



PUTUSAN

Nomor 3284 K/Pdt/2019

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

HAJI NURDIN GANDONG, bertempat tinggal di Jalan Pedongkelan, Nomor 1 A, RT 001, RW 009, Kelurahan Cilincing, Kecamatan Cilincing, Jakarta Utara;
Pemohon Kasasi;

L a w a n

1. JUTI YUSUF, dahulu bertempat tinggal di Green Ville R/23, RT 001, RW 009, Kelurahan Duri Kepa, Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat, dan sekarang tidak diketahui lagi alamatnya secara pasti, dalam hal ini memberi kuasa kepada Salim Halim, S.H. dan Horman Siallagan, S.H., M.H. Para Advokat dan Penasehat Hukum pada Kantor Hukum Salim Halim, S.H. & Rekan, berkantor di Jalan Jenderal Gatot Subroto, Komplek Pusat Niaga Cibodas, Blok D, Nomor 26, Tangerang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 25 Juli 2018;
2. **PT BANK RAKYAT INDONESIA. Tbk**, Kantor Cabang Jakarta Krekot, berkedudukan di Jalan Samanhudi, Nomor 44, Jakarta;

Para Termohon Kasasi;

D a n

KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG JAKARTA I, berkedudukan di Jakarta V, Jalan Prapatan, Nomor 10, Jakarta, diwakil Menteri Keuangan Republik Indonesia, dalam hal ini memberi kuasa kepada Dodo Sukandar, S.H., M.Si. dan kawan-kawan, Kepala

Halaman 1 dari 9 hal. Put. Nomor 3284 K/Pdt/2019



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bidang Kepatuhan Internal dan Hukum Informasi Kanwil
DJKN DKI Jakarta, berkantor di Jalan Prapatan, Nomor 10,
Jakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 29 April
2015;

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,
Pelawan dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta
Utara untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan perlawanan Pelawan;
2. Menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang benar;
3. Menyatakan perlawanan Pelawan benar-benar beralasan menurut hukum;
4. Menyatakan membatalkan Penetapan Eksekusi yang dikeluarkan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 29/Eks/2014/PN Jkt Ut, tanggal 17 Desember 2014;
5. Memerintahkan Terlawan I dan Terlawan II untuk tidak memaksakan Pelawan mengosongkan tanah dan bangunan objek hak tanggungan miliknya hingga ada putusan yang bekekuatan hukum tetap atas perkara ini;
6. Menyatakan harga jual melalui lelang atas objek hak tanggungan tidak wajar dan karena itu batal demi hukum;
7. Memberi hak kepada Pelawan untuk menjual sendiri objek hak tanggungan dengan harga yang wajar dan melunasi sisa hutang kepada Terlawan II;
8. Memerintahkan Turut Terlawan untuk tunduk dan taat pada putusan perkara ini;
9. Menghukum Para Terlawan untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Halaman 2 dari 9 hal. Put. Nomor 3284 K/Pdt/2019



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Atau apabila Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara c.q. Yang Mulia Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*) berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa dan Rasa Keadilan;

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

1. Bahwa perlawanan *error in persona*;
2. Bahwa perlawanan kabur (*obscuur libels*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Pelawan tersebut Terlawan I mengajukan gugatan balik (rekonvensi) yang dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Utara untuk memberikan putusan sebagai berikut:

Dalam Provisi:

- Menghukum Tergugat Dalam Rekonvensi/Pelawan Dalam Konvensi untuk menyerahkan tanah dan bangunan objek perkara tersebut kepada Penggugat Dalam Rekonvensi/Terlawan I Dalam Konvensi dan menyatakan putusan terhadap perkara ini dapat dilaksanakan dengan serta merta (*uit voerbaar bij voorrad*) meskipun Tergugat Dalam Rekonvensi ataupun pihak lain mengajukan gugatan, perlawanan, banding maupun kasasi;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan rekonvensi yang diajukan oleh Penggugat Dalam Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat Dalam Rekonvensi/Terlawan I Dalam Konvensi sebagai pembeli lelang yang beritikad baik;
3. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum Risalah Lelang Nomor 247/2013 tanggal 30 Juli 2013;
4. Menyatakan Penggugat Dalam Rekonvensi/Terlawan I Dalam Konvensi adalah sebagai pihak yang sah dan berhak atas tanah dan bangunan objek perkara berupa tanah berikut bangunan di atasnya dengan alas hak Sertifikat Hak Milik Nomor 560/Cilincing atas nama Penggugat Dalam Rekonvensi/Terlawan I Dalam Konvensi yang terletak di Jalan

