



PUTUSAN

Nomor 3902 K/Pdt/2023

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

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

Ir. MAS GANDHI TRI SULISTIYOKO, bertempat tinggal di Delta Raya Utara, Nomor 34, Desa Ngingas, Kecamatan Waru, Kabupaten Sidoarjo, dalam hal ini memberi kuasa kepada Fatachul Hudi, S.H., dan kawan-kawan, Para Advokat pada Kantor Hukum Fatachul Hudi & Rekan (FHR), beralamat di Komplek Ruko Gateway, Blok B, Nomor 26, Sawotratap, Jalan Raya Waru-Sidoarjo, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 3 Maret 2023;

Pemohon Kasasi;

L a w a n

PT BANK CIMB NIAGA Tbk c.q. PT BANK CIMB NIAGA Tbk CABANG SURABAYA, yang diwakili oleh Direktur, dan kawan, Fransiska Oei Lan Siem, dan kawan, berkedudukan di kantor pusat di Jalan Jenderal Sudirman, Kaveling 58, Jakarta Selatan, dalam hal ini memberi kuasa kepada Beddy Eko Prasetyo, S.H., dan kawan-kawan, Para Advokat pada Kantor Hukum Beddy & Partners, beralamat di Jalan Babatan Indah, B5/06, Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 6 April 2023;

Termohon Kasasi;

D a n:

- 1. KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG SIDOARJO**, berkedudukan di Jalan Erlangga, Nomor 161, Kelurahan Sidokare, Kecamatan Sidoarjo, Kabupaten Sidoarjo;
- 2. BADAN PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN SIDOARJO**, berkedudukan di Jalan Lingkar Timur, Km. 5,

Halaman 1 dari 9 hal. Put. Nomor 3902 K/Pdt/2023



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kelurahan Rangkah Kidul, Kecamatan Sidoarjo, Kabupaten
Sidoarjo;

Para 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 Surabaya
untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat adalah pemilik sah atas objek Sertipikat Hak Milik Nomor 1922 atas nama Insinyur Mas Gandhi Tri Sulistiyoko seluas 348 m² (tiga ratus empat puluh delapan meter persegi) yang terletak di Jalan Delta Raya Utara, Nomor 34, Desa Ngingas, Kecamatan Waru, Kabupaten Sidoarjo;
3. Membatalkan lelang terhadap objek Sertipikat Hak Milik Nomor 1922 atas nama Insinyur Mas Gandhi Tri Sulistiyoko seluas 348 m² (tiga ratus empat puluh delapan meter persegi) yang terletak di Jalan Delta Raya Utara, Nomor 34, Desa Ngingas, Kecamatan Waru, Kabupaten Sidoarjo;
4. Menyatakan bahwa Penggugat adalah debitur yang memiliki iktikad baik;
5. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum (PMH);
6. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi (kompensasi) berupa materiil kepada Penggugat sebesar Rp3.121.600.000,00 (tiga miliar seratus dua puluh satu juta enam ratus ribu rupiah);
7. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi (kompensasi) berupa materiil kepada Penggugat sebesar Rp1.287.000.000,00 (satu miliar dua ratus delapan puluh tujuh juta rupiah);
8. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi (kompensasi) berupa *immateriil* kepada Penggugat sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah);
9. Memerintahkan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk tunduk pada putusan ini;

Halaman 2 dari 9 hal. Put. Nomor 3902 K/Pdt/2023



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*), meskipun ada perlawanan, banding, kasasi maupun upaya hukum lainnya;

11. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau:

Bila Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* di Pengadilan Negeri Surabaya berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

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

Eksepsi Tergugat:

- I. Gugatan Penggugat *ne bis in idem*;
- II. Gugatan Penggugat kabur (*obscur libel*);
- III. Petitum tidak didukung *posita*;

Eksepsi Turut Tergugat I:

1. Eksepsi gugatan *ne bis in idem*;
2. Eksepsi gugatan Penggugat salah pihak (*error in persona*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Surabaya telah memberikan Putusan Nomor 338/Pdt.G/2022/PN Sby, tanggal 20 Oktober 2022, yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menyatakan eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat I tentang gugatan *ne bis in idem* dikabulkan;
- Menyatakan Perkara Perdata Nomor 338/Pdt.G/2022/PN Sby mengandung asas *ne bis in idem*;

