



PUTUSAN

Nomor 732 K/Pdt/2020

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

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

NASRUN M. TAHIR, bertempat tinggal di Jalan Paku Alam, RT 007 RW 003, Kelurahan/Desa Rasau Jaya Umum, Kecamatan Rasau Jaya, Kabupaten Kubu Raya;
Pemohon Kasasi;

L a w a n

- 1. PT BANK DANAMON INDONESIA TBK UNIT PASAR FLAMBOYAN PONTIANAK**, berkedudukan di Jalan Pahlawan, Komplek Pasar Flamboyan Blok C Nomor 34, Pontianak, yang diwakili oleh Herry Hykmanto dan Dadi Budiana, Para Direktur, dalam hal ini memberi kuasa kepada Cahyanto Candra Grahana dan kawan-kawan, Para Karyawan PT Bank Danamon Indonesia, Tbk., beralamat di Jalan H.R. Rasuna Said Blok C Nomor 10, Kelurahan Karet, Kecamatan Setia Budi, Jakarta 12920, berdasarkan Surat Kuasa khusus tanggal 08 Juli 2019;
- 2. KARNIASIH**, bertempat tinggal di Jalan Komplek Yos Soedarso/Jalan Jeruju, Gang Kenari 2, Kelurahan Sungai Jawi Luar, Kecamatan Pontianak Barat, Kota Pontianak;
- 3. PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA, Cq KEPALA KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG WILAYAH PONTIANAK**, berkedudukan di Jalan Sutoyo Nomor 19 Pontianak,
- 4. BADAN PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN KUBU RAYA**, berkedudukan di Jalan Adi Sucipto Kilometer 13.5 Nomor 83, Sungai Raya;
Para Termohon Kasasi;

Halaman 1 dari 10 Hal. Put. Nomor 732 K/Pdt/2020



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 Pontianak untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrech matige daad*);
3. Menyatakan tidak mempunyai kekuatan Hukum Surat Kutipan Risalah Lelang Nomor 152/2014, tanggal 03 Juni 2014 yang dikeluarkan oleh Tergugat III tersebut dan tidak mempunyai kekuatan hukum;
4. Menyatakan perbuatan Para Tergugat yang melaksanakan lelang tidak melalui prosedur serta mengalihkan atau membalik namakan kepada Tergugat II adalah perbuatan melawan hukum;
5. Menghukum para Tergugat telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat, baik kerugian material maupun kerugian immaterial sebagai berikut:

- a. Kerugian material sebidang tanah seluas 10.970 M² dan bangunan rumah seluas 96 M²

Harga tanah permeter Rp100.000,00 x 10.970 M² = Rp1.097.000.000,00

Harga bangunan rumah seluas 96 M² = Rp 700.000.000,00

Harga gudang pengelolah limbah = Rp 400.000.000,00

= Rp2.197.000.000,00

Terbilang: dua miliar seratus sembilan puluh tujuh juta rupiah;

- b. Kerugian immaterial karena Penggugat telah kehilangan waktu, tenaga, membangun jalan dan jemabatan pikiran serta keuntungan yang diharapkan tidak dapat dinilai dengan uang, memang pantas dan wajar dihitung sebesar Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah);
6. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (*conservatoir beslaag*) atas sebidang tanah seluas 10.970 M² dan bangunan rumah seluas 96 M² dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 3365 Tahun 2008 yang terletak di Jalan



Rasau Jaya Umum, Kecamatan Rasau Jaya, Kabupaten Kubu Raya, Provinsi Kalimantan Barat dalam perkara ini;

7. Menyatakan Surat Kutipan Risalah Lelang Nomor 152/2014 tanggal 03 Juni 2014 dan mengalihkan atau membalik namakan kepada orang lain (Karniasih/Tergugat II), tanggal 11 Desember 2014 adalah tidak sah dan tidak mempunyai Kekuatan Hukum;
8. Menghukum para Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah), apabila lalai/terlambat dalam melaksanakan isi putusan ini;
9. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uit voerbaar bijvoor raad*) walaupun para Tergugat *verzet*, banding atau kasasi;
10. Menghukum para Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau Apabila Pengadilan berpendapat lain mohon kiranya memberikan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*) menurut Pengadilan dalam peradilan yang baik dan takut akan Tuhan;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat III dan IV mengajukan eksepsi yang pada pokoknya:

Eksepsi Tergugat III:

1. Bahwa gugatan Penggugat tidak Jelas dan kabur (*exceptie obscur libel*);
2. Bahwa gugatan Penggugat tidak menyebutkan letak/batas-batas objek sengketa;

