



P U T U S A N

No. 1977 K/PDT/2011

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

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

**WONG WIDODO HARYANTO**, bertempat tinggal di Jalan M. Karang A.4.S/14, RT. 001 RW. 003, Kelurahan Pluit, Kecamatan Penjaringan – Jakarta Utara, dalam hal ini memberi kuasa kepada SYAFRUDIN MAKMUR, SH., MH., Advokat dan Konsultan Hukum, berkantor di Jalan Karyawan No. 8, Kedaung, Pamulang, Tangerang Selatan – Banten;

Pemohon Kasasi dahulu Tergugat III/Pembanding;

m e l a w a n :

**Ny. GO SHERLY LINGGAWATI**, bertempat tinggal di Jalan S. Supriyadi Kepuh No. 20-40 – Malang;

Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;

d a n :

**1 PAULUS PRAMONO PUJODIWIRYO;**

**2 Ny. EKA NOVIANTI**, keduanya bertempat tinggal di Jalan Kruing No. 7 – Kota Malang, sekarang tidak diketahui tempat tinggalnya;

**3 KEPALA KANTOR PELAYANAN PIUTANG DAN LELANG NEGARA MALANG;**

Para Turut Termohon Kasasi dahulu Tergugat I, II dan IV/Para Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

Bahwa Penggugat adalah pemilik hak yang sah atas sebidang tanah berikut bangunan seluas 202 m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Kruing No. 7, Kelurahan Balarjosari,

Hal. 1 dari 16 hal. Put. No. 1977 K/Pdt/2011



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kecamatan Sukun – Kota Malang, yang diuraikan dalam Sertifikat Hak Milik No. 1678, Gambar Situasi No. 2104, atas nama Penggugat (Ny. Go Sherly Linggawati) dan di bawah penguasaan Penggugat, dengan batas-batas:

- Utara : Rumah milik Sidharta W./Bambang;
- Timur : Rumah milik Pak Mulyono;
- Selatan: Rumah milik Pramono;
- Barat : Jalan Kruing;

Selanjutnya mohon disebut sebagai obyek sengketa;

Bahwa dasar kepemilikan Penggugat terhadap obyek sengketa didasarkan pada Akta Jual Beli tanggal 23 Maret 2005, No. 18/R/III/2005, dibuat di hadapan Rosyad, SH., selaku PPAT di Malang, dibeli Penggugat dari Tergugat I dan Tergugat II, sebagai orang-orang yang cakap untuk membuat perikatan suatu hal tertentu (keduanya telah cukup umur) dan dengan harga yang wajar serta suatu sebab yang halal (berupa jual beli) sebagaimana syarat sahnya suatu perjanjian berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdara, sehingga Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik, oleh karenanya hak-hak kepemilikannya harus dilindungi oleh hukum;

Bahwa sebelum penandatanganan Akta Jual Beli tersebut di atas, Penggugat telah melakukan pengecekan di Kantor Pertanahan Kota Malang atas obyek jual beli tersebut, apakah terhadap obyek jual beli tersebut dalam keadaan sengketa (diblokir atau dibebani dengan sita jaminan) dan ternyata oleh Kantor Pertanahan Kota Malang dinyatakan obyek jual beli atas sebidang tanah berikut bangunan seluas 202 m<sup>2</sup> Sertifikat Hak Milik No. 1678, Gambar Situasi No. 2104, atas nama Penggugat (Ny. Go Sherly Linggawati), dengan batas-batas:

- Utara : Rumah milik Sidharta W./Bambang;
- Timur : Rumah milik tanah Pak Mulyono;
- Selatan: Rumah milik Pramono;
- Barat : Jalan Kruing;

Tersebut dalam keadaan bersih dan diberi catatan telah diperiksa dan sesuai dengan daftar di Kantor Pertanahan;

Bahwa Penggugat juga telah meneliti Sertifikat Hak Milik No. 1678, Gambar Situasi No. 2104 tersebut, telah terbit pada mulanya pada tanggal 10 Agustus 1985 atas nama Ny. Eka Novianty, isteri Paulus Pramono Pudjodiwirejo (Tergugat I), kemudian pada tanggal 14 November 1985 dipertanggungjawabkan hutang kepada PT. Bank Central Asia sampai dengan tanggal 9 November 1989. Selanjutnya, pada tanggal 10 Januari



1996, dipertanggungjawabkan kepada PT. Bank Rakyat Indonesia sampai dengan tanggal 29 Januari 2001. Lalu, pada tanggal 30 Januari 2004, dipertanggungjawabkan hutang lagi kepada PT. Bank Central Asia sampai dengan dibeli oleh Penggugat tanggal 23 Maret 2005, atas hasil penelitian sebagaimana tersebut di atas, maka pada tanggal 23 Maret 2005 dilakukan penandatanganan Akta Jual Beli No. 18/R/III/2005 oleh Penggugat selaku pembeli dan Tergugat I dan II selaku penjual, dibuat di hadapan Rosyad, SH., selaku PPAT di Malang;

