



PUTUSAN
Nomor 532 K/Pdt/2014

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

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

KHO DENNIS ANTHONY CHRISTY, bertempat tinggal di Jalan Muhayar Nomor 49 Rt.004 RW.03, Kelurahan Sukabumi Selatan, Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat, dalam hal ini memberi kuasa kepada Charles Carlo Lestasel, S.H., Advokat, berkantor di Jalan Parahiyangan III Nomor 82 Lippo Karawaci, Tangerang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 2 September 2013, Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding;

melawan

- 1. PT BANK MANDIRI (Persero) Tbk**, berkedudukan di Plaza Mandiri, Jalan Gatot Subroto Kav. 36-38 Jakarta, diwakili oleh M. Arifin Firdaus, Senior Vice President PT Bank Mandiri (Persero) Tbk., dalam hal ini memberi kuasa kepada Dedy Teguh Krisnawan, S.H., dan kawan-kawan, Department Head pada Departemen Litigasi I Group Legal PT Bank Mandiri (Persero) Tbk. Kantor Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 21 Desember 2011;
- 2. KEPALA KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA & LELANG (KPKNL) JAKARTA IV**, berkedudukan di Jalan Prapatan Nomor 10 Jakarta Pusat, diwakili oleh Kiagus Ahmad Badaruddin, a.n. Menteri Keuangan Plt. Sekretaris Jenderal, dalam hal ini memberi kuasa kepada Dr. Indra Surya, S.H.,LL.M., dan kawan-kawan, Kepala Biro Bantuan Hukum Kementerian Keuangan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20 Desember 2011;
- 3. HAFRIZAL**, bertempat tinggal di Jalan Damar Nomor 9 Puri Beta I, Larangan Utara, Tangerang Banten, Para Termohon Kasasi dahulu Tergugat I, II, III/Para Terbanding;

dan

Hal. 1 dari 33 Hal. Putusan Nomor 532 K/Pdt/2014



**KEPALA KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL
(BPN) KOTA ADMINISTRATIF JAKARTA BARAT,**
berkedudukan di Kembangan Raya Komplek Permata Buana, Jakarta
Barat, Turut Termohon Kasasi dahulu Turut Tergugat/ Turut
Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

1 Bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah dan satu satunya atas sebidang tanah dan bangunan rumah di atasnya, dengan tanda bukti berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 448/Sukabumi Selatan, tanggal 27 Maret 1992, yang terletak di Jalan H. Muhayar Nomor 49, RT.004 RW.03, Kelurahan Sukabumi Selatan, Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat, seluas 181 m² (seratus delapan puluh satu meter persegi) dan Surat Ukur Nomor 4653/1990, tanggal 02/11/1990, dengan batas batas sebagai berikut (Buki P.1):

- Sebelah Utara : Rumah Pak Andre;
- Sebelah Timur : Rumah Pk Mursid;
- Sebelah Selatan : Rumah Pak Tanzil;
- Sebelah Barat : Jalan Muhayar Raya;

2 Bahwa sebidang tanah dan bangunan tersebut diatas, dimiliki oleh Penggugat melalui jual beli dari Ir. Bahrudin Ahmad (Pemilik awal) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 19/Kb.Jeruk/1999, tanggal 09/03/1999, yang dibuat oleh Lieke Lianadevi Tukgali, SH., selaku PPAT di Jakarta (Bukti P.2);

3 Bahwa kira-kira sekitar bulan Juni 2004, Penggugat mengajukan Permohonan Fasilitas Kredit Multiguna Mandiri pada PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk Cabang Kuningan Jakarta, adalah atas saran dan bantuan dari Sdr. Aswin Amir Hamzah (mantan General Manager atau GM PT. Bank Mandiri Stasisun Kota, Jakarta), yang mana apabila fasilitas kredit tersebut dikabulkan, maka dananya sebahagian diberikan sebagai bantuan pinjaman kepada Sdr. Aswin Amir Hamzah yang waktu itu sedang sakit stroke dan



memang yang bersangkutan telah beberapa kali memohon kepada Penggugat, bahwa benar yang bersangkutan saat ini memerlukan biaya untuk pengobatannya serta mengingatkan Penggugat kalau fasilitas kreditnya dikabulkan tolong jangan lupa saya dibantu ya biaya pengobatannya, nanti diganti (pinjam dulu untuk tambahan biaya berobat), melihat penderitaan yang dialami oleh Sdr. Aswin Amir Hamzah tersebut, maka Penggugat merasa kasihan (tidak tega) dan karenanya Penggugat bersedia memberikan agunan tersebut kepada Tergugat I berupa sebidang tanah berikut bangunan rumah di atasnya dengan tanda bukti Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 448, tanggal 27 Maret 1992, terletak di Desa/Kelurahan Sukabumi Selatan, Kecamatan Kebon Jeruk, Kabupaten/Kotamadya Jakarta Barat, Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, seluas 181 m² (seratus delapan puluh satu meter persegi), yang terdaftar atas nama pemegang hak yaitu Kho Denni Anthony Christy (Penggugat) sebagai jaminan, kemudian sebahagian lagi dananya untuk *partnership* (kerja sama) antara Sdr. Aswin Amir Hamzah dengan Penggugat dalam suatu proyek yang berada di Surabaya;

- 4 Bahwa kemudian ternyata permohonan Penggugat di atas dikabulkan oleh Tergugat I berdasarkan Surat Nomor CNB.CLN/LPD.SPPK.MGM.03206/2004, tanggal 26 Agustus 2004, perihal: Surat Pemberitahuan Persetujuan Kredit (SPPK) Bukti P.3), yang intinya secara garis besar menerangkan bahwa limit kredit yang diberikan oleh Tergugat I kepada Penggugat adalah sejumlah Rp236.000.000,00 (dua ratus tiga puluh enam juta rupiah), jenisnya Multiguna Mandiri, sifatnya ditarik sekaligus (*non revolving*), dengan dilampirkan agunan Penggugat sebagai jaminan dan sebagainya (sebagaimana dimaksud dalam Tanda Terima Dokumen Kredit Nomor CNB.CLN/BAST/DEB.MGM/1983/2004, tertanggal 26 Agustus 2004) (Bukti P.4), yang dalam SPK tersebut ditanda tangani oleh Tergugat I diwakili oleh Susatyo Anto Budiyono dari *Consumer Loans Group Departement Head* PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk;
- 5 Bahwa Penggugat baru menerima dana dari Tergugat I kira-kira pada akhir bulan Agustus 2004 (baru cair ke rekening Penggugat) dan setelah itu atas permintaan Sdr. Aswin Amir Hamzah, Penggugat langsung memberikan sebahagian dana tersebut kepada Sdr. Aswin Amir Hamzah melalui transfer ke rekening Bank Mandiri Nomor 115 000 102 6964 atas nama Sdr. Aswin Amir Hamzah antara lain:

Hal. 3 dari 33 Hal. Putusan Nomor 532 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Tanggal 02 September 2004 sejumlah Rp41.500.000,00 (Bukti P.5);
- Tanggal 03 September 2004 sejumlah Rp10.500.000,00 (Bukti P.6);
- Tanggal 29 September 2004 sejumlah Rp2.500.000,00 (Bukti P.7);

6 A. Bahwa karena SPPK tersebut telah disetujui atau dikabulkan maka Tergugat I membuat dan mengeluarkan Perjanjian Kredit Multiguna Mandiri Nomor CNB.CLN/2661/PK.MGM/2004, tanggal 31 Agustus 2004 yang ditanda tangani bersama antara Tergugat I yang diwakili oleh Hanawijaya dengan Penggugat (Bukti P.8) berikut syarat syarat umum Perjanjian Kredit Konsumtif PT.Bank Mandiri (Persero) (Bukti P.9), dan kemudian pada saat itu juga Penggugat dianggap telah menerima uang sejumlah Rp236.000.000,00 (dua ratus tiga puluh enam juta rupiah), yang terlebih dahulu dikurangi biaya Provisi, Asuransi & Administrasi, kemudian bukti penerimaan pencairan kredit tersebut dilakukan dengan cara pemindah bukuan ke rekening Tabungan Mandiri Nomor 102-00-0301857-6, yang terdaftar atas nama Dennis Anrhony Christy (Penggugat) yang ada di PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk Cabang Jakarta Permata Hijau (Bukti P.10);

B. Bahwa setelah fasilitas kredit tersebut diterima Penggugat, maka Penggugat langsung melaksanakan komitmennya itu kepada Sdr. Aswin Amir Hamzah dan benar dana tersebut telah diterima oleh Sdr. Aswin Amir Hamzah sebagaimana dimaksud dalam point 5 (lima) diatas;

7 Bahwa selain tersebut diatas, Penggugat juga telah dibuatkan Surat Kuasa tertanggal 31 Agustus 2004 oleh Tergugat I khusus untuk mendebet Rekening Tabungan Mandiri Penggugat sebagai pembayaran angsuran dan lain-lain yang ditanda tangani bersama antara Tergugat I yang diwakili oleh Tardi selaku *Departement Head Consumer Loans Disbursement* dengan Penggugat (Bukti P.11), dan berdasarkan pendebitan tersebut maka biaya berikut lain-lainnya yang telah diangsur oleh Penggugat kepada Tergugat I mulai dari September 2004 s/d September 2008 adalah lebih kurang Rp65.000.000,00 (enam puluh lima juta rupiah);

8 Bahwa dengan demikian sisa hutang Penggugat kepada Tergugat berikut biaya lainnya bila diperhitungkan lebih kurang sejumlah Rp225.000.000,00 (dua ratus dua puluh lima juta rupiah) yang telah disepakati bersama antara Penggugat dengan Tergugat I;