Halaman 3 dari 9 hal. Put. Nomor 3284 K/Pdt/2019

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)



Pedongkelan, Nomor 1 A, RT 001/RW 009, Kelurahan Cilincing, Kecamatan Cilincing, Jakarta Utara;

5. Menyatakan Tergugat Dalam Rekonvensi/Pelawan Dalam Konvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*);
6. Menghukum Tergugat Dalam Rekonvensi/Pelawan Dalam Konvensi untuk membayar ganti kerugian materiil kepada Penggugat Dalam Rekonvensi/Terlawan I Dalam Konvensi sebesar Rp350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah) terhitung sejak gugatan ini sampai dengan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan secara sempurna dan/atau sampai objek perkara tersebut diserahkan kembali kepada Penggugat Dalam Rekonvensi/Terlawan I Dalam Konvensi secara sekaligus dan tunai;
7. Menghukum Tergugat Dalam Rekonvensi/Pelawan Dalam Konvensi untuk membayar ganti kerugian imateriil kepada Penggugat Dalam Rekonvensi/Terlawan I Dalam Konvensi sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) terhitung sejak gugatan ini sampai dengan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan secara sempurna dan/atau sampai objek perkara tersebut diserahkan kembali kepada Penggugat Dalam Rekonvensi/Terlawan I Dalam Konvensi secara sekaligus dan tunai;
8. Menghukum Tergugat Dalam Rekonvensi/Pelawan Dalam Konvensi untuk membayar bunga 2% untuk setiap bulannya yaitu sebesar $Rp350.000.000,00 \times 2/100 = Rp7.000.000,00$ (tujuh juta rupiah) kepada Penggugat Dalam Rekonvensi/Terlawan I Dalam Konvensi setiap bulannya terhitung sejak gugatan didaftarkan hingga putusan dalam perkara ini dapat dijalankan dengan sempurna;
9. Menghukum Tergugat Dalam Rekonvensi/Pelawan Dalam Konvensi berikut setiap orang yang menggantungkan hak kepadanya untuk segera mengosongkan dan menyerahkan tanah dan bangunan objek perkara kepada Penggugat Dalam Rekonvensi/Terlawan I Dalam Konvensi dalam keadaan baik dan kosong sejak perkara ini telah diputus oleh pengadilan;
10. Menghukum Tergugat Dalam Rekonvensi/Pelawan Dalam Konvensi untuk membayar uang paksa (*dwangsoom*) sebesar Rp1.000.000,00

Halaman 4 dari 9 hal. Put. Nomor 3284 K/Pdt/2019



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(satu juta rupiah) setiap hari keterlambatan untuk melaksanakan isi putusan terhitung sejak putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap hingga putusan dalam perkara ini dapat dijalankan dengan sempurna;

11. Menyatakan putusan terhadap perkara ini dapat dilaksanakan dengan serta merta (*uit voerbaar bij voorrad*) meskipun Tergugat Dalam Rekonvensi ataupun pihak lain mengajukan gugatan, perlawanan, banding maupun kasasi;

Dalam Konvensi Dan Rekonvensi:

- Menghukum Pelawan Dalam Konvensi dan Tergugat Dalam Rekonvensi untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Utara telah memberikan Putusan Nomor 20/Pdt.Plw/2015/PN Jkt Utr, tanggal 29 Juni 2016 yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi yang diajukan oleh Terlawan I, Turut Terlawan;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang tidak benar;
2. Menolak perlawanan Pelawan untuk seluruhnya;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak perlawanan rekonvensi/Terlawan I dalam konvensi untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi Dan Dalam Rekonvensi:

- Menghukum Pelawan Dalam Konvensi/Terlawan I dalam rekonvensi membayar biaya perkara sejumlah Rp6.231.000,00 (enam juta dua ratus tiga puluh satu ribu rupiah);

Bahwa dalam tingkat banding putusan tersebut dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi DKI Jakarta dengan Putusan Nomor 684/PDT/2017/PT DKI, tanggal 30 Januari 2018;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi pada tanggal 15 Maret 2018, kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi, diajukan permohonan kasasi pada tanggal 28 Maret 2018 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 20/Pdt.PLW/2015/PN Jkt Utr, yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri

Halaman 5 dari 9 hal. Put. Nomor 3284 K/Pdt/2019

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

Jakarta Utara, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 9 April 2018;

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 9 April 2018 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Pemohon Kasasi meminta agar:

1. Menerima permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;
2. Menyatakan bahwa lelang yang dilaksanakan oleh Turut Termohon Kasasi semula Turut Tergugat atas permintaan Termohon II Kasasi semula Tergugat II dan yang dimenangkan oleh Termohon I Kasasi semula Tergugat I adalah melawan hukum;
3. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 20/Pdt.Plw/2015/PN Jkt Utr, tanggal 29 Juni 2016, Juncto Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 684/Pdt/2017/PT DKI, tanggal 30 Januari 2018;
4. Menghukum Para Termohon Kasasi semula Para Tergugat bersama Turut Termohon Kasasi semula Turut Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Termohon Kasasi I dan Turut Termohon Kasasi telah mengajukan kontra memori kasasi masing-masing tanggal 27 Juli 2018 dan 17 Mei 2018 yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;

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

Menimbang, setelah meneliti secara saksama memori kasasi tanggal 9 April 2018 dan kontra memori kasasi tanggal 27 Juli 2018 serta 17 Mei 2018 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini Pengadilan

Halaman 6 dari 9 hal. Put. Nomor 3284 K/Pdt/2019

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 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara, Mahkamah Agung berpendapat bahwa putusan *Judex Facti* tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

- a. Bahwa pokok sengketa dalam perkara a *quo* adalah mengenai keabsahan lelang atas sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 560/Cilincing seluas 401 m² Kelurahan Cilincing, Kecamatan Cilincing, Jakarta Utara (obyek sengketa);
- b. Bahwa *Judex Facti* pada pokoknya berpendapat bahwa lelang atas obyek hak tanggungan (obyek sengketa) dalam perkara ini dilakukan sesuai dengan ketentuan lelang sehingga sah dan mengikat;
- c. Bahwa terhadap pendapat *Judex Facti* tersebut Pemohon Kasasi tidak sependapat dan berpendapat proses lelang cacat hukum dan merugikan Pemohon Kasasi karena harga jual obyek sengketa terlalu rendah;
- d. Bahwa Mahkamah Agung berpendapat bahwa putusan *Judex Facti* sudah tepat dan benar karena Pemohon Kasasi sebagai debitur telah ingkar janji sehingga sesuai dengan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan, Termohon Kasasi II sebagai Kreditor Pemegang Hak Tanggungan Tingkat Pertama berhak menjual obyek hak tanggungan melalui lelang guna membayar sisa hutang Pemohon Kasasi kepada Termohon Kasasi II, lelang mana dilakukan sesuai ketentuan lelang sehingga sah dan mengikat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata Putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi: HAJI NURDIN GANDONG 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

Halaman 7 dari 9 hal. Put. Nomor 3284 K/Pdt/2019

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

Mahkamah Agung sebagaimana 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;

MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: HAJI NURDIN GANDONG tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar semua biaya perkara yang dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Senin, tanggal 16 Desember 2019 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 Jarno Budiyo, S.H. Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh Para pihak.

Hakim-hakim Anggota:

Ketua Majelis,

Ttd./

Ttd./

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

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

Ttd./

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

Panitera Pengganti,

Ttd./

Jarno Budiyo, S.H.

Halaman 8 dari 9 hal. Put. Nomor 3284 K/Pdt/2019



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 RI
an. Panitera
Panitera Muda Perdata

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

Halaman 9 dari 9 hal. Put. Nomor 3284 K/Pdt/2019

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)