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);
- Menghukum Penggugat membayar biaya perkara sebesar Rp1.444.000,00 (satu juta empat ratus empat puluh empat ribu rupiah);

Bahwa dalam tingkat banding putusan tersebut dikuatkan oleh

Halaman 3 dari 9 hal. Put. Nomor 3902 K/Pdt/2023



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Tinggi Surabaya dengan Putusan Nomor 779/Pdt/2022/PT SBY, tanggal 8 Februari 2023;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi pada tanggal 1 Maret 2023 kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 3 Maret 2023 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 14 Maret 2023 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 338/Pdt.G/2022/PN Sby *juncto* Nomor 779/Pdt/2022/PT SBY yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Surabaya, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 27 Maret 2023;

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 27 Maret 2023 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Pemohon Kasasi meminta agar:

1. Menerima permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 779/Pdt/2022/PT SBY *juncto* 338/Pdt.G/2022/PN Sby;

Mengadili Sendiri:

Dalam Eksepsi:

1. Menolak eksepsi Termohon Kasasi dan Turut Termohon Kasasi I atau menyatakan setidak-tidaknya tidak dapat diterima untuk seluruhnya;
2. Menyatakan pemeriksaan perkara ini dilanjutkan pemeriksaan pokok perkara;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Pemohon Kasasi/Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Pemohon Kasasi/Penggugat adalah pemilik sah atas objek Sertipikat Hak Milik Nomor 1922 atas nama Insinyur Mas Gandhi Tri

Halaman 4 dari 9 hal. Put. Nomor 3902 K/Pdt/2023

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

Sulistiyoko seluas 348 m² (tiga ratus empat puluh delapan meter persegi) yang terletak di Jalan Delta Raya Utara, Nomor 34, Desa Ngingas, Kecamatan Waru, Kabupaten Sidoarjo;

3. Membatalkan lelang terhadap objek Sertipikat Hak Milik Nomor 1922 atas nama Insinyur Mas Gandhi Tri Sulistiyoko seluas 348 m² (tiga ratus empat puluh delapan meter persegi) yang terletak di Jalan Delta Raya Utara, Nomor 34, Desa Ngingas, Kecamatan Waru, Kabupaten Sidoarjo;
4. Menyatakan bahwa Pemohon Kasasi/Penggugat adalah debitur yang memiliki iktikad baik;
5. Menyatakan Termohon Kasasi/Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
6. Menghukum Termohon Kasasi/Tergugat untuk membayar ganti rugi (kompensasi) berupa materiil kepada Penggugat sebesar Rp3.121.600.000,00 (tiga miliar seratus dua puluh satu juta enam ratus ribu rupiah);
7. Menghukum Termohon Kasasi/Tergugat untuk membayar ganti rugi (kompensasi) berupa materiil kepada Pemohon Kasasi/Penggugat sebesar Rp1.287.000.000,00 (satu miliar dua ratus delapan puluh tujuh juta rupiah);
8. Menghukum Termohon Kasasi/Tergugat untuk membayar ganti rugi (kompensasi) berupa *immateriil* kepada Pemohon Kasasi/Penggugat sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah);
9. Memerintahkan Turut Termohon Kasasi I/Turut Tergugat I dan Turut Termohon Kasasi II/ Turut Tergugat II untuk tunduk pada putusan ini;
10. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*), meskipun ada perlawanan, banding, kasasi maupun upaya hukum lainnya;
11. Menghukum Termohon Kasasi/Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau,

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

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Termohon Kasasi telah

Halaman 5 dari 9 hal. Put. Nomor 3902 K/Pdt/2023

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

mengajukan kontra memori kasasi tanggal 11 April 2023 yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;

Menimbang, bahwa setelah meneliti memori kasasi tanggal 27 Maret 2023 dan kontra memori kasasi tanggal 11 April 2023 dihubungkan dengan pertimbangan *judex facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi Surabaya yang menguatkan putusan *judex facti*/Pengadilan Negeri Surabaya, Mahkamah Agung berpendapat *judex facti* sudah tepat dan tidak salah menerapkan hukum atau melanggar hukum yang berlaku dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa dari bukti berupa Salinan Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 204/Pdt.G/2021/PN Sby, dalam perkara Ir. Mas Gandhi Sulistiyoko sebagai Penggugat lawan PT Bank Cimb Niaga Tbk Cabang Surabaya, dan kawan-kawan, yang mana inti dalil gugatan Penggugat mengenai pengajuan pinjaman bank dengan Perjanjian Kredit Nomor 015/KPR/CCC-SBY/III/13 dengan jaminan berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 1922 seluas 348 m² (tiga ratus empat puluh delapan meter persegi) atas nama Ir. Mas Gandhi Tri Sulistiyoko berupa bidang tanah beserta bangunan yang berdiri di atasnya terletak di Jalan Delta Raya Utara, Nomor 34, Desa Ngingas, Kecamatan Waru, Kabupaten Sidoarjo;