- 9 Bahwa akan tetapi oleh Tergugat I sisa hutang Penggugat yang telah disepakati tersebut diatas, ternyata tidak diakui oleh Tergugat I dan ketika Penggugat melakukan menosiasi dengan Tergugat I (pada waktu itu yang ditugaskan menangani masalah tersebut ialah Sdr. Reynaldi), selalu minta agar Penggugat segera melunasi hutang tersebut sebesar Rp450.000.000,00 (empat ratus lima puluh juta rupiah) dengan cara sekaligus & seketika kepada Tergugat I, berdasarkan hal tersebut maka Penggugat mempertanyakan kenapa hutang Penggugat bisa sebesar itu kepada Sdr. Reynaldi dan dijawab dengan alasan-alasan yang tidak masuk akal serta membuat bingung Penggugat;
- 10 Bahwa tindakan Tergugat I yang telah membuat bingung Penggugat adalah semakin jelas dan terang dengan adanya Surat Nomor RMB.RCR/RC.2.03516/2009 tanggal 13 April 2009, yang menyatakan bahwa total kewajiban yang harus dilunasi Penggugat secara sekaligus dan seketika adalah sebesar Rp340.839.347,24 (tiga ratus empat puluh juta delapan ratus tiga puluh sembilan ribu tiga ratus empat puluh tujuh koma dua puluh empat rupiah);
- 11 Bahwa berdasarkan surat dari Tergugat I tersebut diatas (point 10), maka Penggugat menindak lanjuti surat tersebut dengan menyatakan keberatan atas putusan tersebut melalui surat Penggugat tanggal 23 April 2009 yang ditujukan kepada Tergugat I Up Bpk. Liston Simanjuntak, Bpk. Ferry Tupano & Ibu Nuri Sriadajani mengenai penyelesaian untuk pelunasan Fasilitas Kredit Multiguna Mandiri secara bertahap, yang inti surat keberatan tersebut menerangkan bahwa Penggugat hanya mampu membayar lunas hutangnya tersebut sebesar Rp225.000.000,00 (dua ratus dua puluh lima juta rupiah) dan pembayarannya dilakukan secara bertahap atau dicicil (Bukti P.12);
- 12 Bahwa kemudian surat keberatan Penggugat tersebut diatas (point 11) ternyata tidak ditanggapi dengan baik (dibalas) oleh Tergugat I dan karenanya Penggugat pada tanggal 16 November 2009 menyurati kembali Tergugat I mengenai kesanggupan pelunasan tersebut secara bertahap, namun lagi-lagi surat Penggugat tersebut tidak ditanggapi dan dibalas oleh Tergugat I;
- 13 Bahwa dikarenakan surat Penggugat diatas lagi-lagi tidak ditanggapi dengan baik oleh Tergugat I, maka Penggugat kembali menyurati lagi Tergugat I



dengan cara menulis tangan pada tanggal 01 Desember 2009, yang inti surat tersebut menerangkan bahwa Penggugat mohon kebijaksanaan dalam penyelesaian pelunasan tersebut kiranya dapat diberikan waktu hingga sampai tanggal 15 Desember 2009 akan membayar sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) (Bukti P.13), dan kemudian oleh Tergugat I surat Penggugat tersebut akhirnya dibalas pada tanggal 02 Desember 2009 dengan surat Nomor RMN.RCR/ RC.2.14342/2009, perihal: Persetujuan Penyelesaian Fasilitas Kredit Multiguna Mandiri a.n. Dennis Anthony Christy (124-0100016121) (Bukti P.14);

14 Bahwa sebelum Penggugat menanda tangani Surat Nomor RMN.RCR/ RC.2.14342/2009, perihal: Persetujuan Penyelesaian Fasilitas Kredit Multiguna Mandiri a.n. Dennis Anthony Christy (124-0100016121), tanggal 02 Desember 2009, terlebih dahulu Penggugat telah menjelaskan kepada Tergugat I (walaupun sebenarnya Tergugat I sejak awal sudah tahu), bahwa pembayaran Penggugat ini adalah sepenuhnya merupakan dana pinjaman dari kakak Penggugat yang bertempat tinggal di Surabaya, untuk itu Penggugat mohon waktu kepada Tergugat I agar Penggugat diperkenankan dapat bertemu dulu dengan kakaknya di Surabaya guna membicarakan atau membahas masalah tersebut dan hasilnya akan disampaikan langsung kepada Tergugat I;

15 Bahwa sekembalinya Penggugat dari Surabaya, Penggugat langsung menemui Tergugat I (waktu itu diwakili oleh Sdr. Reynaldi) dan menyampaikan bahwa Penggugat berdasarkan pinjaman dari kakaknya itu, bersedia membayar hanya sebesar Rp175.000.000,00 (seratus tujuh puluh lima juta rupiah) kepada Tergugat I, tetapi dalam kesepakatannya (dengan catatan) Penggugat menghendaki dicantumkan kalimat “bahwa apabila Rp175.000.000,00 tersebut telah dibayar (lunas), maka sertifikat harus dikembalikan kepada Penggugat”, atas kalimat tersebut ternyata Tergugat I merasa keberatan apabila dicantumkan dalam kesepakatannya karena menurut Tergugat I sertifikat bisa diambil hanya dengan menunjukkan bukti setoran bayar lunas Penggugat, akan tetapi menurut Penggugat hanya dengan menunjukkan bukti setoran lunas saja belum cukup kuat untuk mengambil/ menerima sertifikat dimaksud (itu hanya akal-akalan saja dari Tergugat agar Penggugat bersedia membayar, tetapi tidak ada catatan-catatan sebagaimana dimaksud diatas), karena Tergugat I nantinya bisa saja menolak memberikan



sertifikat tersebut kepada Penggugat dengan alasan bahwa pembayaran yang telah dilakukan oleh Penggugat itu adalah pembayaran hutang Penggugat yang tertunda dan sertifikat Penggugat sudah tidak bisa dimiliki lagi oleh Penggugat, karena sudah dilelang (menjadi milik Tergugat III) oleh Tergugat I dihadapan Tergugat II. Dengan adanya perbedaan pendapat tersebut maka permasalahan antara Penggugat dengan Tergugat I kembali tidak terselesaikan dengan baik dan seperti halnya Tergugat I memang dengan sengaja tidak mau menyelesaikan permasalahan tersebut dengan tuntas, sementara itu Penggugat telah menanda tangani Surat Nomor RMN.RCR/RC.2.14342/2009, tanggal 02 Desember 2009, karena adanya upaya paksa, rayuan & jebakan dari Sdr. Reynaldi yang telah menjanjikan kepada Penggugat bahwa pembayaran Penggugat tersebut nantinya bisa dilakukan secara bertahap dan yang bersangkutan akan membantu membicarakan mengenai Rp175.000.000,00 juta tersebut dengan atasannya asalkan surat tersebut tolong ditanda tangani dulu;

16 Bahwa sebenarnya Tergugat I sejak awal telah mengetahui bila pembayaran Penggugat itu adalah merupakan bantuan pinjaman dari kakaknya yang berada di Surabaya. Hal ini diketahui persis oleh Tergugat I yaitu ketika pada tahun 2007 Tergugat I pernah mengunjungi rumah Penggugat dan melihat sendiri bahwa benar rumah tersebut sedang dilakukan renovasi terhadap atas kuda-kuda yang terbuat dari kayu itu, ternyata rusak parah karena kena rayap dan ambruk (roboh), pada saat itu renovasi yang dilakukan sedang dalam tahap penyelesaian pekerjaan akhir dan dalam renovasi tersebut, Penggugat telah mengeluarkan biaya sebesar Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) yang adalah merupakan dana pinjaman dari kakaknya yang berada di Surabaya, selain itu juga terlihat dengan jelas dan terang kalau Tergugat I ini adalah benar sangat licik & manipulatif terhadap Penggugat, karena seharusnya bila Tergugat I bijaksana & adil mestinya bilamana Penggugat pada waktu itu dinyatakan membayar tapi tidak sesuai yang telah ditentukan (macet), maka rumah Penggugat yang telah dijamin itu seharusnya dijual oleh Tergugat (bukan dilelang) dan hasilnya sebahagian untuk melunasi sisa hutang, serta sisanya dikembalikan untuk Penggugat sebagai yang berhak. Dus menurut hukum adalah tidak mungkin dan sangat mustahil bila Penggugat selama ini dengan sengaja (tidak sengaja) tidak mau membayar hutangnya tersebut kepada Tergugat I dan membiarkan rumahnya dilelang,

Hal. 7 dari 33 Hal. Putusan Nomor 532 K/Pdt/2014

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)



sementara Penggugat sebelumnya telah mengeluarkan dana sebesar Rp150.000.000,00 untuk merenovasi rumahnya melalui pinjaman dari kakaknya yang di Surabaya tersebut, dengan kata lain mana ada orang yang mau merelakan rumahnya di lelang oleh Bank (dengan cara illegal), dimana ternyata jumlah pinjamannya kecil sementara jaminan rumahnya sangat besar nilainya, padahal diketahui ternyata orang tersebut sanggup untuk melunasi hutangnya”, inilah fakta hukum yang sesungguhnya terjadi pada diri Penggugat;

17 Bahwa sejak tanggal 15 Desember 2009 s/d 15 Desember 2010, itikad baik Penggugat untuk mau membayar (melunasi hutang) kepada Tergugat I sebesar Rp175.000.000,00 (seratus tujuh puluh lima juta rupiah) yang merupakan dana pinjaman dari kakak Penggugat adalah tidak pernah dijawab atau direspon dengan baik oleh Tergugat I dan sekalipun telah dilakukan pertemuan, selalu saja mengalami kendala yang memang dengan sengaja dilakukan oleh staf *Retail & Consumer Risk Group* di Kantor Bumi Daya Plaza Lantai V Jalan Imam Bonjol, Jakarta Pusat seperti:

- Staf yang menangani selalu berganti-ganti, dengan alasan sedang tidak ada ditempat atau yang bersangkutan sudah tidak bekerja lagi pada Tergugat I;
- Disampaikan bahwa keputusan ada di Pimpinan Komite dan ketika Penggugat mohon dipertemukan dengan Pimpinan Komite tersebut, selalu dijawab sedang sibuk & kadang tidak ditanggapi dengan serius;
- Permohonan supaya ditinjau kembali mengenai nominal akad kredit, kemudian cicilan cicilan yang telah dibayar Penggugat sebelum macet dan pembayaran pembatalan lelang 2 kali oleh Penggugat agar dipertimbangkan atau diperhitungkan, namun nyatanya oleh Tergugat I hal-hal diatas tidak diperhatikan dan tidak menjadi bahan pertimbangan atau pengecualian bagi Penggugat dalam melaksanakan pembayaran tersebut, dan sebagainya;

18 Bahwa seiring dengan jalannya waktu maka tanpa diketahui Penggugat, ternyata Tergugat I telah mengeluarkan atau menerbitkan Surat Nomor RMN.CNR/RC.2.09119/2010, tanggal 26 Oktober 2010, mengenai Pemberitahuan Tanggal Lelang, yang surat tersebut sampai dengan saat ini tidak pernah sampai dan diterima oleh Penggugat (Bukti P.15);



