



**PUTUSAN**  
Nomor 1620 K/Pdt/2023

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

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

**INSINYUR H. MOHAMMAD AMINUDIN DAHLAN**, bertempat tinggal di Jalan Sultan Agung, Nomor 12, RT 002, RW 003, Kelurahan Citarum, Kecamatan Bandung Wetan, Kota Bandung, Provinsi Jawa Barat, dalam hal ini memberi kuasa kepada Dr. HM. Anwar Rachman, S.H., M.H., dan kawan-kawan, Para Advokat pada Kantor Hukum Anwar Rachman & Rekan, beralamat di Jalan Cempaka Putih Barat, XVIII/20, Jakarta Pusat, 10520, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 25 Juli 2021;  
Pemohon Kasasi/Penggugat;

**L a w a n**

- 1. PT POOL ADVISTA FINANCE, Tbk**, berkedudukan di Jalan Letjen Soepeno, Blok CC 6, Nomor 9-10, Arteri Permata Hijau, Jakarta Selatan 12210, yang diwakili oleh Direktur Utama, Mujoko Yandri Panjaitan, dalam hal ini memberi kuasa kepada Roy Emron, S.H., Advokat pada Kantor Hukum Roy & Co, *Attorneys & Counselors At Law*, beralamat di Prima Lingkar Asri Blok A8/8, Jalan Caman Raya, Jati Bening, Bekasi, 17412, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 18 Oktober 2021;
- 2. ELISA KURNIATI, S.H., M.H.**, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), beralamat di Jendral Ahmad Yani, Nomor 296, Komplek Ruko IBCC, Kaveling Heritage, Bandung, Jawa Barat, dalam hal ini memberi kuasa kepada Dr. Yopi Gunawan, S.H., M.H., M.M., C.Med., CTL., dan kawan, Para Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum

*Halaman 1 dari 10 hal. Put. Nomor 1620 K/Pdt/2023*



Yopi Gunawan & Associates, beralamat di Komplek International Trade Center (ITC), Blok D, Nomor 22-23, Jalan Baranangsiang, Bandung, Provinsi Jawa Barat, 40112, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 14 November 2022;

**3. KANTOR AGRARIA DAN PERTANAHAN (ATR/BPN) KOTA BANDUNG**, berkedudukan di Jalan Soekarno-Hatta, Nomor 586, Buahbatu, Kota Bandung, Provinsi Jawa Barat 40286, yang diwakili oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandung, Andi Kadandio Alepuddin, A.Ptnh, M.Si., dalam hal ini memberi kuasa kepada Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa, Fransiscus Muljoto, S.SiT dan kawan-kawan, Para Pegawai pada Kantor Agraria dan Pertanahan (ATR/BPN) Kota Bandung, berkedudukan di Jalan Soekarno-Hatta, Nomor 586, Buahbatu, Kota Bandung, Provinsi Jawa Barat 40286, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 6 September 2021;

Para Termohon Kasasi/Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III;

D a n

**KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) BANDUNG**, berkedudukan di Gedung Keuangan Negara Gedung N, Jalan Asia Afrika, Nomor 114, Cikawao, Lengkong, Kota Bandung, Provinsi Jawa Barat, 40261, yang diwakili oleh atas nama Menteri Keuangan, Kepala Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara, Tavianto Noegroho, berkedudukan di Gedung Djuanda I, Kementerian Keuangan, Lantai 3, Jalan Dr. Wahidin, Nomor 1, Jakarta Pusat dalam hal ini memberi kuasa kepada Sigit Prasetyo Nugroho, S.E., M.H., dan kawan-kawan, Para Pegawai Kementerian Keuangan pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Bandung, berkedudukan di Jalan Asia Afrika, Nomor 114, Kota Bandung,

*Halaman 2 dari 10 hal. Put. Nomor 1620 K/Pdt/2023*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jawa Barat, 40261, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 25 Agustus 2021, yang kemudian disubstitusikan kepada kepada Staf Seksi Hukum dan Informasi pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Bandung, Pramutyarini Rahma Rusilowati, berkedudukan di Jalan Asia Afrika, Nomor 114, Kota Bandung, Jawa Barat, 40261, berdasarkan Surat Kuasa Substitusi tanggal 22 November 2022;

Turut Termohon Kasasi/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 Bandung untuk memberikan putusan sebagai berikut:

Dalam Provisi:

Memerintahkan Turut Tergugat untuk tidak melelang jaminan milik Penggugat yakni sebidang tanah dan bangunan diatasnya yang terletak di Jalan Sultan Agung, Nomor 12, RT 002, RW 003, Kelurahan Citarum, Kecamatan Bandung Wetan, Kota Bandung, Jawa Barat, satu dan lain hal sebagaimana terurai pada Sertifikat Hak Milik Nomor 75/Citarum, SU Nomor 360/1991, tanggal 1 Juni 1991 seluas 895 m<sup>2</sup>, NIBT:10.15.09.03.00942 dan SPPT PBB Nomor: 32.73.200.002.006.0072.0 tertulis atas nama Insinyur Mohammad Aminuddin Dahlan, sampai putusan dalam perkara ini berkekuatan hukum tetap;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah menurut hukum bukti-bukti yang diajukan Penggugat;
3. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat;
4. Menyatakan jumlah hutang Penggugat kepada Tergugat I adalah sebesar Rp9.276.574.645,00 (sembilan miliar dua ratus tujuh puluh

Halaman 3 dari 10 hal. Put. Nomor 1620 K/Pdt/2023



enam juta lima ratus tujuh puluh empat ribu enam ratus empat puluh lima rupiah);

5. Menyatakan Akta Hak Tanggungan Nomor 61 tanggal 10 September 2018 dibuat Elisa Kurniati, S.H., M.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Daerah Kerja Kota Bandung, dengan jumlah hutang Penggugat sebesar Rp12.500.000.000,00 (dua belas miliar lima ratus juta rupiah) batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
6. Menyatakan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 09664/2018 tanggal 16 Oktober 2018 dengan nilai hak tanggungan sebesar Rp12.500.000.000,00 (dua belas miliar lima ratus juta rupiah) yang diterbitkan oleh Tergugat III adalah batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
7. Menghukum Tergugat III untuk mencabut dan atau mencoret Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 09664/2018 tanggal 16 Oktober 2018 untuk hutang Penggugat terhadap Tergugat I sebesar Rp12.500.000.000,00 (dua belas miliar lima ratus juta rupiah) tersebut dari buku tanah;
8. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) secara sekaligus dan seketika;
9. Menyatakan lelang terhadap jaminan milik Penggugat berupa: sebidang tanah dan bangunan di atasnya yang terletak di Jalan Sultan Agung, Nomor 12, RT 002, RW 003, Kelurahan Citarum, Kecamatan Bandung Wetan, Kota Bandung, Jawa Barat, satu dan lain hal sebagaimana terurai pada: Sertifikat Hak Milik Nomor 75/Citarum, SU No:360/1991 tanggal 1 Juni 1991 seluas 895 m<sup>2</sup>, NIBT:10.15.09.03.00942 dan SPPT PBB Nomor: 32.73.200.002.006.0072.0 tertulis atas nama Insinyur Mohammad Aminuddin Dahlan, adalah perbuatan melawan hukum;
10. Menghukum Para Tergugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau: Apabila Ketua Pengadilan Negeri Bandung berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya menurut hukum.

Halaman 4 dari 10 hal. Put. Nomor 1620 K/Pdt/2023



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

Tergugat I:

- Eksepsi tentang gugatan Penggugat kurang pihak;
- Eksepsi tentang gugatan Penggugat kabur (*obscuur libel*);

Tergugat II:

- Eksepsi tentang gugatan kurang pihak (*plurium litis consortium*);
- Eksepsi tentang gugatan Penggugat tidak jelas, tidak terang dan kabur (*obscuur libel*);

Tergugat III:

- Eksepsi tentang salah subyek (*error in subjecto*);

Turut Tergugat:

- Eksepsi tentang gugatan Penggugat tidak jelas (*obscuur libel*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Bandung telah menjatuhkan putusan Nomor 302/Pdt.G/2021/PN Bdg tanggal 24 Maret 2022, yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Provisi:

- Menyatakan menolak tuntutan provisi Penggugat;

Dalam Eksepsi:

- Menyatakan menolak eksepsi Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp2.550.000,00 (dua juta lima ratus lima puluh ribu rupiah);

Bahwa dalam tingkat banding putusan tersebut dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Bandung dengan putusan Nomor 403/PDT/2022/PT BDG, tanggal 31 Agustus 2022;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi pada tanggal 5 Oktober 2022 kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 25 Juli 2021, diajukan



permohonan kasasi pada tanggal 19 Oktober 2022 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 69/Pdt/KS/2022/PN Bdg yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Bandung, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bandung pada tanggal 2 November 2022;

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 2 November 2022 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Pemohon Kasasi meminta agar:

- Menerima permohonan kasasi Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor: 403/Pdt/2022/PT BDG, tertanggal 31 Agustus 2022 *Juncto* Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor: 302/Pdt.G/2021/PN Bdg, tertanggal 24 Maret 2022 *a quo*;