Bahwa terhitung sejak tanggal 23 Maret 2005 tersebut telah terjadi pemindahan kepemilikan dari penjual (Tergugat I dan Tergugat II) kepada pembeli (Penggugat);

Bahwa Penggugat telah menerima surat dari Pengadilan Negeri Malang tertanggal 9 Mei 2005, 20 Juli 2005, 15 Januari 2007, 30 Juni 2008 dan 9 Oktober 2008, yang pada pokoknya, Penggugat agar secara sukarela mengosongkan rumah tersebut dan apabila sampai batas waktu tanggal tersebut belum dikosongkan, maka akan dikosongkan secara paksa berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Malang tanggal 26 Januari 2005, No. 196/Pdt.G/1998/PN.Mlg dan Risalah Lelang No. 47/2005;

Bahwa terjadinya proses lelang tersebut adalah adanya sengketa antara Tergugat I dengan PT. Nipres yang dimenangkan oleh PT. Nipres. PT. Nipres kemudian mengajukan lelang melalui Tergugat IV atas obyek sengketa, yang kemudian terjadi lelang dengan pembeli Tergugat III;

Bahwa berdasarkan Risalah Lelang tersebut, Tergugat III mengajukan eksekusi pengosongan obyek sengketa;

Bahwa perlu Penggugat jelaskan bahwa tanah yang terletak di Jalan Kruing No. 7 – Malang terdiri dari 3 (tiga) kavling dengan luas keseluruhan 670 m<sup>2</sup>, yaitu 1 (satu) kavling seluas 202 m<sup>2</sup> berupa tanah berikut bangunan berdiri di atas tanah dengan Sertifikat Hak Milik No. 1678 milik Penggugat sebagaimana terurai di atas, sedangkan 2 (dua) kavling milik Tergugat I dan II berupa bangunan rumah yang berdiri di atas tanah hak sewa Kotamadya Malang seluas 2 x 234 m<sup>2</sup> = 468 m<sup>2</sup>, dengan batas-batas:

- Utara : Rumah milik P. Mulyono dan tanah milik Penggugat;
- Timur : Jalan Cemara;
- Selatan: Rumah milik Agnes Ferry dan Singgih;
- Barat : Jalan Kruing;

Bahwa ketika PT. Nipres mengajukan permohonan lelang ke Kantor Lelang Negara (Tergugat IV), data obyek lelang menunjuk kepada data 2 (dua) kavling I, II



berupa bangunan rumah yang berdiri di atas tanah hak sewa Kotamadya Malang seluas 2 x 234 m<sup>2</sup> = 468 m<sup>2</sup>, dengan batas-batas:

- Utara : Rumah milik P. Mulyono dan tanah milik Penggugat;
- Timur : Jalan Cemara;
- Selatan: Rumah milik Agnes Ferry dan Singgih;
- Barat : Jalan Kruing;

Sebagaimana tersebut dan terurai dalam Risalah Lelang No. 47/2005;

Bahwa dengan demikian, obyek sengketa bukanlah lelang, dengan demikian pula permohonan eksekusi pengosongan obyek sengketa oleh Tergugat III, sehingga terbit Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Malang tanggal 26 Januari 2005, No. 196/Pdt.G/1998/PN.Mlg, adalah salah alamat sepanjang yang menyangkut obyek sengketa milik Penggugat;

Bahwa seandainya benar (*quod non*) obyek lelang adalah obyek sengketa, sehingga terbit Penetapan Eksekusi, hal tersebut juga salah alamat, karena obyek tanah hak sewa milik Tergugat I dan Tergugat II, tetapi milik Penggugat dan telah ber-Sertifikat Hak Milik No.1678, sedangkan Penggugat tidak ada hubungan hukum apapun terhadap sengketa antara Tergugat I dengan PT. Nipres;

Penggugat sebagai pemilik sah atas tanah pada posita di atas tidak ada kaitan dan hubungan apapun dengan permasalahan antara Tergugat I dan II dengan PT. Nipres, sehingga sangat tidak logis menurut hukum apabila Penggugat harus menyerahkan harta miliknya tersebut kepada pihak yang tidak ada kaitan dan hubungan hukum dengan Penggugat;

Bahwa Tergugat I dan II sebagai Termohon Eksekusi sudah tahu bahwa obyek sengketa bukanlah obyek lelang, sehingga bukan pula sebagai obyek eksekusi, tetapi dengan membiarkan obyek sengketa menjadi obyek eksekusi yang dimohonkan Tergugat III, jelas hal tersebut merupakan perbuatan hukum yang sangat merugikan Penggugat;

Bahwa seandainya benar (*quod non*) obyek sengketa adalah obyek lelang, Tergugat I dan Tergugat II sepatutnya tahu bahwa obyek sengketa sudah bukan miliknya tetapi milik Penggugat, tetapi dengan sengaja membiarkan tanah milik Penggugat tersebut dijual lelang yang diadakan oleh Tergugat IV yang kemudian dibeli oleh Tergugat III sebagai pembeli lelang, adalah merupakan perbuatan melawan hukum yang sangat merugikan Penggugat;