19 Bahwa setelah surat diatas diterbitkan oleh Tergugat I (point 18), tak lama kemudian Tergugat I mengeluarkan Surat Nomor RMN.CNR/CR.2.10657/2010 tanggal 15 Desember 2010, perihal: Pemberitahuan Hasil Lelang Agunan a.n. Dennis Anthony Christy (1280100013173), dan mengirimkannya kepada Penggugat (Bukti P.16), ketika Penggugat mengetahui adanya surat tersebut alangkah terkejutnya Penggugat saat itu dan tidak menyangka kalau Tergugat I ternyata telah mengkhianati Penggugat dengan cara-cara melaukan rekayasa busuknya itu, padahal Tergugat I sebenarnya tahu persis mengenai keberadaan & kemampuan Penggugat saat itu, yaitu bahwa Penggugat adalah sebenarnya mampu untuk melunasi hutangnya melalui dana pinjaman dari kakaknya tersebut, dan selain itu juga Penggugat bukanlah tipe seorang kreditur bandel yang memang dengan sengaja akan membuat macet kreditnya tersebut, serta Tergugat I juga tahu bahwa Penggugat adalah seorang yang takut akan Tuhan dan senantiasa mengandalkan kekuatannya didalam segala hal;

20 Bahwa atas surat tersebut diatas (point 19), Penggugat segera menghubungi dan menghadap Sdr.Reynaldi selaku karyawan Tergugat I yang inti pertemuan tersebut membahas:

- a Tergugat I adalah benar sangat arogan terhadap Penggugat karena tidak pernah menanggapi surat surat dari Penggugat yang ditujukan kepada Tergugat I sehubungan dengan masalah hutang piutang tersebut dan tiba tiba mengeluarkan atau menerbitkan Surat Nomor RMN.CNR/RC.2.10657/2010, tanggal 15 Desember 2010, perihal : Pemberitahuan Hasil Lelang Agunan a.n. Dennis Anthony Christy (1280100013173), yang ditujukan kepada Penggugat ;
- b Penggugat telah beberapa kali menyampaikan kepada Tergugat I, baik secara lisan maupun tersurat mengenai kesanggupan Penggugat untuk melunasi hutang kepada Tergugat I sebesar Rp175.000.000,00 (seratus tujuh puluh lima juta rupiah), adalah merupakan dana pinjaman dari kakaknya yang berada di Surabaya, namun hal tersebut sengaja tidak dituntaskan oleh Tergugat I dan bahkan Tergugat I telah memutar balikkan fakta dengan memberikan alasan bahwa cicilan-cicilan Penggugat sudah tidak dapat diteruskan lagi karena sudah terlambat & nasi sudah menjadi bubur (Pernyataan Sdr. Reynaldi, Sdr. Rangga & Sdr. Iko Mulyo pada tanggal 31 Maret 2011, yang dilakukan di Wisma

Hal. 9 dari 33 Hal. Putusan Nomor 532 K/Pdt/2014

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)



Mandiri II, Lantai 26, Jalan Kebon Sirih Nomor 83, Jakarta Pusat dihadapan Penggugat);

c Penggugat telah melakukan pembayaran pembatalan lelang sebanyak 2 (dua) kali berdasarkan perintah Sdr. Agus Surono yang merupakan karyawan Tergugat I, yaitu :

- Pembayaran Pertama (I) sejumlah Rp11.242.500,00 (sebelas juta dua ratus empat puluh dua ribu lima ratus rupiah) dilakukan secara tunai/cash yang diterima oleh Sdr. Deni yang juga adalah karyawan Tergugat I.
- Pembayaran Kedua (II) sejumlah Rp11.242.500,00 (sebelas juta dua ratus empat puluh dua ribu lima ratus rupiah) yang dilakukan melalui transfer ke rekening Tergugat I Nomor 102.000 409 2836, pada tanggal 31 Agustus 2007 (Bukti P.17);

d Tergugat I tetap bersikeras dan menolak usulan-usulan serta pembayaran pembatalan lelang Penggugat tanpa alasan yang jelas dan sah menurut hukum, kemudian Tergugat I selalu hanya memberikan alasan kepada Penggugat, bahwa Penggugat sudah terlambat untuk melunasi hutangnya dan tidak ada kebijaksanaan lagi, padahal Penggugat waktu itu bersedia melunasi hutangnya secara bertahap sebagaimana diuraikan dalam point 14, point 15 & point 17 diatas, namun lagi-lagi tidak ditanggapi dengan baik oleh Tergugat I, dan dengan demikian maka timbul pertanyaan yaitu "ada apakah dengan sikap Tergugat I ini, untuk tetap bersikeras tidak mau menerima pelunasan dari Penggugat atas hutang tersebut ?";

21 Bahwa lelang yang telah dilakukan oleh Tergugat I & Tergugat II pada tanggal 26 November 2010 adalah pelelangan rekayasa, karena faktanya Penggugat tidak pernah diberitahu dan diundang dalam pelelangan tersebut, padahal diketahui bersama bahwa sebenarnya Penggugat mempunyai itikad baik untuk melakukan pelunasan sisa hutang yang telah berkali kali disampaikan kepada Tergugat I untuk direalisasikan, akan tetapi itikad baik Penggugat tersebut ditolak oleh Tergugat I tanpa alasan yang jelas dan sah menurut hukum, kemudian atas dasar tersebut Tergugat I melakukan pelelangan dihadapan Tergugat II yang menghasilkan Kutipan Risalah lelang Nomor 353/2010, tanggal 26 November 2010, dimana pemenangnya adalah Tergugat III dengan jumlah barang yang terjual adalah sebesar Rp439.000.000,00 (empat ratus tiga puluh sembilan juta rupiah), yang sudah



barang tentu hasil Kutipan Risalah Lelang tersebut adalah cacat, tidak sah & batal demi hukum (Bukti P.18);

22 Bahwa Tergugat III berdasarkan Kutipan Risalah Lelang yang cacat hukum tersebut, kemudian mengajukan surat permohonan eksekusi pengosongan rumah Penggugat kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat pada tanggal 13 April 2011 dan surat tersebut terdaftar pada Pengadilan Negeri Jakarta Barat tertanggal 13 Mei 2011 (Bukti P.19) ;

23 Bahwa berdasarkan surat permohonan Tergugat III diatas, maka Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat (Bapak H.Lexsy Mamonto, SH. MH) telah mengeluarkan Penetapan Nomor 12/2011Eks., Jo Nomor 353/2010, pada tanggal 13 Mei 2011, yang inti surat penetapan tersebut menerangkana antara lain (Bukti P.20):

M E N E T A P K A N

- Mengabulkan permohonan Pemohon tersebut diatas;
- Memerintahkan Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Barat untuk menunjuk salah satu Jurusita Pengganti untuk melaksanakan pemanggilan tegoran/*aanmaning* dengan resmi dan sah kepada:

1. Dennis Anthony Christy dsbnyaTermohon Eksekusi I;
2. Nyonya Mailan Harjo Susanto dsbnya Termohon Eksekusi II dan sebagainya;

24 Bahwa dengan dapat dibuktikannya secara hukum oleh Penggugat mengenai pelelangan rekayasa diatas, maka Penetapan Nomor 12/2011 Eks Jo Nomor 353/2010, pada tanggal 13 Mei 2011 dengan sendirinya batal demi hukum, karena terbukti proses pelelangan tersebut memang dengan sengaja telah direkayasa oleh Tergugat I dengan bantuan Tergugat II yang hasilnya nanti untuk Tergugat III (yang memang sejak awal sudah tahu akan menang dengan cara illegal) dan karenanya penetapan tersebut haruslah diangkat serta secara hukum tidak sah dan batal demi hukum;

25 Bahwa dengan didiamkannya masalah ini oleh Tergugat I kira-kira sejak Januari 2011, maka tiba tiba sekitar awal bulan Maret 2011 rumah Penggugat didatangi sekelompok *Debt Collector* sebanyak 5 (lima) kali yang diduga atas perintah Tergugat I dan dengan beringasnya telah melakukan intimidasi terhadap Penggugat dan keluarganya, agar segera mengosongkan rumah dalam tempo waktu 10 (sepuluh) hari, tetapi dilawan oleh Penggugat dengan

Hal. 11 dari 33 Hal. Putusan Nomor 532 K/Pdt/2014



menolaknya karena tergugat I telah melakukan pelanggaran hukum (salah procedure) terhadap Penggugat ketika melakukan pelelangan bersama sama dengan Tergugat II & Tergugat III, kemudian pada tanggal 21 Maret 2011 ketika Penggugat sedang berada di luar kota, orang-orang suruhan dari Tergugat (*Debt Collector* tersebut) dengan ganasnya telah memaksa masuk rumah Penggugat dan duduk- duduk seenaknya di teras sambil berkata dengan membentak bentak dan mengeluarkan kata kata makian yang tidak pantas untuk diucapkan, serta menyatakan dengan lantang bahwa rumah ini telah dikuasai dan sekarang telah menjadi milik Tergugat I, untuk itu siapapun yang ada didalamnya agar segera keluar dan menyingkir dari rumah ini, kalau tidak akan kami seret dengan paksa, mendengar dan mendapat ancaman-ancaman seperti itu dari orang-orangnya Tergugat I, maka istri dan anak anak Penggugat menjadi ketakutan dan gemetar ketika menyampaikan berita tersebut kepada Penggugat yang kebetulan sedang berada di luar kota waktu itu, berdasarkan hal tersebut Penggugat memerintahkan istrinya untuk segera menghubungi dan minta bantuan Polisi terdekat, yang akhirnya orang-orang suruhan dari Tergugat I tersebut satu persatu meninggalkan rumah Penggugat karena datangnya Polisi setempat kerumah Penggugat;

26 Bahwa dikarenakan selama ini Penggugat telah dilakukan tidak adil, penuh rekayasa dan tidak manusiawi oleh Tergugat I maka pada tanggal 11 April 2011 Penggugat menyurati Pimpinan *Retail & Consumer Risk Group Regional Collection II Departement*, perihal Surat Keberatan yang tembusannya disampaikan kepada Direktorat Investasi & Mediasi Perbankan Bank Indonesia, serta Direktorat Pengawasan Bank/Bank Indonesia, yang inti surat tersebut menjelaskan (Bukti P.21):