Mengadili Sendiri:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat/Pembanding/Pemohon Kasasi untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III/Para Terbanding/Para Termohon Kasasi telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat;
3. Menyatakan jumlah hutang Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat kepada Termohon Kasasi I/Terbanding I/Tergugat I adalah sebesar Rp10.691.550.768,00 (sepuluh miliar enam ratus sembilan puluh satu juta lima ratus lima puluh ribu tujuh ratus enam puluh delapan rupiah);
4. Menyatakan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 1508/2018 tanggal 25 September 2018 dibuat Elisa Kurniati, S.H., M.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Daerah Kerja Kota Bandung, dengan

Halaman 6 dari 10 hal. Put. Nomor 1620 K/Pdt/2023



jumlah hutang Penggugat sebesar Rp12.500.000.000,00 (dua belas miliar lima ratus juta rupiah) batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;

5. Menyatakan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 09664/2018 tanggal 16 Oktober 2018 dengan nilai hak tanggungan sebesar Rp12.500.000.000,00 (dua belas miliar lima ratus juta rupiah) yang diterbitkan oleh Tergugat III adalah batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
6. Menghukum Tergugat III/Terbanding III/Termohon Kasasi III untuk mencabut dan atau mencoret Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 09664/2018 tertanggal 16 Oktober 2018 untuk hutang Penggugat/Pemohon Kasasi terhadap Tergugat I/Termohon Kasasi I sebesar Rp12.500.000.000,00 (dua belas miliar lima ratus juta rupiah) tersebut dari buku tanah;
7. Menyatakan lelang terhadap jaminan milik Penggugat/Pembanding/Pemohon Kasasi berupa: sebidang tanah dan bangunan diatasnya yang terletak di Jalan Sultan Agung, Nomor 12, Kelurahan Citarum, Kecamatan Bandung Wetan, Kota Bandung, Jawa Barat, satu dan lain hal sebagaimana terurai pada: Sertifikat Hak Milik Nomor 75/Citarum, seluas 895 m<sup>2</sup>, tertulis atas nama Insinyur Mohammad Aminuddin Dahlan, adalah perbuatan melawan hukum;
8. Menghukum Para Tergugat/Terbanding/Para Termohon Kasasi dan Turut Tergugat/Turut Terbanding/Turut Termohon Kasasi untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau:

Apabila Majelis Hakim Agung Mahkamah Agung Republik Indonesia yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya menurut hukum : *ex aequo et bono*.

Menimbang, bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Termohon Kasasi I, Termohon Kasasi II dan Turut Termohon Kasasi telah mengajukan kontra memori kasasi masing-masing diterima pada tanggal 22 November 2022 yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari Pemohon

Halaman 7 dari 10 hal. Put. Nomor 1620 K/Pdt/2023



Kasasi;

Menimbang, bahwa setelah meneliti secara saksama memori kasasi yang diterima pada tanggal 2 November 2022 dan kontra memori kasasi yang diterima pada tanggal 22 November 2022 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi Bandung yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Bandung, Mahkamah Agung berpendapat *Judex Facti* tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 6 Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, Tergugat I/kreditur pemegang hak tanggungan tingkat pertama (Hak Tanggungan Nomor 61 tanggal 10 September 2018) berhak menjual hak tanggungan guna melunasi kewajiban Pengugat/debitur yang ingkar janji;

Bahwa terbukti sebagai debitur, Penggugat tidak memenuhi kewajibannya membayar utangnya kepada Tergugat I/kreditur sehingga telah ingkar janji;

Bahwa proses lelang atas objek hak tanggungan yang akan dilakukan Tergugat I/kreditur telah sesuai dengan ketentuan;

Bahwa lagi pula alasan-alasan kasasi dari Pemohon Kasasi berisi pengulangan terhadap hal-hal yang telah dipertimbangkan oleh *judex facti* bukan alasan kasasi sebagaimana dimaksud ketentuan Pasal 30 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;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *judex facti*/Pengadilan Tinggi Bandung dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi INSINYUR H. MOHAMMAD AMINUDIN DAHLAN 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

Halaman 8 dari 10 hal. Put. Nomor 1620 K/Pdt/2023



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 :**

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

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Kamis, tanggal 6 Juli 2023 oleh Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M., Ph.D., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Maria Anna Samiyati, 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 Lusiantari Ramadhania, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ketua Majelis,

Ttd./

Ttd./

Maria Anna Samiyati, S.H., M.H.

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

Ttd./

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

Halaman 9 dari 10 hal. Put. Nomor 1620 K/Pdt/2023



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

Panitera Pengganti,

Ttd./

Lusiantari Ramadhania, 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

ENNID HASANUDDIN  
NIP. 195907101985121001

Halaman 10 dari 10 hal. Put. Nomor 1620 K/Pdt/2023