



**P U T U S A N**  
Nomor 1443 K/Pdt./2015

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

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

**H. AKHNEN HASAN**, bertempat tinggal di Jalan Asyafiyah Nomor 28 RT 006 Rw 003, Kelurahan Cilangkap, Kecamatan Cipayung, Jakarta Timur;

Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding;

L a w a n :

**1. PT. BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) CABANG.**

**RAWAMANGUN**, berkedudukan di Jalan Pemuda Kav. 78 A-B Rawamangun, Jakarta Timur, diwakili oleh *junctohn* Maruli Tampubolon Pimpinan Cabang PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Jakarta Rawamangun, mewakili direksi berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 41 tanggal 12 Juni 2002, dalam hal ini memberi kuasa kepada Sri Wahyuningsih, SH, dan kawan-kawan, *Group Head* Hukum dan Para *Junior Legal Officer* Kantor Wilayah PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Jakarta I, Pemimpin Cabang Pembantu Kantor Cabang Pembantu PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Jakarta Rawasari, *Associate Account Officer* Kantor Cabang Pembantu PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Jakarta Rawasari, Supervisor ADK Kantor Cabang PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Jakarta Rawamangun, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 22 Agustus 2013;

**2. PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA CQ.KEMENTERIAN KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA CQ DIREKTORAT JENDERAL KEKAYAAN NEGARA CQ KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN DAN LELANG NEGARA JAKARTA V,** berkedudukan di Jalan Prapatan Nomor 10, Jakarta Pusat diwakili oleh Menteri Keuangan Republik Indonesia berkedudukan di gedung Juanda I Kementerian Keuangan, Lantai 3, Jalan Dr.Wahidin Nomor 1, Jakarta Pusat dalam hal ini memberi kuasa kepada Ferdinan Lengkong, S.H., dan kawan-kawan, Kepala KPKNL Jakarta V, Kepala Seksi Hukum dan Informasi pada

Halaman 1 dari 20 hal. Put Nomor1443 K/Pdt./2015



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

KPKNL Jakarta V, Dan Para Pelaksana pada KPKNL Jakarta V beralamat di Jalan Prapatan Nomor 10, Jakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 27 Februari 2015;

3. **PURWADI**, bertempat tinggal di Jalan Pulau Harapan, RT. 007, Rw. 006, Kelurahan Cilangkap, Kecamatan Cipayung, Jakarta Timur;

Para Termohon Kasasi dahulu Para Tergugat/Para Terbanding;

D a n

**BADAN PERTANAHAN NASIONAL JAKARTA TIMUR**, berkedudukan di Jalan Dr. Sumarno, Kelurahan Pulogebang, Jakarta Timur;

Turut Termohon Kasasi dahulu Turut Tergugat/Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding telah menggugat sekarang Para Termohon Kasasi dahulu Para Tergugat/Para Terbanding dan Turut Termohon Kasasi dahulu Turut Tergugat/Turut Terbanding di muka persidangan Pengadilan Negeri Jakarta Timur pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa Penggugat telah meminjam atau mengajukan kredit modal kerja dari Tergugat-I (satu) dengan kewajiban hutang pokok sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) sesuai dengan perjanjian kredit antara Penggugat dengan Tergugat-I (satu) tertanggal Juli 2010 dengan jaminan berupa tanah seluas 613 meter persegi beserta bangunan yang berada di atasnya yang terletak di Jalan Asyafiyah Nomor 28, RT 006/003, Kelurahan Cilangkap, Kecamatan Cipayung, Jakarta Timur, Indonesia berdasarkan sertifikat hak milik Nomor 2396/Jakarta Timur a.n. Akhnen Hasan (Penggugat). bukti P-1;
2. Bahwa atas kewajiban tersebut Penggugat telah membayar angsuran sebanyak 2 (dua) kali angsuran dengan jumlah keseluruhan sebesar Rp40.000.0000,00 (empat puluh juta rupiah), masing-masing pada tanggal 28 Maret 2012 sebesar Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) dan pada tanggal 28 Mei 2012 sebesar Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah) sebagaimana bukti P-2 a.b;
3. Bahwa pada sekitar pertengahan bulan Juli 2011 Penggugat mengalami musibah dimana Penggugat ditipu oleh teman usaha Penggugat dan melarikan uang milik Penggugat yang jumlahnya ratusan juta, dimana uang tersebut adalah hasil pinjaman dari Bank yaitu pinjaman dari

Halaman 2 dari 20 hal. Put Nomor1443 K/Pdt./2015



Tergugat-I (satu), sehingga Penggugat mengalami depresi dan usaha Penggugat berantakan, sejak itulah Penggugat kesulitan membayar angsuran kewajiban kepada Tergugat-I (satu);

