



PUTUSAN
Nomor 2891 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:

DEDI MASRI, bertempat tinggal di Jalan Sakti Lubis, Nomor 1A, Lk. VII, Kelurahan Sitirejo II, Kecamatan Medan Amplas, Medan, dalam hal ini memberi kuasa kepada Edy Sinaga, S.E., S.H., M.M., M.H. dan kawan-kawan, Para Advokat pada Kantor Hukum Edy Sinaga, S.E., S.H., M.M., M.H. & Rekan, beralamat di Jalan Ir. Juanda, Nomor 16/I, Medan, Sumatera Utara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 6 Desember 2019; Pemohon Kasasi dahulu Pelawan/Terbanding;

L a w a n

- 1. PT BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) PUSAT JAKARTA c.q. PT BANK RAKYAT INDONESIA KANTOR WILAYAH SUMUT c.q. PT BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO), Tbk. KANTOR CABANG MEDAN ISKANDAR MUDA**, yang diwakili oleh Syafri Rakhmat selaku Pemimpin Cabang PT Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk. Kantor Cabang Iskandar Muda Medan, berkedudukan di Jalan Iskandar Muda, Nomor 18/173, Medan, dalam hal ini memberi kuasa kepada Banjar Ranuandityo, S.H. sebagai Kepala Bagian Hukum PT Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk. Kantor Wilayah Medan dan kawan-kawan, beralamat di Medan, Provinsi Sumatera Utara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 17 Januari 2020; Termohon Kasasi I dahulu Terlawan I/Pembanding I;
- 2. PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA c.q. MENTERI KEUANGAN di JAKARTA c.q. KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA dan LELANG (KPKNL) PUSAT di**

Halaman 1 dari 8 hal. Put. Nomor 2891 K/Pdt/2020



JAKARTA c.q. KPKNL WILAYAH SUMATERA UTARA c.q.

KPKNL MEDAN KEUANGAN NEGARA, yang diwakili oleh Dodi Iskandar selaku Pelaksana Harian Direktur Hukum dan Hubungan Masyarakat, berkedudukan di Jalan Diponegoro, Nomor 30 A, Medan, dalam hal ini memberi kuasa kepada Ir. Ali Azcham Noveansyah, M.M., sebagai Kepala **Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL)** Medan dan kawan-kawan, beralamat di Gedung Keuangan Negara Unit II, lantai 2, Jalan Diponegoro, Nomor 30 A, Medan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 21 Desember 2018;

Termohon Kasasi II dahulu Terlawan II/Pembanding III;

3. SAIFULLAH HENDRA, bertempat tinggal di Jalan Sisingamangaraja, Nomor 200, Teladan Baru, Medan Kota, Kota Medan, Sumatera Utara, dalam hal ini memberi kuasa kepada Dr. Redyanto Sidi, S.H., M.H. dan kawan, Para Advokat, *Attorney, Counsellor At Law* pada Kantor Advokat Dr. Redyanto Sidi, S.H., M.H. & *Partners*, beralamat di Jalan Menteng VII/Perumahan Menteng Indah, Blok B1, Nomor 31, Kelurahan Menteng, Kecamatan Medan Denai, Medan, Sumatera Utara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 14 Januari 2020;

Termohon Kasasi III dahulu Terlawan III/Pembanding II;

D a n

KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL KANTOR PERTANAHAN KOTA MEDAN PROVINSI SUMATERA UTARA, berkedudukan di Jalan Jenderal Besar A.H. Nasution, Nomor 7, Medan;

Turut Termohon Kasasi dahulu Turut Terlawan/Turut Pembanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan yang merupakan bagian

