



**PUTUSAN**  
Nomor 3460 K/Pdt/2020

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

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

**ADITYA KARMA**, bertempat tinggal di Jalan Gambang II, Nomor 201, RT 004, RW 007, Kelurahan Jatirasa, Kecamatan Jatiasih, Bekasi, dalam hal ini memberi kuasa kepada Kikin Nopiandri, S.H., M.H., dan kawan-kawan, Para Advokat pada Kantor Hukum Firma Kikin, Dkk, beralamat di Gedung Perkantoran Hayam Wuruk Plaza Tower, Lantai 4 Unit K, Jalan Hayam Wuruk, Nomor 108 Jakarta Barat, 11160, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 September 2018;  
Pemohon Kasasi;

L a w a n

1. **PT BANK CAPITAL INDONESIA, Tbk.**, berkedudukan di Gedung Sona Topas Tower, Lantai 12, Jalan Jenderal Sudirman Kav. 26, Jakarta Selatan, 12920, diwakili oleh Wahyu Dwi Aji dan Gatot Wahyu Djatmiko, selaku Direktur Utama dan Direktur, dalam hal ini memberi kuasa kepada Mira Stephani, S.H., dan kawan, Para Advokat pada kantor Hukum VBL Law Firm, beralamat di Gedung Artha Graha Melawai. Lantai 3A, Jalan Melawai Raya B.III, Nomor 194, Blok M, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 5 Oktober 2018;
2. **PT BALAI LELANG SURYA**, berkedudukan di Komplek Mega Kemayoran, Blok E, Nomor 12, Jalan Angkasa Kav. B6, Kota Baru Bandar Kemayoran, Jakarta Pusat, 10610;  
Para Termohon Kasasi;

D a n

**KEMENTERIAN KEUANGAN RI DIREKTORAT JENDERAL**

Halaman 1 dari 9 hal. Put. Nomor 3460 K/Pdt/2020



**KEKAYAAN NEGARA KANTOR WILAYAH RIAU,  
SUMATERA BARAT dan KEPULAUAN RIAU cq KEPALA  
KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA dan LELANG  
(KPKNL) BATAM**, berkedudukan di Jalan Engku Putri, Belian,  
Batam Kota, Kota Batam, Kepulauan Riau;

Turut 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 Jakarta  
Selatan untuk memberikan putusan sebagai berikut:

I. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

II. Dalam Provisi:

- 1) Melarang Tergugat I dan Tergugat II untuk sementara waktu  
melakukan tindakan hukum terhadap tanah-tanah dan segala  
sesuatu yang melekat padanya, yaitu yang ada pada tanah-tanah  
yang berdasarkan SHGB Nomor 00356/Desa Sebung Lagoi atas  
nama PT Bukit Lagoi Villa seluas 852 m<sup>2</sup> terletak di Desa Sebung  
Lagoi, Kecamatan Teluk Sebung, Kabupaten Bintan, Provinsi  
Kepulauan Riau, SHGB Nomor 00361/Desa Sebung Lagoi atas  
nama PT Bukit Lagoi Villa seluas 2.186 m<sup>2</sup> terletak di Desa  
Sebung Lagoi, Kecamatan Teluk Sebung, Kabupaten Bintan,  
Provinsi Kepulauan Riau, SHGB Nomor 00355/Desa Sebung  
Lagoi atas nama PT Bukit Lagoi Villa seluas 281 m<sup>2</sup> terletak di  
Desa Sebung Lagoi, Kecamatan Teluk Sebung, Kabupaten  
Bintan, Provinsi Kepulauan Riau, SHGB Nomor 00362/Desa  
Sebung Lagoi atas nama PT Bukit Lagoi Villa seluas 2.834 m<sup>2</sup>  
terletak di Desa Sebung Lagoi, Kecamatan Teluk Sebung,  
Kabupaten Bintan, Provinsi Kepulauan Riau, SHGB Nomor  
336/Desa Sebung Lagoi atas nama PT Bukit Lagoi Villa seluas  
6.843 m<sup>2</sup> terletak di Desa Sebung Lagoi, Kecamatan Teluk

*Halaman 2 dari 9 hal. Put. Nomor 3460 K/Pdt/2020*



Sebong, Kabupaten Bintan, Provinsi Kepulauan Riau, SHGB Nomor 0368/Desa Sebong Lagoi atas nama PT Bukit Lagoi Villa seluas 2.587 m<sup>2</sup> terletak di Desa Sebong Lagoi, Kecamatan Teluk Sebong, Kabupaten Bintan, Prov. Kepulauan Riau, SHGB Nomor 0369/Desa Sebong Lagoi atas nama PT Bukit Lagoi Villa seluas 2.569 m<sup>2</sup> terletak di Desa Sebong Lagoi, Kecamatan Teluk Sebong, Kabupaten Bintan, Provinsi Kepulauan Riau, sampai adanya putusan pengadilan berkekuatan hukum tetap dalam perkara ini;