4. Bahwa Tergugat-I (satu) telah menyampaikan pemberitahuan untuk melakukan lelang yaitu hanya 1 (satu) hari sebelum dilakukan pelaksanaan lelang yaitu pemberitahuan lelang disampaikan tanggal 29 Agustus 2012 dan Pelaksanaan lelang tanggal 30 Agustus 2012 (bukti P-3) dan tanpa ada pengumuman dimedia massa untuk pelaksanaan lelang pada hari dan tanggal tersebut dan ini telah menyalahi aturan pelaksanaan lelang itu sendiri oleh karenanya pelaksanaannya lelang tersebut cacat hukum dan dapat dibatalkan;
5. Disamping itu sesuai dengan ketentuan lelang yang berlaku, maka penetapan limit lelang harus memperhatikan nilai pasar dan nilai NJOP, sementara nilai atau limit yang ditetapkan oleh Tergugat-I (satu) dalam pelaksanaan lelang ini hanya sekitar 50% (lima puluh persen) dari nilai pasar sehingga sudah menyalahi aturan yang berlaku untuk batas atau limit nilai jual objek lelang yaitu milik Penggugat oleh karenanya Tergugat-I (satu) telah melakukan perbuatan melawan hukum;
6. Bahwa yang paling tidak bisa Penggugat terima adalah ternyata pemenang lelang yaitu Tergugat-III (tiga) dimana pembayaran yang dilakukan oleh pembeli (Tergugat-III) tidak dilakukan secara tunai, hal ini dikatakan sendiri oleh Tergugat-I (satu) ketika bertemu dengan Penggugat pada tanggal 08 Februari 2013, dimana Tergugat-III (tiga) pembeli lelang katanya baru membayar sebesar Rp359.773.000,00 dan dilakukan secara mencicil atau angsuran, sebagaimana draft perjanjian yang telah dibuat oleh Tergugat-I (satu) yang disampaikan kepada Penggugat. (bukti P-4);
7. Bahwa pembeli lelang dengan tidak membayar tunai sesuai dengan syarat dan ketentuan umum tentang lelang yang mewajibkan dimana pelunasan kewajiban pembayaran lelang oleh pembeli dilakukan secara tunai paling lama 3 (tiga) hari setelah pelaksanaan lelang dan pembeli yang tidak melunasi kewajiban pembayaran lelang sesuai ketentuan maka pada hari kerja berikutnya pengesahannya sebagai pembeli dapat dibatalkan secara tertulis oleh Pejabat Lelang, tanpa mengindahkan ketentuan sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1266 dan Pasal 1267 Kitab Undang Undang Hukum Perdata dan dapat dituntut ganti rugi oleh penjual;
8. Bahwa Tergugat-II (dua) telah lalai melakukan tugasnya dengan tidak segera membatalkan pelaksanaan Lelang tertanggal 30 Agustus 2012 karena Tergugat III (tiga) atau pembeli tidak melakukan pelunasan pembayaran atas



pembelian objek lelang dimaksud bahkan Tergugat-II (dua) telah mengeluarkan Risalah Lelang tanpa mengevakuasi lebih lanjut tentang benar tidaknya telah dilakukan pelunasan pembayaran atas pembelian objek lelang tersebut, untuk itu Tergugat-II (dua) telah melakukan perbuatan melawan hukum yang sangat merugikan Penggugat;

9. Dari apa yang terjadi tersebut diatas dapat disimpulkan bahwa ada gugatan pemufakatan jahat yang dilakukan oleh Tergugat-I (satu) dengan Tergugat-II (dua) dan Tergugat-III (tiga) untuk merugikan Penggugat dengan cara melelang asset milik Penggugat secara melawan hukum dan beritikad buruk mengambil alih asset milik Penggugat dengan harga murah dan secara melawan hukum;
10. Hal tersebut diperkuat lagi sesuai keterangan yang disampaikan oleh Tergugat I (satu) kepada Penggugat bahwa telah diterbitkan oleh Turut Tergugat sertifikat baru pengganti sertifikat milik Penggugat yang sekarang sudah beralih keatas nama Tergugat-III (tiga) pembeli Lelang, maka lengkaplah sudah pengambilan paksa asset milik Penggugat tersebut dengan tata cara merekayasakan seolah olah semua sesuai dengan prosedur padahal sesungguhnya perbuatan para Tergugat dilakukan secara melawan hukum;
11. Bahwa akibat dari perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat itu sehingga Penggugat merasa dirugikan, baik secara materil maupun secara immaterial (moril);  
Secara materil Penggugat dirugikan karena jumlah sisa pinjaman pokok Penggugat sebesar Rp960.000.000,00 (Sembilan ratus enam puluh juta rupiah) sementara nilai jual tanah beserta bangunan milik Penggugat tersebut adalah kurang lebih sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah) sehingga ada selisih apa bila dijual sesuai harga pasar yaitu sebesar Rp1.040.000.000,00 (satu miliar empat puluh juta rupiah);  
Disamping itu Penggugat juga mengalami kerugian immaterial berupa tersitanya waktu dan energi Penggugat dalam mengurus perkara ini serta beban *physikologis* akibat ulah para Tergugat yang tidak dapat dinilai besarnya dengan uang;
12. Karena Penggugat dirugikan baik secara materil maupun immatril maka mohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Timur memerintahkan kepada Tergugat-II secara serta merta untuk membatalkan lelang yang berdasarkan Kutipan Risalah lelang tertanggal 30 Agustus 2012 karena dilakukan secara melawan hukum;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13. Bahwa untuk menjamin agar Penggugat tidak terlalu dirugikan apabila tidak segera dibatalkan Lelang tersebut maka Penggugat mohon untuk dilakukan Sita Jaminan atas tanah milik Penggugat sendiri yaitu tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Asyafi'yah Nomor 28, RT 008/003, Kelurahan Cilangkap, Kecamatan Cipayung, Jakarta Timur, yang dahulu berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 2396/Cilangkap, a.n Akhnen Hasan, sampai adanya Putusan dalam perkara ini yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Penggugat memohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Timur agar memberikan putusan sebagai berikut:

Primer:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum yang telah merugikan Penggugat;
3. Menyatakan batal lelang yang dilaksanakan pada tanggal 30 Agustus 2012 berdasarkan Kutipan Risalah Lelang Nomor 180/2012 terhadap tanah dan bangunan yang berada di atasnya yang terletak di Jalan Asyafi'yah Nomor 28, RT 008/003, Kelurahan Cilangkap, Kecamatan Cipayung, Jakarta Timur, yang dahulu berdasarkan sertifikat Hak Milik Nomor 2396/Cilangkap, a.n. Akhnen Hasan;
4. Menyatakan Sah dan Berharga Sita Jaminan atas tanah dan bangunan yang berada di atasnya yang terletak di Jalan Asyafi'yah Nomor 28, RT 008/003, Kelurahan Cilangkap, Kecamatan Cipayung, Jakarta Timur, yang dahulu berdasarkan sertifikat Hak Milik Nomor 2396/Cilangkap, a.n. Akhnen Hasan;
5. Menghukum dan memerintah Turut Tergugat membatalkan Sertifikat Hak Milik Nomor 2396/Cilangkap, apabila sudah beralih nama ke Tergugat-III (tiga);
6. Menyatakan Putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum banding, kasasi, peninjauan kembali ataupun verzet (*uit voerbaar bij voorraad*);
7. Membebaskan biaya menurut ketentuan hukum;

Subsider :

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain kami mohon Putusan yang seadil-adilnya (*ex aquo et bono*) serta layak menurut hukum dengan asas kepatutan (*naar recht en belijtheid*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I dan Tergugat III mengajukan eksepsi yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut :

A. Dalam Eksepsi Tergugat I:



Keberatan Terhadap Eksekusi Lelang Seharusnya Diajukan Dalam Bentuk Perlawanan Sebelum Lelang.