Bahwa terhadap putusan tersebut, pihak Penggugat dalam tenggang waktu yang ditentukan undang-undang tidak mengajukan upaya hukum sehingga putusan tersebut telah berkekuatan hukum tetap. Bahwa dikaitkan dengan isi surat gugatan Penggugat dalam perkara *a quo*, ternyata terdapat kesamaan para pihaknya (subyek gugatan), obyek gugatan dan materi pokok perkaranya, maka oleh karena perkara dengan para pihak yang sama, objek perkara yang sama dan materi pokok perkara yang sama, telah diputus oleh pengadilan dan telah berkekuatan hukum tetap baik isi dalam amar putusannya telah mengabulkan atau menolak gugatan, maka tidak dapat diperiksa kembali untuk kedua kali, sehingga sudah tepat dan benar putusan *judex facti* perkara *a quo ne bis in idem* dengan perkara Nomor 204/Pdt.G/2021/PN Sby;

Bahwa terlepas dari pertimbangan tersebut diatas, Mahkamah Agung berpendapat bahwa amar putusan *judex facti*/Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 779/Pdt/2022/PT SBY, tanggal 8 Februari 2023 yang menguatkan

Halaman 6 dari 9 hal. Put. Nomor 3902 K/Pdt/2023

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)



putusan *judex facti*/Pengadilan Negeri Surabaya 338/Pdt.G/2022/PN Sby, tanggal 20 Oktober 2022 perlu diperbaiki sepanjang mengenai amar dalam pokok perkara yang menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima menjadi tolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya dengan pertimbangan berdasarkan SK KMA Nomor 359/KMA/SK/XII/2022 tentang Template dan Pedoman Penulisan Putusan/Penetapan Pengadilan Tingkat Pertama dan Tingkat Banding pada Empat Lingkungan Peradilan di Bawah Mahkamah Agung, apabila eksepsi Tergugat mengenai *ne bis in idem* dikabulkan, maka dalam pokok perkara harus menolak gugatan untuk seluruhnya;

Bahwa dengan demikian juga terhadap amar dalam eksepsi poin 2 harus dihapus/dihilangkan, karena hal tersebut cukup dimuat dalam pertimbangan dan tidak perlu dimuat dalam amar putusan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *judex facti*/Pengadilan Tinggi Surabaya dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi Ir. MAS GANDHI TRI SULISTIYOKO tersebut harus ditolak dengan perbaikan amar sebagaimana termuat dalam amar putusan ini;

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 perundangan lain yang bersangkutan;

M E N G A D I L I :

- Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **Ir. MAS GANDHI TRI SULISTIYOKO** tersebut;
- Memperbaiki amar Putusan *judex facti*/Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 779/Pdt/2022/PT SBY, tanggal 8 Februari 2023 yang menguatkan putusan

Halaman 7 dari 9 hal. Put. Nomor 3902 K/Pdt/2023



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

judex facti/Pengadilan Negeri Surabaya 338/Pdt.G/2022/PN Sby, tanggal 20 Oktober 2022 sehingga amar selengkapnya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menyatakan eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat I tentang gugatan *ne bis in idem* dikabulkan;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- 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 7 Desember 2023 oleh Dr. H. Panji Widagdo, 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 Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Anggota tersebut Fiona Imazwen, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-hakim Anggota:

Ketua Majelis,

Ttd

Ttd

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

Dr. H. Panji Widagdo, S.H., M.H.

Ttd

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

Halaman 8 dari 9 hal. Put. Nomor 3902 K/Pdt/2023



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Panitera Pengganti,

Ttd

Fiona Irnazwen, 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

ENNID HASANUDDIN
NIP. 19590710 198512 1 001

Halaman 9 dari 9 hal. Put. Nomor 3902 K/Pdt/2023

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)