



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## P U T U S A N

No. 959 K/Pdt/2010

### DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

### MAHKAMAH AGUNG

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

1. PT. BANK DKI (dahulu Bank Pembangunan Daerah DKI Jakarta), berkedudukan di Jalan Ir. H. Juanda III No. 7-9 Jakarta Pusat, dalam hal ini memberi kuasa kepada Azwir Syamsir, SE.AKT., MM. dan kawan-kawan, para Pegawai PT. Bank DKI, berkantor di Jalan Ir. H. Juanda III No. 7-9 Jakarta Pusat;
2. KANTOR PELAYANAN PENGURUSAN PIUTANG NEGARA (KP3N) JAKARTA II, berkedudukan di Jalan Dr. Wahidin No. 1 Lapangan Banteng, Jakarta, dalam hal ini memberi kuasa kepada Sapto Mintarto dan kawan-kawan berkantor di Dr. Wahidin No.1 Lapangan Banteng, Jakarta;

Para Pemohon Kasasi dahulu Tergugat II, Tergugat IV/para Pemanding;

m e l a w a n :

RACHMADI PRAYOGO, bertempat tinggal di Jalan Hijau Daun Blok C-I No. 7, RT.011/RW.010, Kelurahan Kelapa Gading Timur, Kecamatan Kelapa Gading, Jakarta Utara;  
Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;

D a n :

1. Tjai Sofiandi, MBA. (Pimpinan PT. Mercuriwood International), dahulu bertempat tinggal di Jalan Bandengan Terusan Utara, Teluk Gong I/69, Kelurahan Penjagalan, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara, sekarang tidak diketahui lagi keberadaannya baik di dalam maupun di luar Negeri;
2. Richardus Nangkih Sinulingga, SH. bertempat tinggal di Jalan Sawah Besar No. 7 Jakarta Barat;

Para Turut Termohon Kasasi dahulu para Turut Terbanding/  
Tergugat I, III;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Hal. 1 dari 22 hal. Put. No. 959 K/Pdt/2010



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Termohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat telah menggugat sekarang para Pemohon Kasasi dan para Turut Termohon Kasasi dahulu sebagai para Tergugat di muka persidangan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada pokoknya atas dalil-dalil:

Bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya, seluas 120 m<sup>2</sup>, yang terletak di Perumahan Karyawan Walikota Jakarta Utara, Jl. Hijau Daun Blok C-I, No. 7, RT.011/RW.010 Kelurahan Kelapa Gading Timur, Kecamatan Kelapa Gading, Jakarta Utara, sesuai pembelian melalui KPR BTN berdasarkan Akta Jual-Beli Rumah dan Pengoperan/Pemindahan Hak No. 55 tanggal 11 Maret 1981 yang dibuat di hadapan Ny. Hartati Marsono, SH. Notaris di Jakarta, dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 2011/Kelapa Gading, Gambar Situasi No. 271/1983 atas nama Rachmadi Prayogo;

Bahwa pada tahun 1992 Penggugat mengalami masalah keuangan dan kesulitan untuk membayar pelunasan cicilan rumah Penggugat, melalui Ny. Sukarjo Penggugat diperkenalkan dengan Tergugat I untuk memperoleh pinjaman, dan pada tanggal 29 Oktober 1992 Penggugat diberikan pinjaman oleh Tergugat I sebesar Rp. 10.000.000,00 (sepuluh juta Rupiah) kemudian Penggugat membayar pelunasan cicilan ke kantor BTN Cabang Jakarta Kuningan sehingga Penggugat dapat menerima surat bukti kepemilikan tanah dan bangunan milik Penggugat berupa Sertifikat HGB No. 2011/1983, yang selanjutnya diserahkan kepada Tergugat I sebagai jaminan pinjaman Penggugat, dan disuruh menandatangani blanko kosong yang menurut Tergugat I hanyalah sebagai proforma, sehingga Penggugat bersedia menandatangani blanko kosong yang dimaksud;

Bahwa selanjutnya tanggal 31 Januari 1993 Penggugat kembali lagi diberikan pinjaman oleh Tergugat I sebesar Rp. 5.400.000,00 (lima juta empat ratus ribu Rupiah), sehingga pinjaman seluruhnya berjumlah sebesar Rp. 15.400.000,00 (lima belas juta empat ratus ribu Rupiah) dengan bunga sebesar 2% (dua persen) per bulan untuk jangka waktu selama 14 (empat belas) bulan;

Bahwa setelah jatuh tempo waktu pengembalian pinjaman, lalu Penggugat mendatangi Tergugat I untuk membayar hutangnya dan sekaligus mengambil/menebus Sertifikat HGB No. 2011/Kelapa Gading, Surat Ukur No. 271/1983 atas nama Rachmadi Prajogo yang dijadikan sebagai jaminan pinjamannya yang dimaksud, namun Tergugat I belum dapat mengembalikan sertifikat HGB milik Penggugat dan berjanji akan mengembalikannya 1 (satu)

Hal. 2 dari 22 hal. Put. No. 959 K/Pdt/2010



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hingga 2 (dua) bulan ke depannya, sambil Tergugat I membuat Surat Pernyataan tertanggal 1 April 1994 yang pada pokoknya menyatakan bahwa sertifikat tersebut hanyalah sebagai titipan bagi Tergugat I untuk jaminan pelunasan hutang Penggugat kepada Tergugat I;

Bahwa sejak itu Penggugat selalu mengalami kesulitan untuk menghubungi Tergugat I oleh karena Tergugat I selalu menghindari untuk bertemu dengan Penggugat dan sering berpindah-pindah alamat/tempat tinggal sampai kemudian akhirnya tidak lagi diketahui tempat tinggalnya sampai sekarang ini, yang mengakibatkan Penggugat mengalami kesulitan untuk dapat memperoleh/mengambil kembali sertifikat HGB No. 2011/Kelapa Gading, Gambar Situasi No. 271/1983 atas nama Rachmadi Prayogo dari Tergugat I;

Bahwa secara tiba-tiba pada tanggal 15 Januari 1998 Penggugat sangat dikejutkan surat panggilan dari Tergugat IV Kantor Pelayanan Pengurusan Piutang Negara (KP3N) Jakarta II kepada Penggugat, dan dijelaskan bahwa tanah dan bangunan milik Penggugat tersebut telah dijaminkan kepada Tergugat II oleh Tergugat I untuk sejumlah pinjaman atas nama PT. Mercuriwood International milik Tergugat I dengan dasar bahwa tanah dan bangunan milik Penggugat tersebut diakui Tergugat I sebagai miliknya berdasarkan Akta Jual Beli No. 1036/Koja/1992 yang dibuat di hadapan Tergugat II Richardus Nangkih Sinulingga, SH. Notaris di Jakarta & PPAT;

Bahwa kemudian Penggugat telah berulang kali mendatangi dan menjelaskan kepada Tergugat II mengenai duduk masalah yang sebenarnya bahwa tanah dan bangunan milik Penggugat tidak pernah dijual kepada Tergugat I, melainkan Penggugat pernah menyerahkan sertifikat HGB miliknya sebagai jaminan pinjamannya kepada Tergugat sebesar Rp. 15.400.000,00 (lima belas juta empat ratus ribu Rupiah) dan disamping itu Penggugat telah berulang kali memohon agar sertifikat milik Penggugat tersebut ditebus dan diserahkan kepada Penggugat, namun tidak ada kesepakatan mengenai nilai dan kemudian ditolak oleh Tergugat II;

