



PUTUSAN
Nomor 2997 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:

PT. BANK NEGARA INDONESIA/BNI (PERSERO), TBK.,
diwakili oleh Pemimpin Kantor Wilayah Jakarta Kemayoran
PT. Bank Negara Indonesia (Persero), Tbk., Feri Andajaya,
berkedudukan di Jalan Lada Nomor 1 Jakarta Kota, Jakarta
Barat, dalam hal ini memberi kuasa kepada Iwan Setiawan,
S.H., M.M., dan kawan, Para Advokat pada *Law Firm MOSS & Associates*, berkantor di Ruko Griya Alifa Blok A1, Lantai 2
Grand Galaxy City Jalan Pulo Ribung Raya, Bekasi Selatan,
berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 4 Desember 2019;
Pemohon Kasasi/Turut Tergugat II;

L a w a n:

HARI SULISTİYONO, bertempat tinggal di Taman Tirta Golf
Jalan S. Cimandiri 4/11, RT 019 RW 066, Lengkong Karya,
Serpong Utara, Kota Tangerang, dalam hal ini memberi kuasa
kepada Serfasius Serbaya Manek, S.E., S.H., M.H., dan
kawan-lawan, Para Advokat, Konsultan Hukum pada *Law
Office "Serfasius Sebaya Mnek, S.E., S.H., M.H. & Associates"*,
berkantor di Jalan Kemang Utara IX, Nomor 48 B, Kelurahan
Mampang, Kecamatan Pancoran, Jakarta Selatan, berdasarkan
Surat Kuasa Khusus tanggal 29 Januari 2020;
Termohon Kasasi/Penggugat;

Dan:

- 1. HENDRIK GUNADI**, bertempat tinggal di Kav. Polri Blok A-
20 Nomor 476 A, RT 015 RW 009, Kelurahan Jelambar,
Kecamatan Grogol Petamburan, Jakarta Barat;

Halaman 1 dari 9 hal. Put. Nomor 2997 K/Pdt/2020



2. SUHARDI HADI SANTOSO, S.H. (NOTARIS DAN PPAT),
berkedudukan di Jalan Kebayoran Lama Nomor 1,
Jakarta Barat 11540;

**3. BADAN PERTANAHAN NASIONAL WILAYAH KOTA
TANGERANG,** berkedudukan di Jalan Perintis
Kemerdekaan Nomor 5, Cikokol, Kecamatan Tangerang,
Kota Tangerang, Banten 15111;

Para Turut Termohon Kasasi/Tergugat, Turut Tergugat I, III;

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 Barat untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Sertifikat HGB Nomor 2296/Lengkong Wetan adalah milik Penggugat;
3. Menyatakan bahwa Pinjaman Rp3.500.000.000,00 (tiga miliar lima ratus juta rupiah) adalah sebagai hutang piutang antara Penggugat dengan Tergugat;
4. Menyatakan tidak sah dan batal demi hukum Akta Pengikatan Jual-Beli Nomor 13 tanggal 05 Oktober 2015 serta mempunyai kekuatan hukum mengikat;
5. Menyatakan tidak sah dan batal demi hukum Akta Kuasa Menjual Nomor 14 tanggal 05 Oktober 2015 serta tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
6. Memerintahkan kepada Badan Pertanahan Nasional Wilayah Kota Tangerang untuk membatalkan Sertifikat Hak Milik Nomor 398 atas nama Tergugat karena diperoleh dengan cara melawan hukum;
7. Menghukum Tergugat untuk mengganti kerugian materiil Penggugat yang ditaksir senilai Rp50.000.000.000,00 (lima puluh miliar rupiah);

Halaman 2 dari 9 hal. Put. Nomor 2997 K/Pdt/2020



8. Menghukum Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini;

Atau Pengadilan Negeri Jakarta Barat berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

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

- I. Pengadilan Negeri Jakarta Barat tidak berwenang mengadili perkara *a quo* (kompetensi absolut);
- II. Gugatan Penggugat adalah tidak jelas dan kabur (*obscur libel*);
- III. Penggugat adalah Penggugat tidak beriktikad baik (*bad faith*);

