



PUTUSAN

Nomor 1064 K/Pdt/2014

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

AHMAD YUSUF ASHARI Bin SENAN alias ACHMAD Bin SENAN, bertempat tinggal di Porenta II Nomor 4 RT.005/RW.003, Kelurahan Pondok Betung, Kecamatan Pondok Aren, Kabupaten Tangerang Banten, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya Ir. Aqwa Mulya, S.H.,M.Sc., Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Advokat dan Konsultan Hukum Aqwa Mulya Partnership, berkantor di Jalan RS. Fatmawati Nomor 207 Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 9 Juli 2012;

Pemohon Kasasi dahulu Pelawan/Terbanding;

lawan

MARULAM HASUGIAN SIHOTANG, bertempat tinggal di Jalan H. Sarma RT.01/RW.02 Nomor 48 Kelurahan Parigi Lama, Kecamatan Pondok Aren, Kabupaten Tangerang;

Termohon Kasasi dahulu Terlawan I/Pembanding;

dan

SENAN bin H. RASIMAN, bertempat tinggal di Kp. Pondok Aren RT.005/RW.003 Nomor 1 Desa Pondok Betung, Kecamatan Pondok Aren, Kabupaten Tangerang;

Turut Termohon Kasasi dahulu Terlawan II/Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Pemohon Kasasi dahulu Pelawan/Terbanding telah mengajukan perlawanan sekarang Termohon Kasasi dahulu Terlawan I/Pembanding dan Turut Termohon Kasasi dahulu Terlawan II/Turut Terbanding di muka persidangan Pengadilan Negeri Tangerang, pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa dalam perkara perdata Nomor 336/Pdt.G/1996/PN.Tng., tertanggal 20 Desember 1996, antara Sdr. Marulam Hasugian Sihotang, semula

Hal. 1 dari 22 hal. Put.No. 1064 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagai Penggugat, sekarang sebagai Terlawan I melawan Sdr. Senan bin H. Rasiman, semula sebagai Tergugat, sekarang sebagai Terlawan II;

2. Bahwa perkara perdata Nomor 336/Pdt.G/1996/PN.Tng., tertanggal 20 Desember 1996 tersebut, yang diputus pada tanggal 23 Juni 1997, *jo.* putusan perkara perdata Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 423/PDT/1998/PT.Bdg., yang diputus pada tanggal 30 September 1998, *jo.* Putusan perkara perdata Mahkamah Agung RI Nomor 3856 K/PDT/1999., yang diputus pada tanggal 16 Februari 2001, yang dieksekusi berdasarkan Surat Penetapan Bapak Ketua Pengadilan Negeri Tangerang, tanggal 14 Oktober 2009, Nomor 35/PEN.EKS/2009/PN.Tng;
3. Bahwa atas putusan perkara perdata Nomor 336/Pdt.G/1996/PN.Tng., tertanggal 20 Desember 1996 tersebut, yang diputus pada tanggal 23 Juni 1997, *jo.* Putusan perkara perdata Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 423/PDT/1998/PT.Bdg., yang diputus pada tanggal 30 September 1998, *jo.* Putusan perkara perdata Mahkamah Agung RI Nomor 3856 K/PDT/1999., yang diputus pada tanggal 16 Februari 2001, yang dieksekusi berdasarkan Surat Penetapan Bapak Ketua Pengadilan Negeri Tangerang, tanggal 14 Oktober 2009, Nomor 35/PEN.EKS/2009/PN.Tng tersebut, Pelawan dalam hal ini sebagai pihak ketiga merasa sangat keberatan atas Putusan dan Penetapan tersebut karena sangat merugikan hak-hak Pelawan;
4. Bahwa keberatan-keberatan dan dasar-dasar yang dijadikan sandaran adalah sebagai berikut:
 - 4.1. Bahwa tanah yang terletak di Kp. Pondok Aren, RT.005/RW.003 Nomor 7 Desa Pondok Betung, Kecamatan Pondok Aren, Kabupaten Tangerang, seluas kurang lebih 60 m² (enam puluh meter persegi) dengan Girik Nomor 1525., Persil 12b, S.III dengan berbatasan sebelah:
 - Utara : Tanah milik Senan;
 - Timur : Tanah Milik Imam Syafei;
 - Selatan : Jalan Pondok Betung;
 - Barat : Tanah milik Achmad Yusuf;semasa hidupnya orang tua dari Pelawan, almarhum Senan bin H. Rasiman yaitu sekitar tahun 1969, telah mengibahkan tanah dengan Girik Nomor 1525., Persil Nomor 12b, S.III seluas 1.650 m² kepada Pelawan, dimana tanah dengan alamat di Kp. Pondok Aren. RT.005/RW.003, Nomor 7 Desa Pondok Betung, Kecamatan Pondok