- a Setiap Penggugat melakukan pertemuan-pertemuan dan negosiasi dengan Tergugat I, selalu dengan sengaja tidak dituntaskan oleh orang orang yang bertindak mewakili Tergugat I (seperti Reynaldi, Liston Simanjuntak, Nury Sriandajani, Rangga & Iko Mulyo), padahal Penggugat bersedia melunasi hutangnya tersebut kepada Tergugat I;
- b Adanya ancaman dan teror dari *Debt Collector* (orang suruhan dari Tergugat I) kepada Penggugat dan keluarganya yang telah membuat traumatik serta ketakutan bagi keluarga Penggugat;
- c Tergugat I dengan jelas dan terang telah sengaja tidak mau mempertemukan dan menjembatani permasalahan Penggugat dengan



Pimpinan Komite tanpa memberikan alasan yang sah, padahal Penggugat ingin sekali bertemu dan menjelaskan permasalahannya tersebut dihadapan Pimpinan Komite;

d Penggugat telah berkali-kali menyampaikan kepada Tergugat I agar bersedia membicarakan lagi dan mencari solusi yang baik untuk kedua belah pihak, namun tidak pernah digubris oleh Tergugat I;

e Selain itu juga Penggugat telah menyampaikan tembusan surat kepada Pimpinan Direktorat Investigasi & Mediasi Perbankan Bank Indonesia, serta Direktorat Pengawasan Bank/Bank Indonesia untuk dapat kiranya membantu proses mediasi dengan Tergugat I, namun lagi-lagi permohonan Penggugat tidak ditanggapi dengan baik oleh pimpinan tersebut tanpa memberikan keterangan atau alasan yang sah;

27 Bahwa kira kira sebulan setelah Penggugat mengirim surat keberatan sebagaimana dimaksud point 26 diatas, maka istri Penggugat mencoba menanyakan kepada Tergugat I (waktu itu diwakili oleh Sdr. Reynaldi) tentang kelanjutannya bagaimana, yaitu mengapa surat Penggugat tersebut belum dibalas (direspon) oleh Tergugat I ? yang kemudian dijawab oleh Sdr.Reynaldi bahwa nanti surat Penggugat akan dijawab oleh *Public Relation* dengan bahasa yang cantik;

28 Bahwa ternyata fakta yang sesungguhnya terjadi sehubungan dengan point 27 diatas, adalah bukan surat jawaban sebagaimana dimaksud Sdr. Reynaldi tersebut, melainkan ternyata Penggugat menerima Surat Panggilan Tegoran/*aanmaning* Nomor12/2011 Eks *Jo* Nomor 353/2010, tanggal 31 Mei 2011, yang surat panggilan tersebut intinya menerangkan bahwa Penggugat dipanggil dengan resmi agar datang menghadap Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat, pada hari Kamis, tanggal 16 Juni 2011, Pukul 09.30 WIB (Bukti P.22);

29 Bahwa dengan adanya kejadian atau peristiwa tersebut diatas, maka menurut Penggugat adalah sungguh sangat disayangkan, karena Penggugat dari awal senantiasa beritikad baik untuk melunasi (menyelesaikan) hutangnya kepada Tergugat I dan tidak ada sedikitpun rencana atau niat buruk dari Penggugat untuk mengelabui (mengakali) Tergugat I dalam melakukan pelunasannya, justru sebaliknya Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III (Para Tergugat) yang telah melakukan permufakatan jahat terhadap Penggugat dengan cara merekayasa dan mendiamkan serta menekan permasalahan ini kepada

Hal. 13 dari 33 Hal. Putusan Nomor 532 K/Pdt/2014



Penggugat, yang ujung ujungnya Para Tergugat sebenarnya dari awal sudah mengetahui bila Penggugat diwajibkan membayar sejumlah Rp450.000.000,00 (empat ratus lima puluh juta rupiah) secara sekaligus dan seketika (sebagaimana telah diuraikan dalam point 9 diatas), maka sudah barang tentu Penggugat tidak akan sanggup membayarnya dan pada akhirnya rumah Penggugat akan dilelang dan diberikan kepada Pemenang Lelang (yang sudah disiapkan) yaitu Tergugat III melalui kerjasama dengan Tergugat II selaku Panitia Lelang;

30 Bahwa dengan adanya fakta & bukti hukum tersebut diatas, maka sangatlah jelas dan terang bila Tergugat I, Tergugat II & Tergugat III (Para Tergugat) adalah benar secara bersama sama telah melakukan perbuatan melawan hukum yang telah merugikan Penggugat, karena dengan sengaja Tergugat I memang tidak menghendaki adanya penyelesaian pelunasan sisa hutang dari Penggugat, yang sebenarnya Tergugat I tahu persis bahwa Penggugat mampu untuk melunasi hutangnya tersebut, namun Tergugat I tetap saja melakukan pelelangan tersebut bersama sama dengan Tergugat II dan pemenang lelang adalah Tergugat III, yang memang sudah direncanakan sebelumnya oleh Para Tergugat;

31 Bahwa perbuatan Tergugat I yang dengan sengaja telah menghambat pelunasan Penggugat dan Tergugat II yang juga dengan sengaja melaksanakan pelelangan tersebut dengan melanggar hukum, serta dengan sengaja pula memenangkan lelang tersebut untuk Tergugat III yang sejak awal memang menghendaki (ingin memiliki) rumah tersebut secara tidak sah (*illegal*) adalah merupakan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatig daad*) yang sangat merugikan Penggugat;

Bahwa perbuatan melawan hukum (*onrechtmatig daad*) yang dilakukan oleh Para Tergugat telah memenuhi unsur-unsur sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara yang antara lain:

- Adanya perbuatan Para Tergugat yang bersifat bertentangan dengan hukum;
- Adanya kerugian yang ditimbulkan pada diri Penggugat;
- Adanya kesalahan atau kelalaian pada pihak Para Tergugat;



- Adanya hubungan kausalitet atau sebab akibat antara kerugian pihak Penggugat dengan kesalahan atau perbuatan yang dilakukan oleh Para Tergugat;

Kemudian pengertian “Bertentangan dengan Hukum” sebagaimana yang dianut dalam Yurisprudensi tetap serta menjadi doktrin Ilmu Hukum di Indonesia, dapat diartikan secara luas meliputi:

- a Bertentangan dengan kewajiban hukumnya si pelaku sendiri menurut undang-undang;
- b Bertentangan atau melanggar hak subyektif orang lain menurut undang-undang;
- c Bertentangan dengan tata susila yang baik (*Goede Zeden*);
- d Bertentangan dengan azas kepatutan dan kecerdasan (*Zorgvuldigheid*), ketelitian serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat atau terhadap harta benda orang lain dalam masyarakat;

32 Bahwa ada kekhawatiran Penggugat terhadap Tergugat III yang akan menjual, mengalihkan dan memindahkan kepemilikan tanah tersebut kepada orang lain, sehingga cukup beralasan kiranya Penggugat memohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Barat melatakn Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) atas sebidang tanah berikut bangunan rumah di atasnya seluas 181 m² (seratus delapan puluh satu meter persegi), yang terletak di Desa Sukabumi Selatan, Jalan H. Muhayar Nomor 49 RT.004 RW.03, Kelurahan Sukabumi Selatan, Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat;

33 Bahwa karena gugatan Penggugat didukung oleh bukti bukti yang autentik, maka beralasan bila putusan dalam perkara *a quo* dapat dijalankan lebih dahulu walaupun ada Banding, ataupun Kasasi (*Uitvoerbaar bij Voorraad*);

34 Bahwa cukup beralasan pula menghukum Turut Tergugat I mematuhi bunyi isi putusan ini seluruhnya;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Barat agar memberikan putusan sebagai berikut:

- 1 Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- 2 Menyatakan Tergugat I, Tergugat II & Tergugat III (Para Tergugat) telah melakukan perbuatan melawan hukum (*Onrechtmatig Daad*) yang merugikan Penggugat;



- 3 Menyatakan dan menetapkan Penggugat adalah pemilik sah secara hukum atas sebidang tanah berikut bangunan rumah di atasnya seluas 181 m² (seratus delapan puluh satu meter persegi), berdasarkan bukti kepemilikan hak berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 448/Sukabumi Selatan, tanggal 27 Maret 1992 tertulis atas nama Penggugat, yang terletak di Jalan H. Muhayar Nomor 49 RT.004 RW.03, Kelurahan Sukabumi Selatan, Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat;
- 4 Menyatakan kutipan Risalah Lelang Nomor 353/2010, tertanggal 26 November 2010 adalah cacat hukum, tidak sah & batal demi hukum;
- 5 Menyatakan Eksekusi berdasarkan Kutipan Risalah Lelang Nomor 353/2010 tertanggal 26 November 2010 melalui Penetapan Nomor 12/2011 Eks jo Nomor 353/2010, tertanggal 13 Mei 2011, haruslah diangkat dan dinyatakan batal demi hukum;
- 6 Menyatakan surat PT.Bank Mandiri (Persero) Tbk Nomor RMN.RCR/RCR.2.14342/2009, perihal Persetujuan Penyelesaian Fasilitas Kredit Multiguna Mandiri a.n. Dennis Anthony Christy, tertanggal 02 Desember 2009 dan Surat PT.Bank Mandiri (Persero) Tbk Nomor RMN.CNR/RC.2.10657/2009, perihal Pemberitahuan Hasil Leang Agunan a.n.Dennis Anthony Christy, tertanggal 15 Desember 2010, adalah melanggar prosedur, cacat hukum, tidak sah & batal demi hukum;
- 7 Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 448/Sukabumi Selatan tanggal 27 Maret 1992, luas 181 m², Surat Ukur/Gambar Situasi Nomor 4653/1990, tanggal 02/11/1990, dahulu atas nama Kho Dennis Anthony Christy (Penggugat) dan sekarang telah beralih ke atas nama Hafrizal (Tergugat III), karena adanya kerja sama (bantuan secara illegal) dari Tergugat II & Turut Tergugat I yang merupakan rekayasa adalah tidak sah, cacat dan batal demi hukum;
- 8 Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang akan diletakkan terhadap sebidang tanah berikut bangunan di atasnya, dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 448/Sukabumi Selatan. Tanggal 27 Maret 1992, luas 181 m² (seratus delapan puluh satu meter persegi), Surat Ukur/Gambar Situasi Nomor 4653/1990, tanggal 02/11/1990, yang terletak di Jalan H. Muhayar Nomor 49 RT.004 RW.03, Kelurahan Sukabumi Selatan, Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat, dengan batas batas:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Utara : Rumah Pak Andre;
- Sebelah Timur : Rumah Pak Mursid;
- Sebelah Selatan : Rumah Pak Tanzil;
- Sebelah Barat : Jalan Muhayar Raya;