Bahwa yang lebih menyakitkan bagi Penggugat, pada tanggal 8 Februari 2000 Kantor Lelang Jakarta II Departemen Keuangan RI Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara Kantor Wilayah III yang beralamat di Jl. Bangka Raya No. 21 Jakarta Selatan atas permintaan dari Tergugat IV melalui suratnya No. S-2761/WPN.03/KP.06/1999 tanggal 13 Desember 1999 telah melaksanakan lelang atas tanah dan bangunan milik Penggugat tersebut di atas dimana sebagai pemenang lelang adalah Gunawan Huntuoro melalui kuasanya Djohan

Hal. 3 dari 22 hal. Put. No. 959 K/Pdt/2010

### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Simina yang beralamat di Rusun Lt. 16/I, RT.009/RW.005, Kelurahan Pluit, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara;

Bahwa atas kejadian tersebut Penggugat telah mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum terhadap Tjai Sofiandi, MBA. Pimpinan PT. Mercuriwood International sebagai Tergugat I, Bank Pembangunan Daerah DKI Jakarta (sekarang PT. Bank DKI) sebagai Tergugat II, Richardus Nangkih Sinulingga, SH. sebagai Tergugat III, Kantor Pelayanan Pengurusan Piutang Negara (KP3N) Jakarta II, sebagai Tergugat IV, Kantor Lelang Jakarta II Departemen Keuangan RI Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara Kantor Wilayah III sebagai Tergugat V, Djohan Simina selaku kuasa dari Gunawan Huntoro sebagai Tergugat VI, dengan register perkara No. 89/Pdt.G/2000/PN.Jkt.Pst. di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, dan telah diputus pada tanggal 20 Desember 2000 yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

- Mengabulkan gugatan penggugat untuk sebagian;
- Menyatakan perbuatan Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum;
- Menyatakan Akta Jual Beli No. 1036/Koja/1992 tanggal 30 Oktober 1992 yang dibuat di hadapan Notaris Richardus Nangkih Sinulingga, SH. adalah cacat hukum oleh karenanya harus dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum;
- Menyatakan batal Risalah Lelang No. 761/1999-2000 sepanjang mengenai sebidang tanah yang terletak di Jl. Perumahan Karyawan Walikota Jakarta Utara, seluas 120 m<sup>2</sup>, atas nama Achmadi Prajogo, Sertifikat No. 2011/1983;
- Menghukum Tergugat I atau pihak lain yang memperoleh hak daripadanya untuk mengembalikan Sertifikat HGB No. 2011/1983, Surat Ukur No. 271/1983, tanggal 18-3-1983 kepada Penggugat sebagai pemilik yang sah;
- Menghukum para Tergugat untuk membayar biaya perkara yang hingga sekarang berjumlah Rp. 359.000,00 (tiga ratus lima puluh sembilan ribu Rupiah);
- Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Bahwa kemudian putusan tersebut telah dibatalkan dalam tingkat banding oleh Pengadilan Tinggi Jakarta melalui putusannya No. 299/Pdt/2001/PT.DKI tertanggal 31 Oktober 2001, dengan mengadili sendiri: Menyatakan tidak dapat diterima gugatan Penggugat untuk seluruhnya, dan putusan mana telah dibenarkan oleh Mahkamah Agung dalam tingkat kasasi di dalam pertimbangan hukumnya yang menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi semula Terbanding/Penggugat melalui putusannya No. 3627 K/Pdt./

Hal. 4 dari 22 hal. Put. No. 959 K/Pdt/2010

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2002 jo. No. 89/Pdt.G/2000/PN.Jkt.Pst.;

Bahwa pertimbangan hukum Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang membatalkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tersebut di atas yang dalam hal ini telah dibenarkan oleh Mahkamah Agung dalam pertimbangan hukumnya yang memutuskan menolak permohonan kasasi dari pemohon kasasi semula Terbanding/Penggugat, adalah didasarkan atas dasar pertimbangan bahwa para Tergugat adalah berdiri sendiri dan Penggugat tidak ada hubungan hukum dengan Tergugat khususnya Tergugat V dan VI, karenanya tidaklah tepat mereka digugat secara sekaligus dalam satu surat gugatan seperti dalam perkara sekarang ini yang seharusnya mereka digugat sendiri-sendiri secara terpisah, karenanya gugatan Terbanding semula Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Bahwa dengan adanya pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang demikian yang dibenarkan oleh Mahkamah Agung dalam pertimbangannya yang menyatakan tidak ada hubungan hukum khususnya dengan Tergugat V dan VI sebagaimana yang disebutkan di atas, sehingga sekarang ini Penggugat mengajukan gugatannya kembali dari awal dengan tidak mengikutsertakan Tergugat V dan VI sebagai pihak dalam gugatan *a quo*;

Bahwa sebagaimana yang didalilkan Penggugat di atas hubungan antara Penggugat dengan Tergugat I hanyalah hubungan pinjam meminjam uang dengan menyerahkan Sertifikat HGB miliknya kepada Tergugat I sebagai jaminan dan diharuskan menandatangani blanko kosong sebagai proforma, dan bukan jual beli tanah dan bangunan, hal mana adalah terbukti dengan fakta bahwa sampai sekarang ini Penggugat tetap tinggal di atas tanah dan bangunan rumah miliknya dan tetap membayar Pajak Bumi dan Bangunan (PBB);

Bahwa perbuatan Tergugat III Notaris Richardus Nangkih Sinulingga, SH. yang menerbitkan Akta Jual Beli No. 1036/Koja/1992 tanggal 30 Oktober 1992, dimana seolah-olah Penggugat telah menjual tanah dan bangunan miliknya kepada Tergugat I pada hal Tergugat III mengetahui dengan pasti bahwa Penggugat tidak pernah menjual tanah dan bangunan miliknya dan tidak pernah datang menghadap kepadanya bersama-sama dengan Tergugat I untuk membuat akta jual beli yang dimaksud, maka perbuatan tersebut adalah jelas perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat, oleh karenanya akta jual beli tersebut adalah jelas mengandung cacat hukum sehingga harus dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum;

Bahwa perbuatan Tergugat I yang menyuruh Tergugat III menerbitkan akta jual beli tersebut, dan yang menyalahgunakan Sertifikat HGB milik

Hal. 5 dari 22 hal. Put. No. 959 K/Pdt/2010





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat tersebut yang tadinya hanyalah sebagai jaminan hutang Peggugat kepada Tergugat I, namun kemudian telah diakuinya seolah-olah sebagai miliknya dengan dasar akta jual beli yang diketahuinya adalah tidak benar adanya dan selanjutnya telah dijadikan sebagai jaminan pinjaman kredit kepada Tergugat II adalah jelas perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian bagi Peggugat;