- 2) Menyatakan putusan dalam provisi ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu, walaupun ada *verzet*, permohonan banding dan kasasi (*uitvorebaar bij voorraad*);
- 3) Menyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum putusan dalam provisi tersebut;

III. Dalam Pokok Perkara:

- 1) Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- 2) Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum;
- 3) Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar kepada Penggugat atas kerugian yang telah dialami Penggugat secara tunai dan sekaligus sejumlah Rp50.000.001,00 (lima puluh juta satu rupiah) selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari sejak putusan dalam perkara ini dibacakan;
- 4) Menghukum dan memerintahkan Turut Tergugat I untuk tunduk dan patuh terhadap putusan perkara *a quo*;
- 5) Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng;

Atau, apabila Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* berpendapat lain, mohon putusan seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

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

- Gugatan Penggugat *error in persona*;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Gugatan Penggugat tidak jelas/kabur/*obscuur libel*;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Turut Tergugat mengajukan eksepsi yang pada pokoknya gugatan Penggugat kabur;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Selatan telah memberikan Putusan Nomor 18/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel., tanggal 17 Oktober 2017, yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Provisi:

- Menolak tuntutan provisi Penggugat untuk seluruhnya;

Dalam Eksepsi:

- Mengabulkan eksepsi *error in persona* yang diajukan oleh Tergugat I;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang hingga kini ditaksir sebesar Rp2.291.000,00 (dua juta dua ratus sembilan puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa pada tingkat banding putusan tersebut dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Jakarta dengan Putusan Nomor 247/PDT/2018/PT DKI. tanggal 6 Juli 2018;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi pada tanggal 31 Agustus 2018 kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 September 2018 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 14 September 2018 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 18/Pdt.G/2017/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 27 September 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

Halaman 4 dari 9 hal. Put. Nomor 3460 K/Pdt/2020



# 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 27 September 2018 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Pemohon Kasasi meminta agar:

- I. Mengabulkan permohonan kasasi Pemohon Kasasi/dahulu Pemanding/dahulu Penggugat untuk seluruhnya;
- II. Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 247/Pdt/2018/PT DKI., tertanggal 20 April 2018 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 18/Pdt.G/2017/PN Jkt.Sel., tanggal 17 Oktober 2017;

Dan mengadili sendiri:

Dalam Provisi:

1. Melarang Termohon Kasasi I/dahulu Terbanding I/dahulu Tergugat I dan Termohon Kasasi II/dahulu Terbanding II/dahulu Tergugat II untuk sementara waktu melakukan tindakan hukum terhadap tanah-tanah dan segala sesuatu yang melekat padanya, yang berdasarkan SHGB Nomor 00356/Desa Sebung Lagoi atas nama PT Bukit Lagoi Villa seluas 852 m<sup>2</sup> terletak di Desa Sebung Lagoi, Kecamatan Teluk Sebung, Kabupaten Bintan, Provinsi Kepulauan Riau, SHGB Nomor 00361/Desa Sebung Lagoi atas nama PT Bukit Lagoi Villa seluas 2.186 m<sup>2</sup> terletak di Desa Sebung Lagoi, Kecamatan Teluk Sebung, Kabupaten Bintan, Provinsi Kepulauan Riau, SHGB Nomor 00355/Desa Sebung Lagoi atas nama PT Bukit Lagoi Villa seluas 281 m<sup>2</sup> terletak di Desa Sebung Lagoi, Kecamatan Teluk Sebung, Kabupaten Bintan, Provinsi Kepulauan Riau, SHGB Nomor 00362/Desa Sebung Lagoi atas nama PT Bukit Lagoi Villa seluas 2.834 m<sup>2</sup> terletak di Desa Sebung Lagoi, Kecamatan Teluk Sebung, Kabupaten Bintan, Provinsi Kepulauan Riau, SHGB Nomor 336/Desa Sebung Lagoi atas nama PT Bukit Lagoi Villa seluas 6.843 m<sup>2</sup> terletak di Desa Sebung Lagoi, Kecamatan Teluk Sebung, Kabupaten Bintan, Provinsi Kepulauan Riau, SHGB Nomor 0368/Desa Sebung Lagoi atas nama PT Bukit

Halaman 5 dari 9 hal. Put. Nomor 3460 K/Pdt/2020

#### 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)



Lagoi Villa seluas 2.587 m<sup>2</sup> terletak di Desa Sebung Lagoi, Kecamatan Teluk Sebung, Kabupaten Bintan, Provinsi Kepulauan Riau, SHGB Nomor 0369/Desa Sebung Lagoi atas nama PT Bukit Lagoi Villa seluas 2.569 m<sup>2</sup> terletak di Desa Sebung Lagoi, Kecamatan Teluk Sebung, Kabupaten Bintan, Provinsi Kepulauan Riau sampai adanya putusan pengadilan berkekuatan hukum tetap dalam perkara ini;