9 Menetapkan Penggugat untuk membayar sisa hutang sebesar Rp175.000.000,00 (seratus tujuh puluh lima juta rupiah) kepada Tergugat I secara bertahap sebanyak 5 (lima) kali dalam 5 (lima) bulan berjalan;

10. Memerintahkan Tergugat III mengembalikan Sertifikat Hak Milik Nomor 448/Sukabumi Selatan tanggal 27 Maret 1992 kepada Penggugat pada saat pelunasan sisa hutang (cicilan ke 5) terhadap Tergugat I;
11. Memerintahkan Turut Tergugat I untuk merubah kembali nama pemilik Sertifikat Hak Milik Nomor 448/Sukabumi Selatan tanggal 27 Maret 1992, menjadi nama Penggugat dengan cara dilakukannya Roya (penghapusan) ketika sisa hutang sebesar Rp175.000.000,00 (seratus tujuh puluh lima juta rupiah) dinyatakan lunas berdasarkan bukti pembayaran Penggugat;
12. Menghukum Tergugat I, Tergugat II & Tergugat III (Para Tergugat) secara tanggung renteng membayar kerugian materiel dan immaterial dengan tunai (cash) dan sekaligus, setelah keputusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap berupa:

A Kerugian materiel, yaitu Penggugat merasa traumatik atas kejadian pada tanggal 21 Maret 2011 akibat ulah dari orang-orang suruhan Tergugat I yang telah menduduki rumah Penggugat dengan mengancam dan meneror keluarga Penggugat, sehingga perasaan takut dan gemetar masih dirasakan sampai saat ini, selain itu juga Penggugat telah banyak mengeluarkan biaya-biaya seperti untuk pemulihan traumatik keluarganya, perawatan dan penjaan rumah Penggugat serta biaya Pengacara dalam menangani perkara ini sampai dengan tuntas, yang bila diperhitungkan adalah sebesar Rp5.000.000.000,00 (lima milyar rupiah);

B Kerugian Immaterial, yaitu Penggugat banyak kehilangan waktu, tenaga dan pikiran dalam menghadapi perkara ini, selain itu juga Penggugat tidak maksimal dalam memanfaatkan rumahnya tersebut, karena terganggu dengan adanya surat eksekusi melalui Penetapan dari Pengadilan Negeri Jakarta Barat yang telah dilakukan oleh Tergugat III dan karenanya bila diperhitungkan nilainya tidak dapat dinilai dengan uang, tetapi bila harus juga diperhitungkan maka jumlahnya adalah sebesar Rp10.000.000.000,00 (sepuluh milyar rupiah);

Hal. 17 dari 33 Hal. Putusan Nomor 532 K/Pdt/2014

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)



13. Menghukum Turut Tergugat I mematuhi seluruh bunyi isi putusan;
14. Menyatakan putusan dapat dijalankan lebih dahulu, walaupun ada Banding ataupun kasasi (*Uitvoerbaar bij voorraad*);
15. Menghukum Para Tergugat & Turut Tergugat I membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;
- Atau jika Pengadilan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil adilnya;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Para Tergugat mengajukan eksepsi dan gugatan rekonsensi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Eksepsi Tergugat I:

- 1 Bahwa Tergugat I menolak dalil dalil gugatan yang diajukan oleh Penggugat, kecuali apabila Tergugat I mengakuinya secara tegas;
- 2 Eksepsi Gugatan Kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*);

Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat kurang pihak dengan alasan sebagai berikut:

- a Bahwa SHM Nomor 448/Sukabumi Selatan telah dilakukan pengikatan Hak Tanggungan berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan, Nomor 183/2004, tanggal 31 Agustus 2004, yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Kemas Anriz Nazaruddin Halim, SH. namun Penggugat dalam surat gugatan tidak mengikut sertakan Notaris/PPAT Kemas Anriz Nazaruddin Halim, SH sebagai pihak dalam perkara *a quo*, maka terbukti bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat kurang pihak;
- b Bahwa lelang terhadap SHM Nomor 448/Sukabumi Selatan dilakukan dengan menggunakan jasa pra lelang PT.Balai Lelang Internusa, namun Penggugat dalam surat gutatan tidak mengikut sertakan PT. Balai Lelang Internusa sebagai pihak dalam perkara *a quo* sehingga gugatan kurang pihak;
- c Bahwa tujuan pemeriksaan dalam persidangan perkara perdata adalah untuk mencari kebenaran formal dari permasalahan hukum yang diajukan ke Pengadilan, sedangkan dengan tidak dilibatkannya pihak-pihak tersebut diatas dalam perkara ini, maka tujuan pemeriksaan perkara perdata tidak akan tercapai;



Dengan demikian surat gugatan yang diajukan oleh Penggugat yang tidak mengikut sertakan Notaris/PPAT Kemas Anriz Nazaruddin Halim, SH., dan PT.Balai Lelang Internusa sebagai pihak dalam perkara *a quo* merupakan gugatan yang kurang sempurna karena kurang pihak, sehingga berdasarkan alasan dimaksud, mohon kiranya Majelis Hakim Pengadilan Jakarta Barat memutuskan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*) karena kurang pihak;

3 Eksepsi Gugatan Tidak jelas dan Kabur (*Obscuur Libel*).

- Bahwa antara posita dengan petitum surat gugatan yang diajukan oleh Penggugat dalam perkara *a quo* satu sama lain bertentangan, tidak konsisten dan tidak saling mendukung;
- Bahwa Penggugat pada petitum butir 6 menuntut pembatalan surat Nomor RMN.RCR/RCR2.14342/2009 tanggal 2 Desember 2009 dan surat Nomor EMN.CNR.RC.2.10657/2010 tanggal 15 Desember 2010 dengan alasan melanggar prosedur, cacat hukum dan tidak sah, sedangkan pada posita surat gugatan tidak ada satupun dalil Penggugat yang menyatakan bahwa surat-surat tersebut melanggar prosedur, cacat hukum, tidak sah dan harus dibatalkan;
- Bahwa Penggugat pada petitum butir 12 menuntut Para Tergugat untuk membayar kerugian materiel dan immateriel, sedangkan pada posita surat gugatan tidak ditemukan satu pun dalil Penggugat yang menuntut pembayaran ganti rugi;
- Bahwa berdasarkan pada Yurisprudensi Mahkamah Agung RI, Nomor 67 K/Sip/1975, tanggal 13 Mei 1975, telah ditentukan bahwa “Petitum yang tidak sejalan dengan dalil gugatan mengandung cacat *obscur libel*, oleh karena itu gugatan dinyatakan tidak dapat diterima”;

Dengan demikian antara posita dan petitum yang diajukan oleh Penggugat dalam perkara *a quo* terdapat ketidaksinkronan, tidak konsisten dan bertentangan satu sama lain yang mengakibatkan gugatan menjadi tidak jelas dan kabur (*obscur libel*), sehingga berdasarkan alasan dimaksud mohon kiranya Majelis Hakim

Hal. 19 dari 33 Hal. Putusan Nomor 532 K/Pdt/2014



Pengadilan Negeri Jakarta Barat memutuskan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Eksepsi Tergugat II:

- 1 Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak seluruh dalil/alasan yang dikemukakan Penggugat dalam gugatannya, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya ;
- 2 Eksepsi *Persona Standi In Judicio*.
 - 1 Bahwa gugatan Penggugat yang ditujukan kepada Tergugat II harus dinyatakan tidak dapat diterima sebab penyebutan person Tergugat II didalam surat gugatan Penggugat tidak tepat dan keliru karena tidak mengaitkan Pemerintah RI, Kementerian Keuangan Republik Indonesia, Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN), Kepala Kantor Wilayah VII DJKN Jakarta pada Tergugat II yang merupakan instansi atasan dari Tergugat II;
 - 2 Bahwa KPKNL Jakarta bukan suatu Badan Hukum yang berdiri sendiri melainkan suatu hukum yang disebut Negara, dimana instansi atasan dari Tergugat II adalah Pemerintah RI cq Kementerian Keuangan Republik Indonesia cq Direktorat Jenderal Kekayaan Negara cq Kepala Kantor Wilayah VII DJKN Jakarta cq Kepala KPKNL Jakarta IV, oleh karena itu Tergugat II tidak mempunyai kualitas untuk dapat dituntut dalam perkara perdata dimuka peradilan umum jika tidak dikaitkan dengan badan hukum induknya dan instansi atasannya;
 - 3 Bahwa kekeliruan tersebut nampak pada halaman 1 (satu) dalam surat gutatan Penggugat dalam menyebutkan person Tergugat II langsung ditujukan kepda Kantor KPKNL Jakarta IV tanpa mengkaitkan instansi atasannya yaitu Pemerintah RI cq Kementerian Keuangan Republik Indonesia DJKN serta Kantor Wilayah VII DJKN Jakarta selaku (instansi) atasan Tergugat II;
 - 4 Bahwa penyebutan tersebut diatas adalah keliru karena Kepala KPKNL Jakarta bukanlah merupakan suatu instansi yang berdiri



sendiri, akan tetapi merupakan bagian dari suatu instansi yang disebut Negara yang dalam melaksanakan tugas dan wewenangnya bertanggung jawab kepada atasannya, oleh karena itu dalam hal adanya tuntutan di Pengadilan juga harus dikaitkan dengan unit atasannya tersebut;

5 Bahwa terhadap apa yang dikemukakan oleh Tergugat II tersebut diatas, jelas bahwa gugatan Penggugat yang ditujukan langsung kepada Kepala Kantor KPKNL Jakarta IV tanpa mengkaitkan instansi atasannya adalah keliru dan tidak tepat karena Tergugat II tidak mempunyai kualitas untuk dapat dituntut dimuka peradilan umum tanpa dikaitkan dengan badan hukum induknya/atasannya tersebut, dengan demikian jelas bahwa gugatan *a quo* kurang sempurna dan oleh karenanya harus dinyatakan tidak dapat diterima seluruhnya (*Niet Onvankelijk Verklaard*), hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonsia Nomor 1424 K/Sip/1975, tanggal 8 Juni 1976 tentang gugatan yang harus ditujukan kepada Pemerintah Pusat;