Bahwa begitu juga perbuatan Tergugat II yang begitu saja menerima surat-surat objek jaminan dalam memberikan pinjaman kepada Tergugat I tanpa meneliti kebenaran, meninjau dan mengecek lokasi yang menjadi objek jaminan pinjaman apakah benar-benar sebagai milik Tergugat I mengingat sertifikat HGB yang diserahkan sebagai jaminan pada waktu itu bukanlah atas nama Tergugat I melainkan atas nama orang lain dalam hal ini Racmadi Prayogo yaitu Peggugat dan yang tinggal di atas tanah dan bangunan yang menjadi objek jaminan adalah Peggugat dan bukan Tergugat I, sehingga dengan demikian Tergugat II adalah jelas melanggar prinsip kecermatan dan kehati-hatian dalam perbankan, sehingga perbuatan mana adalah jelas sebagai perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian bagi Peggugat;

Bahwa oleh karena perbuatan Tergugat II adalah merupakan perbuatan melawan hukum, maka perbuatan Tergugat II yang menyerahkan pengurusan kredit macet atas nama PT. Mercuriwood International (Tergugat I) dengan menunjuk tanah dan bangunan milik Peggugat sebagai jaminan atas hutang Tergugat I sebagaimana dalam suratnya No. 968/Krd-Kpd/VB/XI/97 tanggal 18 November 1997 adalah jelas perbuatan melawan hukum juga, sehingga perbuatan Tergugat IV yang melakukan pemanggilan terhadap Peggugat dengan suratnya No. Surat PG.026/WPN.03/KP.06/1998 dan surat permohonan lelang No. S-2761/WPN.03/KP.06/1999 tanggal 13 Desember 1999 yang ditujukan kepada Kantor Lelang Jakarta II Departemen Keuangan RI Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara Kantor Wilayah III, adalah jelas tidak berdasar dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;

Bahwa adapun kerugian yang dialami Peggugat sebagai akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, II, III dan IV sebagaimana disebutkan di atas adalah sebagai berikut:

## Kerugian Materil:

Bahwa Peggugat sampai sekarang ini belum menerima kembali sertifikat HGB milik Peggugat yang tadinya diserahkan sebagai jaminan hutang kepada Tergugat I, sehingga Peggugat mengalami kerugian senilai tanah dan

Hal. 6 dari 22 hal. Put. No. 959 K/Pdt/2010



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bangunan milik Penggugat yang tidak akan dapat dijual akibat sertifikat tanahnya tidak dipegang Penggugat yang apabila diperhitungkan dengan harga pasaran sekarang ini tidak kurang dari Rp. 400.000.000,00 (empat ratus juta Rupiah);

Kerugian Moril:

Bahwa Penggugat telah mengalami tekanan psikologis akibat perbuatan para Tergugat selama ini, dimana Penggugat telah dijadikan seolah-olah harus bertanggung jawab atas hutang Tergugat I terhadap Tergugat II yaitu dengan cara menyuruh Penggugat mengosongkan/keluar dari tanah dan bangunan rumah miliknya sendiri padahal Penggugat tidak ada kaitannya dengan hutang Tergugat I tersebut, sehingga dengan demikian tekanan psikologis yang dialami oleh Penggugat yang apabila dinilai dengan uang dalam Rupiah tidak kurang dari Rp. 1.000.000.000,00 (satu milyar Rupiah);

Bahwa Penggugat mempunyai sangka yang beralasan terhadap itikad buruk Tergugat I atau pihak lain yang memperoleh hak daripadanya untuk menyalahgunakan sertifikat HGB No. 2011/Kelapa Gading, Surat Ukur No. 271/1983 dalam mengalihkan dengan bentuk apapun atas tanah dan bangunan milik Penggugat tersebut, maka untuk itu mohon Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat berkenan untuk terlebih dahulu meletakkan sita jaminan atas tanah dan bangunan milik Penggugat seluas 120 m<sup>2</sup> yang terletak di Perumahan Karyawan Walikota Jakarta Utara, Jl. Hijau Daun Blok C-I, No. 7, RT.011/RW.010, Kelurahan Kelapa Gading Timur, Kecamatan Kelapa Gading, Jakarta Utara dengan sertifikat HGB No. 2011/Kelapa Gading, Surat Ukur No. 271/1983;

Bahwa gugatan Penggugat adalah didasarkan atas bukti-bukti yang kuat untuk itu mohon putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada perlawanan, banding maupun kasasi (*uit voer baar bij voorraad*);

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat agar terlebih dahulu meletakkan sita jaminan atas obyek sengketa dan selanjutnya menuntut kepada Pengadilan Negeri tersebut supaya memberikan putusan yang dapat dijalankan lebih dahulu sebagai berikut:

Primair:

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menyatakan perbuatan Tergugat I, II, III dan IV adalah merupakan perbuatan melawan hukum;

Hal. 7 dari 22 hal. Put. No. 959 K/Pdt/2010

### 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

- Menyatakan Akta Jual Beli No. 1036/Koja/1992 tanggal 30 Oktober 1992 yang dibuat di hadapan Tergugat III Notaris Richardus Nangkih Sinulingga, SH. adalah mengandung cacat hukum oleh karenanya haruslah dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum;
- Menghukum Tergugat I atau pihak lain yang memperoleh hak daripadanya untuk mengembalikan sertifikat HGB No. 2011/Kelapa Gading, Surat Ukur No. 271/1983 tanggal 18-3-1983 kepada Penggugat sebagai pemilik yang sah;
- Menyatakan Surat Panggilan No. Surat PG.026/WPN.03/KP.06/1998 dari Tergugat IV Kantor Pelayanan Pengurusan Piutang Negara (KP3N) Jakarta II kepada Penggugat adalah tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;
- Menyatakan Surat Permohonan Lelang No. S-2761/WPN.03/KP.06/1999 tanggal 13 Desember 1999 dari Tergugat IV kepada Kantor Lelang Jakarta II Departemen Keuangan RI Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara Kantor Wilayah III adalah batal demi hukum atau setidaknya haruslah dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;
- Menghukum Tergugat I, II, III, IV secara tanggung renteng untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat berupa kerugian materil sebesar Rp. 400.000.000,00 (empat ratus juta Rupiah) dan kerugian moril sebesar Rp. 1.000.000.000,00 (satu milyar Rupiah) dan dibayarkan sekaligus dan seketika;
- Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada perlawanan, banding maupun kasasi (*uit voer baar bij voorraad*);
- Menghukum Tergugat I, II, III dan IV untuk membayar biaya perkara;

Subsida:

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang memenuhi rasa keadilan (*ex aequo et bono*);

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

Dalam Eksepsi:

Bahwa Tergugat II menolak seluruh dalil gugatan Penggugat yang telah dituangkan dalam surat gugatannya kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat II;

Bahwa Penggugat dalam angka 10 posita surat gugatannya mendalilkan "Bahwa pertimbangan hukum putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang membatalkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tersebut di atas yang

Hal. 8 dari 22 hal. Put. No. 959 K/Pdt/2010

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui:

