dengan hal tersebut jelas dialamatkan ke alamat Penggugat tersebut, satu dan lain karena Penggugat tidak pernah secara sah dan terang menyampaikan pemberitahuan mengenai pemindahan alamat tempat tinggal"

Pertimbangan hukum Judex Facti tingkat pertama tersebut telah salah menerapkan hukum dengan alasan sebagai berikut :

- 2.1. Perkara aquo bukan masalah tidak dilaksanakan perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR), melainkan perbuatan melanggar hukum akibat lelang dilaksanakan dengan ceroboh dan melanggar hukum (vide dalil gugatan Penggugat, Replik, Bukti-Bukti, Kesimpulan dan Memori Banding);
- 2.2. Jika hal tersebut merupakan rangkaian eksekusi akibat tidak dilaksanakan perjanjian kredit (wanprestasi), Kalau benar demikian kenapa didalam permohonan eksekusi lelang baik BCA selaku Tergugat Prinsipal dan atau Kuasa Hukumnya tidak menggunakan alamat tempat tinggal terakhir dari Pemohon Kasasi sesuai dengan ketentuan Pasal 118 HIR yang jauh sebelum itu telah diketahui oleh mereka ??? Kenapa tidak menggunakan alamat di Bintaro yang sudah diketahui sebelumnya ??? Ada indikasi apa dibalik itu semua ??? Sahkan Pembeli objek tereksekusi orang dalam sebagai karyawan BCA ??? Kenapa dia memakai alamat dan KTP Palsu ??? Ini semua dilakukan dengan sengaja, ceroboh dan melanggar hukum. Akan tetapi Judex Facti masih mau memenangkan perkara aquo dengan mengabaikan dalil-dalil dan bukti-bukti yang diajukan Pemohon Kasasi dalam persidangan;
- 2.3. Surat-menyurat berkenaan dengan tegoran tidak boleh dialamat ke

Hal. 19 dari 22 hal. Put. No. 279 K/Pdt/2009



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Taman Asri F 11/2, karena Pemohon Kasasi bukan lagi bertempat tinggal di alamat tersebut. Dan hal itu BCA dan Kuasa Hukum sudah mengetahui jauh sebelum lelang dilaksanakan. Hal tersebut dibuktikan dengan pihak BCA dan Kuasa Hukum mengirim surat kepada Pemohon Kasasi dengan menggunakan alamat tempat tinggal terbaru yaitu di Bintaro. Surat-surat tersebut masing-masing dengan No. 9552/SOK/2003 tanggal 09 Desember 2003, Kemudian ditindaklanjuti dengan diberikan Kartu Nama dari karyawan BCA pada saat bertemu dengan Pemohon Kasasi Wisma BCA. Surat Nomor 050/AR&AIS.IV/2004, tanggal 03 Pebruari 2004 dan Surat No. 062/AR&AIS.IV/2004, tanggal 01 Maret 2004 (Vide Sukti P-1,P-2, P-3 dan P-4) yang sama sekali tidak dipertimbangkan Judex Facti tingkat / pertama dan tingkat banding Sangat tidak mustahil apabila Pemohon Kasasi tidak memberitahukan dengan secara sah dan terang pemindahan alamat, dimana ia bertempat tinggal (alamat baru) di Bintaro. Kalau benar tidak diberitahukan kepada pihak BCA dan Kuasa Hukumnya, maka pertanyaannya adalah : Dari manakah pihak BCA dan Kuasa Hukumnya bisa mengetahui alamat tempat tinggal terbaru dari Pemohon Kasasi di Bintaro itu ??? Atau siapa yang memberitahukan kepada pihak BCA dan Kuasa Hukumnya sehingga bisa menulis dan mengirim surat dengan menggunakan alamat Pemohon Kasasi terbaru di Bintaro itu ??? Yang jelas secara defacto dan deure dengan didukung bukti-bukti formil yaitu: P-1, P-2, P-3, P-4, P-6, P-7, P-8 dan P-9, jelas membuktikan bahwa ada pemberitahuan secara sah dan terang kepada BCA dan Kuasa Hukumnya, sehingga mereka kemudian menulis surat ditujukan kepada Pemohon Kasasi dengan menggunakan alamat tersebut; Namun Judex Facti sama sekali tidak mempertimbangkan dalam pertimbangan hukumnya. Apakah karena sengaja, tidak tahu atau menutup mata dengan bukti-bukti dari Pemohon Kasasi yang begitu jelas dan kuat, atau takut memenangkan Pemohon Kasasi!!!!. Hal tersebut sangat disesalkan dan disayangkan oleh Pemohon Kasasi;