3 Eksepsi Gugatan Kabur (*Obscuur Libel*).

1 Bahwa gugatan Penggugat khususnya yang ditujukan kepada Tergugat II adalah kabur dan tidak jelas, karena tidak ada satupun dalil/alasan Penggugat yang menjelaskan unsur-unsur perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat II namun Penggugat hanya mendalilkan adanya suatu rekayasa dalam pelaksanaan lelang;

2 Bahwa karena tidak ada dalil/alasan Penggugat perbuatan rekayasa apa yang dilakukan oleh Tergugat II, maka gugatan Penggugat yang ditujukan kepada Tergugat II adalah sangat tidak jelas dan tidak berdasarkan hukum sama sekali, oleh itu Tergugat II tidak dapat dihukum sehingga sudah sepatutnya agar dikeluarkan sebagai pihak dalam perkara *a quo*;



- 3 Bahwa berdasarkan hal hal tersebut diatas, Tergugat II mohon agar Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* Eksepsi Tergugat II tersebut diatas dapat diterima;

Eksepsi Tergugat III:

- 1 Bahwa Tergugat III menolak seluruh dalil dalil Penggugat, terkecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh Tergugat III pada bagian eksepsi ini;
2. Bahwa gugatan Penggugat kabur dan mengada ada, oleh karena itu gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet onvankelijk Verklaard*);
3. Bahwa kekeliruan gugatan Penggugat tersebut dapat dilihat pada hal-hal sebagai berikut:
 - a Bahwa dalil Penggugat pada point 1 yang menyatakan bahwa tanah seluas kurang lebih 181 m² yang terletak di Jalan H. Muhayar Nomor 49 RT.004 RW.03, kelurahan Sukabumi Selatan, Kecamatan Kebon Jeruk, Kota Jakarta Barat dan Surat Ukur Nomor 4653/1990 tanggal 02/11/1990 tanah milik atas nama Penggugat (Kho Dennis Anthony Christy) yang dilandasi oleh Sertifikat Hak Milik Nomor 448/Sukabumi Selatan tanggal 27 Maret 1992 yang diatasnya terdapat bangunan rumah adalah pernyataan yang salah dan keliru oleh karena tanah dan bangunan tersebut diatas, Sertifikat Hak Miliknya adalah atas nama Tergugat III (Hafrizal) yang dibalik nama oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Jakarta Barat berdasarkan Risalah Lelang tertanggal 26 November 2010 Nomor 353/2010 yang diuraikan oleh pihak Penggugat yang mana hal ini akan membingungkan pihak Majelis Hakim perkara perdata Nomor 753/Pdt/G/2011/PN.JKT.BAR dalam melakukan sidang penunjukan lapangan dimaksud, sehingga dengan demikian amat patutlah jikalau gugatan dari pihak Penggugat terhadap Tergugat III tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*);
 - b Bahwa dalam gugatan dari pihak Penggugat sama sekali tidak pernah mempersoalkan kehadiran Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Jakarta Barat selaku Turut Tergugat I, sementara Sertifikat Hak Milik Nomor 448/Sukabumi Selatan tanggal 27 Maret 1992 telah dibalik nama dari pihak Penggugat (Kho Dennis Anthony Christy) kepihak



Tergugat III (Hafrizal) oleh Kepala Kantor Badan Prtanahan Nasional Kota Jakarta Barat yang didasari dengan adalah Risalah Lelang tertanggal 26 November 2010 Nomor 353/2010, sehingga patutlah dikatakan gugatan Penggugat adalah kabur;

Rekonvensi Tergugat I:

- 1 Bahwa sehubungan dengan gugatan yang diajukan oleh Penggugat dalam Konvensi, maka Tergugat I dalam Konvensi akan mengajukan gugatan rekonvensi;
- 2 Bahwa Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat I dalam Konvensi mohon agar dalil-dalil yang tercantum didalam jawaban dalam konvensi sepanjang mengenai gugatan rekonvensi dianggap kembali tercantum dan dimasukkan dalam gugatan rekonvensi;
- 3 Bahwa Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi telah menerima fasilitas kredit dari Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat I dalam Konvensi berdasarkan Perjanjian Kredit Multiguna Mandiri Nomor CNB.CLN/2661/PK.MGM/2004, tanggal 31 Agustus 2004 dengan limit kredit sebesar Rp236.000.000,00 (dua ratus tiga puuh enam juta rupiah);
- 4 Bahwa mendasarkan ketentuan Perjanjian Kredit Multiguna Mandiri, Nomor CNB.CLN/2661/PK.MGM/2004, tanggal 31 Agustus 2004, sebagaimana telah disepakati dan ditanda tangani oleh Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi sebagai debitur bahwa Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi wajib melakukan pembayaran kembali jumlah terhutang kepada Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat I dalam Konvensi sebagai kreditur;
- 5 Bahwa Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi sebagai debitur telah wanprestasi terhadap syarat dan ketentuan sebagaimana tercantum didalam Perjanjian Kredit dengan tidak dapat memenuhi kewajiban pembayaran kredit kepada Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat I dalam Konvensi sebagai kreditur, sehingga fasilitas kredit Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi telah digolongkan sebagai "Kredit Macet";
- 6 Bahwa mengingat Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi telah cukup lama menunggak kewajiban pembayaran kredit dan

Hal. 23 dari 33 Hal. Putusan Nomor 532 K/Pdt/2014



tidak ada itikad baik untuk mengangsur atau melunasi kewajiban pembayaran kredit kepada Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat I dalam Konvensi, maka Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat I dalam Konvensi telah menyampaikan beberapa Surat Tagihan dan/atau Surat Peringatan kepada Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi sebagai berikut:

1. Surat Nomor 12401/740/2005 tanggal 30 Juli 2005;
2. Surat Nomor 12401/768/2005 tanggal 14 Agustus 2005;
3. Surat Nomor 12401/1196/2005 tanggal 14 Desember 2005;
4. Surat Nomor CNS.FRC/4269/2007 tanggal 5 Juni 2007;
5. Surat Nomor RMN.CNS/FRC.00147/2008, tanggal 09 Januari 2008;
6. Surat Nomor RMN.CNS/FRC.01369/2008, tanggal 26 Pebruari 2008;
7. Surat Nomor RMN.CNS/FRC.5217/2008, tanggal 01 Juli 2008;
8. Surat Nomor RMN.RCR/FRC.01277/2009, tanggal 19 Pebruari 2009;
9. Surat Nomor RMN.RCR/RC.2.03516/2009, tanggal 13 April 2009;
10. Surat Nomor RMN.RCR/RC.2.04498/2009, tanggal 27 April 2009;
11. Surat Nomor RMN.RCR/RC.2.14342/2009, tanggal 02 Desember 2009;
12. Surat Nomor RMN.RCR/RC.2.15174/2009, tanggal 22 Desember 2009;
13. Surat Nomor RMN.RCR/RC.2.00676/2010, tanggal 18 Januari 2010;

7 Bahwa Surat tagihan dan/atau Surat Peringatan tersebut diabaikan dan tidak ditanggapi oleh Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi yang masih tetap menunggak kewajiban kredit, hal mana sudah cukup menjadi bukti bahwa Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi adalah debitur yang beritikad tidak baik, maka Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat I dalam Konvensi seagai Pemegang Hak Tanggungan berhak/berwenang untuk melakukan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan secara Parate Eksekusi atas agunan kredit berupa SHM Nomor 448/Sukabumi Selatan dengan perantaraan Tergugat II Dalam Konvensi melalui jasa pra lelang PT.Balai Lelang Internusa



berdasarkan ketentuan Pasal 2 huruf a Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) *juncto* Pasal 6 Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda Benda Yang Berkaitan Dengan tanah *juncto* Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tanggal 23 April 2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;

- 8 Bahwa Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat I Dalam Konvensi telah menyampaikan kelengkapan dokumen persyaratan lelang sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, mengenai pelaksanaan lelang, yaitu berupa dokumen Perjanjian Kredit, Sertifikat Agunan Kredit, Sertifikat Hak Tanggungan (termasuk SKMHT dan APHT), Rincian Jumlah Hutang, Surat Peringatan I, Surat Peringatan 2, Surat Peringatan 3, Surat Pemberitahuan Rencana Pelaksanaan Lelang kepada debitur/pemilik agunan, Penetapan Harga Limit/Nilai Limit Lelang, Pengumuman Lelang Pertama melalui Selebaran, Pengumuman Lelang Kedua melalui Surat Kabar dan lain-lain;
- 9 Bahwa berdasarkan dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat I dalam Konvensi yang tercantum pada jawaban dalam Konvensi maupun gugatan rekonvensi diatas, maka cukup beralasan apabila Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi dinyatakan telah wanprestasi (ingkar janji) terhadap pelaksanaan ketentuan-ketentuan yang tercantum didalam Perjanjian Kredit Multiguna Mandiri, Nomor CNB.CLN/2661/PK.MGM/2004, tanggal 31 Agustus 2004 maupun perjanjian Pengikatan Hak Tanggungan;
- 10 Bahwa perbuatan Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi yang telah melakukan wanprestasi dengan tidak melunasi fasilitas kredit dan mempunyai itikad tidak baik dengan menghalangi upaya lelang dan pengosongan obyek Hak Tanggungan merupakan perbuatan yang sangat merugikan secara financial maupun merugikan kredibilitas dan reputasi Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat I Dalam Konvensi sebagai Bank BUMN yang telah dikenal dan diakui secara luas

Hal. 25 dari 33 Hal. Putusan Nomor 532 K/Pdt/2014



baik ditingkat nasional maupun internasional serta telah memperoleh berbagai penghargaan domestik maupun internasional antara lain:

- a *“The Best Bank Service Excellnce”* dari *Market Research Indonesia (MRI)* selama 4 (empat) tahun berturut turut yaitu tahun 2007, 2008, 2009 dan 2010 yang menempatkan Bank Mandiri sebagai *Service Leader*;
- b *“Perusahaan Sangat Terpercaya”* Peringkat Pertama dari *The Indonesian Institute for Corporate Governance* selama 3 (tiga) tahun berturut turut yaitu tahun 2007, 2008 dan 2009 ;
- c *The Best Bank in Indonesia*” dari *Euromoney* selama 2 (dua) tahun berturut-turut yaitu tahun 2008 dan 2009 ;
- d *“Asia’s Best Companies for Corporate Governance”* dari *Corporate Governance Asia*;