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam hal ini telah dibenarkan oleh Mahkamah Agung dalam pertimbangan hukumnya yang memutuskan menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi semula Terbanding/Penggugat, adalah didasarkan atas dasar pertimbangan bahwa para Tergugat adalah berdiri sendiri khususnya Tergugat V dan VI, karenanya tidaklah tepat mereka digugat secara sekaligus dalam satu surat gugatan seperti dalam perkara sekarang ini yang seharusnya mereka digugat sendiri-sendiri secara terpisah, karenanya gugatan Terbanding, semula Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima";

Bahwa dalil yang disampaikan oleh Penggugat dalam angka 10 posita gugatannya tersebut di atas sebagai dasar menggugat kembali kepada para Tergugat adalah kabur (*obscuur libel*), karena sesungguhnya dalam pertimbangan putusannya, Mahkamah Agung tidak pernah menguraikan kalimat yang disampaikan oleh Penggugat sebagaimana tertuang dalam angka 10 posita gugatan Penggugat tersebut di atas, dalam hal ini perlu Tergugat II tegaskan kutipan pertimbangan putusan Mahkamah Agung yaitu:

"Bahwa alasan-alasan ini tidak dapat dibenarkan, oleh karena putusan Pengadilan Tinggi/Judex Facti sudah tepat, yaitu tidak salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku, lagi pula tidak ada hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat V dan VI oleh karena Tergugat V adalah Kantor Lelang Negara yang melaksanakan lelang sedang Tergugat VI adalah pembeli lelang yang beritikad baik yang tidak mengetahui bagaimana hubungan utang-piutang antara Penggugat dengan pihak Bank Pembangunan Daerah tersebut;

Bahwa adalah benar Kantor Lelang Negara Jakarta II adalah yang melaksanakan lelang dan Gunawan Huntuoro melalui kuasanya Djohan Simina selaku pembeli lelang yang beritikad baik tidak ada hubungan hukum dengan Penggugat dan bahkan perlu kami tegaskan pula bahwa sebenarnya Tergugat II dan Tergugat IV pun tidak ada hubungan hukum dengan Penggugat karena yang ada hubungan hukum secara langsung adalah Penggugat dengan Tergugat I, dimana hal ini dapat dibuktikan dengan adanya Akta Jual Beli No. 1036/KOJA/1992 tanggal 30 Oktober 1992 atas Sertifikat HGB No. 2011/1983, yang dibuat di hadapan Tergugat III yaitu Notaris Richardus Nangkih Sinulingga, SH. sebagai Pejabat Negara yang secara resmi memang diberi kewenangan untuk membuat akta otentik, termasuk akta jual beli;

Bahwa penjelasan tersebut di atas membuktikan inkonsistensi Penggugat dalam melakukan gugatan *a quo* alias tidak tegas dalam menentukan pihak-pihak yang akan digugat, yaitu apakah terhadap pihak yang memang mempunyai hubungan hukum langsung yaitu Tergugat I dan Tergugat

Hal. 9 dari 22 hal. Put. No. 959 K/Pdt/2010



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

III atau semua pihak yang meskipun tidak mempunyai hubungan hukum langsung tetapi terkait dengan perkara *a quo*, yaitu Tergugat I, II, III dan IV serta tergugat V dan VI dalam perkara sebelumnya (perkara No. 89/PDT.G/2000/PN.Jkt.Pst) yaitu Kantor Lelang Jakarta II sebagai pihak yang melaksanakan lelang dan Gunawan Huntoro melalui kuasanya Djohan Simina selaku pemenang lelang atas tanah dan bangunan sesuai sertifikat HGB No. 2011/Kelapa Gading, Gambar Situasi No. 271/1983 atas nama Rachmadi Prayogo dan Gunawan Huntoro melalui kuasanya Djohan Simina telah memenangkan lelang tersebut;

Maka berdasarkan alasan-alasan sebagaimana tersebut di atas maka jelas bahwa gugatan Penggugat adalah kabur (*obscur libel*), sehingga oleh karenanya Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat untuk menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan bahwa gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Pusat telah mengambil putusan, yaitu putusan No. 334/PDT.G/2006/PN.JKT.PST. tanggal 2 Agustus 2007 yang amarnya sebagai berikut:

### DALAM EKSEPSI:

Menolak Eksepsi Tergugat II untuk seluruhnya;

### DALAM POKOK PERKARA:

1. Menyatakan Tergugat I, III dan IV tidak hadir;
2. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
3. Menyatakan bahwa para Tergugat (Tergugat I, II, III dan IV) telah melakukan perbuatan melawan hukum;
4. Menyatakan Akta Jual Beli No: 1036/Koja/1992 tanggal 30 Oktober 1992 yang dibuat di hadapan Notaris Richardus Nangkih Sinulingga, SH. adalah cacat hukum oleh karenanya harus dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum;
5. Menyatakan batal Risalah Lelang No: 761/1999-2000 sepanjang mengenai sebidang tanah yang terletak di Jalan Perumahan Karyawan Walikota Jakarta Utara, seluas 120 m<sup>2</sup>, atas nama Rachmadi Prajogo, sertifikat No: 2011/1983;
6. Menghukum Tergugat I atau pihak lain yang memperoleh hak dari padanya untuk mengembalikan Sertifikat HGB No: 2011/1983, Surat Ukur No: 271/1983, tanggal 18-3-1983, kepada Penggugat sebagai pemilik yang sah;
7. Menghukum para Tergugat untuk membayar biaya perkara yang hingga sekarang berjumlah Rp. 359.000,00 (tiga ratus lima puluh sembilan ribu

Hal. 10 dari 22 hal. Put. No. 959 K/Pdt/2010



Rupiah);

8. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat II, IV putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Jakarta dengan putusan No. 231/PDT/2008/PT.DKI tanggal 25 Agustus 2008;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat II, Tergugat IV/para Pembanding pada tanggal 26 November 2008 kemudian terhadapnya oleh Tergugat II, Tergugat IV/para Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan surat kuasa khusus masing-masing tanggal 9 Desember 2008 dan 30 Maret 2007 diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 10 Desember 2008 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi No. 116/SRT.PDT.KAS/2008/PN.JKT.PST Jo. No. 334/PDT.G/2006/PN.JKT.PST dan No. 117/SRT.PDT.KAS/2008/PN.JKT.PST Jo. No. 334/PDT.G/2006/PN.JKT.PST yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, permohonan mana diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 23 Desember 2008;

Bahwa setelah itu oleh Penggugat/Terbanding yang pada tanggal 27 Januari 2009 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Tergugat II, IV/para Pembanding diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 2 Februari 2009;

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 para Pemohon Kasasi/Tergugat II dan IV dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah:

Alasan kasasi Pemohon Kasasi I:

Bahwa Pemohon Kasasi mengajukan keberatan terhadap pertimbangan-pertimbangan Pengadilan Tinggi Jakarta dalam memutuskan perkara perdata No. 231/Pdt/2008/PT.DKI jo No. 334/Pdt.G/2006/PN.Jkt.Pst dan berpendapat bahwa Pengadilan Tinggi Jakarta telah keliru dan tidak melaksanakan hukum atau salah menerapkan hukum dalam putusannya;

Dalam Pokok Perkara:

Mengenai Saksi:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa mohon kiranya untuk menjadi pertimbangan Majelis Hakim tingkat Kasasi yang memeriksa perkara ini, yaitu mengenai pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada halaman 29 putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang kemudian dikuatkan oleh Majelis Hakim tingkat kedua, yang menyatakan:

"Bahwa benar menurut keterangan saksi Ny. Etjih Sukesih dan keterangan saksi Burhanuddin adapun persyaratan untuk meminjam uang kepada Tergugat I harus menyerahkan sertifikat tanah dan juga harus menandatangani akta jual beli belangko kosong dan benar pada waktu Penggugat meminjam uang kepada Tergugat I, Penggugat telah menandatangani belangko kosong akta jual beli dan juga ia telah menyerahkan sertifikatnya kepada Tergugat I;

Bahwa pertimbangan Judex Facti sebagaimana tersebut di atas adalah tidak cermat dan keliru serta terlampau tergesa-gesa dalam mengambil suatu kesimpulan atas suatu kesaksian yang dihadirkan oleh pihak Termohon Kasasi (dahulu Terbanding/Penggugat) dan untuk itu, mohon kiranya Majelis Hakim tingkat Kasasi yang memeriksa perkara ini untuk dapat menimbang kembali ketidakcermatan/kekeliruan terkait kesaksian tersebut, yaitu:

1. Bahwa fakta selama persidangan dalam pemeriksaan saksi-saksi, yaitu Ny. Etjih Sukesih dan saksi Burhanuddin, keduanya tidak pernah menyatakan melihat secara langsung atas peristiwa atau kejadian atau transaksi berkenaan dengan penandatanganan blanko kosong akta jual beli dan penyerahan Sertifikat HGB No. 2011/1983 atas nama Rachmadi Prayogo yang menjadi obyek sengketa dalam perkara *a quo* dari Termohon Kasasi (dahulu Terbanding/Penggugat) kepada Tjai Sofiandi (dahulu Tergugat I/Turut Terbanding I), dibuktikan dengan:
  - a. Bahwa saksi Ny. Etjih Sukesih dalam keterangannya selama persidangan hanya mengungkapkan pengalaman pribadi ybs selama berhubungan dengan Tjai Sofiandi (dahulu Tergugat I/Turut Terbanding I) dan tidak ada satupun keterangan yang menyatakan bahwa saksi melihat secara langsung atas transaksi yang dilakukan antara Termohon Kasasi (dahulu Terbanding/Penggugat) kepada Tjai Sofiandi (dahulu Tergugat I/Turut Terbanding I);
  - b. Bahwa saksi Burhanuddin dalam keterangannya menyatakan bahwa "Saksi tidak mengetahui apakah surat jual beli sudah dibuat lalu dibawa ke Notaris ataukah tidak", artinya bahwa saksi tidak pernah mengetahui dan juga tidak pernah menyaksikan sendiri transaksi berkenaan dengan Sertifikat HGB No. 2011/1983 atas nama Rachmadi Prayogo yang

Hal. 12 dari 22 hal. Put. No. 959 K/Pdt/2010



menjadi obyek sengketa yang dipermasalahkan oleh Termohon Kasasi (dahulu Terbanding/Penggugat) dalam perkara *a quo*;

2. Bahwa saksi Ny. Etjih Sukesih dan Burhanuddin jelas-jelas hanya memberikan kesaksian berdasarkan perasaan atau persangkaan berdasarkan pengetahuan pribadi ybs, sehingga kesaksiannya seharusnya ditolak oleh Judex Facti karena tidak memenuhi prinsip kesaksian itu sendiri. Oleh karenanya kesaksian Ny. Etjih Sukesih dan Burhanuddin diragukan dan keterangannya hanya berkualitas sebagai *testimonium de auditu*, yaitu tidak langsung atau bukan saksi mata yang mengalami, melihat dan mendengar sendiri peristiwa pokok perkara yang disengketakan dan sehingga keterangan yang diberikan para saksi harus ditolak atau diabaikan karena tidak sesuai atau memenuhi syarat formil sebagaimana yang dipersyaratkan dalam pasal-pasal sebagai berikut:

Pasal 1907 KUH Perdata yang menyebutkan "Tiap-tiap kesaksian harus disertai dengan, alasan-alasan bagaimana diketahuinya hal-hal yang diterangkan. Pendapat-pendapat maupun perkiraan-perkiraan khusus, yang diperoleh dengan jalan pikiran, bukanlah kesaksian."

Pasal 171 ayat (1) HIR yang menyebutkan bahwa "Dalam tiap-tiap penyaksian harus disebut segala sebab pengetahuan saksi" dan Pasal 171 ayat (2) HIR yang menyebutkan bahwa: "Perasaan atau sangka yang istimewa, yang terjadi karena kata akal tidak dipandang sebagai penyaksian";

Bahwa keterangan Ny. Etjih Sukesih dan Burhanuddin di depan persidangan yang hanya memberikan kesaksian berdasarkan perasaan atau persangkaan atau pengetahuan pribadi ybs tanpa pernah menyaksikan secara langsung transaksi terkait obyek sengketa antara Tjai Sofiandi (dahulu Tergugat I/Turut Terbanding I) dan sdr. Rachmadi Prayogo/Termohon Kasasi (dahulu Terbanding/Penggugat) yang selanjutnya dijadikan dasar pertimbangan Hakim tingkat pertama untuk membatalkan Akta Jual Beli No. 1036/KOJA/1992 tanggal 30 Oktober 1992 yang notabene merupakan suatu akta otentik yang dibuat Pejabat resmi yang diangkat oleh Negara, yaitu oleh Notaris Richardus Nangkih Sinulingga, SH. dan tindakan untuk membatalkan risalah lelang yang akan dilakukan oleh KP3N Jakarta II adalah menjadi suatu putusan yang tidak tepat atau keliru dan oleh karenanya, mohon kiranya agar Majelis Hakim tingkat Kasasi untuk membatalkannya;

Mengenai Otentisitas Akta:





Bahwa Pemohon Kasasi merasa keberatan karena putusan Majelis Hakim tingkat pertama yang dikuatkan oleh Majelis Hakim tingkat kedua tidak mempertimbangkan fakta persidangan yang terjadi selama proses pemeriksaan tingkat pertama, sehingga putusan yang diambil mengandung kekeliruan dan kesalahan, yaitu pada halaman 30 dari salinan putusan Majelis Hakim tingkat pertama yang menyebutkan:

"Bahwa demikian pula dengan Tergugat III yang telah mengabulkan permintaan Tergugat I yang telah membuat dan menerbitkan Akta Jual Beli No. 1036/Koja/1992 tersebut tanpa konfirmasi/menghadirkan Penggugat dalam pembuatan/penerbitan akta jual beli tersebut atau meminta bukti-bukti pendukung untuk diterbitkannya akta jual beli tersebut namun hal itu tidak dilakukan oleh Tergugat III oleh karena itu atas tindakan dan perbuatan Tergugat III tersebut telah melanggar asas kepatutan dan asas ketelitian yang merugikan orang lain sehingga perbuatan Tergugat III tersebut termasuk sebagai perbuatan yang melawan hukum;