1. Bahwa setelah Tergugat-I mempelajari gugatan penggugat tertanggal 14 Mei 2013 ternyata inti dari gugatan Penggugat adalah permintaan Penggugat agar Tergugat-I membatalkan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas SHM Nomor 2396/ Cilangkap a.n Akhnen Hasan ("Objek Sengketa");
2. Bahwa atas objek Sengketa telah diikat dengan Hak Tanggungan Nomor 5861/2012 untuk kepentingan Tergugat-I dan berdasarkan Surat Penetapan yang dikeluarkan oleh Tergugat-II Nomor S.346/WKN.7/KNL.05/2012 telah dilaksanakan lelang I (pertama) pada tanggal 29 Maret 2012, telah dilaksanakan lelang II (kedua) pada tanggal 30 Mei 2012, berdasarkan Surat Penetapan yang dikeluarkan oleh Tergugat-II Nomor S.1064/WKN.7/KNL.05/ 2012 telah dilaksanakan lelang III (ketiga) pada tanggal 17 Juli 2012, dan Lelang Ulang Agunan yang dilaksanakan pada tanggal 30 Agustus 2012 sesuai Surat Penetapan yang dikeluarkan oleh Tergugat-II Nomor S.1455/WKN.7/ KNL.05/2012;
3. Bahwa sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 679/Sip/1974 tanggal 31 Agustus 1977 dengan tegas dinyatakan bahwa keberatan terhadap suatu pelelangan sudah seharusnya diajukan berupa perlawanan sebelum pelelangan dilaksanakan. Adapun Penggugat hingga saat pelaksanaan lelang ulang agunan tidak mengajukan keberatan dalam bentuk Perlawanan ke Pengadilan Negeri setempat. Oleh karena itu gugatan Penggugat atas keberatan tersebut seharusnya diajukan dalam bentuk perlawanan sebelum pelaksanaan lelang;

Maka: Berdasarkan eksepsi tersebut diatas, Tergugat I memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Timur yang memeriksa perkara ini untuk memutuskan eksepsi ini lebih dahulu sebelum memeriksa pokok perkaranya dengan menolak gugatan Penggugat yang demikian atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Dalam Eksepsi Tergugat III:

1. Kompetensi Absolut/ Mutlak,

Bahwa kewenangan atau kekuasaan Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Timur hanya dapat memeriksa perkara-perkara yang bersifat umum, sedangkan untuk perkara-perkara yang berkenaan dengan perkara/ permohonan pembatalan Sertifikat Hak Milik Nomor 2396/Cilangkap yang sekarang a.n. Purwadi (Tergugat III) yang diterbitkan oleh Turut Tergugat yang merupakan Badan atau



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pejabat Tata Usaha Negara, sehingga kewenangan mengadili ada pada pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta. Maka Pengadilan Negeri Jakarta Timur belum bisa memeriksa dan memutuskan gugatan Penggugat dalam perkara Nomor 186/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Tim., sebab Penggugat dalam gugatannya menggabungkan perbuatan melawan hukum dengan pembatalan SHM *a quo* pada satu gugatan yang merupakan kewenangan atau kekuasaan masing-masing yuridiksi pengadilan;

## 2. Gugatan Penggugat *Error In Persona*

- a. *Diskualifikasi in person*, yaitu Penggugat tidak mempunyai hak dan kepentingan untuk mengajukan gugatan secara sendiri-sendiri dan harus menarik istrinya (Anjani binti Sarwo Sudarso), karena kedua-duanya merupakan debitur dari Tergugat I yang secara bersama sama menandatangani Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor 12 tanggal 2 Juni 2010 dan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 5247/2011 tanggal 27 November 2011 yang dibuat didepan Eriani, SH Notaris/PPAT Jakarta maupun Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 69 tanggal 14 November 2011 yang dibuat oleh Notaris Amsal Sulaeman, SH Notaris/PPAT Jakarta, ex. Pasal 1868 KUHPerdara, tentang akta otentik, *juncto* Pasal 1870 KUHPerdara tentang akta memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna, *juncto* Pasal 224 HIR/258 RBG;
- b. *Gemis Aanhoedanid heid*, yaitu orang yang ditarik sebagai Tergugat/Turut Tergugat oleh Penggugat terutama terhadap Badan Pertahanan Nasional Jakarta Timur (Turut Tergugat) tidak tepat, karena sebelum Penggugat mengajukan perbuatan melawan hukum maka Pengadilan Negeri Jakarta Timur, terlebih dahulu Penggugat harus mengajukan gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta dahulu a.n. Akhnen Hasan (Penggugat) dan sekarang a.n Purwadi (Tergugat III), karena Turut Tergugat adalah Badan dan Pejabat Tata Usaha Negara. Disamping itu Risalah Lelang Nomor 180/2012, tanggal 30 Agustus 2012 yang dibuat oleh Tergugat II tanpa ada *verzet/sanggahan* dari Penggugat pada pengadilan setempat sesuai aturan hukum yang berlaku;
- c. *Plurium litis consorsium*, yaitu orang yang ditarik sebagai Tergugat tidak lengkap, dimana Penggugat seharusnya menarik Eriani SH, Notaris/PPAT Jakarta yang sudah membuat dan menandatangani sertifikat hak tanggungan Nomor 5247/2011 tanggal 27 November 2011 dan atau menarik Notaris Amsal Sulaeman, SH Notaris/PPAT Jakarta yang sudah membuat dan menandatangani Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor

Halaman 7 dari 20 hal. Put Nomor1443 K/Pdt./2015



69 tanggal 14 November 2011 sebagai pihak gugatan *a quo* untuk memperjelas duduk permasalahan dari Akta-akta *a quo ex*. Pasal 1868 KUHPdata tentang akta otentik dan atau Pasal 1870 KUHPdata tentang akta memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna;

### 3. Gugatan Penggugat Kabur (*obscur libel*)

a. gugatan Penggugat sangat kabur, karena posisi Posita tidak menjelaskan dasar hukum dan fakta kejadian, sebab Penggugat dalam gugatannya tidak menjelaskan tentang Sertifikat Hak Tanggungan *a quo* maupun perjanjian kredit mana yang dipakai sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya dalam hal ini antara debitur (Penggugat) maupun kreditur (Tergugat I) Ex. Pasal 1338 KUHPdata, disamping itu dalam posita gugatan Penggugat sendiri menjelaskan pada intinya perjanjian kredit antara Penggugat dengan Tergugat I (satu) tertanggal Juli 2010, padahal diketahui bersama, bahwa bukti Perjanjian Kredit *a quo* antara Penggugat dan Tergugat I tertulis/ diberi Nomor 12 tanggal 02 Juni 2010, disamping itu Penggugat sudah melakukan penyelundupan hukum dengan mengabaikan peranan dari Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 5247/2011 tanggal 27 November 2011 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Eriani SH, Notaris/PPAT Jakarta maupun Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 69 tanggal 14 November 2011 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Notaris Amsal Sulaeman, SH Notaris/ PPAT Jakarta;

b. Posisi posita gugatan dengan petitum tidak sinkron bahkan saling bertentangan antara lain:

- Subjek gugatan tidak jelas dalam hal ini istri Penggugat (Anjani binti Sarwo Sudarso) tidak ditarik mengakibatkan gugatan kurang pihak dan atau kelebihan pihak dalam hal ini Turut Tergugat yang ditarik untuk membatalkan SHM *a quo*;
- Penggugat dalam petitum memerintahkan Pengadilan Negeri Jakarta Timur yang bukan kewenangannya untuk dan memerintahkan Turut Tergugat membatalkan Sertifikat Hak Milik Nomor 2396/Cilangkap, padahal diketahui pembatalan SHM *a quo* bertentangan dengan aturan hukum, karena kewenangan tersebut ada pada Pengadilan Tata Usaha Negara. Disamping itu Penggugat sendiri menggabungkan dan tidak membedakan antara kewenangan memeriksa/ memutuskan dari Pengadilan Tata Usaha Negara yang seharusnya berdiri sendiri;
- Penggugat dalam petitum memerintahkan Pengadilan Negeri Jakarta Timur untuk membatalkan Lelang tertanggal 30 Agustus 2012



berdasarkan Kutipan Risalah Lelang Nomor 180/2012, padahal diketahui dalam posita Penggugat tidak menguraikan tentang sebab-musabab dan dasar hukum yang ditimbulkan, sehingga terjadi penyitaan sampai dilakukan pelelangan yang dilakukan oleh Tergugat I maupun Tergugat II, karena Penggugat dalam gugatannya tidak menjelaskan/tidak menghubungkan dan atau sengaja tidak mau tau hubungan keperdataan yang timbul akibat dari perjajian antara Penggugat dan Tergugat I dengan tidak menghubungkan dan atau tidak dikaitkan antara perbuatan pihak-pihak dengan Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor 12 tanggal 2 Juni 2010 maupun Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 5247/2011 tanggal 27 November 2011 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Eriani SH, Notaris/PPAT Jakarta Ex. Pasal 1868 KUHPerdara tentang akta otentik, *juncto* Pasal 1870 KUHPerdara tentang akta memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna, *juncto* Pasal 224 HIR/258 RBg;

c. Baik posita dengan petitum maupun antara petitum sendiri tidak dirinci, tetapi hanya berbentuk kompositur atau *ex aequo et bono*, disamping Penggugat dalam gugatan perbuatan melawan hukum dijadikan satu dengan pembatalan atas Sertifikat Hak Milik *a quo* yang sudah beralih Tergugat III yang dikeluarkan/diterbitkan oleh Badan dan Pejabat Tata Usaha Negara (BPN Jakarta Timur) dan sekaligus ditarik sebagai Turut Tergugat tanpa terlebih dahulu Penggugat mengajukan gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta, maka mengakibatkan gugatan Penggugat tersebut tidak sempurna dan apa yang dituntutpun kurang pihak dan atau kelebihan pihak, tidak jelas dan kabur, sehingga gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima, Yurisprudensi MA Nomor 4921/Sjs/1970 tanggal 16 Desember 1970;

#### 4. Gugatan Penggugat *Premateur*

Bahwa gugatan Penggugat harus dinyatakan *premateur*, karena gugatan *a quo* masih tergantung pada faktor yang menanggukkan, yaitu gugatan Penggugat masih tertunda oleh faktor gugatan Penggugat itu sendiri, dimana Penggugat harusnya terlebih dahulu mangajukan gugatan melalui Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta untuk membatalkan perubahan SHM *a quo* yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat kepada Tergugat III bukan sebaliknya Penggugat memerintahkan Pengadilan Jakarta Timur untuk membatalkan SHM *a quo*, sehingga gugatan Penggugat patut dinyatakan *premateur* dan harus dinyatakan tidak dapat diterima dan atau setidaknya-tidaknya harus ditolak;



Bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat III mengajukan Rekonvensi pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Rekonvensi

