



PUTUSAN
Nomor 2439 K/Pdt/2019

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

memeriksa perkara perdata pada tingkat kasasi telah memutus sebagai berikut dalam perkara antara:

THEO ALEXANDER ARNOLD MARAMIS, bertempat tinggal di Kelurahan Batu Kota, Lingk. II, Kecamatan Malalayang, Kota Manado, dalam hal ini memberi kuasa kepada Penghiburan Balderas, S.H., M.H., dan kawan-kawan, Para Advokat pada Kantor Hukum Balderas, S.H., M.H., & Associates, beralamat di Perum Star of Singkil, Blok Cempaka Nomor 2-3, Kota Manado, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 26 Mei 2017;
Pemohon Kasasi;

L a w a n :

- 1. LEA MARLON MARAMIS**, selaku Direktur CV ALBERKI Manado, bertempat tinggal di Perumahan Citra Land, Blok Victoria Park 3/20, Lingk. IV, Kelurahan Winangun II, Kecamatan Malalayang, Kota Manado;
- 2. ERLY JUNUS S.H.**, selaku Persero Komanditer CV ALBERKI/swasta Manado, bertempat tinggal di Kelurahan Kleak Lingk. IV, Kecamatan Malalayang, Kota Manado;
- 3. PT BANK MANDIRI (Persero) Tbk KANTOR PUSAT JAKARTA cq PT BANK MANDIRI (Pesero) Tbk BUSINESS BANKING CENTER**, berkedudukan di Jalan Dotulolong Lasut Nomor 9, Kota Manado, diwakili oleh Herry Rukmana selaku Senior Vice President PT Bank Mandiri (Persero) Tbk, dalam hal ini memberi kuasa kepada Antonius Djoko, S.A.P., S.H., M.H., dan kawan-kawan, Para Karyawan PT Bank Mandiri (Persero) Tbk, beralamat di Plaza Mandiri, Jalan Gatot Subroto, Kavling 36-38, Jakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 18 Januari 2017;

Halaman 1 dari 7 hal. Put. Nomor 2439 K/Pdt/2019



4. KEPALA KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA dan LELANG MANADO, berkantor di Bethesda, Nomor 6-8, Kota Manado;

5. GRACE LUCIANA LOPRANG, bertempat tinggal di Kelurahan Malalayang I Timur, Lingk. II, Kecamatan Malalayang, Kota Manado;

Para Termohon Kasasi;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan surat-surat yang bersangkutan, Penggugat dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan Negeri Manado untuk memberikan putusan sebagai berikut:

I. Dalam Provisi:

“Menangguhkan pelaksanaan eksekusi atas jaminan tambahan yang dijual oleh Tergugat IV pada Tergugat V atas tanah kintal dan bangunan Sertifikat Hak Milik Nomor 662/Kleak atas nama Penggugat hingga putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap”;

II. Dalam Pokok Perkara:

I. Primair:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan tindakan/perbuatan Tergugat III tidak mengurangi/memotong hasil pencairan dana proyek yang dilaksanakan/dikerjakan oleh Tergugat I sebagai pembayaran kredit/utang adalah perbuatan melawan hukum (PMH);
3. Menyatakan tidak sah dan batal demi hukum penjualan jaminan tambahan yang dilakukan oleh Tergugat IV atas permintaan Tergugat III atas tanah kintal Sertifikat Hak Milik Nomor 662/Kleak atas nama Penggugat;
4. Menyatakan pembelian Tergugat V atas tanah kintal dan bangunan Sertifikat Hak Milik Nomor 662/Kleak atas nama Penggugat adalah tidak sah dan batal demi hukum;

Halaman 2 dari 7 hal. Put. Nomor 2439 K/Pdt/2019



5. Menghukum Tergugat III dan Tergugat I secara tanggung renteng membayar kerugian Penggugat berupa kerugian materiil sebesar Rp430.000.000,00 (empat ratus tiga puluh juta rupiah) dan kerugian imaterial sebesar Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah);
6. Menghukum Tergugat II untuk tunduk dan bertakluk pada putusan perkara ini;
7. Menyatakan sah dan berharga *conservatoir beslag* (CB) yang diletakkan oleh Pengadilan Negeri Manado atas harta kekayaan Tergugat I dan Tergugat III;
8. Menyatakan keputusan ini dapat dijalankan lebih dahulu walaupun ada *verzet*, banding, kasasi atau Peninjauan Kembali (*uitvoerbaar bij voorraad*);
9. Biaya acara menurut hukum;

II. Subsidair:

Mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat IV mengajukan eksepsi yang pada pokoknya:

1. Gugatan kabur (*obscur libel*);
2. Apa yang digugat Penggugat telah tersingkir (*exceptio peremptoria*);
3. Gugatan yang diajukan Pelawan kurang pihak yang ditarik dalam gugatannya (*exceptio plurium litis consortium*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Manado telah memberikan Putusan Nomor 512/Pdt.G/2016/PN Mnd., tanggal 5 Juni 2017, yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Provisi:

- Menolak tuntutan provisi dari Penggugat;

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi dari Tergugat IV;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp1.471.000,00 (satu juta empat ratus tujuh puluh satu ribu rupiah);

Halaman 3 dari 7 hal. Put. Nomor 2439 K/Pdt/2019



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa dalam tingkat banding Pengadilan Tinggi Manado telah memberikan Putusan Nomor 145/PDT/2017/PT MND., tanggal 11 Desember 2017, yang amarnya sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Pemanding semula Penggugat;
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Manado tanggal 5 Juni 2017 Nomor 512/Pdt.G/2016/PN Mnd.;
- Menghukum Pemanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditentukan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi pada tanggal 17 Mei 2018, kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 26 Mei 2017 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 30 Mei 2018 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 512/Pdt.G/2016/PN Mnd., *juncto* Nomor 145/PDT/2017/PT MND., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Manado, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 8 Juni 2018;

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 berdasarkan memori kasasi yang diterima tanggal 8 Juni 2018 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Pemohon Kasasi meminta agar:

- Menerima permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;
- Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi secara keseluruhan;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Tinggi Manado tanggal 11 Desember 2017 Nomor 145/PDT/2017/PT MND., dan Putusan Pengadilan

Halaman 4 dari 7 hal. Put. Nomor 2439 K/Pdt/2019

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Negeri Manado tanggal 5 Juni 2017 Nomor 512/Pdt.G/2016/PN Mnd., yang dimohonkan kasasi tersebut;

- Menghukum Termohon Kasasi I s.d. V untuk membayar keseluruhan biaya perkara ini pada keseluruhan tingkatan;

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Termohon Kasasi III dan Termohon Kasasi V telah mengajukan kontra memori kasasi masing-masing tanggal 7 Februari 2018 dan 4 Februari 2018 yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;

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

Bahwa alasan-alasan kasasi Pemohon Kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan, setelah meneliti secara saksama memori kasasi tanggal 8 Juni 2018 dan kontra memori kasasi masing-masing tanggal 7 Februari 2018 dan 4 Februari 2018 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini Pengadilan Negeri/Pengadilan Tinggi Manado tidak salah menerapkan hukum;

Bahwa pembelian tanah kintal Sertifikat Hak Milik Nomor 662/Kleak atas nama Penggugat Theo Alexander Arnold Maramis oleh Tergugat V Grace Luciana Loprang selaku pemenang lelang adalah sah, karena Tergugat V adalah pembeli berdasarkan lelang yang telah dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku atas tanah yang menjadi objek hak tanggungan berdasarkan permintaan Tergugat III PT Bank Mandiri Kota Manado kepada Tergugat IV Kantor KPKNL Manado, karena Tergugat I Lea Marlon Maramis tidak memenuhi kewajiban pelunasan utangnya kepada Tergugat III, sedangkan Penggugat telah menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor 662/Kleak sebagai jaminan yang diikat dengan Hak Tanggungan (*vide* Bukti T.III-12 s.d. T.III-12);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata bahwa putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Manado dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi THEO ALEXANDER ARNOLD MARAMIS, tersebut harus ditolak;

Halaman 5 dari 7 hal. Put. Nomor 2439 K/Pdt/2019

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

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

MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **THEO ALEXANDER ARNOLD MARAMIS**, tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Senin, tanggal 9 September 2019 oleh I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Ibrahim, S.H., M.H., LL.M., dan Dr. Pri Pambudi Teguh, S.H., M.H., Hakim-hakim Agung sebagai Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan oleh Selviana Purba, S.H., LL.M., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-hakim Anggota:

Ketua Majelis,

ttd./

ttd./

Dr. Ibrahim, S.H., M.H., LL.M.

I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H.

ttd./

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

Halaman 6 dari 7 hal. Put. Nomor 2439 K/Pdt/2019

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Panitera Pengganti,

ttd./

Selviana Purba, S.H., LL.M.

Biaya-biaya Kasasi:

1. Meterai.....	Rp 6.000,00
2. Redaksi.....	Rp 10.000,00
3. Administrasi kasasi.....	<u>Rp484.000,00</u>
Jumlah	Rp500.000,00

UNTUK SALINAN
MAHKAMAH AGUNG RI
a/n. PANITERA
PANITERA MUDA PERDATA

H. ANDI CAKRA ALAM, S.H., M.H.

Nip. 19621029 198612 1 001

Halaman 7 dari 7 hal. Put. Nomor 2439 K/Pdt/2019

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)