



PUTUSAN
Nomor 660 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:

GOUW EDWIN (DIREKTUR PT CAHYA ADI NUSAJAYA),
berkedudukan di Jalan Puri Kencana, Ruko Puri Kencana, Blok K 7, Nomor 2C, Kembangan Selatan, Kembangan, Kota Administrasi Jakarta Barat, Provinsi DKI Jakarta, dalam hal ini memberi kuasa kepada Achmad Drajat, SH., M.H., Advokat pada Kantor Advokat A. Drajat Siswa Utama, SH., M.H. & Partners Kota Surabaya, beralamat di Dukuh Kupang XVIII/ Nomor 61, Kecamatan Dukuh Pakis, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 12 Agustus 2024, kemudian memberi kuasa substitusi kepada Zaferi Febi Saputri, S.H., Advokat & Konsultan hukum pada Kantor Advokat M. Zainal Arifin & Associates, beralamat di Tambak Mayor Baru 4/205, Kota Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Substitusi tanggal 28 Agustus 2024;

Pemohon Kasasi dahulu Penggugat;

L a w a n

PT BANK MANDIRI (PERSERO) Tbk., yang diwakili oleh *Senior Vice President*, Dedy Teguh Krisnawan, berkedudukan di Jalan Jenderal Gatot Subroto, Kavling 36-38, Senayan, Kebayoran Baru, Kota Administrasi Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta, dalam hal ini memberi kuasa kepada Yudi Irvano Akbar, *Department Head* pada *Business & Asset Litigation Departement Legal Group* - PT Bank Mandiri (Persero) Tbk., berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20 November 2023;

Termohon Kasasi dahulu Tergugat;

D a n

Halaman 1 dari 10 hal. Put. Nomor 660 K/Pdt/2025



- 1. KPKNL (KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG) JAKARTA 1**, yang diwakili oleh atas nama Menteri Keuangan Kepala Kanwil DJKN, Mahmudsyah, berkedudukan di Jalan Prajurit KKO Usman dan Harun, Nomor 10, Kota Administrasi Jakarta Pusat, Provinsi DKI Jakarta, dalam hal ini memberi kuasa kepada Didik Hariyanto, Kepala Bidang KIHl Kanwil DJKN DKI Jakarta, dan kawan-kawan, beralamat di Jalan Prajurit KKO Usman dan Harun, Nomor 10, Kota Administrasi Jakarta Pusat, Provinsi DKI Jakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 7 November 2023;
- 2. KPKNL (KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA dan LELANG) SERANG**, yang diwakili oleh atas nama Menteri Keuangan Kepala Kanwil DJKN Banten, berkedudukan di Jalan Raya Serang Km.3, Legok, Kota Serang, Provinsi Banten, dalam hal ini memberi kuasa kepada Laila Chairani, Kepala KPKNL Serang, dan kawan-kawan, beralamat di Jalan Raya Serang - Cilegon Km.3, Legok, Kota Serang, Provinsi Banten, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 16 November 2023;

Para Turut Termohon Kasasi dahulu Para Turut 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 memohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan untuk memberikan putusan sebagai berikut:

Primair:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga (*van waarde verklaard*) sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang diletakkan dalam perkara ini;

Halaman 2 dari 10 hal. Put. Nomor 660 K/Pdt/2025



3. Menyatakan bahwa gugatan Penggugat adalah tepat dan beralasan serta dibenarkan menurut hukum;
4. Menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan tindakan dan/atau telah melakukan suatu perbuatan melanggar hukum (*onrechtmatige daad*);
5. Menyatakan bahwa objek hak tanggungan yang akan dilakukan pelelangan oleh Tergugat yakni PT Bank Mandiri (Persero), Tbk., beralamat/berkantor di Gedung Plaza Mandiri, lantai 22, Jalan Jenderal Gatot Subroto, Kavling 36-38, Jakarta Selatan melalui Para Turut Tergugat 1 dan Turut Tergugat 2 yakni KPKNL (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang) Jakarta 1, berkantor di Jalan Prajurit KKO Usman dan Harun, Nomor 10, Jakarta Pusat dan KPKNL (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang) Serang, berkantor di Jalan Raya Serang Km.3, Legok Serang, Banten 42162 pada hari Kamis tanggal 2 November 2023 sebagaimana tersebut di atas, yakni:

- 1) Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 911, Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1196, Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1197, Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1198, Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1199, Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1200, Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1201, Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1202, Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1203, masing - masing atas nama Gouw Anthony Albert, Gouw Edwin, Vincent Daniel Nusalim, Tuty Surjawijaya, terletak di Blok Curug Katimah, Kelurahan Bagendung, Kecamatan Cilegon, Kota Cilegon, Provinsi Banten (setempat dikenal Jalan Lingkar Selatan), Kelurahan Bagendung dan Kelurahan Ciwedus, Kecamatan Cilegon, Kota Cilegon, Provinsi Banten;
- 2) Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1311, Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1337, Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1429, masing-masing atas nama Gouw Anthony Albert, Gouw Edwin, Vincent Daniel Nusalim, Tuty Surjawijaya, terletak di Blok 6, Desa Ciwedus, Kecamatan Cilegon, Kota Cilegon, Provinsi Banten (setempat dikenal Jalan Lingkar Selatan), Kelurahan Bagendung dan Kelurahan Ciwedus, Kecamatan Cilegon, Kota Cilegon, Provinsi Banten;