2.5. Hanya sebagai ilustrasi : Bagi kami sebagai kuasa hukum sudah menuntut ilmu melalui bangku kuliah tamat S-1, bahkan sampai S-2, dengan melihat dan mengkaji dari cara pertimbangan hukum Judex Facti dengan mengabaikan dan tidak memperhatikan bukti-bukti Penggugat yang seharusnya sudah terdapat fakta hukum dan bisa memenangkan perkara aquo, namun entah karena apa sehingga bukti-bukti yang cukup

Hal. 20 dari 22 hal. Put. No. 279 K/Pdt/2009



kuat tersebut tidak sama sekali dipertimbangan dan diabiarkan begitu saja oleh Judex Facti. Kalau seperti itu buat apa berperkara dan menuntut ilmu sampai S1 sampai dengan S-3 ??? Oleh karena itu dengan rendah hati mohon dengan hormat agar "Majelis Hakim Mahkamah Agung" selaku lembaga peradilan yang paling adil dan tertinggi di Republik ini, berkenan dengan cermat dan teliti untuk memeriksa dan mengadili ulang atas perkara a quo. Kami yakin dan percaya bahwa berdasarkan dalil-dalil dan bukti-bukti yang kami miliki, maka kebenaran dan keadilan sekalipun setitik air masih berpihak kepada Pemohon Kasasi, dengan catatan penegakan hukum dan keadilan disertai dengan nurani;

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan tersebut Mahkamah Agung berpendapat :

Bahwa alasan-alasan kasasi dari Penggugat tersebut tidak dapat dibenarkan, Judex Facti (Pengadilan Tinggi) tidak salah menerapkan hukum/telah menerapkan hukum sebagaimana mestinya dengan pertimbangan sebagai berikut ;

Oleh karena gugatan Penggugat dalam perkara aquo pada pokoknya Penggugat keberatan atas eksekusi / penjualan lelang terhadap obyek lelang rumah yang terletak di Perumahan Bintaro Jaya Sektor 3, Jalan Camar XXII Siok BW 2 No. 20, Kelurahan Pondok Betung, Kecamatan Pondok Aren, Tangerang, Banten yang dilaksanakan oleh Pengadilan Negeri Tangerang atas permintaan bantuan dari Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, maka berdasarkan Pasal 195 ayat (6) HIR, gugatan tersebut seharusnya diajukan ke Pengadilan Negeri Tangerang oleh karena itu Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak berwenang mengadili perkara aquo ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, lagipula ternyata bahwa putusan Judex Facti dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi : DRS. HARRY BHARATA tersebut harus ditolak ;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak, maka Pemohon Kasasi / Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini ;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang No. 48 Tahun 2009, Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dan ditambah dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua

Hal. 21 dari 22 hal. Put. No. 279 K/Pdt/2009



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan Undang-Undang No. 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan ;

## MENGADILI :

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi : DRS. HARRY BHARATA tersebut ;

Menghukum Pemohon Kasasi / Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Rabu** tanggal **15 Desember 2010** oleh H. SUWARDI, SH., MH, Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, DR. H. ANDI ABU AYYUB SALEH, SH., MH dan H. DJAFNI DJAMAL, SH., MH Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri oleh Hakim - Hakim Anggota tersebut serta ENNY INDRIYASTUTI, SH.M.Hum Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak ;

Hakim-Hakim Anggota :

ttd

DR. H. ANDI ABU AYYUB SALEH, SH., MH.

ttd

H. DJAFNI DJAMAL, SH, MH.

Ketua :

ttd

H. SUWARDI, SH., MH.

Panitera Pengganti :

ttd

ENNY INDRIYASTUTI, SH., M.Hum

Biaya – Biaya :

1. M a t e r a i .....	Rp.	6.000.-
2. R e d a k s i .....	Rp.	5.000.-
3. Administrasi Kasasi .....	Rp.	489.000.-
J u m l a h	Rp.	500.000.-

## Untuk Salinan

**Mahkamah Agung R.I**

a.n. Panitera

Panitera Muda Perdata

SOEROSO ONO, SH.,MH.

NIP. 040.044.809

Hal. 22 dari 22 hal. Put. No. 279 K/Pdt/2009

### 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)