



PUTUSAN

Nomor 4669 K/Pdt/2023

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

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

RATNASARI, bertempat tinggal di Jalan Cigedog, RT004/RW001, Kelurahan Cigedog, Kecamatan Kersana, Kabupaten Brebes, Provinsi Jawa Tengah, dalam hal ini memberi kuasa kepada Akhmad Junaidi, S.H., M.H., Advokat pada Kantor Hukum Akhmad Junaidi, S.H., M.H. & Rekan, beralamat di Jalan Sei Mesa, Nomor 42, RT013/RW002, Kelurahan Seberang Masjid, Kecamatan Banjarmasin Tengah, Banjarmasin, Kalimantan Selatan berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 28 Januari 2023;
Pemohon Kasasi dahulu Penggugat;

L a w a n

1. **MARGARET TJOKRO**, awalnya bertempat tinggal di Jalan Jembatan Gambangan, I, RT003/RW001, Kelurahan Pejagalan, Kecamatan Penjaringan, Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, akan tetapi saat ini setelah di cek yang tersebut tidak ada ditempat dan kita cek alamat beliau di dalam kota maupun luar kota, baik luar negeri maupun dalam negeri tidak diketahui alamat jelasnya;
2. **PT BANK MAYORA**, yang diwakili oleh Direktur, Tjahoyo Bengawan dan Tiolina Tumanggor, berkedudukan di Jalan Tomang Raya Kav. 21-23, Jakarta, dalam hal ini memberi kuasa kepada I Dewa Made Widya Putra, S.H., dan kawan-kawan, Para Advokat pada Kantor Hukum Dewa Suryajaya Gultom & Partners, beralamat di Gedung South Quarter

Halaman 1 dari 8 hal. Put. Nomor 4669 K/Pdt/2023



Tower, Lt.18, Jalan R.A. Kartini, Kav.8, Jakarta Selatan,
berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 12 April 2023;

3. **KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN
LELANG JAKARTA V**, berkedudukan di Jalan Prajurit KKO
Usman Dan Harun, Nomor 10, Jakarta Pusat, dalam hal ini
memberi kuasa kepada Harmani Sri Mumpuni dan kawan-
kawan, Para Pegawai pada Kantor Pelayanan Kekayaan
Negara Dan Lelang Jakarta V, berdasarkan Surat Kuasa
Khusus tanggal 23 Februari 2021;

Para Termohon Kasasi dahulu Para Tergugat;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan yang merupakan bagian
tidak terpisahkan dari putusan ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan surat-surat yang bersangkutan,
Penggugat dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta
Utara untuk memberikan putusan sebagai berikut:

Dalam Provisi:

- Menangguhkan lelang eksekusi terhadap barang jaminan berupa
Sertifikat Hak Milik Nomor 1928 atas nama Penggugat (Ratnasari)
sampai putusan ini berkekuatan hukum tetap;

Dalam Pokok Perkara:

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menyatakan bukti-bukti dan saksi-saksi yang diajukan Penggugat sah
dan berharga menurut hukum;
- Menyatakan tindakan dan perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I
merupakan perbuatan wanprestasi;
- Menghukum Tergugat I atau siapapun yang memegang Sertifikat Hak
Milik Nomor 1928 atas nama Ratnasari mengembalikan Sertifikat Hak
Milik kepada Penggugat;
- Menghukum Tergugat II dan Tergugat III untuk tidak melakukan eksekusi
Sertifikat Hak Milik Nomor 1928 atas nama Ratnasari;

Halaman 2 dari 8 hal. Put. Nomor 4669 K/Pdt/2023



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Tergugat I untuk membayar kerugian materil sebesar Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah) dan kerugian moril sebesar Rp15.000.000.000,00 (lima belas miliar rupiah);
- Menyatakan sita jaminan yang dilakukan oleh pengadilan sah menurut hukum;
- Menghukum Tergugat I dan Tergugat II serta Tergugat III secara tanggung renteng membayar biaya uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) sejak dilaksanakan;
- Membebankan biaya perkara menurut hukum;

Aqua et bono: mohon putusan yang seadil-adilnya;

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

1. Eksepsi Tergugat II:

- Gugatan Penggugat Konvensi tidak jelas/kabur (*exceptie obscur libel*);
- Gugatan diajukan Penggugat Konvensi atas dasar itikad buruk (*exceptio dole presentis*);

2. Eksepsi Tergugat III:

- Eksepsi mohon dikeluarkan sebagai pihak;
- Eksepsi *persona standi in judicio*;

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

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi (dahulu Tergugat II Konvensi) untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat Rekonvensi (dahulu Penggugat Konvensi) telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan Penggugat Rekonvensi adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah dan bangunan seluas 331 m² (tiga ratus tiga puluh satu meter persegi) sebagaimana tertuang dalam Sertipikat Hak Milik Nomor

Halaman 3 dari 8 hal. Put. Nomor 4669 K/Pdt/2023

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

1928/Pejagalan yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Utara pada tanggal 08 Oktober 1982;