Halaman 3 dari 10 hal. Put. Nomor 660 K/Pdt/2025



3) Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 195, masing-masing atas nama Gouw Anthony Albert, Gouw Edwin, Vincent Daniel Nusalim, Tuty Surjawijaya, terletak di Blok Blokang 1, Kelurahan Bagendung, Kecamatan Cilegon, Kota Cilegon, Provinsi Banten (setempat dikenal Jalan Lingkar Selatan), Kelurahan Bagendung dan Kelurahan Ciwedus, Kecamatan Cilegon, Kota Cilegon, Provinsi Banten;

4) Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1842, Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 2875, masing-masing atas nama Gouw Anthony Albert, Gouw Edwin, Vincent Daniel Nusalim, Tuty Surjawijaya, terletak di Link Pabuaran (006), Kelurahan Ciwedus, Kecamatan Cilegon, Kota Cilegon, Provinsi Banten (setempat dikenal Jalan Lingkar Selatan), Kelurahan Bagendung dan Kelurahan Ciwedus, Kecamatan Cilegon, Kota Cilegon, Provinsi Banten;

Dilakukan dengan cara melanggar hukum, yang bertentangan dengan ketentuan, yakni ketentuan:

1. Pasal 49 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor: 27/PMK.06/2016, tanggal 19-2-2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;

2. Pasal 51 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor: 213/PMK.06/2020, tanggal 22-12-2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;

3. Peraturan Perundang-Undangan dan/atau peraturan hukum lainnya yang berlaku berkaitan dengan lelang;

6. Menyatakan bahwa Penggugat telah dirugikan secara materiil dengan rincian kerugian materiil sebesar kurang lebih sebagai berikut:

Kerugian materiil:

Potensi jumlah kerugian materiil yang diderita oleh Penggugat adalah sebesar tidak dapat ditentukan secara pasti, namun pasti tidak kurang dari kerugian sebesar Rp25.000.000.000,00 (dua puluh lima miliar rupiah); Dan/atau jumlah kerugian materiil Penggugat yang dianggap patut dan layak serta adil menurut Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan; Dan

Halaman 4 dari 10 hal. Put. Nomor 660 K/Pdt/2025



wajib menurut hukum Tergugat untuk membayarnya kepada Penggugat dalam perkara ini;

7. Menghukum Tergugat membayar kerugian materiil kepada Penggugat sebagaimana tersebut di bawah ini:

Kerugian materiil:

Potensi jumlah kerugian materiil yang diderita oleh Penggugat adalah sebesar tidak dapat ditentukan secara pasti, namun pasti tidak kurang dari kerugian sebesar Rp25.000.000.000,00 (dua puluh lima miliar rupiah); Dan/atau, jumlah kerugian materiil Penggugat yang dianggap patut dan layak serta adil menurut Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, dan wajib menurut hukum Tergugat untuk membayarnya kepada Penggugat dalam perkara ini;

8. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan yang dijatuhkan;

9. Menyatakan bahwa:

Gugatan Penggugat dalam perkara ini, dijatuhkan dengan putusan yang dapat dijalankan terlebih dahulu, walaupun Tergugat dan Turut Tergugat mengajukan upaya hukum banding, kasasi maupun *verzet* sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 180 HIR.Stbl.1941 Nomor: 44;

10. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini dan/atau biaya-biaya perkara menurut hukum;

Subsida:

Apabila Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berpendapat lain, maka dalam peradilan yang baik, mohon keadilan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II mengajukan eksepsi yang pada pokoknya:

Tergugat:

1. Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak berwenang memeriksa gugatan Penggugat (*relative competentie*);
2. Gugatan Penggugat prematur (*exceptio dilatoria*);
3. Penggugat tidak memiliki *legal standing* untuk mengajukan gugatan;

Halaman 5 dari 10 hal. Put. Nomor 660 K/Pdt/2025



Turut Tergugat I:

- Gugatan *error in persona*;

Turut Tergugat II:

Eksepsi *persona standi non judicio*;

1. Eksepsi gugatan salah pihak (*error in persona*);
2. Eksepsi gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur (*exceptie obscur libel*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Selatan telah memberikan Putusan Nomor 1052/Pdt.G/2023/PN Jkt.Sel., tanggal 10 Juni 2024, yang amarnya sebagai berikut:

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);
2. Menghukum Penggugat membayar biaya perkara sebesar Rp522.500,00 (lima ratus dua puluh dua ribu lima ratus rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tersebut dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi DKI Jakarta dengan Putusan Nomor 977/PDT/2024/PT DKI., tanggal 6 Agustus 2024;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi pada tanggal 9 Agustus 2024 kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi, dengan perantaraan kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 12 Agustus 2024 dan Surat Kuasa Substitusi tanggal 28 Agustus 2024, diajukan permohonan kasasi pada tanggal 16 Agustus 2024 sebagaimana ternyata dari Risalah Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 1052/Pdt.G/2023/PN Jkt.Sel., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 28 Agustus 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 undang-undang, oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa berdasarkan memori kasasi yang diterima pada