11 Bahwa akibat perbuatan Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi yang telah merugikan Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat I dalam Konvensi baik secara materiel maupun immateriel, maka sudah sepantasnya Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi dihukum untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat dalam Rekonvensi/ Tergugat I dalam Konvensi sebesar Rp30.000.,000.000,00 (tiga puluh milyar rupiah) dengan perincian sebagai berikut:

a **Kerugian Materiel :**

Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat I dalam Konvensi telah mengalami kerugian secara financial terkait dengan pemberian fasilitas kredit kepada Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi, biaya pelaksanaan lelang eksekusi agunan kredit, biaya penanganan perkara ini yang bila diperhitungkan seluruhnya adalah sebesar Rp10.000.000.000,00 (sepuluh milyar rupiah);

b **Kerugian Immateriel:**

Perbuatan Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi yang telah melakukan wanprestasi dengan tidak melunasi fasilitas kredit dan mempunyai itikad tidak baik dengan menghalangi upaya lelang dan pengosongan eksekusi Hak Tanggungan telah menimbulkan kerugian immaterial bagi Penggugat dalam



Rekonvensi/Tergugat I dalam Konvensi yaitu menjatuhkan reputasi dan merusak/mencerminkan nama baik Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat I dalam Konvensi, jika dinilai dengan uang dan dengan telah mempertimbangkan kondisi Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi, maka kerugian immaterial yang secara proporsional dialami oleh Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat I dalam Konvensi setara dengan uang sebesar Rp20.000.000.000,00 (dua puluh milyar rupiah);

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat Rekonvensi mohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Barat untuk memberikan putusan sebagai berikut:

- 1 Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat dalam Rekonvensi seluruhnya;
 - 2 Menyatakan sah dan mengikat Perjanjian Kredit Mutiguna Mandiri Nomor CNB.CLN/2661/PK.MGM/2004, tanggal 31 Agustus 2004 maupun perjanjian *accessoirnya*;
 - 3 Menyatakan Tergugat dalam Rekonvensi telah melakukan wanprestasi terhadap pelaksanaan ketentuan ketentuan yang telah disepakati didalam Perjanjian Kredit Multiguna Mandiri Nomor CNB.CLN/2661/PK.MGM/2004, tanggal 31 Agustus 2004;
 - 4 Menyatakan Risalah Lelang Nomor 353/2010, tanggal 26 November 2010 yang dibuat dihadapan pejabat lelang Jati Wiryawan, SH., adalah sah secara hukum dan mempunyai kekuatan hukum mengikat;
 - 5 Menghukum Tergugat dalam Rekonvensi untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat Dalam Rekonvensi sebesar Rp10.000.000.000,00 (sepuluh milyar rupiah) dan ganti rugi immaterial sebesar Rp20.000.000.000,00 (dua puluh milyar rupiah) kepada Penggugat dalam Rekonvensi;
 - 6 Menghukum Tergugat dalam Rekonvensi untuk membayar seluruh biaya perkara ini;
- Atau dalam hal Majelis Hakim mempunyai pendapat lain Tergugat I dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi mohon putusan yang seadil adilnya (*ex aequo et bono*);



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

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Barat telah memberikan Putusan Nomor 753/Pdt/G/2011/PN.JKT.BAR., tanggal 18 Juli 2012, dengan amar sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

-- Menolak Eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

-- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Dalam Rekonvensi:

Dalam Eksepsi:

-- Menolak Eksepsi Tergugat Dalam Rekonvensi seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

-- Menyatakan gugatan Penggugat Dalam Rekonvensi tidak dapat diterima;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

-- Menghukum Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini, yang hingga putusan ini diucapkan berjumlah Rp1.722.000,00 (satu juta tujuh ratus dua puluh dua ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan, oleh Pengadilan Tinggi Jakarta, dengan Putusan Nomor 06/PDT/2013/PT.DKI., tanggal 30 Mei 2013;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Pembanding pada tanggal 22 Agustus 2013, kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Pembanding, dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 2 September 2013, diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 2 September 2013, sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 753/PDT.G/2011/PN.JKT.BAR., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Barat, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 13 September 2013;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada:

- 1 Tergugat I pada tanggal 25 September 2013;
- 2 Tergugat II pada tanggal 20 September 2013;
- 3 Tergugat III pada tanggal 19 September 2013;



4 Turut Tergugat pada tanggal 19 September 2013;

Kemudian Para Termohon Kasasi/Tergugat I, II/Para Terbanding, mengajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Barat masing-masing pada tanggal 9 Oktober 2013, tanggal 1 Oktober 2013;

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

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

I. Tentang Pelanggaran Prosedur Hukum

Bahwa Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 06/PDT/2013/PT.DKI. Jo Nomor 753/PDT.G/2011/PN.JKT.BAR., tersebut, sangatlah dipaksa & kentara sekali memihak Termohon Kasasi I, Termohon Kasasi II serta Termohon Kasasi III, yang selanjutnya dapat disebut juga sebagai Para Termohon Kasasi. Hal tersebut dapat dibuktikan dengan:

1. Bahwa ketika dilakukannya pemeriksaan bukti-bukti surat dalam persidangan pada Tingkat Pertama, terbukti Termohon Kasasi I & Termohon Kasasi II pada waktu melakukan pevelangan tersebut ternyata tidak ada ijin dari Pengadilan Negeri setempat (dhi. Pengadilan Negeri Jakarta Barat);
2. Bahwa bukti surat-surat yang diperlihatkan dipersidangan oleh Termohon Kasasi I & Termohon Kasasi II, serta juga berdasarkan Jawaban Termohon Kasasi II Dalam Pokok Perkara point 5 halaman 3-4 menyatakan bahwa surat-surat yang ada hanyalah (Ijin dari Pengadilan Negeri Jakarta Barat memang tidak ada/tidak terlampir):
 - a. Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 4995/2004, tanggal 14 September 2004 dari Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat;
 - b. Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 183/2004, tanggal 31 Agustus 2004;
 - c. Surat Peringatan Pertama Nomor 12401/740/2005, tanggal 30 Juli 2005; Surat Peringatan Kedua Nomor 12401/768/2005, tanggal 14 Agustus 2005; dan Surat Peringatan Ketiga Nomor 12401/1196/2005 tanggal 14 Desember 2005 dari Tergugat I kepada Penggugat;

Hal. 29 dari 33 Hal. Putusan Nomor 532 K/Pdt/2014



- d. Surat Permohonan Penetapan Tanggal Lelang dan Surat Pengantar SKPT Nomor RMN.RTR/LL.08133/2010, tanggal 27 September 2010 dari dari Tergugat I selaku Pemegang Hak Tanggungan serta Daftar Debitur di dalam lampirannya;
 - e. Surat Keterangan Hutang Nomor RMN.CNR/RC2.08078/2010, tanggal 23 September 2010 yang menerangkan jumlah kewajiban debitur;
 - f. Surat Penetapan Harga Limit Lelang Nomor RMN.RTR/LL.08129/ 2010 tanggal 27 September 2010 dari Tergugat I kepada Tergugat II;
 - g. Surat Pernyataan bermeterai Nomor RMN.RTR/LL.09134/2010, tanggal 27 September 2010 ditandatangani oleh *Vice President Legal and Litigation Department* Tergugat I, yang pada pokoknya menyatakan menjamin dan membebaskan Tergugat II yang berwenang atas segala gugatan dan tuntutan yang timbul sebagai akibat pelelangan yang timbul;
 - h. Surat Penetapan Hari dan Tanggal Lelang Nomor S-2160/WKN.07/KNL.04/2010, tanggal 13 Oktober 2010 dari Tergugat II kepada Tergugat I;
 - i. Surat Pemberitahuan Tanggal Lelang Nomor RMN.CNR/RC2.09119/ 2010, tanggal 26 Oktober 2010 dan Nomor RMN.CNR/ RC2.09120/2010, tanggal 26 Oktober 2010 dari Tergugat I kepada Penggugat;
 - j. Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tanggal 26 Oktober 2010 dan Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan di Surat Kabar Koran Jakarta tanggal 11 November 2010;
 - k. Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Kota Administrasi Jakarta Barat Nomor 1619/SKPT-300-31.73.7/2010, tanggal 26 November 2010;
3. Bahwa harus adanya izin dari Pengadilan Negeri Jakarta Barat sebelum melakukan Pelelangan, adalah merupakan syarat mutlak (kewajiban) yang tidak boleh dilanggar oleh Termohon Kasasi I & Termohon Kasasi II (terhadap Kreditur siapapun yang hendak melakukan Pelelangan Umum). Apabila izin tersebut tidak ada, maka pelelangan yang telah dilakukan Termohon Kasasi I & Termohon Kasasi II terhadap agunan Pemohon Kasasi adalah tidak sah & batal menurut hukum, sebagaimana yang ditetapkan dalam Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2660 K/Pdt/1987, tanggal 27 Februari 1989. *Jo* Putusan PT Riau di Pekanbaru Nomor 61/Pdt/1986 /PT.R., tanggal 12 Januari 1987, yang selengkapnyanya berbunyi: “Bahwa dalam suatu hutang piutang uang, yang oleh debitur diberikan jaminan tanah dengan menyerahkan sertifikat tanah tersebut kepada kreditur, bilamana kemudian ternyata debitur lalai membayar hutangnya



tersebut (meskipun kreditur memegang “surat kuasa mutlak” yang diberikan oleh debitur), maka penjualan tanah jaminan ini harus dilakukan melalui cara pelelangan umum setelah memperoleh izin dari Pengadilan. Penjualan tanah jaminan hutang yang tidak demikian itu adalah tidak sah dan batal menurut hukum”;

