



PUTUSAN
Nomor 181 K/Pdt/2025

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

BERNARDO, bertempat tinggal di Jalan Budi Mulia Nomor 01, RT 013, RW 012, Kelurahan Pademangan Barat, Kecamatan Pademangan, Kota Jakarta Utara, Provinsi DKI Jakarta, dalam hal ini memberi kuasa kepada Ihsan Firmansyah, S.H., dan kawan-kawan, Para Advokat pada Lembaga Bantuan Hukum Dewan Pengacara Nasional Indonesia (LBH DPN Indonesia), beralamat di Komplek Perkantoran Sentral Bungur, Jalan Bungur Besar Raya Nomor 30A, Kelurahan Gunung Sahari, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 28 Mei 2024;
Pemohon Kasasi/Penggugat;

L a w a n

- 1. PT BANK RAKYAT INDONESIA (Persero) Tbk CABANG JAKARTA TANAH ABANG**, diwakili oleh Pimpinan Cabang, Totok Siswanto, berkedudukan di Jalan Taman Tanah Abang III Nomor 4, RT 2, RW 3, Kelurahan Petojo Selatan, Kecamatan Gambir, Kota Jakarta Pusat, Provinsi DKI Jakarta, dalam hal ini memberi kuasa kepada Efrizal, S.H., dan kawan-kawan, Para Pegawai PT BRI (Persero) Tbk. Jakarta 1, beralamat di Jalan Taman Tanah Abang III Nomor 4, RT 2, RW 3, Kelurahan Petojo Selatan, Kecamatan Gambir, Kota Jakarta Pusat, Provinsi DKI Jakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 5 Juli 2024;
- 2. KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) BOGOR**, diwakili oleh Sekretaris Jenderal Kementerian Keuangan, Heru Pambudi, berkedudukan di

Halaman 1 dari 9 hal. Put. Nomor 181 K/Pdt/2025



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jalan Veteran Nomor 45, RT 01, RW 05, Kelurahan Panaragan, Kecamatan Bogor Tengah, Kota Bogor, Provinsi Jawa Barat, dalam hal ini memberi kuasa kepada Tio Serepina Siahaan, S.H., LL.M., dan kawan-kawan, Para PNS pada Kementerian Keuangan dan KPKNL Bogor, beralamat di Gedung Djuanda I, Lantai 15 Kementerian Keuangan, Jalan Dr. Wahidin Raya Nomor 1, Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 2 Desember 2022;

Para Termohon Kasasi/Para Tergugat;

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 beserta perubahannya memohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat untuk memberikan putusan sebagai berikut:

Primair:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukumi Para Tergugat untuk mengganti kerugian atas kesalahannya kepada Penggugat berdasarkan Pasal 1365 dan 1366 Kitab Undang Undang Hukum Perdata yang berbunyi:
"Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut" dan "Setiap orang bertanggung jawab bukan hanya atas kerugian yang disebabkan perbuatan-perbuatannya, melainkan juga atas kerugian yang disebabkan kelalaian atau kesembronoannya";
3. Menghukumi Para Tergugat untuk mengembalikan uang atas pembatalan lelang berdasarkan konversi harga pada tahun 2022 sebesar Rp20.000.000.000,00 (dua puluh miliar rupiah);

Halaman 2 dari 9 hal. Put. Nomor 181 K/Pdt/2025

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

4. Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) per hari atas keterlambatan Para Tergugat memenuhi isi putusan ini;
5. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun timbul *verzet* atau kasasi;
6. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini;

Subsida:

Apabila Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat c.q. Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang memeriksa perkara ini berpendapat lain mohon diberikan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

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

Eksepsi Tergugat I:

- Eksepsi kompetensi relatif;
- Eksepsi surat kuasa cacat;
- Gugatan Penggugat *nebis in idem* terhadap Perkara Nomor 87/PDT.G/2003/PN.CBN;
- *Exceptio temporis* (gugatan Penggugat daluwarsa lewat waktu);
- Gugatan Penggugat kabur/tidak jelas (*obscur libel*);

Eksepsi Tergugat II:

- Eksepsi kompetensi relatif;
- Eksepsi kuasa Penggugat tidak memiliki kewenangan mewakili Penggugat dalam pengajuan gugatan *a quo*;
- Eksepsi gugatan kurang pihak (*plurium litis consortium*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut, Pengadilan Negeri Jakarta Pusat telah memberikan Putusan Nomor 663/Pdt.G/2022/PN Jkt.Pst., tanggal 4 Januari 2024, yang amarnya sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menghukum Para Tergugat untuk mengganti kerugian kepada Penggugat dengan mengembalikan kerugian atas dibatalkannya lelang sebesar Rp20.000.000.000,00 (dua puluh miliar rupiah);