Bahwa pertimbangan Majelis Hakim tersebut di atas bertentangan dengan fakta persidangan yang ada, karena dari bukti-bukti yang terjadi atau yang disampaikan selama persidangan tidak ada satupun yang membuktikan bahwa Notaris Richardus Nangkih Sinulingga, SH. (dahulu Tergugat III/Turut Terbanding II) selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah membuat Akta Jual Beli No. 1036/Koja/1992 tanpa konfirmasi/menghadirkan Penggugat dalam pembuatan/penerbitan akta jual beli;

Bahwa fakta hukum yang terjadi adalah bahwa di dalam Akta Jual Beli No. 1036/Koja/1992 tersebut ada tanda tangan dari Termohon Kasasi beserta Istri yang jelas menunjukkan adanya persetujuan atas transaksi jual beli tanah dan bangunan antara Termohon Kasasi (dahulu Terbanding/Penggugat) beserta istri kepada Tjai Sofiandi (dahulu Tergugat I/Turut Terbanding I), sehingga diterbitkanlah Akta Jual Beli No. 1036/Koja/1992 yang merupakan akta otentik yang dibuat oleh dan di hadapan notaris sebagai Pejabat resmi yang ditunjuk berdasarkan undang-undang;

Bahwa apabila Termohon Kasasi menyangkal fakta hukum tersebut di atas, maka sesuai dengan asas dalam hukum acara perdata, maka Termohon Kasasi harus membuktikan penyangkalannya tersebut dengan bukti yang sebanding dengan akta otentik dan bukan hanya dengan dalil-dalil kosong yang tidak berdasarkan hukum atau hanya berdasarkan persangkaan belaka. Hal ini dapat dilihat dalam putusan Mahkamah Agung No. 3917 K/Pdt/1986 bahwa

Hal. 14 dari 22 hal. Put. No. 959 K/Pdt/2010



pada dasarnya apa yang tertuang dalam akta notaris harus dianggap benar merupakan kehendak para pihak dan sesuai dengan prinsip pembuktian, Hakim dan para pihak yang berperkara wajib menganggap akta otentik itu sebagai akta otentik, sampai pihak lawan dapat membuktikan bahwa akta yang diajukan, bukan akta otentik karena pihak lawan dapat membuktikan adanya:

- a. Cacat hukum, karena pejabat yang membuatnya tidak berwenang, atau;
- b. Tanda tangan pejabat di dalamnya adalah palsu, atau;
- c. Isi yang terdapat di dalamnya telah mengalami perubahan, baik berupa pengurangan atau penambahan kalimat;

Bahwa putusan Judex Facti yang tidak mempertimbangkan otentisitas akta jual beli yang dibuat oleh Notaris Richardus Sinulingga, SH. sebagai pejabat yang berwenang adalah bertentangan dengan hukum dan oleh karenanya mohon kiranya agar Majelis Hakim tingkat Kasasi untuk membatalkan putusan Majelis Hakim tingkat pertama dan tingkat kedua dan selanjutnya menyatakan bahwa akta jual beli yang dibuat oleh Notaris Richardus Sinulingga, SH. adalah sah secara hukum;

Mengenai Perbuatan Melawan Hukum:

Bahwa mohon kiranya untuk menjadi pertimbangan Majelis Hakim tingkat Kasasi yang memeriksa perkara ini, yaitu mengenai pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada halaman 27 alinea 3 sampai dengan halaman 32 alinea 3 putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang kemudian dikuatkan oleh Majelis Hakim tingkat kedua;

Bahwa Majelis Hakim tingkat pertama dan kedua telah lalai dalam menerapkan hukum saat memeriksa perkara *a quo*, yaitu dengan menyatakan bahwa Pemohon Kasasi telah melakukan perbuatan melawan hukum dalam perkara *a quo* tanpa memperhatikan ketentuan yang diatur dalam pasal-pasal sebagai berikut:

1. Pasal 138 ayat (7) HIR menyebutkan "Jika pemeriksaan tentang benarnya surat yang dimaksud itu menerbitkan sangkaan bahwa surat itu dipalsukan oleh orang yang masih hidup, maka Pengadilan Negeri mengirim segala surat perkara kepada Pembesar yang berkuasa akan menuntut kejahatan itu";
2. Pasal 138 ayat (8) HIR menyebutkan "Perkara yang dijalankan di muka Pengadilan Negeri, dipertanggihkan dahulu sampai jatuh keputusan dalam perkara pidana itu";

Bahwa agar putusan memenuhi rasa keadilan seyogyanya Majelis Hakim



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tingkat pertama dan kedua membuktikan terlebih dahulu unsur pidana atas pemalsuan atau penggelapan sebagaimana dalil yang disampaikan oleh Termohon Kasasi (dahulu Terbanding/Penggugat) dalam perkara *a quo* dan tidak hanya menentukan perbuatan melawan hukum berdasarkan keterangan saksi yang keterangannya hanya berdasarkan persangkaan pribadi belaka. Mohon untuk menjadi pertimbangan Majelis Hakim tingkat Kasasi bahwa dalam gugatan yang disampaikan oleh Termohon Kasasi (dahulu Terbanding/Penggugat) pada perkara lain yang pernah diputus sebelumnya, yaitu pada putusan Pengadilan Negeri dalam perkara No. 89/PDT.G/2000/PN.JKT.PST disebutkan bahwa Termohon Kasasi (dahulu Terbanding I/Penggugat) sesungguhnya telah melaporkan secara pidana permasalahan ybs pada pihak Polda Metro Jaya sebagaimana Laporan No. 399/K/II/1998/SATGAOPS"A" yang kemudian diteruskan laporannya ke Polres Jakarta Pusat dengan surat panggilan No.Pol 378/A.4/VI/98/RES.JP, namun sampai dengan saat ini permasalahan tersebut belum dapat dibuktikan. Oleh karena itu, bagaimana mungkin putusan perdata dalam kasus ini dijatuhkan apabila putusan pidana belum diselesaikan; Oleh karena itu, putusan Majelis Hakim tingkat pertama yang dikuatkan oleh Majelis Hakim tingkat kedua tanpa memperhatikan alasan-alasan tersebut di atas menjadi suatu hal yang keliru dan tidak tepat secara hukum dan karenanya haruslah dibatalkan;

## Mengenai Putusan Melebihi Tuntutan:

Bahwa Pemohon Kasasi merasa keberatan atas putusan Judex Facti yang menyatakan batal Risalah Lelang No. 761/1999-2000 sepanjang mengenai sebidan tanah yang terletak di Jalan Perumahan Karyawan Walikota Jakarta Utara seluas 120 m<sup>2</sup>, atas nama Rachmadi Prayogo, sertifikat No. 2011/1983;