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

- I. Bahwa Para Turut Tergugat I menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali atas pengakuan yang jelas dan tegas;
- II. Bahwa berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 13 tanggal 05 Oktober 2015 Tuan Hari Sulistiyono telah menjual tanah seluas 660 m² kepada Tergugat, maka atas Akta Pengikatan Jual Beli tersebut di atas sah demi hukum dan tanah tersebut dikuasai dengan iktikad baik oleh Tergugat;
- III. Bahwa dalam Surat Pernyataan tanggal 01 Oktober 2015 yang dilegalisirkan oleh Turut Tergugat I sebagai Notaris/PPAT yang menyatakan apabila tidak dapat membayar kompensasi pada bulan ke 3 (*wanprestasi*) terhadap Tergugat maka aset tersebut akan di AJB (Akta Jual Beli) oleh Tergugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Turut Tergugat II mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Gugatan tidak jelas atau kabur (*obscur libels*);
2. Surat kuasa dari Penggugat kepada kuasa hukumnya adalah cacat formil;
3. Gugatan kurang pihak;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat mengajukan gugatan balik (rekonvensi) yang dalam gugatannya memohon



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepada Pengadilan Negeri Jakarta Barat untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Serifikat Hak milik Nomor 398 Tahun 2015 atas nama Hendryck Gunardi yang diterbitkan Badan Pertanahan Nasional Wilayah Kota Tangerang Selatan adalah sah dan mengikat secara hukum;
3. Memerintahkan Tergugat Rekonvensi untuk segera meninggalkan tanah beserta bangunan yang berdiri diatasnya secara sukarela;
4. Menghukum Tergugat Rekonvensi membayar kerugian materiil yang telah diderita Penggugat Rekonvensi sebesar Rp140.000.000,00 (seratus empat puluh juta rupiah) dan kerugian immateriil sebesar Rp50.000.000.000 (lima puluh miliar rupiah)

Atau

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Bahwa terhadap gugatan tersebut, Pengadilan Negeri Jakarta Barat telah menjatuhkan Putusan Sela Nomor 546/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Brt, tanggal 23 Maret 2017, yang amarnya sebagai berikut:

1. Menolak eksepsi Tergugat sepanjang mengenai kewenangan absolut;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Barat berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini;
3. Memerintahkan kedua belah pihak untuk melanjutkan pemeriksaan pokok perkara;
4. Menanggihkan biaya perkara sampai putusan akhir;

Bahwa terhadap gugatan tersebut, Pengadilan Negeri Jakarta Barat telah menjatuhkan Putusan Nomor 546/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Brt tanggal 31 Januari 2018, yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk seluruhnya.

Halaman 4 dari 9 hal. Put. Nomor 2997 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

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Sertifikat HGB Nomor 2296/Lengkong Wetan adalah milik Penggugat;
3. Menyatakan bahwa pinjaman 3.500.000.000,00 (tiga miliar lima ratus juta rupiah) adalah sebagai hutang piutang antara Penggugat dengan Tergugat;
4. Menyatakan tidak sah dan batal demi hukum Akta Pengikatan Jual-Beli Nomor 13 tanggal 05 Oktober 2015 serta mempunyai kekuatan hukum mengikat;
5. Menyatakan tidak sah dan batal demi hukum Akta Kuasa Menjual Nomor 14 tanggal 05 Oktober 2015 serta tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
6. Menyatakan bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 398 atas nama Tergugat yang dikeluarkan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional Wilayah Kota Tangerang tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;
7. Menghukum Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini;
8. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya ;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

Menghukum Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang hingga saat ini berjumlah Rp2.616.000,00 (dua juta enam ratus enam belas ribu rupiah);

Bahwa dalam tingkat banding, putusan tersebut dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi DKI Jakarta dengan Putusan Nomor 344/PDT/2019/PT.DKI, tanggal 28 Agustus 2019;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi pada tanggal 18 November 2019 kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi dengan perantaraan kuasanya,

Halaman 5 dari 9 hal. Put. Nomor 2997 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)



berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 4 Desember 2019 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 26 November 2019 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 546/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Brt yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Barat, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 5 Desember 2019;

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 5 Desember 2019 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Pemohon Kasasi meminta agar:

- Menerima permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 344/PDT/2019/PT.DKI tanggal 28 Agustus 2019;
- Menolak gugatan Penggugat/Terbanding/Termohon Kasasi atau setidaknya menyatakan bahwa gugatan Termohon Kasasi/Terbanding/dahulu Penggugat tidak dapat diterima;
- Apabila Majelis Hakim Mahkamah Agung Yang Terhormat berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya;