Bahwa Tergugat III sebagai pembeli lelang yang baik seharusnya mengecek keabsahan obyek lelang terlebih dahulu dan sepatutnya tahu bahwa obyek sengketa adalah miliknya Penggugat, bukan milik Tergugat I/Termohon Lelang serta bukan obyek lelang. Tetapi ternyata Tergugat III tidak melaksanakan kewajiban tersebut, bahkan mengajukan permohonan eksekusi terhadap obyek sengketa yang bukan obyek lelang, dengan demikian perbuatan mana bermaksud memiliki harta milik orang lain untuk keuntungan diri sendiri dengan mengorbankan kepentingan Penggugat, perbuatan mana merupakan perbuatan melawan hukum yang sangat merugikan Penggugat;

Bahwa Tergugat IV selaku institusi negara yang menyelenggarakan lelang obyek sengketa seharusnya meneliti dan mengecek secara seksama keabsahan dan keakuratan obyek lelang yang akan dilelang tersebut, sehingga tidak menimbulkan kerancuan hukum di kemudian hari. Tergugat IV ternyata tidak melaksanakan kewajibannya tersebut, sehingga Tergugat III mengajukan permohonan eksekusi terhadap obyek sengketa berdasarkan Risalah Lelang Tergugat IV, perbuatan mana merupakan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat;

Bahwa rangkaian perbuatan Para Tergugat tersebut secara yuridis telah memenuhi syarat dan unsur yang wajib dalam kriteria perbuatan melawan hukum, yaitu:

- a Adanya perbuatan yang melawan peraturan perundang-undangan yang berlaku, secara nyata telah terjadi perbuatan yang melanggar peraturan, yaitu pelaksanaan eksekusi terhadap obyek yang akan dilaksanakan eksekusi pengosongan rumah Jalan Kruing No. 7 – Malang, ditemukan fakta hukum tetap bahwa Tergugat I, II dengan sengaja membiarkan tanah milik Penggugat termasuk obyek eksekusi yang dimohonkan oleh Tergugat III, padahal seharusnya obyek yang akan dilaksanakan eksekusi adalah bangunan rumah yang berdiri di atas tanah hak sewa Kotamadya Malang milik Tergugat I, II/Termohon Eksekusi Paulus Pramono Pudjodiwiryo seluas 468 m<sup>2</sup>, terletak di Jalan Kruing No. 7 – Malang, dengan batas-batas:

- Utara : Rumah milik Mulyono;
- Timur : Rumah milik Mulyono;
- Selatan: Rumah milik Agnes Ferry;
- Barat : Jalan Kruing;

Bahwa ternyata perintah pengosongan obyek eksekusi yang dimaksud adalah keliru (*error in objecto*), yang seharusnya hanya milik Termohon Eksekusi/Tergugat I, II,



namun dilaksanakan terhadap tanah hak milik Penggugat yang juga tidak ada kaitan/hubungan hukum apapun dengan Termohon Eksekusi/Termohon Lelang;

- b Adanya suatu kesalahan secara melawan hukum, yaitu Para Tergugat tidak melakukan pengecekan maupun pengawasan terhadap barang yang dijadikan obyek jual beli lelang secara jelas dan akurat, akibatnya terjadi perbuatan yang melanggar ketentuan yang berlaku, padahal yang demikian itu sudah diketahui oleh Para Tergugat bahwa tanah yang menjadi obyek jual beli lelang seharusnya hanyalah milik Termohon Eksekusi/Termohon Lelang, dan bukan termasuk obyek sengketa milik Penggugat yang tidak ada kaitan hukum apapun dengan Para Tergugat;
- c Adanya kerugian yang ditimbulkan, yaitu akibat dari perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat, maka tanah dan bangunan rumah milik Penggugat menjadi tidak bisa dijual/tidak laku dijual, sehingga Penggugat menderita kerugian immateriil berupa perasaan cemas, malu dan tertekan akibat perbuatan Para Tergugat tersebut jika dinilai dengan uang sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah);
- d Adanya hubungan kausal antara perbuatan melawan hukum dengan kerugian, yaitu sejak terjadi perintah pengosongan dengan cara menyimpangi peraturan perundang-undangan yang berlaku yang dilakukan oleh Para Tergugat tersebut, akhirnya tanah milik Penggugat tersebut tidak bisa/tidak laku untuk dijual, sehingga perasaan Penggugat menjadi cemas, malu dan tertekan, yang mengakibatkan timbul kerugian yang diperhitungkan sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah), dengan demikian hubungan perbuatan Para Tergugat tersebut dengan kerugian yang dialami Penggugat sudah terbukti dan cukup beralasan;