Bahwa putusan Judex Facti tersebut tidak ada di dalam tuntutan (*petitum*) yang disampaikan Termohon Kasasi (dahulu Penggugat) dalam surat gugatannya terdahulu. Oleh karenanya, Judex Facti telah mengabulkan melebihi tuntutan yang dikemukakan dalam gugatan (*ultra petitum partium*) dan hal ini dianggap telah melampaui batas wewenang atau *ultra vires*, yakni bertindak melampaui wewenangnya (*beyond the powers of his authority*), sehingga oleh karenanya harus dinyatakan cacat (*invalid*). Hal ini ditegaskan pula dalam putusan MA No. 1001 K/Sip/1972 yang melarang Hakim mengabulkan hal-hal yang tidak diminta atau melebihi dari apa yang diminta, dengan ancaman berupa pembatalan putusan tersebut;

## Alasan kasasi Pemohon Kasasi II:

Hal. 16 dari 22 hal. Put. No. 959 K/Pdt/2010



1. Bahwa Pemohon Kasasi/Pembanding II/Tergugat IV keberatan dengan pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi halaman 6 paragraph 3 dan halaman 7 paragraph 1 putusan No. 231/Pdt/2008/PT.DKI yang berbunyi:

"Menimbang bahwa kalau diperhatikan petitum gugatan Terbanding semula Penggugat, maka dengan jelas dalam salah satu petitumnya berbunyi: "Menyatakan surat permohonan lelang No. S-2761/WPN.03/KP.06/1998 tanggal 13 Desember 1999 dari Tergugat IV kepada Kantor Lelang Jakarta II Departemen Keuangan RI, Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara Kantor Wilayah III adalah batal demi hukum atau setidaknya haruslah dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;

Menimbang, bahwa dalam petitum tersebut sudah segala sesuatu yang berkaitan dengan lelang yang akan dilakukan dengan adanya surat permohonan lelang, maka ada risalah lelang, sehingga pembatalan tersebut menyangkut seluruhnya";

2. Bahwa keberatan Pemohon Kasasi/Pembanding II/Tergugat IV terhadap pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi tersebut di atas, karena Judex Facti telah salah menerapkan hukum, ini berdasarkan hal-hal sebagai berikut:
  - a. Pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi tersebut di atas, telah melanggar asas *ultra petitum partium*, dimana Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta jo. Pengadilan Negeri Jakarta Pusat telah memutus melebihi yang diminta Penggugat;
  - b. Bahwa dalam gugatannya Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat hanya meminta pembatalan surat permohonan lelang No. S-2761/WPN.03/KP.06/1998 tanggal 13 Desember 1999 dari Tergugat IV kepada Kantor Lelang Jakarta II Departemen Keuangan RI, Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara, Kantor Wilayah III, tetapi Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat telah memutus melebihi yang diminta Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat dengan membatalkan Risalah Lelang No. 761/1999-2000;
  - c. Bahwa menurut Pendapat M. Yahya Harahap, SH. dalam bukunya "Hukum Acara Perdata", dinyatakan "Hakim yang mengabdikan melebihi posita maupun petitum gugat, dianggap telah melampaui batas wewenang atau *ultra vires* yakni bertindak melampaui wewenangnya (*beyond the powers of this authority*). Apabila putusan mengandung *ultra petitum* harus dinyatakan cacat (*invalid*) meskipun hal itu dilakukan dengan itikad

Hal. 17 dari 22 hal. Put. No. 959 K/Pdt/2010



- baik maupun sesuai kepentingan umum";
- d. Bahwa larangan atas asas *ultra petitum partium* juga ditegaskan dalam putusan Mahkamah Agung No. 1001/K/Sip/1972 yang melarang Hakim mengabulkan hal-hal yang tidak diminta atau melebihi dari apa yang diminta;
- e. Bahwa berdasarkan uraian tersebut huruf a sampai dengan b, maka jelas secara hukum putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta nomor: 231/Pdt/2008/PT.DKI tanggal 25 Agustus 2008 jo. putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 334/Pdt.G/2006/PN.Jkt.Pst tanggal 2 Agustus 2007 yang membatalkan Risalah Lelang No. 761/1999-2000 adalah cacat hukum, karena telah melanggar asas *ultra petitum partium*, karena tidak tersebut dalam *petitum* Termohon Kasasi/Terbanding/ Penggugat;
- f. Bahwa oleh karena itu Pemohon Kasasi/Pembanding II/Tergugat IV mohon agar Mahkamah Agung membatalkan putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta nomor: 231/Pdt/2008/PT.DKI tanggal 25 Agustus 2008 jo. putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 334/Pdt.G/2006/PN.Jkt.Pst tanggal 2 Agustus 2007;
3. Bahwa Pemohon Kasasi/Pembanding II/Tergugat IV keberatan dengan pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi halaman 7 paragraph 1 putusan yang berbunyi:
- "Menimbang, bahwa dalam petitum tersebut sudah segala sesuatu yang berkaitan dengan lelang yang akan dilakukan dengan adanya surat permohonan lelang, maka ada risalah lelang, sehingga pembatalan tersebut menyangkut seluruhnya";
- Keberatan tersebut di atas didasarkan pada hal-hal sebagai berikut:
- a. Bahwa *Judex Facti* tidak bisa membatalkan risalah lelang mengingat instansi yang mengeluarkan risalah lelang adalah Pejabat Lelang Kantor Lelang Negara Jakarta II, yang notabene bukan pihak dalam perkara ini;
- b. Instansi yang mengeluarkan produk hukum berupa surat permohonan lelang adalah KP3N Jakarta II (Pemohon Kasasi), walaupun ada hubungan sebab akibat dengan Risalah Lelang No. 761/1999-2000 tetapi bukan Pemohon Kasasi/Pembanding II/Tergugat IV yang mengeluarkan produk hukum berupa risalah lelang;
- c. Bahwa berdasarkan hal tersebut asas *ex aequa at bono* tidak dapat diterapkan dalam putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 231/Pdt/2008/PT.DKI tanggal 25 Agustus 2008 jo. putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 334/Pdt.G/2006/PN.Jkt. Pst tanggal 2 Agustus 2007;

Hal. 18 dari 22 hal. Put. No. 959 K/Pdt/2010





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- d. Bahwa Judex Facti telah memutus melampaui kewenangannya, dengan membatalkan produk hukum yang dikeluarkan oleh instansi pemerintah yang bukan pihak dalam perkara ini;
- e. Bahwa oleh karena itu Pemohon Kasasi/Pembanding II/Tergugat IV mohon agar Mahkamah Agung membatalkan putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor: 231/Pdt/2008/PT.DKI tanggal 25 Agustus 2008 jo. putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 334/Pdt.G/2006/PN.Jkt.Pst tanggal 2 Agustus 2007;
4. Bahwa secara keseluruhan Pemohon Kasasi/Pembanding II/Tergugat IV keberatan dengan putusan Judex Facti yang membatalkan Risalah Lelang No. 761/1999-2000, karena bukan kewenangan dari Judex Facti, hal ini didasarkan pada:
  - a. Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat jo Pengadilan Tinggi DKI Jakarta tidak mempunyai kewenangan untuk memeriksa dan memutus perkara ini, hal ini didasarkan pada Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor: 1205 K/Sip-1971 yang menyatakan bahwa terhadap perkara pengurusan piutang negara yang telah terlebih dahulu diperiksa oleh PUPN daripada Pengadilan Negeri, maka Pengadilan Negeri tidak berwenang memeriksanya;
  - b. Bahwa objek yang disengketakan merupakan jaminan dari Piutang Negara PT. Bank DKI Jakarta yang telah diserahkan pengurusan piutang negaranya kepada Panitia Urusan Piutang Negara, sehingga berdasarkan Yurisprudensi tersebut dalam butir a Pengadilan Negeri tidak berwenang untuk memeriksanya;
  - c. Berdasarkan uraian dalam butir a dan b di atas, maka Pemohon Kasasi/Pembanding II/Tergugat IV mohon agar Mahkamah Agung membatalkan putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor: 231/Pdt/2008/PT.DKI tanggal 25 Agustus 2008 jo putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 334/Pdt.G/2006/PN.Jkt.Pst tanggal 2 Agustus 2007;
5. Bahwa surat permohonan lelang No. S-2761/WPN.03/KP.06/1998 tanggal 13 Desember 1999 dari Tergugat IV kepada Kantor Lelang Jakarta II Departemen Keuangan RI, Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara, Kantor Wilayah III, yang dimintakan pembatalannya oleh Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat jelas-jelas merupakan objek TUN, sehingga seharusnya diajukan kepada Pengadilan Tata Usaha Negara; Bahwa dengan demikian Pengadilan Negeri Jakarta Pusat jo. Pengadilan Tinggi DKI Jakarta telah melampaui batas wewenangny dengan memeriksa