Halaman 2 dari 8 hal. Put. Nomor 2891 K/Pdt/2020



tidak terpisahkan dari putusan ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan surat-surat yang bersangkutan, Pelawan dalam perlawanannya memohon kepada Pengadilan Negeri Medan untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Menyatakan Pelawan sebagai Pelawan yang baik (*good opposant*) dan harus dilindungi hukum;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan dan atau penjagaan (*conservatoir* dan atau *revindicatoir beslag*) yang telah diletakkan dalam perkara ini;
3. Menyatakan perbuatan Terlawan I, Terlawan II, Terlawan III yang melakukan pelelangan atas tanah jaminan Pelawan dengan Risalah Lelang Nomor 1181/04/2018 tanggal 3 Oktober 2018 adalah tanpa prosedur;
4. Menyatakan batal dan tidak sah serta cacat hukum Risalah Lelang Nomor 1181/04/2018 tanggal 3 Oktober 2018 atas Sertifikat Hak Milik Nomor 348, seluas 1.015 (seribu lima belas) meter persegi yang terletak di Jalan Sakti Lubis, Nomor 86, Kelurahan Sitirejo I, Kecamatan Medan, Kota Medan;
5. Menyatakan surat-surat/akta-akta yang terbit akibat dari lelang tersebut termasuk proses balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 348 atas nama Pelawan (Dedi Masri) adalah tidak sah dan cacat hukum;
6. Menghukum Pelawan untuk membayar tunggakan kepada Terlawan I setelah dilakukannya penjadwalan kembali;
7. Menghukum Turut Terlawan untuk mematuhi isi putusan ini;
8. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan dengan serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun terdapat perlawanan, banding, maupun kasasi;
9. Menghukum Terlawan I, Terlawan II dan Terlawan III untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau:

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Terlawan I

Halaman 3 dari 8 hal. Put. Nomor 2891 K/Pdt/2020



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengajukan eksepsi yang pada pokoknya:

1. Pengadilan Negeri tidak berwenang mengadili perkara ini;
2. Gugatan Pelawan kabur/tidak jelas (*exceptio obscur libel*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Terlawan III mengajukan eksepsi yang pada pokoknya:

1. Tentang kompetensi absolut (Pasal 160 RBG/134 HIR);
2. Kedudukan hukum (*legal standing*);
3. *Error in persona*;
4. *Obscur libels*;

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

1. Tentang gugatan Pelawan kabur/tidak jelas (*obscur libel*);
2. Tentang objek sengketa bukan milik Pelawan (*exceptio domini*);
3. Tentang Pelawan prematur mengikutsertakan Turut Terlawan sebagai pihak (*exceptio dilatoris*);
4. Tentang gugatan kurang pihak (*exceptio plurium litis consortium*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Medan telah memberikan Putusan Nomor 762/Pdt.G/2018/PN Mdn tanggal 16 April 2019, yang amarnya sebagai berikut:

1. Menyatakan Pelawan adalah sebagai Pelawan yang baik dan benar (*good opposant*);
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan dan atau penjagaan (*conservatoir beslag*) yang telah diletakkan dalam perkara ini;
3. Menyatakan perbuatan Terlawan I, Terlawan II, Terlawan III yang melakukan pelelangan atas tanah jaminan Pelawan dengan Risalah Lelang Nomor 1181/04/2018 tanggal 3 Oktober 2018 adalah merupakan perbuatan melawan hukum yang tidak sesuai dengan prosedur lelang sesuai Peraturan Kementerian Keuangan Nomor 27/PMK-06/2016 tanggal 19 Februari 2016;
4. Menyatakan batal dan tidak sah serta cacat hukum Risalah Lelang Nomor 1181/04/2018 tanggal 3 Oktober 2018 atas Sertifikat Hak Milik Nomor 348 seluas 1.015 (seribu lima belas) meter persegi yang terletak di Jalan Sakti

Halaman 4 dari 8 hal. Put. Nomor 2891 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

Lubis, Nomor 86, Kelurahan Sitirejo I, Kecamatan Medan, Kota Medan;

5. Menyatakan surat-surat/akta-akta yang terbit akibat dari lelang tersebut termasuk proses balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 348 atas nama Pelawan (Dedi Masri) adalah tidak sah dan cacat hukum;
6. Menghukum Turut Terlawan untuk mematuhi isi putusan ini;
7. Menghukum Terlawan I, Terlawan II dan Terlawan III untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng yang saat ini diperhitungkan sebesar Rp3.722.000,00 (tiga juta tujuh ratus dua puluh dua ribu rupiah);
8. Menolak perlawanan Pelawan selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa pada tingkat banding putusan Pengadilan Negeri Medan tersebut dibatalkan Pengadilan Tinggi Medan dengan Putusan Nomor 380/PDT/2019/PT MDN tanggal 28 Oktober 2019, yang amarnya sebagai berikut:

1. Menerima permohonan banding yang diajukan oleh Pembanding I semula Terlawan I, Pembanding II semula Terlawan III dan Pembanding III semula Terlawan II;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 762/Pdt.G/2018/PN Mdn. tanggal 16 April 2019 yang dimohonkan banding;

Mengadili Sendiri:

Dalam Eksepsi:

- Mengabulkan eksepsi Pembanding II semula Terlawan III;

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan perlawanan Pelawan tidak dapat diterima;
- Membebaskan biaya perkara kepada Terbanding semula Pelawan untuk membayar biaya perkara dalam dua tingkat pengadilan yang dalam tingkat banding ini ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi pada tanggal 3 Desember 2019 kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi, dengan perantaraan kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 6 Desember 2019, diajukan

Halaman 5 dari 8 hal. Put. Nomor 2891 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

permohonan kasasi pada tanggal 10 Desember 2019 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 123/Pdt/Kasasi/2019/PN Mdn yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Medan, permohonan tersebut disertai dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 20 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 20 Desember 2019 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Pemohon Kasasi meminta agar:

- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor 380/PDT/2019/PT MDN tanggal 28 Oktober 2019 tersebut dan selanjutnya mengadili sendiri dengan menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 762/Pdt.G/2018/PN Mdn tanggal 16 April 2019 tersebut;

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Termohon Kasasi III dan Termohon Kasasi I telah mengajukan kontra memori kasasi masing-masing pada tanggal 20 Januari 2020 dan 22 Januari 2020 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 setelah meneliti memori kasasi tanggal 20 Desember 2019 dan kontra memori kasasi masing-masing pada tanggal 20 Januari 2020 dan 22 Januari 2020 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi Medan yang membatalkan putusan Pengadilan Negeri Medan tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa Pengadilan Tinggi tidak salah menerapkan hukum,

Halaman 6 dari 8 hal. Put. Nomor 2891 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

pertimbangan Pengadilan Tinggi yang telah menyatakan perkara *a quo* harus diajukan dalam bentuk gugatan biasa bukan perlawanan merupakan pertimbangan yang tepat dan benar sesuai hukum karena lelang telah selesai dilaksanakan dan pemenang lelang pun telah ditentukan;

Bahwa proses eksekusi atas lelang eksekusi secara hukum telah selesai jika objek eksekusi atau objek lelang telah diserahkan kepada pemohon eksekusi atau pemenang lelang, bahkan kepemilikan atas objek lelang tersebut telah dibaliknamakan kepada pemenang lelang yaitu Tergugat III, maka keberatan Pelawan terhadap hal tersebut haruslah diajukan dalam bentuk gugatan biasa bukan dalam bentuk perlawanan;

Bahwa alasan kasasi tidak dapat dibenarkan, karena merupakan penilaian terhadap fakta dan hasil pembuktian di persidangan yang tidak tunduk pada pemeriksaan kasasi;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata bahwa putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Medan yang membatalkan putusan Pengadilan Negeri Medan dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi DEDI MASRI 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 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 **DEDI MASRI** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Halaman 7 dari 8 hal. Put. Nomor 2891 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

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Rabu, tanggal 25 November 2020 oleh Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H., LL.M., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H. dan Dr. Dwi Sugiarto, 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 Wigati Pujiningrum, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-hakim Anggota:

Ttd.

Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H.

Ttd.

Dr. Dwi Sugiarto, S.H., M.H.

Ketua Majelis,

Ttd.

Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H., LL.M.

Panitera Pengganti,

Ttd.

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

H. ANDI CAKRA ALAM, S.H., M.H.
NIP. 19621029 198612 1 001

Halaman 8 dari 8 hal. Put. Nomor 2891 K/Pdt/2020