Hal. 2 dari 22 hal. Put.No. 1064 K/Pdt/2014

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

Aren, Kabupaten Tangerang, seluas kurang lebih 60 m² tersebut di atas termasuk didalamnya;

- 4.2. Bahwa oleh karenanya dengan adanya hibah tersebut, maka tanah yang terletak di Kp. Pondok Aren. RT.005/RW.003, Nomor 7 Desa Pondok Betung, Kecamatan Pondok Aren, Kabupaten Tangerang, seluas kurang lebih 60 m² tersebut di atas menjadi hak milik Pelawan;
5. Bahwa tanah yang terletak di Kp. Pondok Aren. RT.005/RW.003, Nomor 7 Desa Pondok Betung, Kecamatan Pondok Aren, Kabupaten Tangerang, seluas kurang lebih 60 m² tersebut di atas telah Pelawan kuasai secara fisik dengan menempatnya sejak tahun 1969, saat Pelawan masih berusia 21 (dua puluh satu tahun), telah beristeri dan memiliki seorang putra dan ini sesuai dengan apa yang telah dihibahkan oleh orang tua dari Pelawan almarhum Senan bin H. Rasiman kepada Pelawan;
6. Bahwa awalnya tanpa seijin dari Pelawan, sebagian dari tanah tersebut, yaitu seluas 60 m² (enam puluh meter persegi) pernah disewa oleh Terlawan I, namun demikian Pelawan masih tetap menempati tanah tersebut selama 40 tahun secara terus menerus sampai dengan saat ini, tanpa terputus dan tanpa adanya keberatan dari pihak manapun;
7. Bahwa Pelawan tidak pernah menjual dan awalnya/sebelum terjadi Perkara Perdata Nomor 336/Pdt.G/1996/PN.Tng., tertanggal 20 Desember 1996, tersebut, yang diputus pada tanggal 23 Juni 1997, *jo.* Putusan perkara perdata Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 423/PDT/1998/PT.Bdg., yang diputus pada tanggal 30 September 1998, *jo.* putusan perkara perdata Mahkamah Agung RI Nomor 3856 K/PDT/1999, yang diputus pada tanggal 16 Februari 2001, tidak mengetahui terjadi adanya transaksi jual beli atas tanah milik Pelawan tersebut antara Terlawan I dengan Terlawan II, dan selanjutnya yang diketahui oleh Pelawan adalah Terlawan II telah menyelesaikan perkara tersebut berupa penukaran tanah tersebut dengan tanah milik Terlawan II yang berada di Jalan H. Sarma, RT.01/RW.02 Nomor 48 Kelurahan Parigi Lama, Kecamatan Pondok Aren, Kabupaten Tangerang, seluas 125 m² kepada Terlawan I, yang juga disetujui oleh Terlawan I, yang sampai saat ini masih ditempati oleh Terlawan I;
8. Bahwa Terlawan I sebenarnya mengetahui dan sadar bagaimana duduk persoalan sebenarnya seperti yang diuraikan pada poin 6 di atas, sehingga Terlawan I tidak berusaha segera menjalankan eksekusi atas putusan yang telah berkekuatan hukum tetap atas sengketa tanah tersebut pada saat terlawan II dan Para saksi penukaran tanah tersebut masih hidup, tetapi