1. Bahwa apa yang Tergugat III Konvensi/ Penggugat III Rekonvensi uraikan dalam jawaban Konvensi dan Eksepsi mohon dianggap serta merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari dalam pokok perkara dan Rekonvensi ini;
2. Bahwa Tergugat III Konvensi/Penggugat III Rekonvensi secara sah dan benar sesuai aturan hukum membeli dan membayar tanah dan bangunan *a quo* dengan itikad baik melalui Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi dengan harga Rp1.088.000.000,00 (satu miliar delapan puluh delapan juta rupiah) yang dibayar tunai kepada Tergugat I pada tanggal 30 Agustus 2012 diluar biaya administrasi 1% Rp10.880.000,00 (sepuluh juta delapan ratus delapan puluh ribu rupiah) dan biaya BPHTB Rp54.400.000,00 (lima puluh empat juta empat ratus ribu rupiah), sehingga total pembayaran keseluruhan Rp1.153.280.000,00 (satu miliar seratus lima puluh tiga juta dua ratus delapan puluh ribu rupiah), akibat dari Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi tidak melunasi dan sudah lalai terhadap perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor 12 tertanggal 2 Juni 2010 dan atau Sertifikat Hak Tanggungan *a quo*, maka perbuatan pembelian/ pembayaran *a quo* Tergugat III Konvensi/ Penggugat III Reonvensi sejalan dengan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 3201 K/Pdt/1991 tanggal 30 Januari 1996 “pembeli yang beritikad baik harus dilindungi, sedangkan Jual Beli yang dilakukan hanya pura-pura (*proforma*) saja hanya mengikat terhadap yang membuat perjanjian, dan tidak mengikat sama sekali kepada pihak ketiga yang membeli dengan itikad baik (pasal 1320 *juncto* 1338 KUHPerdara *juncto* Undang Undang Nomor 14/1970 *juncto* Undang Undang Nomor 14/1985”);
3. Bahwa, atas kepemilikan tanah dan bangunan *a quo* sebagaimana diuraikan pada Poin 2 (dua) diatas, maka Tergugat III Konvensi/ Penggugat III Rekonvensi didalam melakukan pembelian/ pembayaran *a quo* yang didukung oleh saksi-saksi dalam instansi yang berwenang, seperti PT.Bank Rakyat Indonesia Tbk (Persero) (bukti T/PR I) dan kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Jakarta V (bukti T/PR II) dengan membayar Rp1.088.000.000,00 (satu miliar delapan puluh delapan juta rupiah) diluar biaya administrasi 1% (satu persen) dan biaya BPHTB;
4. Bahwa, Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi sudah melakukan opini dan kebohongan publik serta melakukan perbuatan melawan hukum dengan menguasai hak milik Tergugat III Konvensi/Penggugat III Rekonvensi atas

halaman 10 dari 20 hal. Put Nomor1443 K/Pdt./2015



tanah dan bangunan hasil Lelang Negara *a quo* yang Sertifikat Hak Milik (SHM) sudah dibalik nama oleh Turut Tergugat kepada Tergugat III Konvensi/ Penggugat III Rekonvensi;

5. Bahwa, Penggugat Konvensi/Penggugat III Rekonvensi tidak dapat menguasai, menikmati dan menempati tanah dan bangunan SHM Nomor 2396/ Cilangkap dahulu a.n Akhnen Hasan (Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi) dan sekarang a.n Purwadi (Tergugat III Konvensi/Penggugat Rekonvensi) yang sudah dibeli berdasarkan hasil lelang ulang agunan sesuai Surat Penetapan yang dikeluarkan oleh Tergugat II Konvensi/ Penggugat II Rekonvensi dengan Nomor 1455/WKN.7/KNL.05/2012 dan Risalah Lelang Nomor 180/2012, tanggal 30 Agustus 2012, maka selama itu pula Tergugat III Konvensi/ Penggugat III Rekonvensi sudah mengalami kerugian yang cukup besar, baik berupa materiil maupun immaterial sebagai berikut:

- a. Kerugian materiil, akibat tidak dapat menguasai tanah dan bangunan yang harus menjadi sah milik Tergugat III Konvensi/Penggugat III Rekonvensi sebagai pemenang lelang atas biaya yang sudah dikeluarkan selama proses pelelangan sampai pada penyitaan hasil lelang dan lain-lain yang ditaksir sebesar Rp1.950.000.000,00 (satu miliar sembilan ratus lima puluh juta rupiah).

Akibat yang disebabkan oleh perbuatan melawan hukum dari pihak Tergugat Rekonvensi serius dengan adanya kesengajaan, maka secara materiil Tergugat III Konvensi/ Penggugat III Rekonvensi memohon kepada Majelis Hakim, agar dihukum denda dan atau setidak-tidaknya dipersamakan dengan *dwangsom* sejumlah Rp133.000,00 (seratus tiga puluh tiga ribu rupiah) perhari kelalaian, apabila tidak mengembalikan secara sukarela atas tanah dan bangunan *a quo* kepada penggugat III Rekonvensi;

- b. Kerugian immaterial, akibat tidak dapat menikmati dan menempati rumah dan tanah, hilangnya waktu, tenaga dan pikiran dalam menghadapi masalah tersebut untuk itu kerugian yang dapat di taksir sebesar Rp5.500.000.000,00 (lima miliar lima ratus juta rupiah);

6. Bahwa, agar tuntutan Tergugat-III Konvensi/ Penggugat-III Rekonvensi tidak menjadi illusoir kelak, karena ada kekawatiran yang didasarkan sangka beralasan kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi akan mengalihkan, memindahkan dan atau mengasingkan tanah dan bangunan SHM Nomor 2396/Cilangkap dengan luas 613 meter persegi dahulu a.n. Akhnen Hasan dan sekarang a.n. Purwadi, karena itu Tergugat-III Konvensi/ Penggugat-III Rekonvensi, mohon agar Pengadilan Negeri Jakarta Timur/