2. Menyatakan putusan dalam provisi ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu, walaupun ada *verzet*, atau upaya hukum lainnya (*uitvorebaar bij voorraad*);
3. Menyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum putusan dalam provisi tersebut;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Pemohon Kasasi/dahulu Pembanding/dahulu Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Termohon Kasasi I/ dahulu Terbanding I/dahulu Tergugat I dan Termohon Kasasi II/dahulu Terbanding II/dahulu Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menghukum Termohon Kasasi I/dahulu Terbanding I/ dahulu Tergugat I dan Termohon Kasasi II/dahulu Terbanding II/dahulu Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar kepada Pemohon Kasasi/dahulu Pembanding/dahulu Penggugat atas kerugian yang telah dialami Pemohon Kasasi/dahulu Pembanding/dahulu Penggugat secara tunai dan sekaligus sejumlah Rp50.000.001,00 (lima puluh juta satu rupiah) selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari sejak putusan dalam perkara ini dibacakan;
4. Menghukum dan memerintah Turut Termohon Kasasi/dahulu Turut Terbanding/dahulu Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan perkara *a quo*;
5. Menghukum Termohon Kasasi I/dahulu Terbanding I/dahulu Tergugat I dan Termohon Kasasi II/dahulu Terbanding II/dahulu Tergugat II untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng;

Atau:

Halaman 6 dari 9 hal. Put. Nomor 3460 K/Pdt/2020





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Apabila Majelis Hakim Agung yang Mulia yang memeriksa perkara ini berpendapat lain, mohon putusan seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Termohon Kasasi I telah mengajukan kontra memori kasasi tanggal 11 Oktober 2018 yang pada pokoknya mohon kepada Mahkamah Agung agar menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;

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

Bahwa alasan-alasan kasasi dari Pemohon Kasasi tidak dapat dibenarkan karena berisi hal-hal diluar pertimbangan *Judex Facti* sehingga alasan-alasan tersebut beralasan untuk dikesampingkan;

Bahwa terlepas dari alasan-alasan kasasi putusan *Judex Facti* harus diperbaiki dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa pembebanan hak tanggungan atas objek hak tanggungan dilakukan oleh pemegang hak *in casu* PT Bukit Lagoi Villa sebagai penjamin sesuai dengan Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Berserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, kemudian berdasarkan pembebanan hak tanggungan tersebut terbit sertifikat hak tanggungan sehingga tidak ditariknya pihak penjamin tidak menyebabkan gugatan dalam perkara ini menjadi gugatan kurang pihak;

Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 6 Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Berserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, Termohon Kasasi I sebagai pemegang hak tanggungan berhak menjual objek jaminan guna pelunasan kewajiban debitor yang ingkar janji karena tidak memenuhi kewajibannya sesuai perjanjian kredit, perbuatan mana telah dilakukan oleh Pemohon Kasasi;

Bahwa Pemohon Kasasi tidak memenuhi kewajibannya pada Termohon Kasasi I sesuai perjanjian kredit yang ditandatanganinya *in casu* Perjanjian Pemberian Fasilitas Perbankan Nomor 2 tanggal 3 Juni 2015 sehingga tindakan Termohon Kasasi I melakukan lelang atas objek hak tanggungan berupa 7 (tujuh) bidang tanah milik PT Bukit Lagoi Villa adalah hak Termohon Kasasi I sebagai pemegang hak tanggungan peringkat

Halaman 7 dari 9 hal. Put. Nomor 3460 K/Pdt/2020

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pertama;

Bahwa berdasarkan pertimbangan diatas perbuatan Termohon Kasasi I menjual melalui lelang atas objek jaminan dalam perkara ini bukan perbuatan melawan hukum sehingga gugatan Pemohon Kasasi beralasan untuk ditolak seluruhnya;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata bahwa 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 ADITYA KARMA tersebut harus ditolak dengan perbaikan amar;

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 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;

## M E N G A D I L I :

- Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **ADITYA KARMA** tersebut;
- Memperbaiki amar Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 18/Pdt.G/2017/PN Jkt.Sel., tanggal 17 Oktober 2017 yang dikuatkan Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 247/PDT/2018/PT DKI., tanggal 6 Juli 2018 sehingga amar selengkapnya sebagai berikut:

Dalam Provisi:

- Menolak tuntutan provisi Penggugat untuk seluruhnya;

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat I dan Turut Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Halaman 8 dari 9 hal. Put. Nomor 3460 K/Pdt/2020

### 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

- 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 Kamis, tanggal 17 Desember 2020 oleh Syamsul Ma'arif, S.H. LL.M., Ph.D. Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H. 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 Lismawati, S.H., M.H. Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-hakim Anggota: Ketua Majelis,  
ttd./Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H. ttd./Syamsul Ma'arif, S.H. LL.M., Ph.D.  
ttd./Dr. Pri Pambudi Teguh, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,  
ttd./Lismawati, S.H., M.H.

**Biaya-biaya Kasasi:**

|                             |              |
|-----------------------------|--------------|
| 1. M e t e r a i.....       | Rp 6.000,00  |
| 2. R e d a k s i.....       | Rp 10.000,00 |
| 3. Administrasi kasasi..... | Rp484.000,00 |
| 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 9 dari 9 hal. Put. Nomor 3460 K/Pdt/2020