Halaman 6 dari 10 hal. Put. Nomor 660 K/Pdt/2025



tanggal 28 Agustus 2024 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Pemohon Kasasi meminta agar:

- Membatalkan Putusan Perkara Perdata Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 1052/Pdt.G/2023/PN Jkt.Sel., *juncto* putusan banding perkara perdata Pengadilan Tinggi DKI Jakarta dengan mengadili sendiri sebagai berikut:
- Menerima gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Termohon Kasasi telah mengajukan kontra memori kasasi yang diterima pada tanggal 13 September 2024 yang pada pokoknya memohon kepada Mahkamah Agung agar menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;

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

Menimbang, bahwa alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah membaca dan meneliti Memori Kasasi tanggal 28 Agustus 2024 dan Kontra Memori Kasasi tanggal 13 September 2024 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa pokok gugatan adalah mengenai perbuatan Tergugat yang akan melelang objek hak tanggungan atas pinjaman Penggugat kepada Tergugat yang akan dilaksanakan pada hari Kamis tanggal 2 November 2023 melalui Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II, dimana Penggugat menuntut agar Tergugat membayar potensi kerugian materiil yang diderita oleh Penggugat;
- Bahwa dalam jawabannya Tergugat juga mengajukan eksepsi tentang Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak berwenang memeriksa gugatan Penggugat (*relative competentie*) dan gugatan Penggugat prematur (*exceptio dilatoria*) karena pelaksanaan lelang terhadap objek jaminan tersebut baru akan dilaksanakan pada tanggal 2 November 2023 atau dengan kata lain secara faktual, lelang tersebut belum dilakukan;

Menimbang, bahwa terlepas dari pertimbangan tersebut di atas, Mahkamah Agung berpendapat bahwa amar putusan *Judex Facti*/ Pengadilan

Halaman 7 dari 10 hal. Put. Nomor 660 K/Pdt/2025



Tinggi DKI Jakarta yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan harus diperbaiki sepanjang mengenai amar putusan *Judex Facti*, dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa oleh karena pokok gugatan/sengketa bukan mengenai sengketa kepemilikan atas benda tidak bergerak (*in casu* tanah objek hak tanggungan) akan tetapi mengenai perbuatan melawan hukum yaitu lelang yang akan dilaksanakan oleh Para Turut Tergugat atas permintaan Tergugat, maka berlaku asas *actor sequitur forum rei* yaitu gugatan diajukan berdasarkan tempat tinggal Tergugat sebagaimana digariskan Pasal 118 ayat (1) HIR. Namun demikian oleh karena pokok gugatan adalah mengenai perbuatan melawan hukum atas lelang yang belum dilaksanakan, maka gugatan Penggugat masih terlampau dini untuk diajukan (*premature*), kerugian yang timbul juga belum ada, sehingga adalah beralasan hukum untuk mengabulkan eksepsi Tergugat mengenai gugatan Penggugat prematur (*exceptio dilatoria*) dan tepat jika gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*), maka putusan *Judex Facti* perlu diperbaiki sebagaimana dalam amar putusan berikut;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata bahwa putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi GOUW EDWIN (DIREKTUR PT CAHYA ADI NUSAJAYA) tersebut harus ditolak dengan perbaikan;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak dengan perbaikan 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 yang telah diubah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3

Halaman 8 dari 10 hal. Put. Nomor 660 K/Pdt/2025



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

- Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **GOUW EDWIN (DIREKTUR PT CAHYA ADI NUSAJAYA)** tersebut;
- Memperbaiki amar Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 977/PDT/2024/PT DKI., tanggal 6 Agustus 2024 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 1052/Pdt.G/2023/PN Jkt.Sel., tanggal 10 Juni 2024, sehingga amar selengkapnya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Mengabulkan eksepsi Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);
- 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 10 Maret 2025 oleh Dr. Drs. Muh. Yunus Wahab, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Prof. Dr. Haswandi, S.H., S.E., M.Hum., M.M. dan Dr. Lucas Prakoso, S.H., M.Hum., 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 Wigati Pujiningrum, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-hakim Anggota:

Ketua Majelis,

Ttd./

Ttd./

Prof. Dr. Haswandi, S.H., S.E., M.Hum., M.M. Dr. Drs. Muh. Yunus Wahab, S.H., M.H.

Ttd./

Dr. Lucas Prakoso, S.H., M.Hum.

Halaman 9 dari 10 hal. Put. Nomor 660 K/Pdt/2025



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

Panitera Pengganti,

Ttd./

Wigati Pujiningrum, 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 R.I.
a.n. Panitera,
Panitera Muda Perdata,

Ditandatangani secara elektronik

ENNID HASANUDDIN
NIP. 195907101985121001

Halaman 10 dari 10 hal. Put. Nomor 660 K/Pdt/2025