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berkenan terlebih dahulu meletakkan sita jaminan terhadap harta milik Tergugat-III Konvensi/Penggugat-III Rekonvensi yaitu tanah dan bangunan SMH Nomor 2396/Cilangkap dengan luas 613 meter persegi, terletak di Jalan AS. Syafi'yah Nomor 28, RT.006/003, Kelurahan Cilangkap Kecamatan Cipayung, Jakarta Timur, yang dahulu a.n. Akhnen Hasan dan sekarang a.n. Purwadi;

7. Bahwa karna gugatan balas/ Rekonvensi dari Penggugat-III Rekonvensi didasarkan pada bukti-bukti yang sah dan tidak dapat disangkal lagi kebenarannya oleh Tergugat Rekonvensi, maka putusan ini memenuhi syarat hukum untuk dinyatakan dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada bantahan, banding dan atau kasasi dari Tergugat Rekonvensi;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat Rekonvensi mohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Timur untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Menerima gugatan Rekonvensi dari Penggugat-III Rekonvensi/Tergugat-III Konvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat-III Rekonvensi/Tergugat-III Konvensi tidak melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan Tergugat-III Konvensi/Penggugat-III Rekonvensi adalah Pemilik sah atas tanah dan bangunan SHM Nomor 2396/Cilangkap dahulu a.n. Akhnen Hasan dan sekarang a.n. Purwadi yang sekarang sudah dibeli berdasarkan hasil lelang ulang agunan sesuai Surat Penetapan yang dikeluarkan oleh Tergugat Konvensi-II/Penggugat Rekonvensi-II dengan Nomor 1455/WKN.7/KNL.05/2012 dan Risalah Lelang Nomor 180/2012, tanggal 30 Agustus 2012;
4. Menyatakan Sertifikat Hak Milik yang sudah dibalik nama atas nama Tergugat-III Konvensi/ Penggugat-III Rekonvensi sah dan memiliki kekuatan hukum;
5. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas tanah dan bangunan SHM Nomor 2396/Cilangkap dengan luas 613 meter persegi, terletak di Jalan As Syafi'yah Nomor 28 RT 006/RW 003 Kelurahan Cilangkap, Kecamatan Cipayung, Jakarta Timur yang dahulu a.n. Akhnen Hasan dan sekarang a.n. Purwadi;
6. Menyatakan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
7. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat-III Rekonvensi sebagai berikut:
  - a. Kerugian Materiil, akibat tidak dapat menguasai tanah dan bangunan yang harus menjadi sah milik Tergugat-III Konvensi/Penggugat-III Rekonvensi

Halaman 12 dari 20 hal. Put Nomor 1443 K/Pdt./2015



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagai pemenang lelang atas biaya yang sudah dikeluarkan selama proses pelelangan sampai pada penyitaan hasil lelang dan lain-lain yang ditaksir sebesar Rp1.950.000.000,00 (satu miliar Sembilan ratus lima puluh juta rupiah);

Akibat yang disebabkan oleh perbuatan melawan hukum dari pihak Tergugat Rekonvensi serius dengan adanya kesengajaan, maka secara materil Penggugat Rekonvensi memohon kepada Majelis Hakim, agar dihukum denda dan atau setidak-tidaknya dipersamakan dengan dwangsom sejumlah Rp133.000,00 (seratus tiga puluh tiga ribu rupiah) perhari kelalaian, apabila tidak mengembalikan secara sukarela atas tanah dan bangunan *a quo* milik Penggugat rekonvensi;

b. Kerugian Immateriil, akibat tidak dapat menikmati dan menempati rumah dan tanah, hilangnya waktu, tenaga dan pikiran dalam menghadapi masalah tersebut untuk itu kerugian yang dapat ditaksir sebesar Rp5.500.000.000,00 (lima miliar lima ratus juta rupiah);

8. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara baik dalam Konvensi maupun dalam Rekonvensi;

9. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada bantahan, banding dan atau kasasi;

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon diberikan putusan yang seadil-adilnya.

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Timur telah mengambil putusan, yaitu putusan Nomor 186/Pdt.G./2013/PN Jkt.Tim., tanggal 12 Desember 2013 yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Tentang Eksepsi:

- Menolak Eksepsi Tergugat I dan Tergugat III untuk seluruhnya;

Tentang Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Dalam Rekonvensi:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat III Konvensi untuk sebagian;

2. Menyatakan Penggugat Rekonvensi/Tergugat III Konvensi adalah pemilik sah atas tanah dan bangunan SHM Nomor 2396/Cilangkap dahulu atas nama Akhnen Hasan dan sekarang atas nama Purwadi yang terletak di Jalan As Syafiyah Nomor 28 RT.006 RW.003, Kelurahan Cilangkap, Kecamatan Cipayung, Jakarta Timur yang sudah dibeli berdasarkan hasil

halaman 13 dari 20 hal. Put Nomor1443 K/Pdt./2015



lelang ulang agunan sesuai Risalah Lelang Nomor 180/2012 tanggal 30 Agustus 2012;

3. Menyatakan Sertipikat Hak Milik Nomor 2396/Cilangkap yang sudah dibaliknamakan atas nama Penggugat Rekonvensi/Tergugat III Konvensi adalah sah dan memiliki kekuatan hukum;
4. Menyatakan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum;
5. Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi untuk selebihnya;

Dalam Konvensi Dan Rekonvensi:

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp1.122.000,00 (satu juta seratus dua puluh dua ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Jakarta dengan putusan Nomor 480/PDT/2014/PT DKI tanggal 20 Oktober 2014;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Pembanding pada tanggal 5 Januari 2015 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Pembanding diajukan permohonan kasasi pada tanggal 16 Januari 2015 sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi Nomor 480/PDT/2014/PT DKI *juncto* Nomor 186/Pdt.G/2013/PN Jkt.Tim., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Timur, permohonan mana diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 28 Januari 2015.