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Termohon Kasasi telah mengajukan kontra memori kasasi pada tanggal 6 Februari 2020 yang pada pokoknya mohon Mahkamah Agung agar menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;

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

Bahwa terlepas dari alasan-alasan kasasi tersebut dan setelah meneliti secara saksama memori kasasi tanggal 5 Desember 2019 dan kontra memori kasasi tanggal 6 Februari 2020, dihubungkan dengan

Halaman 6 dari 9 hal. Put. Nomor 2997 K/Pdt/2020



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat telah salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa fakta hukumnya Pemohon Kasasi/Turut Tergugat II adalah pemegang Hak Tanggungan atas Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 398 atas nama Tergugat Hendrik Gunadi yang dijadikan agunan atas fasilitas kredit yang diberikan Turut Tergugat II kepada Tergugat dimana Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 398 tersebut sudah atas nama debitur Hendrik Gunadi;
- Bahwa atas Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 398 tersebut telah diikat dengan Hak Tanggungan Peringkat I dengan sah dan telah terbit Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 284/2016 tanggal 20 Januari 2016;
- Bahwa karena objek sengketa sudah dibebani hak tanggungan yang dipegang oleh Turut Tergugat II, PT. Bank Negara Indonesia/BNI (Persero), Tbk. maka sengketa pokok dalam perkara *a quo* juga menyangkut kepentingan pokok dari pemegang Hak Tanggungan yang diserang oleh Penggugat. Oleh karena itu, status pemegang Hak Tanggungan atas Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 398 tidak dapat dibenarkan hanya didudukkan sebagai Turut Tergugat II saja seperti dalam gugatan *a quo*, dimana Turut Tergugat II hanya diwajibkan tunduk dan taat pada putusan;
- Bahwa Pemegang Hak Tanggungan yang sah harus didudukkan juga sebagai Tergugat bukan Turut Tergugat karena hal tersebut untuk memberikan kedudukan yang seimbang dalam proses berperkara di pengadilan sehingga dengan demikian, gugatan Penggugat mengandung cacat hukum dan harus dinyatakan tidak dapat diterima;
- Bahwa oleh karena gugatan konvensi dinyatakan tidak dapat diterima, maka gugatan rekonvensi juga dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, Mahkamah Agung berpendapat bahwa terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: PT. BANK NEGARA INDONESIA/BNI (PERSERO), TBK. dan membatalkan putusan Pengadilan

Halaman 7 dari 9 hal. Put. Nomor 2997 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

Tinggi DKI Jakarta Nomor 344/PDT/2019/PT.DKI, tanggal 28 Agustus 2019 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 546/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Brt, tanggal 31 Januari 2018 serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan di bawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Termohon Kasasi/Penggugat berada di pihak yang kalah, maka dihukum untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan;

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;

MENGADILI:

1. Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: **PT. BANK NEGARA INDONESIA/BNI (PERSERO), TBK.** tersebut;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 344/PDT/2019/PT.DKI, tanggal 28 Agustus 2019 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 546/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Brt, tanggal 31 Januari 2018;

MENGADILI SENDIRI:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk seluruhnya.

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Dalam Rekonvensi:

- Menyatakan gugatan Penggugat Rekonvensi tidak dapat diterima;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

Halaman 8 dari 9 hal. Put. Nomor 2997 K/Pdt/2020



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Termohon Kasasi/Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan, yang dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Selasa tanggal 24 November 2020 oleh Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Drs. Muh. Yunus Wahab S.H., M.H. dan Dr. Rahmi Mulyati, 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 Hari Widya Pramono, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-hakim Anggota:

Ttd./

Dr. Drs. Muh. Yunus Wahab S.H., M.H.

Ttd./

Dr. Rahmi Mulyati, S.H., M.H.

Ketua Majelis,

Ttd./

Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Ttd./

Hari Widya Pramono, S.H., M.H.

Biaya-biaya Kasasi:

1. Meterai.....	Rp 6.000,00
2. Redaksi.....	Rp 10.000,00
3. Administrasi kasasi.....	Rp484.000,00
Jumlah	Rp500.000,00

UNTUK SALINAN
MAHKAMAH AGUNG R.I.
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 2997 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)