Bahwa mengingat perbuatan Para Tergugat yang demikian itu sudah nyata, yaitu merupakan perbuatan melawan hukum dan merugikan Penggugat, maka Penggugat berhak menuntut hak dan sangatlah adil dan pantas untuk memohon kepada Pengadilan Negeri Malang, yaitu agar Para Tergugat dihukum membayar kerugian immateriil kepada Penggugat sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah);

Bahwa untuk menjaga agar tidak ada kesalahan hukum di kemudian hari atas eksekusi terhadap obyek eksekusi yang salah alamat, maka pelaksanaan eksekusi terhadap obyek sengketa berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Malang No. 196/Pdt.G.1998/PN.Mlg tanggal 26 Januari 2005 sepanjang menyangkut obyek sengketa harus ditunda sampai dengan adanya putusan yang berkekuatan tetap atas gugatan ini;



Bahwa oleh karena adanya fakta hukum berdasarkan Risalah Lelang No. 47/2005 tersebut obyek sengketa bukanlah obyek lelang, karena terjadi *error in objecto*, sehingga Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Malang No. 196/Pdt.G.1998/PN.Mlg tanggal 26 Januari 2005 serta pelaksanaan eksekusi pengosongan terhadap tanah dan bangunan rumah milik Penggugat tersebut menjadi *error in objecto* pula, maka harus dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat sepanjang yang menyangkut obyek sengketa;

Bahwa untuk menjaga hal-hal di kemudian hari yang dapat merugikan Penggugat, maka mohon Pengadilan Negeri Malang meletakkan sita jaminan atas obyek sengketa, yaitu sebidang tanah berikut bangunan seluas 202 m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Kruing No. 7, Kelurahan Balarjosari, Kecamatan Sukun – Kota Malang, yang diuraikan dalam Sertifikat Hak Milik No. 1678, Gambar Situasi No. 2104, atas nama Penggugat;

Bahwa mengingat gugatan Penggugat sangat eksepsional (benar dan beralasan hukum) dan didukung alat bukti otentik, maka berdasarkan ketentuan Pasal 180 HIR Jo Surat Edaran Mahkamah Agung RI No. 3 Tahun 2000, Penggugat mohon putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada *verzet*, banding atau kasasi;

Bahwa oleh karena gugatan Penggugat beralasan hukum, mohon dikabulkan seluruhnya dan kepada Para Tergugat mohon dihukum membayar semua biaya/ongkos perkara;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Malang agar memberikan putusan yang dapat dijalankan lebih dahulu sebagai berikut:

**DALAM PROVISI:**

1 Memerintahkan kepada Juru Sita Pengadilan Negeri Malang untuk menunda pelaksanaan eksekusi pengosongan terhadap obyek sengketa, yaitu tanah berikut bangunan rumah terletak di Jalan Kruing No. 7, Kelurahan Balarjosari, Kecamatan Sukun – Kota Malang, yang seluas 202 m<sup>2</sup>, yang diuraikan dalam Sertifikat Hak Milik No. 1678, Gambar Situasi No. 2104 dengan batas-batas:

- Utara : Rumah milik SIDHARTA W./BAMBANG;
- Timur : Rumah milik tanah Pak MULYONO;
- Selatan: Rumah milik PRAMONO;
- Barat : Jalan Kruing;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Milik Penggugat (Ny. GO SHERLY LINGGAWATI) berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Malang tanggal 26 Januari 2005, No. 196/Pdt.G.1998/PN.Mlg, sampai adanya putusan berkekuatan hukum tetap atas perkara ini;

## DALAM POKOK PERKARA:

- 1 Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- 2 Menyatakan Penggugat adalah pemilik/pemegang hak atas sebidang tanah berikut bangunan rumah seluas 202 m<sup>2</sup>, terletak di Jalan Kruing No. 7, Kelurahan Balarjosari, Kecamatan Sukun – Kota Malang, yang diuraikan dalam Sertifikat Hak Milik No. 1678, Gambar Situasi No. 2104, atas nama Penggugat (Ny. Go Sherly Linggawati), dengan batas-batas:
  - Utara : Rumah milik Sidharta W./Bambang;
  - Timur : Rumah milik tanah Pak Mulyono;
  - Selatan: Rumah milik Pramono;
  - Barat : Jalan Kruing;
- 3 Menyatakan sah terhadap Akta Jual Beli yang dilaksanakan pada tanggal 23 Maret 2005, No. 18/R/III/2005, dibuat di hadapan Rosyad, SH., selaku PPAT Kota Malang;
- 4 Menyatakan Penetapan Eksekusi No. 196/Pdt.G.1998/PN.Mlg tanggal 26 Januari 2005 adalah tidak berlaku mengikat terhadap obyek sengketa, yaitu tanah dan bangunan rumah seluas 202 m<sup>2</sup>, terletak di Jalan Kruing No. 7, Kelurahan Balarjosari, Kecamatan Sukun – Kota Malang, yang diuraikan dalam Sertifikat Hak Milik No. 1678, Gambar Situasi No. 2104, atas nama Penggugat (Ny. Go Sherly Linggawati), dengan batas-batas:
  - Utara : Rumah milik Sidharta W./Bambang;
  - Timur : Rumah milik tanah Pak Mulyono;
  - Selatan: Rumah milik Pramono;
  - Barat : Jalan Kruing;
- 5 Menyatakan sah penguasaan fisik terhadap obyek sengketa oleh Penggugat;
- 6 Menyatakan bahwa Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum dan merugikan Penggugat;
- 7 Menyatakan bahwa Para Tergugat bertanggung jawab secara tanggung renteng untuk membayar uang kerugian immateriil kepada Penggugat karena perbuatan melawan hukum sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah);