4. Menghukum dan memerintahkan Tergugat Rekonvensi untuk segera menghentikan segala kegiatan operasional dan mengosongkan serta menyerahkan kunci-kunci dalam keadaan baik kepada Penggugat Rekonvensi atas sebidang tanah dan bangunan seluas 331 m² (tiga ratus tiga puluh satu meter persegi) sebagaimana tertuang dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 1928/Pejagalan yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Utara pada tanggal 08 Oktober 1982;
5. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah)/hari kepada Penggugat Rekonvensi terhitung sejak pemberitahuan pertama untuk mengosongkan Objek Jaminan yaitu tanggal 23 Oktober 2020 sampai dengan perkara *a quo* memiliki kekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*);
6. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum Banding, Kasasi dan atau upaya hukum lainnya (*uitvoerbaar bij voorraad*);
7. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara;
Atau, apabila Yang Mulia Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Utara telah menjatuhkan Putusan Nomor 65/Pdt.G/2021/PN Jkt.Utr., tanggal 24 Maret 2022, dengan amar sebagai berikut:

Dalam Provisi:

- Menyatakan gugatan provisi Penggugat tidak dapat diterima;

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menyatakan eksepsi Tergugat II dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Dalam Rekonvensi:

Halaman 4 dari 8 hal. Put. Nomor 4669 K/Pdt/2023

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 gugatan Penggugat Dalam Rekonvensi/Tergugat II Dalam Konvensi dinyatakan tidak dapat diterima;

Dalam Konvensi Dan Rekonvensi:

- Menghukum Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp1.872.000,00 (satu juta delapan ratus tujuh puluh dua ribu rupiah);

Kemudian putusan tersebut dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi DKI Jakarta dengan Putusan Nomor 691/PDT/2022/PT DKI., tanggal 29 November 2022;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi pada tanggal 26 Januari 2023 kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 28 Januari 2023 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 3 Februari 2023 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 65/Pdt.G/2021/PN Jkt.Utr., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Utara, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 17 Februari 2023;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan memori kasasi yang diterima pada tanggal 17 Februari 2023 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Pemohon Kasasi meminta agar:

- Menerima permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi untuk seluruhnya;
- Membebaskan biaya perkara menurut hukum;

Mengadili Sendiri:

Halaman 5 dari 8 hal. Put. Nomor 4669 K/Pdt/2023

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

- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 691/PDT/2022/PT DKI., tanggal 29 November 2022 dan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 65/Pdt.G/2021/PN Jkt.Utr., tanggal 24 Maret 2022;
- Membebaskan biaya perkara menurut hukum;

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Termohon Kasasi II dan III telah mengajukan kontra memori kasasi yang diterima pada tanggal 13 April 2023 yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;

Menimbang bahwa terhadap keberatan-keberatan tersebut Mahkamah Agung berpendapat:

Bahwa keberatan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah meneliti secara saksama memori kasasi yang diterima pada tanggal 17 Februari 2023, kontra memori kasasi yang diterima pada tanggal 13 April 2023 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang menguatkan putusan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Jakarta Utara tidak salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa gugatan Penggugat adalah kabur karena mencampur adukkan dua permasalahan yang berbeda yaitu masalah wanprestasi oleh Tergugat I karena Tergugat I yang meminjam Sertifikat Hak Milik Nomor 1928/Penjagalan milik Penggugat tidak dikembalikan, sedangkan dalam dalil gugatannya Penggugat menyatakan adanya perbuatan melawan hukum tetapi tidak menjelaskan secara rinci siapa-siapa yang telah melakukan perbuatan melawan hukum dan perbuatan melawan hukum yang mana yang telah dilakukan maka tepat gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata bahwa putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi DKI Jakarta dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau Undang-Undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi: RATNASARI tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon

Halaman 6 dari 8 hal. Put. Nomor 4669 K/Pdt/2023



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kasasi ditolak dan Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

Memperhatikan Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana yang telah diubah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

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

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Rabu, tanggal 20 Desember 2023 oleh Maria Anna Samiyati, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Drs. M. Yunus Wahab, S.H., M.H., dan Dr. Rahmi Mulyati, S.H., M.H., Hakim-hakim Agung sebagai Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Aryaniek Andayani, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-hakim Anggota:

Ketua Majelis,

ttd.

ttd.

Dr. Drs. M. Yunus Wahab, S.H., M.H.

Maria Anna Samiyati, S.H., M.H.

ttd.

Dr. Rahmi Mulyati, S.H., M.H.

Halaman 7 dari 8 hal. Put. Nomor 4669 K/Pdt/2023



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

Panitera Pengganti,

ttd.

Aryaniek Andayani, S.H., M.H.

Biaya-biaya Kasasi:

| | |
|-----------------------------|---------------------|
| 1. M e t e r a i..... | Rp 10.000,00 |
| 2. R e d a k s i..... | Rp 10.000,00 |
| 3. Administrasi kasasi..... | <u>Rp480.000,00</u> |
| Jumlah | Rp500.000,00 |

Untuk Salinan
Mahkamah Agung RI.
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata

Ennid Hasanuddin
NIP.195907101985121001

Halaman 8 dari 8 hal. Put. Nomor 4669 K/Pdt/2023