Eksepsi Tergugat IV:

1. Bahwa yang mempunyai kewenangan untuk memeriksa dan mengadili perkara a quo adalah Pengadilan Tata Usaha Pontianak;
2. Bahwa gugatan Penggugat cacat hukum (cacat Formil);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat II mengajukan gugatan balik (rekonvensi) yang dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan Negeri Pontianak untuk memberikan putusan sebagai berikut:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat Rekonvensi I telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan Risalah Lelang Nomor 152/2014 tanggal 03 Juni 2014 yang dibuat dihadapan Pejabat Lelang Arief Musthofa, S.H., adalah sah menurut hukum;
4. Menyatakan bahwa Tergugat II/Penggugat Rekonvensi sebagai Pemilik sah atas tanah berikut bangunan rumah seluas 96 m², sebagaimana Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 3365 Desa Rasau Jaya Umum, Kecamatan Rasau Jaya, Kabupaten Kubu Raya, Propinsi Kalimantan Barat, atas nama Tergugat II/Penggugat Rekonvensi;
5. Memerintahkan kepada Penggugat/Tergugat Rekonvensi I untuk menyerahkan secara sukarela atas tanah berikut bangunan rumah seluas 96 m², sebagaimana Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 3365 Desa Rasau Jaya Umum, Kecamatan Rasau Jaya, Kabupaten Kubu Raya, Propinsi Kalimantan Barat atas nama Tergugat II/Penggugat Rekonvensi, kepada Tergugat II/Penggugat Rekonvensi dalam keadaan bebas dari beban hak orang lain di atasnya;
6. Memerintahkan kepada Penggugat/Tergugat Rekonvensi I atau pihak manapun untuk segera mengosongkan tanah dan menghentikan semua kegiatan dan aktifitas apapun di atas tanah tersebut;
7. Menghukum Penggugat/Tergugat Rekonvensi I untuk membayar:

a. Kerugian material

Harga tanah permeter Rp100.000,00 x 10.970 M² = Rp1.097.000.000,00

Harga bangunan rumah seluas 96 M² = Rp 700.000.000,00

Harga gudang pengelolah limbah = Rp 400.000.000,00

= Rp2.197.000.000,00

Terbilang: dua miliar seratus sembilan puluh tujuh juta rupiah;

- b. Kerugian immaterial akibat Penggugat Rekonvensi tidak dapat mengerjakan dan mengolah serta mengusahakan tanah berikut bangunan rumah di atasnya serta keuntungan yang diharapkan oleh Penggugat Rekonvensi, diperhitungkan sebesar Rp1.500.000,00 (satu



juta lima ratus ribu rupiah) setiap bulannya, terhitung sejak bulan Juni 2014 sampai dengan Putusan perkara ini dilaksanakan oleh Tergugat rekonsensi I setelah mempunyai kekuatan hukum tetap, kepada Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonsensi secara tunai dan sekaligus;

8. Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonsensi I untuk membayar uang paksa sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap bulannya apabila lalai melaksanakan Putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap;
9. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conserve-toir beslag*) yang dilakukan Pengadilan terhadap barang-barang hak milik Penggugat/Tergugat Rekonsensi I, baik barang bergerak maupun tidak bergerak;
10. Menghukum Para Tergugat Rekonsensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini pada setiap Tingkat Peradilan, baik secara sendiri-sendiri maupun secara tanggung renteng;

Atau bilamana Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pontianak berpendapat lain kami mohon Putusan yang dianggap tepat dan layak menurut hukum serta patut diturut berdasarkan ketentuan Undang-undang dan rasa keadilan;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Pontianak telah memberikan Putusan Nomor 75/Pdt.G/2018/PN Ptk., tanggal 26 Februari 2019 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menyatakan eksepsi Tergugat III dan Tergugat IV tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat;

Dalam Rekonsensi:

- Menyatakan gugatan Penggugat Rekonsensi/Tergugat II Konvensi tidak dapat diterima (*niet on vankelijke verklaard*);

Dalam Konvensi dan Rekonsensi:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat I Rekonvensi untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp2.684.000,00 (dua juta enam ratus delapan puluh empat ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan, oleh Pengadilan Tinggi Pontianak dengan Putusan Nomor 46/PDT/2019/PT PTK., tanggal 28 Mei 2019;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi pada tanggal 20 Juni 2019, kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi diajukan permohonan kasasi pada tanggal 24 Juni 2019, sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 14/Akta.Pdt./2019/PN.Ptk *juncto* Nomor 75/Pdt.G/2018/PN Ptk., *juncto* Nomor 46/PDT/2019/PT PTK., yang dibuat oleh Plh. Panitera Pengadilan Negeri Pontianak, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 27 Juni 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 27 Juni 2019, yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Putusan ini, Pemohon Kasasi meminta agar:

1. Menerima memori Kasasi dari Pemohon Kasasi - dahulu Pembanding - dahulu Penggugat;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Pontianak Nomor 46/PDT/2019/PT PTK., Tanggal 28 Mei 2019, dan Mengadili Sendiri:

Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi – semula Para Terbanding – Semula Para Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

Halaman 6 dari 10 Hal. Put. Nomor 732 KIPdt/2020



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menyatakan Para Pemohon Kasasi - Semula Para Terbanding - Semula Para Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum (*on recht matige daad*);
2. Menyatakan surat kutipan risalah lelang nomor 152/204 tanggal 3 Juni 2014 yang dikeluarkan Pemohon Kasasi III - semula Terbanding III - semula Tergugat III adalah tidak mempunyai hukum tetap;
3. Menghukum Para Pemohon Kasasi - dahulu Para Terbanding - dahulu Para Tergugat untuk memberi ganti rugi kepada Pemohon Kasasi - semula Pembanding - semula Penggugat sebesar Rp2.197.000.000,00 (dua miliar seartus sembilan puluh tujuh juta rupiah) ditambah kerugian immaterial sebesar Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah);
4. Membebaskan biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Para Termohon Kasasi - dahulu Para Pembanding - dahulu Para Tergugat;

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Termohon Kasasi I,II,III telah mengajukan kontra memori kasasi tanggal 15 Juli 2019, dan tanggal 19 Juli 2019, yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;

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

Bahwa alasan-alasan kasasi tidak dapat dibenarkan karena alasan-alasan tersebut mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan yang tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan kesalahan penerapan hukum, pelanggaran hukum yang berlaku, atau kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam pelanggaran itu dengan batalnya putusan, atau bila hakim tidak berwenang atau melampaui batas wewenang sebagaimana dimaksud 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;

Halaman 7 dari 10 Hal. Put. Nomor 732 KIPdt/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)



Bahwa lagi pula setelah mempelajari dan memeriksa pertimbangan *Judex Facti* dihubungkan dengan keberatan Pemohon Kasasi dalam Memori Kasasi tanggal 27 Juni 2019 dan jawaban Termohon Kasasi dalam Kontra Memori Kasasi tanggal 15 Juli 2019, dan tanggal 19 Juli 2019, Mahkamah Agung berpendapat bahwa putusan *Judex Facti* tidak salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan pemegang hak tanggungan tingkat pertama berhak menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaannya sendiri untuk melunasi kewajiban debitor yang ingkar janji;
- Bahwa Pemohon Kasasi tanpa alasan sah tidak memenuhi kewajibannya sesuai perjanjian kredit yang ditanda tangannya dengan Termohon Kasasi I meskipun telah diberi peringatan beberapa kali sehingga Pemohon Kasasi telah ingkarjanji;
- Bahwa karena itu Termohon Kasasi I berhak menjual obyek hak tanggungan *in casu* sebidang tanah dan bangunan di atasnya terdaftar dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 3365/2008 atas nama Nasrun M. Tahir melalui lelang oleh Termohon Kasasi III;
- Bahwa lelang atas obyek hak tanggungan dimenangkan oleh Termohon Kasasi II kemudian berdasar Berita Acara Lelang obyek lelang dibalik nama menjadi atas nama Termohon Kasasi II;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Pontianak dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi NASRUN M. TAHIR tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak dan Pemohon Kasasi ada dipihak 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 telah diubah dan ditambah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **NASRUN M. TAHIR** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Rabu, tanggal 22 April 2020 oleh Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M., Ph.D., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H., dan Dr. H. Panji Widagdo, 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 dan Endang Wahyu Utami, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ttd./

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

Ttd./

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

Ketua Majelis,

Ttd./

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

Panitera Pengganti,

Ttd./

Endang Wahyu Utami, 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.....	<u>Rp484.000,00</u>
Jumlah	Rp500.000,00

Untuk Salinan
Mahkamah Agung RI.

Halaman 9 dari 10 Hal. Put. Nomor 732 KIPdt/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

an. Panitera
Panitera Muda Perdata

H. ANDI CAKRA ALAM, SH., MH.
NIP. 19621029 198612 1 001

Halaman 10 dari 10 Hal. Put. Nomor 732 KIPdt/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)