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 8 Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang ganti rugi karena perbuatan melawan hukum kepada Penggugat sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) secara tunai dan sekaligus;
- 9 Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas obyek sengketa, yaitu sebidang tanah dan bangunan seluas 202 m<sup>2</sup>, terletak di Jalan Kruing No. 7, Kelurahan Balarjosari, Kecamatan Sukun – Kota Malang, yang diuraikan

dalam Sertifikat Hak Milik No. 1678, Gambar Situasi No. 2104, atas nama Penggugat;

- 10 Menghukum Para Tergugat untuk membayar segala biaya perkara ini;

Mohon putusan yang seadil-adilnya;

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

- 1 Eksepsi Kompetensi Absolut;

Bahwa untuk memeriksa tindakan Tergugat IV selaku instansi yang melaksanakan pelelangan merupakan kewenangan Badan Peradilan Tata Usaha Negara Cq. Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya, bukan Badan Peradilan Umum Cq. Pengadilan Negeri Malang. Berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1456 K/Pdt/1998 tanggal 28 Juni 1999 dalam putusannya menyatakan: “Bahwa untuk membuktikan apakah benar telah terjadi penyimpangan dari ketentuan undang-undang dalam lelang eksekusi oleh Kantor Lelang Negara, maka gugatan harus diajukan ke Pengadilan Tata Usaha Negara, karena hal ini menyangkut kewenangan pejabat Tata Usaha Negara dan karena itu bukan wewenang peradilan umum”;

- 2 Eksepsi *Rei Judicatie (Nebis in Idem)*;

Bahwa objek sengketa, pokok perkara, tuntutan yang menjadi dasar gugatan perkara a quo sama dengan perkara No. 63/Pdt/Plw/2005/PN.Mlg tanggal 16 Mei 2005 yang telah diputus oleh Pengadilan Negeri Malang dengan keputusannya No. 63/Pdt/Plw/2005/PN.Mlg tanggal 10 Oktober 2005 Jo Putusan Pengadilan Tinggi No. 383/Pdt/2008/PT.Sby tanggal 9 September 2008 yang amar putusannya menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Malang yang dimohonkan banding. Bahwa obyek sengketa No. 63/Pdt/Plw/2005/PN.Mlg tanggal 16 Mei 2005 dan perkara nomor a quo adalah berkaitan dengan eksekusi pengosongan rumah di Jalan Kruing No. 7 guna melaksanakan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Malang No. 196/

Hal. 9 dari 16 hal. Put. No. 1977 K/Pdt/2011



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pdt.G.1998/PN.Mlg tanggal 26 Januari 2005. Bahwa perkara yang sama tidak dapat diperkarakan dua kali. Apabila suatu kasus perkara telah pernah diajukan kepada pengadilan dan terhadapnya telah dijatuhkan putusan, maka terhadap perkara tersebut tidak dapat lagi diajukan gugatan baru untuk memperkarakannya kembali;

### 3 Eksepsi *Persona Standi in Judicio*;

a Bahwa gugatan Penggugat terhadap Tergugat IV mohon dinyatakan kurang sempurna dan dinyatakan tidak dapat diterima, karena tidak mengaitkan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Cq. Kanwil X Direktorat Jenderal Kekayaan Negara, yang merupakan badan hukum induk dari Tergugat IV, seharusnya Pemerintah RI Cq. Menteri Keuangan RI Cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Cq. Kanwil X Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Cq. Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Malang beralamat di Jalan S. Supriadi No. 157 – Malang;

b Bahwa gugatan Penggugat yang hanya ditujukan kepada Tergugat IV harus dinyatakan kurang sempurna, karena sebagai instansi pemerintah, dalam melakukan tindakan hukumnya merupakan satu kesatuan dengan lembaga yang melingkupinya, sehingga gugatan Penggugat mohon dinyatakan tidak dapat diterima (vide Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 296 K/Sip/1970 tanggal 9 Desember 1970);