Halaman 3 dari 9 hal. Put. Nomor 181 K/Pdt/2025



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp2.724.000,00 (dua juta tujuh ratus dua puluh empat ribu rupiah);
4. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Bahwa dalam tingkat banding, Pengadilan Tinggi DKI Jakarta telah memberikan Putusan Nomor 285/PDT/2024/PT DKI., tanggal 25 April 2024, yang amarnya sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding I dan Pembanding II semula Tergugat I dan Tergugat II tersebut;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 4 Januari 2024, Nomor 663/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Pst., yang dimohonkan banding;

Mengadili Sendiri:

Dalam Eksepsi:

- Mengabulkan eksepsi dari Tergugat II tersebut;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);
2. Menghukum Penggugat/Terbanding untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan, yang untuk tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi pada tanggal 27 Mei 2024, kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi dengan perantaraan kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 28 Mei 2024, diajukan permohonan kasasi pada tanggal 6 Juni 2024, sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 72/Srt.Pdt.Kas/2024/PN Jkt.Pst., *juncto* Nomor 663/Pdt.G/2022/PN Jkt.Pst., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, permohonan tersebut disertai dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 6 Juni 2024;

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

Halaman 4 dari 9 hal. Put. Nomor 181 K/Pdt/2025

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

undang-undang, oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa berdasarkan memori kasasi yang diterima tanggal 6 Juni 2024, yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Pemohon Kasasi pada pokoknya meminta:

1. Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 285/PDT/2024/PT DKI., tertanggal 25 April 2024;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 663/Pdt.G/2022/PN Jkt.Pst., tertanggal 4 Januari 2024;

Primair:

1. Menerima dan mengabulkan memori kasasi dari Pemohon Kasasi dahulu Penggugat seluruhnya;
2. Menghukum Para Pemohon Banding dahulu Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar seluruh biaya-biaya yang timbul pada perkara *a quo* pada 3 (tiga) tingkat peradilan;

Subsidaire:

Apabila Ketua Mahkamah Agung Republik Indonesia Jakarta *c.q.* Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berpendapat lain mohon diberikan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Para Termohon Kasasi telah mengajukan kontra memori kasasi yang diterima masing-masing tanggal 8 Juli 2024 dan 3 Juli 2024, yang pada pokoknya mohon agar Mahkamah Agung menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;

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

Bahwa alasan-alasan kasasi tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah meneliti secara saksama memori kasasi yang diterima tanggal 6 Juni 2024 dan kontra memori kasasi masing-masing tanggal 8 Juli 2024 dan 3 Juli 2024, dihubungkan dengan pertimbangan *judex facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang membatalkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Halaman 5 dari 9 hal. Put. Nomor 181 K/Pdt/2025

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)



- Bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan oleh *judex facti* Pengadilan Tinggi DKI Jakarta, pokok persengketaan *a quo* didahului oleh permohonan kredit dari Yan Roring (debitur) kepada BRI sebagai Tergugat I yang menggunakan jaminan sebidang tanah milik orang lain yakni Muhammad Rian, dimana Penggugat sebagai ahli waris dari pemenang lelang;
- Bahwa oleh karena Yan Roring sebagai debitur tidak membayar hutangnya kepada Tergugat I, sehingga barang jaminan hutang berupa sebidang tanah tercatat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 401/1974 atas nama Muhammad Rian dijual lelang untuk melunasi hutang Yan Roring kepada Tergugat I;
- Bahwa terhadap hutang Yan Roring telah terbayar dengan hasil pelelangan atas barang yang menjadi jaminan hutangnya tersebut dan oleh karena ternyata barang jaminan tersebut bukan milik Yan Roring maka tidak adil apabila Yan Roring tidak dituntut untuk bertanggung jawab terhadap hutangnya pada Tergugat I, yang berakibat tanah jaminan hutang yang dijual lelang oleh Tergugat II atas permintaan Tergugat I dibatalkan oleh Pengadilan Negeri Cibinong, sehingga dalam perkara *a quo* Yan Roring harus ditarik sebagai pihak untuk mempertanggung jawabkan atas hutangnya pada Tergugat I;
- Bahwa oleh karena tanah yang menjadi jaminan utangnya ternyata milik orang lain yang penguasaan sertifikat diperoleh dari Muhammad Rian secara sah, sehingga pelelangan dinyatakan batal demi hukum;
- Bahwa berdasarkan fakta hukum, Yan Roring telah menyalahgunakan keadaan, dengan menjaminkan sertifikat milik orang lain atas nama Muhammad Rian, orang tua dari Penggugat, yang karena itu menjadi sebab dibatalkannya lelang;
- Bahwa orang tua Peggugat dalam perkara *a quo* adalah pemenang lelang, yang menuntut ganti rugi kepada BRI yang disebabkan karena lelang yang telah dimenangkannya dibatalkan sedangkan orang tua Penggugat sebagai pemenang lelang telah membayar lunas harga objek lelang tersebut;