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada Para Termohon Kasasi dahulu Para Tergugat/Para Terbanding dan Turut Termohon Kasasi dahulu Turut Tergugat/Turut Terbanding pada tanggal 16 Februari 2015, 17 Februari 2015 dan 23 Februari 2015;

Kemudian Para Termohon Kasasi dahulu Para Tergugat/Para Terbanding mengajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur pada tanggal 2 Maret 2015, 3 Maret 2015, dan 6 Maret 2015;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan seksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam Undang Undang, maka oleh karena itu permohonan kasasi tersebut formal dapat diterima;



Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/ Pemanding dalam memori kasasinya adalah:

1. Bahwa Penggugat telah meminjam atau mengajukan kredit modal kerja dari Tergugat-I (satu) dengan kewajiban hutang pokok sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) sesuai dengan perjanjian kredit antara Penggugat dengan Tergugat-I (satu) tertanggal 2 Juni 2010 dengan jaminan berupa tanah seluas 613 meter persegi beserta bangunan yang berada di atasnya yang terletak di Jalan Asyafi'yah Nomor 28 RT 006. Rw 003, Kelurahan Cilangkap, Kecamatan Cilangkap/Kecamatan Cipayung, Jakarta Timur, Indonesia berdasarkan sertifikat hak milik Nomor 2396/Jakarta Timur a.n. Akhnen Hasan (Penggugat). bukti P-1;
2. Bahwa atas kewajiban tersebut Penggugat telah membayar angsuran sebanyak 2 (dua) kali angsuran dengan jumlah keseluruhan sebesar Rp40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah), masing-masing pada tanggal 28 Maret 2012 sebesar Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) dan pada tanggal 28 Mei 2012 sebesar Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah) sebagaimana bukti P-2 a.b;
3. Bahwa pada sekitar pertengahan bulan Juli 2011 Penggugat mengalami musibah dimana Penggugat ditipu oleh teman usaha Penggugat dan melarikan uang milik Penggugat yang sejumlah ratusan juta, dimana uang tersebut adalah hasil pinjaman dari Bank yaitu pinjaman dari Tergugat-I (satu), sehingga Penggugat mengalami depresi dan usaha Penggugat berantakan, sejak itulah Penggugat kesulitan membayar angsuran kewajiban pada Tergugat-I (satu);
4. Bahwa Tergugat-I (satu) telah menyampaikan pemberitahuan untuk melakukan lelang yaitu hanya 1 (satu) hari sebelum dilakukan pelaksanaan lelang yaitu pemberitahuan lelang disampaikan tanggal 29 Agustus 2012 dan Pelaksanaan lelang tanggal 30 Agustus 2012 (bukti P-3) dan tanpa ada pengumuman dimedia massa untuk pelaksanaan lelang pada hari dan tanggal tersebut dan ini telah menyalahi aturan pelaksanaan lelang itu sendiri oleh karenanya pelaksanaannya lelang tersebut cacat hukum dan dapat dibatalkan ;
5. Disamping itu sesuai dengan ketentuan lelang yang berlaku, maka penetapan limit lelang harus memperhatikan nilai pasar dan nilai NJOP, sementara nilai atau limit yang ditetapkan oleh Tergugat-I (satu) dalam pelaksanaan lelang ini hanya sekitar 50% (lima puluh persen) dari nilai pasar sehingga sudah menyalahi aturan yang berlaku untuk batas atau limit nilai



jual objek lelang yaitu milik Penggugat oleh karenanya Tergugat-I (satu) telah melakukan perbuatan melawan hukum;

6. Bahwa yang paling tidak bisa Penggugat terima adalah ternyata pemenang lelang yaitu Tergugat-III (tiga) dimana pembayaran yang dilakukan oleh pembeli (Tergugat-III) tidak dilakukan secara tunai, hal ini dikatakan sendiri oleh Tergugat-I (satu) ketika bertemu dengan Penggugat pada tanggal 8 Februari 2013, dimana Tergugat-II (tiga) pembeli lelang katanya baru membayar sebesar Rp359.773.000,00 dan dilakukan secara mencicil atau angsuran, sebagaimana draft perjanjian yang telah dibuat oleh Tergugat-I (satu) yang disampaikan kepada Penggugat dan diakui oleh oknum Bank BRI yang bersama-sama datang kepada Penggugat (bukti P.4);
7. Sesuai keterangan Tergugat-I dibutir 15 dan 16 Tergugat-III telah menyetorkan limit lelang tanggal 16 Juli 2012 sebanyak Rp220.000.000,00 dan telah melunasi pada tanggal 30 Agustus 2012 Rp878.880.000,00  
Jumlahnya

Rp1.098.880.000,00

Sedangkan Lelang Terjual

Rp1.088.000.000,00

Sisanya

Rp 10.880.000,00

Disini ketahuan bahwa Tergugat-I mengada-ada pernyataan yang tidak benar atau mengarang ketahuan dengan selisi uang Rp10.880.000,00 (sepuluh juta delapan ratus delapan puluh ribu rupiah) kemana pergi uang sisa ini dan terbukti sekarang bahwa Tergugat-III belum membayar lunas hasil Lelang tertanggal 30 Agustus 2012. Maka itu kami Penggugat kepada Majelis Hakim yang Terhormat untuk mengaudit Tergugat-I;

8. Bahwa pembeli lelang dengan tidak membayar tunai sesuai dengan syarat dan ketentuan umum tentang lelang yang mewajibkan dimana pelunasan kewajiban pembayaran lelang oleh pembeli dilakukan secara tunai paling lama 3 (tiga) hari setelah pelaksanaan lelang dan pembeli yang tidak melunasi kewajiban pembayaran lelang sesuai pembeli dapat dibatalkan secara tertulis oleh Pejabat Lelang, tanpa mengindahkan ketentuan sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1266 dan Pasal 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan dapat dituntut ganti rugi oleh penjual;
9. Bahwa Tergugat-II (dua) telah lalai melakukan tugasnya dengan tidak segera membatalkan pelaksanaan Lelang tertanggal 30 Agustus 2012 karena Tergugat-III (tiga) atau pembeli tidak melakukan pelunasan pembayaran atas pembeli objek lelang dimaksud bahkan Tergugat-II (dua) telah mengeluarkan

halaman 16 dari 20 hal. Put Nomor1443 K/Pdt./2015



Risalah Lelang tanpa mengevaluasi lebih lanjut tentang benar tidaknya telah dilakukan pelunasan pembayaran atas pembelian objek lelang tersebut, untuk itu Tergugat-II (dua) telah melakukan perbuatan melawan hukum yang sangat merugikan Penggugat;