### 4 Eksepsi *Error in Persona*;

Bahwa materi gugatan Penggugat adalah berkaitan dengan eksekusi pengosongan rumah di Jalan Kruing No. 7 – Malang guna melaksanakan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Malang No. 196/Pdt.G.1998/PN.Mlg tanggal 26 Januari 2005, dimana Penggugat telah menerima surat dari Pengadilan Negeri Malang tanggal 9 Mei 2005, 20 Juli 2005, 15 Januari 2007, 30 Juni 2008 dan 9 Oktober 2008. Pihak yang terkait dengan pelaksanaan eksekusi pengosongan adalah Termohon Eksekusi (Tergugat I dan Tergugat II) serta Pemohon Eksekusi (Tergugat III), bukan Tergugat IV, dengan demikian gugatan Penggugat *error in persona*, sehingga sudah seharusnya Tergugat IV dikeluarkan sebagai pihak berperkara (vide Pasal 200 ayat (11) HIR);

### 5 Eksepsi Gugatan Kurang Pihak;

Bahwa gugatan Penggugat tidak lengkap, karena Penggugat tidak mengikutsertakan Notaris ROSYAD, SH., sebagai pihak dalam perkara a quo, padahal dalam dalil gugatannya, Penggugat menyatakan dasar kepemilikan Penggugat terhadap obyek



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sengketa didasarkan pada Akta Jual Beli tanggal 23 Maret 2005, No. 18/R/III/2005, di hadapan Notaris ROSYAD, SH.;

Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 216 K/Sip/1974 tanggal 27 Maret 1975 Jo No. 1424 K/Sip/1975 tanggal 6 Juni 1976 Jo No. 876 K/Sip/1977 tanggal 19 Juni 1979 yang menyatakan: “Bahwa tidak dapat diterimanya gugatan a quo adalah karena ada kesalahan formil, yaitu pihak yang seharusnya digugat tetapi belum digugat”;

Bahwa terhadap gugatan tersebut, Pengadilan Negeri Malang telah menjatuhkan putusan, yaitu putusan No. 163/Pdt.G/2008/PN.Mlg tanggal 7 Juli 2009 yang amarnya sebagai berikut:

#### DALAM EKSEPSI:

- Menolak eksepsi Tergugat IV tersebut untuk seluruhnya;

#### DALAM PROVISI:

- Menolak tuntutan provisi Penggugat tersebut;

#### DALAM POKOK PERKARA:

- 1 Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
- 2 Menyatakan sebidang tanah seluas 202 m<sup>2</sup> berikut bangunan di atasnya yang terletak di Jalan Kruing No. 7, Kelurahan Balarjosari, Kecamatan Sukun – Kota Malang, sebagaimana tertuang dalam Sertifikat Hak Milik No. 1678, Gambar Situasi No. 2104 Tahun 1985, atas nama Penggugat (Ny. GO SHERLY LINGGAWATI), dengan batas-batas:
  - Utara : Rumah milik SIDHARTA W./BAMBANG;
  - Timur : Rumah milik tanah Pak MULYONO;
  - Selatan: Rumah milik PRAMONO;
  - Barat : Jalan Kruing;

Adalah milik Penggugat;

- 3 Menyatakan Akta Jual Beli No. 18/R/III/2005 tanggal 23 Maret 2005 yang dibuat oleh Notaris ROSYAD, SH., adalah sah menurut hukum;
- 4 Menyatakan Penetapan Eksekusi No. 196/Pdt.G/1998/PN.Mlg tanggal 26 Januari 2005 terhadap obyek sengketa adalah tidak berlaku mengikat menurut hukum;
- 5 Menyatakan penguasaan fisik terhadap obyek sengketa oleh Penggugat adalah sah menurut hukum;
- 6 Menyatakan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat;

Hal. 11 dari 16 hal. Put. No. 1977 K/Pdt/2011



- 7 Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya;
- 8 Menghukum Tergugat III untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp. 1.069.000,- (satu juta enam puluh sembilan ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat III, Putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Surabaya dengan putusan No. 387/PDT/2010/PT.SBY tanggal 27 Oktober 2010;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat III/Pembanding pada tanggal 20 Januari 2011, kemudian terhadapnya oleh Tergugat III/Pembanding (dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 19 Januari 2011) diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 20 Januari 2011 sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi No. 163/Pdt.G/2008/PN.Mlg Jo No. 387/PDT/2010/PT.SBY yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Malang, permohonan tersebut diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 2 Februari 2011;

Bahwa setelah itu oleh Penggugat/Terbanding yang pada tanggal 24 Februari 2011 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Tergugat III/Pembanding, diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Malang pada tanggal 25 Februari 2011;

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/Tergugat III dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah:

- 1 Bahwa keliru sekali pendapat Pengadilan Tinggi Surabaya yang telah memberikan pertimbangan hukum yang tidak cukup (minim) berbunyi: "Bahwa setelah mempelajari dan meneliti serta mencermati dengan seksama memori banding, Majelis Hakim Tingkat Banding tidak sependapat dan tidak menyetujui alasan-alasan yang dikemukakan dalam memori banding tersebut, sehingga akan mengesampingkannya, karena pertimbangan-pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama yang diambil alih oleh Majelis Hakim Banding tersebut sudah tepat dan benar", dan hal ini bertentangan dengan Pasal 30 Undang-Undang Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 15 Tahun 1985 yang berbunyi: "Lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan



yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan, misalnya: putusan yang tidak dimulai dengan kata-kata “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”, putusan yang tidak dibacakan dalam sidang terbuka untuk umum atau putusan yang tidak menurut pertimbangan hukum secukupnya dari Hakim, juga batal demi hukum”;