4. Bahwa sekalipun *Judex Facti* dalam memeriksa perkara tersebut mengetahui adanya Putusan Mahkamah Agung di atas (fakta-fakta prosesul yaitu fakta-fakta yang terjadi selama proses persidangan berjalan & dilihat sendiri oleh Majelis Hakim/Hakim yang bersangkutan), namun dalam Putusannya *Judex Facti* Tidak menjawab atau menanggapi dan atau memberikan pertimbangan hukum mengenai apakah isi putusan Mahkamah Agung tersebut sudah tepat atau tidak dan *Judex Facti* hanya mencantumkan/menuliskan saja isi putusan Mahkamah Agung tersebut di dalam putusannya, seperti sebuah lukisan pegunungan di suatu desa yang dipajang di tembok tapi tidak ada keterangan atau penjelasannya sama sekali ?;
5. Bahwa selain itu juga, *Judex Facti* tidak melihat atau mempertimbangkan niat baik Pemohon Kasasi yang telah melakukan Pembayaran Angsuran Total sebesar Rp112.485.000,00 (seratus dua belas juta empat ratus delapan puluh lima ribu rupiah) kepada Termohon Kasasi I & ketika Pemohon Kasasi akan melunasinya, serta mohon kepada Termohon Kasasi I agar mencantumkan kalimat yaitu “apabila Pemohon Kasasi telah melunasinya, maka sertifikat (agunan tersebut) akan dikembalikan saat itu juga kepada Pemohon Kasasi”, namun oleh Termohon Kasasi I hal tersebut ditolak dengan alasan, bahwa kalimat tersebut tidak perlu dicantumkan karena cukup perlihatkan bukti pembayaran saja (tanpa ada kalimat telah lunas), Pemohon Kasasi dapat mengambil sertifikat tersebut;
6. Bahwa hal di atas menjadi perdebatan & tidak ada titik temu antara Pemohon Kasasi dengan Termohon Kasasi I. Karena menurut Pemohon Kasasi, apabila tidak dicantumkan kalimat tersebut, maka Pemohon Kasasi masih dianggap belum tuntas (final) pembayarannya. Sementara Termohon Kasasi I tetap keberatan dengan kalimat lunas tersebut & hanya menjanjikan saja bahwa sertifikat bisa diterima oleh Pemohon Kasasi hanya dengan menunjukkan bukti pembayaran tersebut (Jadi tidak ada jaminan yang pasti secara tertulis & yang ada hanya janji saja dari Termohon Kasasi I terhadap Pemohon Kasasi);

Hal. 31 dari 33 Hal. Putusan Nomor 532 K/Pdt/2014



7. Bahwa ternyata kekhawatiran Pemohon Kasasi mengenai hal di atas, adalah tidak berlebihan & mengada-ada, karena bukan rahasia umum lagi bila melakukan akad kredit pinjaman Multiguna dengan agunan rumah di Bank Mandiri (Termohon Kasasi I) adalah sulit diambil sekalipun sudah lunas, hal ini telah terjadi pada seorang nasabah bernama Sopian (terlampir copy 1 : Copy yang telah di leges dari Berita Harian KOMPAS, Kamis Tanggal 11 Oktober 2012, Mengenai : Agunan Pinjaman Multiguna di Bank Mandiri sulit diambil);
8. Bahwa dikarenakan tidak ada ijin dari Pengadilan Negeri Jakarta Barat, ketika lelang tersebut dilakukan oleh Termohon Kasasi I & Termohon Kasasi II (sebagaimana dimaksud point 3 di atas), maka menurut hukum:
 - a. Kutipan Risalah Lelang Nomor 353/2010, tanggal 26 November 2010, yang pemenang lelangnya adalah Termohon Kasasi III adalah Cacat Hukum, Tidak Sah & Batal Demi Hukum;
 - b. Sertipikat Hak Milik Nomor 448/Sukabumi Selatan, tertanggal 27 Maret 1992 yang semula pemegang haknya atas nama Pemohon Kasasi & sekarang dialihkan menjadi atas nama Termohon Kasasi III adalah Keliru, Tidak Sah & Batal Demi Hukum;
 - c. Penetapan Nomor 12/2011, Eks. Jo. 353/2010, tanggal 13 Mei 2011 mengenai Eksekusi Berdasarkan Kutipan Risalah Lelang Nomor 353/2010, tanggal 26 November 2010 haruslah diangkat dan dinyatakan Batal Demi Hukum;
9. Bahwa bukti hukum dalam melakukan penjualan lelang dimuka umum, terlebih dahulu harus adanya izin dari Pengadilan (sebagaimana dimaksud Putusan Mahkamah Agung di atas), yang kemudian diikuti dengan melakukan Pengumuman Lelang dapat dilihat pada contoh yang baik & benar menurut hukum adalah:

Pengumuman Lelang Balisani Padma Hotel & Balisani Suites (terlampir copy 2. Copy yang telah di leges dari Berita Harian Kompas, Selasa Tanggal 10 September 2013);
10. Bahwa fakta & bukti hukum yang terjadi ketika Termohon Kasasi I & Termohon Kasasi II melakukan penjualan lelang dimuka umum, yang kemudian diikuti dengan melakukan Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tanggal 26 Oktober 2010 dan Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan di Surat Kabar Koran Jakarta tanggal 11 November 2010, adalah tidak sah & batal demi hukum, disebabkan tidak ada ijin dari



Pengadilan Negeri setempat (dhi. PN. Jakarta Barat) atau perintah Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat untuk melaksanakan pelelangan tersebut;

11. Bahwa selanjutnya masalah di atas menjadi berlarut-larut & tidak ada penyelesaian yang baik dari Termohon Kasasi I kepada Pemohon Kasasi, sampai pada akhirnya Pemohon Kasasi menerima surat dari Termohon Kasasi I Nomor : RMN.CNR/RC2.10657/2010, tanggal 15 Desember 2010, Perihal: Pemberitahuan Hasil Lelang Agunan a.n. Dennis Anthony Christy (Pemohon Kasasi);

II. Tentang Pelanggaran Penerapan Hukumnya

1. Bahwa *Judex Facti* tidak menerapkan hukum sebagaimana mestinya, mengenai penjualan tanah jaminan yang dilakukan melalui cara pelelangan umum, harus ada izin dari Pengadilan Negeri (dhi. PN. Jakarta Barat) & ternyata pelelangan yang dilakukan oleh Termohon Kasasi I serta Termohon Kasasi II tidak ada izin tersebut. Menurut hukum, apabila tidak ada izin tersebut maka pelelangan yang dilakukan oleh Termohon Kasasi I & Termohon Kasasi II adalah tidak sah serta batal menurut hukum (Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2660 K/Pdt/1987, tanggal 27 Februari 1989. *Jo* Putusan PT Riau di Pekanbaru Nomor 61/Pdt/1986/PT.R., tanggal 12 Januari 1987);
2. Bahwa alasan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi dalam Putusannya halaman 5 paragraf 3 yang menyatakan “Menimbang, bahwa mengenai memori banding dari Pembanding semula Penggugat tidak memuat hal-hal baru yang dapat melemahkan putusan Hakim tingkat pertama, karena telah dipertimbangkan oleh Pengadilan Tingkat Pertama” adalah merupakan pendapat yang Keliru dan menyesatkan, karena Pemohon Kasasi sudah jelas dan terang, telah menyampaikan adanya kesalahan prosedur lelang yang dilakukan oleh Termohon Kasasi I serta Termohon Kasasi II, yaitu mengenai Ijin dari Pengadilan merupakan syarat mutlak (wajib), namun hal tersebut tidak dinilai atau ditanggapi dengan penjelasan secara hukum oleh *Judex Facti*, sehingga putusan tersebut menyesatkan & tidak adil bagi Pemohon Kasasi;

III. Tentang Putusan Yang Baik & Benar Menurut Hukum

1. Bahwa menurut pendapat Pemohon Kasasi, mengenai Putusan *Judex Facti* (baik pada tingkat pertama maupun tingkat banding) bila dapat dikatakan bahwa Putusannya adalah telah memenuhi rasa keadilan bagi para pihak, maka seharusnya Putusan tersebut memegang prinsip-prinsip yang baik dan benar menurut hukum. Namun kenyataannya tidak bagi Pemohon Kasasi, karena

Hal. 33 dari 33 Hal. Putusan Nomor 532 K/Pdt/2014



Judex Facti dengan sengaja tidak menjelaskan secara hukum tentang Putusan Mahkamah Agung di atas dengan baik & benar;

2. Bahwa semula Pemohon Kasasi berharap, *Judex Facti* pastilah mempunyai wawasan terhadap pengetahuan hukum, baik berupa hukum acara perdata, hukum perdata materiil, hukum kebiasaan, yurisprudensi, maupun doktrin dan karenanya, Putusan *Judex Facti* tersebut dapat dipertanggungjawabkan, baik dari aspek ilmu hukum itu sendiri, rasa keadilan, hati nurani, maupun demi keadilan berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa. Namun kenyataannya, Pemohon Kasasi tidak mendapatkan kebenaran/titik terang dalam putusan *Judex Facti* tersebut sebagaimana dimaksud di atas & karenanya putusan tersebut hanyalah isapan jempol belaka bagi Pemohon Kasasi, yang merindukan keadilan berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa;

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

mengenai alasan ke I, ke II dan ke III:

Bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena Pengadilan Tinggi Jakarta yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat tidak salah menerapkan hukum, karena sudah tepat dan benar bahwa untuk menghindari putusan yang tumpang tindih maka suatu gugatan mengenai pokok perkara yang sama dengan pokok perkara yang dimaksud dalam perkara terdahulu, maka gugatan yang diajukan kemudian harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Bahwa sesuai dengan hasil pemeriksaan di persidangan gugatan *a quo* berisi mengenai pokok perkara yang sama dengan pokok perkara dalam gugatan perlawanan yang telah diajukan sebelumnya oleh Pelawan yaitu Nomor 498/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Brt., perkara mana telah diputus tetapi belum berkekuatan hukum tetap, sehingga sudah tepat untuk menghindari terjadinya tumpang tindih putusan, maka gugatan *a quo* dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Jakarta dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi **KHO DENNIS ANTHONY CHRISTY** tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak dan Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **KHO DENNIS ANTHONY CHRISTY** tersebut;

Menghukum Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Selasa, tanggal 22 Juli 2014 oleh Syamsul Ma'arif, S.H.,LL.M.,Ph.D., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, H. Mahdi Soroinda Nasution, S.H.,M.Hum., dan Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H.,LL.M., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Anggota tersebut dan dibantu oleh Endang Wahyu Utami, S.H.,M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak;

Anggota-Anggota

Ketua Majelis

ttd/

ttd/

H. Mahdi Soroinda Nasution, S.H.,M.Hum.

Syamsul Ma'arif, S.H.,LL.M.,Ph.D.

ttd/

Prof.Dr. Takdir Rahmadi, S.H.,LL.M.

Biaya-biaya :

1. Meterai	Rp 6.000,00
2. Redaksi	Rp 5.000,00
3. Administrasi Kasasi	<u>Rp489.000,00</u>
J u m l a h	Rp500.000,00

Panitera Pengganti

ttd/
Endang Wahyu Utami, S.H.,M.H.

Untuk Salinan
Mahkamah Agung RI
dan Panitera
Panitera Muda Perdata

Dr. Pri Pambudi Teguh, S.H.,M.H.

Hal. 35 dari 33 Hal. Putusan Nomor 532 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

NIP 1961 0313 1988 03 1003