Hal. 19 dari 22 hal. Put. No. 959 K/Pdt/2010



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan memutus objek TUN, sehingga Pemohon Kasasi/Pembanding II/Tergugat IV mohon agar Mahkamah Agung membatalkan putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta nomor 231/Pdt/2008/PT.DKI tanggal 25 Agustus 2008 jo putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 334/Pdt.G/2006/PN.Jkt.Pst tanggal 2 Agustus 2007;

6. Bahwa dalam putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta nomor 231/Pdt/2008/PT.DKI tanggal 25 Agustus 2008 jo putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 334/Pdt.G/2006/PN.Jkt.Pst tanggal 2 Agustus 2007, Pengadilan Tinggi telah berat sebelah dalam memberikan pertimbangan hukum. Pengadilan Tinggi DKI Jakarta hanya mempertimbangkan dalil-dalil dari Termohon Kasasi/Pembanding/Tergugat IV, tetapi Pengadilan tidak mempertimbangkan adanya kerugian Negara jika pelaksanaan lelang dibatalkan, mengingat objek yang disengketakan merupakan jaminan dari piutang Negara di PT. Bank DKI/perkara/Pembanding I/Tergugat II;
7. Bahwa agar menjadi pertimbangan Mahkamah Agung, bahwa Kantor Lelang Negara Jakarta II telah dibantah oleh Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat di Pengadilan Negeri Jakarta Utara dengan register perkara No. 290/Pdt/Bth/2006/PN.Jkt.Ut, yang isi gugatannya adalah pembatalan Risalah Lelang No. 761/1999-2000. Dan terhadap perkara ini telah diputus oleh Pengadilan Negeri Jakarta Utara dalam putusannya tanggal 6 November 2007, yang amarnya berbunyi: "Menyatakan bantahan Pembantah tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*)";
8. Bahwa sebelum gugatan ini dan bantahan di Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang tersebut dalam butir 7, terhadap inti perkara ini juga telah diajukan gugatan oleh Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat dengan register perkara No. 89/Pdt.G/2000/PN. Jkt.Pst, dan gugatan tersebut telah diputus sampai dengan tingkat kasasi sebagaimana tersebut dalam putusan No. 3627 K/Pdt/2002 tanggal 11 Oktober 2005 jo. putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No. 299/Pdt/2001/PT.DKI tanggal 31 Oktober 2001 jo. putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 89/Pdt.G/2000/PN.Jkt.Pst tanggal 20 Desember 2000 yang inti isi putusan kasasi tersebut adalah menyatakan Gugatan Penggugat (Rachmadi Prayogo) tidak dapat diterima;  
Bahwa berdasarkan butir 7 dan 8 tersebut di atas, maka Pemohon Kasasi mohon agar Mahkamah Agung membatalkan putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor: 231/Pdt/2008/PT.DKI tanggal 25 Agustus 2008 jo. putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 334/Pdt.G/2006/PN.Jkt.Pst tanggal 2 Agustus 2007, untuk menghindari penyelesaian masalah ini berlarut-larut;

Hal. 20 dari 22 hal. Put. No. 959 K/Pdt/2010

#### 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)



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

mengenai alasan-alasan Kasasi Pemohon Kasasi I dan II / Tergugat II dan IV:

Bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena Judex Facti tidak salah menerapkan hukum, keberatan Pemohon Kasasi atas putusan Judex Facti yang menyatakan batal Risalah Lelang No. 761/1999-2000 telah dipertimbangkan oleh Pengadilan Tinggi sesuai dengan tuntutan subsidair dalam gugatan Penggugat, lagi pula alasan-alasan tersebut mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan tidak dilaksanakan atau ada 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 bila Pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang No. 14 Tahun 1985, sebagaimana yang telah diubah dan ditambah dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 2004, perubahan kedua dengan Undang-Undang No. 3 Tahun 2009 dan peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, lagi pula ternyata bahwa putusan Judex Facti dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh para Pemohon Kasasi: PT. BANK DKI dan kawan tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari para Pemohon Kasasi ditolak, maka para Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang No. 48 tahun 2009, Undang-Undang No. 14 tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dan ditambah dengan Undang-Undang No. 5 tahun 2004, perubahan kedua dengan Undang-Undang No. 3 tahun 2009 dan peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

#### **M E N G A D I L I :**

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I: PT. BANK DKI, dan Pemohon Kasasi II: KANTOR PELAYANAN PENGURUSAN PIUTANG NEGARA (KP3N) JAKARTA II tersebut;

Hal. 21 dari 22 hal. Put. No. 959 K/Pdt/2010



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp. 500.000,00 (lima ratus ribu Rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Senin tanggal 8 November 2010 oleh Dr. H. Mohammad Saleh, SH., MH. Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Prof. Dr. Rifyal Ka`bah, MA. dan Soltoni Mohdally, SH., MH. Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Senin, tanggal 15 November 2010 oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh Bongbongan Silaban, SH., LL.M. Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

ttd./Prof.Dr.Rifyal Ka`bah,MA.

ttd./ Soltoni Mohdally, SH., MH.

K e t u a :

ttd./Dr.H.Mohammad Saleh,SH., MH.

Biaya kasasi:

- |                               |                       |
|-------------------------------|-----------------------|
| 1. M e t e r a i              | Rp. 6.000,00          |
| 2. R e d a k s i              | Rp. 5.000,00          |
| 3. <u>Administrasi kasasi</u> | <u>Rp. 489.000,00</u> |
| Jumlah                        | Rp. 500.000,00        |

Panitera Pengganti:

ttd./Bongbongan Silaban, SH.,LL.M.

Untuk salinan  
MAHKAMAH AGUNG RI  
an. Panitera

Panitera Muda Perdata

SOEROSO ONO, SH,MH.  
NIP.040.044.809

Hal. 22 dari 22 hal. Put. No. 959 K/Pdt/2010