Bahwa sejak awal, putusan perkara perdata No. 196/Pdt.G/1998/PN.Mlg dilanjutkan Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya No. 853/PDT/1999/PT.Sby dan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 3368 K/PDT/2000 tanggal 29 Juli 2003 dimenangkan oleh PT. Nipres, Tbk., dan sudah mempunyai kekuatan hukum tetap serta pula diletakkan sita jaminan (CB) pada tanggal 19 Oktober 1998 atas tanah dan bangunan rumah yang berdiri di atas dan terletak di Jalan Kruing No. 7, RT. 6 RW. 6, Kelurahan Bandungrejosari, Kecamatan Sukun - Kota Malang, tidak menjadi pedoman bagi Hakim kedua putusan pengadilan tersebut dalam pertimbangan hukumnya;

- 2 Bahwa Pemohon Kasasi telah dinyatakan sebagai pemenang lelang dan telah membayar harga lelang dan biaya lainnya sebagaimana Petikan Risalah Lelang No. 47/2005 tanggal 22 Februari 2005, dilakukan pada Pengadilan Negeri Malang (sebagai penjual) dan telah pula didukung berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 393 K/Sip/1975 tanggal 24 Januari 1980, yang menyatakan sebagai berikut: “Barang yang telah diserahkan kepada pihak yang menang akan tetap ada di tangan yang menerima barang tersebut (Yurisprudensi 1979-1, halaman 224) dan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1281 K/Sip/1979 tanggal 15 April 1981, yang menyatakan: “Oleh karena barang telah dieksekusi, maka perlawanan harus dinyatakan tidak dapat diterima” (Yurisprudensi Indonesia 1981-1, halaman 305);

Maka oleh sebab itu, perlawanan yang dilakukan oleh Ny. Go Sherly Linggawati dari Pengadilan Negeri Malang, Pengadilan Tinggi Surabaya dan Mahkamah Agung RI ditolak, sehingga tak terbantahkan atas kekuatan hukum baik Wong Widodo Haryanto maupun PT. Nipres, Tbk., sehingga perlawanan No. 63/Pdt.Plw/2005/PN.Mlg, Ny. Go Sherly Linggawati sebagai Pelawan dan Wong Widodo Haryanto, Cs sebagai Terlawan telah diputus oleh Pengadilan Negeri Malang tanggal 10 Oktober 2005, yang amar putusannya pada pokoknya menolak perlawanan dan dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Surabaya No. 383/Pdt/2008/PT.Sby tanggal 9 September 2008 dan menolak permohonan kasasi Ny. Go Sherly Linggawati dalam



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

putusan kasasi No. 2221 K/Pdt/2009/MARI tanggal 25 Mei 2010 dan telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap;

- 3 Bahwa pertimbangan Hakim Pengadilan Negeri Malang yang diketuai oleh Bonny Sanggah, SH., M.Hum., tidak melihat bukti-bukti yang diajukan dan kesalahan fatal adalah alamat Tergugat III (Wong Widodo Haryanto), sudah resmi diajukan Kartu Tanda Penduduk (KTP) yang bersangkutan sebagai bukti T.III-1, tertera dalam putusan halaman 20 No. 163/Pdt.G/2008/PN.Mlg tanggal 7 Juli 2009, namun dalam putusan masih menggunakan alamat yang salah sampai kepada Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya;

Alamat yang salah adalah:

Jalan M. Karang A.4.S/14, RT. 001 RW. 03, Kelurahan Pluit, Kecamatan Penjaringan – Jakarta Utara;

Alamat yang benar adalah:

Apartemen Laguna Blok A-5, No. 8, RT. 001 RW. 019, Kelurahan Pluit, Kecamatan Penjaringan - Kotamadya Jakarta Utara;