Halaman 6 dari 9 hal. Put. Nomor 181 K/Pdt/2025



- Bahwa dengan demikian terhadap eksepsi Tergugat II mengenai kurang pihak beralasan hukum untuk dikabulkan dan oleh karenanya gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa namun demikian Hakim Anggota Agus Subroto, S.H., M.Kn., menyatakan beda pendapat (*dissenting opinion*) dengan mengemukakan alasan-alasan sebagai berikut:

- Bahwa alasan-alasan kasasi dapat dibenarkan, oleh karena ternyata *judex facti* telah salah menerapkan hukum dalam putusannya, dengan pertimbangan sebagai berikut ini;
- Bahwa hubungan hukum yang ada adalah antara Tergugat I dan Tergugat II dengan orang tua Penggugat (Ali Tirto Muryono) sehingga tidak beralasan hukum jika Penggugat harus menarik Yan Roring sebagai pihak dalam perkara *a quo*;
- Bahwa orang tua Penggugat (Almarhum Ali Tirto Muryono) telah membayar harga lelang sesuai dengan keputusan lelang sebesar Rp7.600.000,00 (tujuh juta enam ratus ribu rupiah) serta telah terbit Risalah Lelang Nomor 9 tahun 1981, tanggal 27 Juli 1981;
- Bahwa karenanya, berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 Almarhum Ali Tirto Muryono adalah sebagai pembeli yang beriktikad baik yang sepatutnya mendapatkan perlindungan hukum;
- Bahwa ternyata Pengadilan Negeri Cibinong dalam putusannya telah membatalkan lelang tersebut dan pelaksana lelang harus bertanggung jawab membayar ganti kerugian atas pembayaran lelang tersebut kepada pemenang lelang yang dalam hal ini orang tua Penggugat;
- Bahwa penawaran pembayaran lelang oleh Tergugat I sebesar Rp6.764.000,00 (enam juta tujuh ratus enam puluh empat ribu rupiah) adalah tidak adil jika dikembalikan sebesar nilai lelang tahun 1981, yang berdasarkan SPPT-PBB tahun 2003 dengan nilai NJOP sebesar Rp415.080.000,00 (empat ratus lima belas juta delapan puluh ribu rupiah);
- Bahwa dalam hubungannya dengan pembayaran harga lelang, memang sepatutnya dialamatkan kepada Yan Roring dalam kapasitasnya sebagai debitur, namun oleh karena debitur Yan Roring tidak didudukkan sebagai

Halaman 7 dari 9 hal. Put. Nomor 181 K/Pdt/2025



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pihak Tergugat dalam perkara *a quo*, maka Yan Roring sepatutnya digugat dalam perkara tersendiri;

Menimbang, bahwa oleh karena terjadi perbedaan pendapat dalam Majelis Hakim dan telah diusahakan musyawarah dengan sungguh-sungguh tetapi tidak tercapai mufakat, maka berdasarkan Pasal 30 ayat (3) Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung, sebagaimana telah diubah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009, Majelis Hakim mengambil putusan dengan suara terbanyak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *judex facti*/Pengadilan Tinggi DKI Jakarta dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi Bernardo, 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;

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

M E N G A D I L I :

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

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Senin, tanggal 17 Februari 2025, oleh Dr. Pri Pambudi Teguh, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Nani Indrawati, S.H., M.Hum., dan Agus Subroto, S.H., M.Kn., Hakim-hakim Agung sebagai Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri

Halaman 8 dari 9 hal. Put. Nomor 181 K/Pdt/2025

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

Para Anggota tersebut dan Ina Dwi Mahardeka, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak;

Hakim-Hakim Anggota:

Ketua Majelis,

Ttd./

Ttd./

Dr. Nani Indrawati, S.H., M.Hum.

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

Ttd./

Agus Subroto, S.H., M.Kn.

Panitera Pengganti,

Ttd./

Ina Dwi Mahardeka, S.H., M.H.

Biaya-biaya Kasasi:

1. M e t e r a i.....	Rp 10.000,00
2. R e d a k s i.....	Rp 10.000,00
3. Administrasi kasasi.....	<u>Rp480.000,00</u>
Jumlah	Rp500.000,00

Untuk Salinan
Mahkamah Agung RI
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata

Ditandatangani secara elektronik

Ennid Hasanuddin
NIP 19590710 198512 1 001

Halaman 9 dari 9 hal. Put. Nomor 181 K/Pdt/2025

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)