10. Dari apa yang terjadi tersebut diatas dapat disimpulkan bahwa ada dugaan pemufakatan jahat yang dilakukan oleh Tergugat-I (satu) dengan Tergugat-II (dua) dan Tergugat-III (tiga) untuk merugikan Penggugat dengan cara melelang asset milik Penggugat secara melawan hukum dan beritikad buruk mengambil alih asset milik Penggugat dengan harga murah dan secara melawan hukum;
11. Hal tersebut diperkuat lagi sesuai keterangan yang disampaikan oleh Tergugat-I (satu) kepada Penggugat bahwa telah diterbitkan oleh Turut Tergugat sertifikat baru pengganti sertifikat milik Penggugat yang sekarang sudah beralih keatas nama Tergugat-III (tiga) pembeli Lelang, maka lengkaplah sudah pengambilan paksa asset milik Penggugat tersebut dengan tata cara merekayasa seolah-olah semua sesuai dengan prosedur padahal sesungguhnya perbuatan para Tergugat dilakukan secara melawan hukum;
12. Bahwa akibat dari perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat Itu sehingga Penggugat merasa dirugikan, baik secara materil maupun secara immaterial (moril);  
Secara materil Penggugat dirugikan karena jumlah sisa pinjaman pokok Penggugat sebesar Rp960.000.000,00 (sembilan ratus enam puluh juta rupiah) sementara nilai jual tanah beserta bangunan milik Penggugat tersebut adalah kurang lebih sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua milyar rupiah) sehingga ada selisih apabila dijual sesuai harga pasar yaitu sebesar Rp1.040.000.000,00 (satu miliar empat puluh juta rupiah);  
Disamping itu Penggugat juga mengalami kerugian immaterial berupa tersitanya waktu dan energi Penggugat dalam mengurus perkara ini serta beban *psychologis* akibat ulah para Tergugat yang tidak dapat dinilai besarnya dengan uang;
13. Karena Penggugat dirugikan baik secara materil maupun immateril maka mohon kepada Mahkamah Agung Jakarta melalui Pengadilan Negeri Jakarta Timur memerintahkan kepada Tergugat-II (dua) secara serta merta untuk membatalkan lelang yang berdasarkan Kutipan Risalah Lelang tertanggal 30 Agustus 2012 karena dilakukan secara melawan hukum;
14. Bahwa untuk menjamin agar Penggugat tidak terlalu dirugikan apabila tidak



segera dibatalkan Lelang tersebut maka Penggugat mohon untuk dilakukan Sita Jaminan atas Tanah milik Penggugat sendiri yang terletak di Jalan Asyafi'yah Nomor 28 RT.008 Rw.003, Kelurahan Cilangkap, Kecamatan Cipayung, Jakarta timur, yang dahulu berdasarkan sertifikat Hak Milik Nomor 2396/Cilangkap, a.n Akhnen hasan, sampai adanya Putusan dalam perkara ini yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap Saya bersedia menjual menurut harga pasar untuk melunasi hutang saya di Bank BRI supaya saya tidak terlalu dirugikan.

15. Pertimbangan putusan majelis hakim pengadilan tinggi DKI Jakarta sebagai *Judex Facti* merupakan pertimbangan yang tidak cukup dan tidak sesuai dengan ketentuan cara yang berlaku, karena hanya membenarkan dan mengambil alih pertimbangan pengadilan Negeri Jakarta Timur tanpa memberi pertimbangan sendiri dan tanpa mempertimbangkan seluruh dari keberatan-keberatan dalam memori banding.

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

Bahwa alasan-alasan kasasi dari Pemohon Kasasi tidak dapat dibenarkan, *Judex Facti* tidak salah menerapkan hukum, putusan *Judex Facti* sudah tepat dan benar;

Bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat III Konvensi yang telah membeli tanah obyek perkara melalui lelang yang sah adalah merupakan pembeli beriktikad baik harus dilindungi undang-undang karena telah membeli tanah objek perkara melalui lelang umum yang sah;

Bahwa tanah oleh objek perkara dilelang karena merupakan barang jaminan hutang Penggugat yang telah masuk kategori macet pada Tergugat I. Lagi pula alasan-alasan tersebut mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal tersebut tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kesalahan penerapan hukum, adanya pelanggaran hukum yang berlaku, adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan, atau apabila pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya, sebagaimana yang dimaksud dalam 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;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas ternyata putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi H. AKHNEN HASAN 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 pasal-pasal dari 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. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi : **H. AKHNEN HASAN** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Agung pada hari Selasa tanggal 22 September 2015, oleh Soltoni Mohdally, S.H., M.H. Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H., dan Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua dengan dihadiri oleh Anggota-Anggota tersebut dan Retno Kusri, S.H., M.H., Panitera Pengganti tanpa dihadiri oleh para Pihak;

Hakim-Hakim Anggota :

Ketua Majelis,

Ttd./Soltoni Mohdally, S.H., M.H.

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

Ttd./Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H.

Halaman 19 dari 20 hal. Put Nomor1443 K/Pdt./2015



Panitera Pengganti

Ttd/. Retno Kusri, S.H., M.H.,

Biaya Kasasi :

1. Meterai.....	Rp 6.000,00
2. Redaksi.....	Rp 5.000,00
3. Administrasi kasasi.....	Rp 489.000,00
Jumlah.....	Rp 500.000,00

untuk Salinan  
**Mahkamah Agung R.I**  
a.n. Panitera,  
Panitera Muda Perdata

**Dr.PRI PAMBUDI TEGUH,S.H.,M.H.**  
**NIP.19610313 198803 1 003**