- 4 Bahwa dengan dipermainkan hukum oleh Ny. Go Sherly Linggawati atas pernyataan tanggal 27 Oktober 2008, rumah tersebut dikosongkan, yang berlokasi di Jalan Kruing No. 7, RT. 6 RW. 6, Kelurahan Bandungrejosari, Kecamatan Sukun - Kota Malang, secara sukarela sampai batas waktu 17 November 2008 dan telah dicantumkan dalam Berita Acara Pelaksanaan Eksekusi Pengosongan Rumah No. 5/Eks/2005/PN.Malang, bukannya patuh untuk melaksanakan apa yang dinyatakan, malah tidak keluar dan mendaftarkan gugatan perbuatan melawan hukum ke Pengadilan Negeri Malang dengan Nomor Perkara: 163/Pdt.G/2008/PN.Malang, langsung dimenangkan Hakim baik Pengadilan Negeri Malang maupun Pengadilan Tinggi Surabaya;
- 5 Bahwa telah terjadi manipulasi Akta Jual Beli (AJB) No. 18/R/III/2005 tanggal 23 Maret 2005, sedangkan Risalah Lelang terjadi 22 Februari 2005, No. 47/2005, oleh Pejabat Lelang dan sebagai penjual adalah Pengadilan Negeri Malang;
- 6 Bahwa pada tanggal 17 Oktober 1998, atas tanah berikut bangunan rumah yang berdiri di atasnya, yang terletak di Jalan Kruing No. 7, RT. 6 RW. 6, Kelurahan Bandungrejosari, Kecamatan Sukun - Kota Malang, telah diletakkan sita jaminan (CB) dan pada tanggal 23 Maret 2005 terjadi jual beli dengan Akta Jual-Beli No. 18/R/III/2005, Ny. Go Sherly Linggawati secara sengaja melakukan tindak pidana, mempermainkan hukum, pejabat Pengadilan Negeri Malang dan Pejabat Lelang;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7 Bahwa tidak dipenuhinya para pihak dalam gugatan akan menjadi batal demi hukum, terbaca dimana Penggugat dalam gugatannya, para pihak tidak lengkap, diantaranya tidak digugatnya dan atau Turut Tergugat, seperti PPAT Rosyad, SH., di Malang, PT. Nipres, Tbk., di Bogor, PT. Borobudur Indah di Malang, Badan Pertanahan Nasional Kota Malang;

8 Bahwa eksekusi yang dilakukan oleh Pengadilan Negeri Malang bukan salah alamat, akan tetapi sudah benar, disebabkan aset Paulus Pramono Pudjodwiryo/PT. Borobudur Indah Malang dalam perkara No. 3368 K/PDT/2000 tanggal 29 Juli 2003 yang sudah mempunyai kekuatan hukum yang tetap (dimenangkan oleh PT. Nipres, Tbk.) dan inilah yang dibeli oleh Ny. Go Sherly Linggawati;

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan tersebut Mahkamah Agung

berpendapat:

- Alasan Kasasi Pemohon Kasasi/Tergugat tidak dapat dibenarkan, Judex Facti tidak salah menerapkan hukum ;
- Bahwa eksekusi pengosongan yang dilakukan oleh Pengadilan Negeri Malang terjadi kekeliruan mengenai obyeknya, karena obyek eksekusi pengosongan seharusnya sama dengan obyek lelang, yaitu bangunan rumah yang berdiri di atas tanah hak sewa Pemerintah Kota Malang, sedangkan obyek sengketa dalam perkara a quo berupa tanah hak milik seluas 202 m<sup>2</sup>, Sertifikat Hak Milik No. 1678, Gambar Situasi No. 2104 Tahun 1985, atas nama Ny. Go Sherly Linggawati (Penggugat) lagi pula alasan Pemohon Kasasi hanyalah 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 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 telah diubah dan ditambah dalam Undang-Undang No.5 Tahun 2004 dan perubahan kedua Undang-Undang No.3 Tahun 2009 ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, lagipula ternyata bahwa putusan Judex Facti dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau

Hal. 15 dari 16 hal. Put. No. 1977 K/Pdt/2011

#### 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

undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi: Wong Widodo Haryanto tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak, maka Pemohon Kasasi dihukum 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 dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang No. 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

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

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: **WONG WIDODO HARYANTO** tersebut;

Menghukum Pemohon Kasasi/Tergugat III untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Rabu** tanggal **6 Juni 2012** oleh **Dr. H. Mohammad Saleh, SH., MH.**, Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **H. Suwardi, SH., MH.**, dan **Prof. Dr. H. Abdul Manan, SH., S.IP, M.Hum.**, Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada **hari itu juga** oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh **Eko Budi Supriyanto, SH., MH.**, Panitera Pengganti, dengan tidak dihadiri oleh para pihak;

Hakim-Hakim Anggota :

ttd./ H. Suwardi, SH., MH.,  
ttd./Prof. Dr. H. Abdul Manan, SH., S.IP, M.Hum.,

Ketua Majelis :

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

Biaya-biaya Kasasi:

1 Materai .....	: Rp. 6.000,-
2 Redaksi .....	: Rp. 5.000,-
3 Administrasi Kasasi.....	: <u>Rp. 489.000,-</u>
Jumlah	: Rp. 500.000,-

Panitera Pengganti :

ttd./ Eko Budi Supriyanto, SH.,



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

Untuk Salinan  
MAHKAMAH AGUNG RI  
a.n. Panitera  
Panitera Muda Perdata

(Pri Pambudi Teguh, SH.MH)  
NIP : 19610313 198803 1 003

Hal. 17 dari 16 hal. Put. No. 1977 K/Pdt/2011