Hal. 3 dari 22 hal. Put.No. 1064 K/Pdt/2014

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

diduga kuat Terlawan I mempunyai strategi busuk untuk memanfaatkan celah dan peluang agar menguasai tanah tersebut, dengan menunggu selama 9 (sembilan) tahun, saat diperkirakan Terlawan I bahwa saat wafatnya Para pihak yang menyaksikan dan mengetahui penukaran tanah tersebut dengan tanah milik Terlawan II, yang berlokasi di Jalan H. Sarma, RT.01/RW.02 Nomor 48, Kelurahan Parigi Lama, Kecamatan Pondok Aren, Kabupaten Tangerang, seluas 125 m², yang telah dan masih sampai saat ini ditempati oleh Terlawan I;

9. Bahwa pada saat ini tanah tersebut telah disewakan Pelawan kepada pihak lain sejak tahun 1985 sampai dengan tahun 2011 untuk usaha pencucian motor;
10. Bahwa pada amar Putusan Nomor 366/Pdt.G/1996/PN.Tng., tertanggal 23 Juni 1997, yang telah diperkuat dengan Putusan banding oleh Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 423/PDT/1998/PT.Bdg., yang diputus pada tanggal 30 September 1998, dan Putusan kasasi Mahkamah Agung RI Nomor 3856 K/PDT/1999., yang diputus pada tanggal 16 Februari 2001, menyatakan bahwa "Menghukum Tergugat untuk menyerahkan tanah sebagai objek perjanjian yang terletak di Kp. Pondok Aren RT.005/RW.003, Desa Pondok Betung, Kecamatan Pondok Aren, Kabupaten Tangerang kepada Penggugat", dalam amar tersebut tidak disebutkan nomor dari alamat tersebut sehingga membuat putusan tersebut bias, tidak jelas dan mengandung ketidakpastian sehingga membingungkan;
11. Bahwa tanah milik Pelawan tersebut bukanlah tanah milik adat Persil Nomor 49., D.III Kohir 973 seperti yang dimaksud sebagai objek perkara dalam perkara perdata Nomor 366/Pdt.G/1996/PN.Tng., tertanggal 20 Desember 1996;
12. Bahwa atas dasar kenyataan di atas, maka dengan adanya Pelaksanaan Putusan oleh Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 35/PEN. EKS/2009/PN.Tng., tertanggal 14 Oktober 2009, terhadap Putusan perkara perdata Nomor 336/Pdt.G/1996/PN.Tng., tertanggal 20 Desember 1996, tersebut, yang diputus pada tanggal 23 Juni 1997, jo. Putusan perkara perdata Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 423/PDT/1998/PT.Bdg., yang diputus pada tanggal 30 September 1998, jo. Putusan perkara perdata Mahkamah Agung RI Nomor 3856 K/PDT/1999., yang diputus pada tanggal 16 Februari 2001, maka Pelawan merasa sekali bahwa hak Pelawan telah dirugikan oleh kedua belah pihak dari perkara perdata tersebut, sehingga Pelawan mengajukan upaya hukum ini;

Hal. 4 dari 22 hal. Put.No. 1064 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Pelawan mohon kepada Pengadilan Negeri Tangerang agar memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan permohonan Perlawanan Pelawan untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Pelawan adalah Pelawan yang benar;
3. Menyatakan batal Putusan perkara perdata Nomor 336/Pdt.G/1996/PN.Tng., tertanggal 20 Desember 1996 tersebut, yang diputus pada tanggal 23 Juni 1997, *jo.* Putusan perkara perdata Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 423/PDT/1998/PT.Bdg., yang diputus pada tanggal 30 September 1998, *jo.* Putusan perkara perdata Mahkamah Agung RI Nomor 3856 K/PDT/1999., yang diputus pada tanggal 16 Februari 2001, beserta Penetapan yang berupa perintah untuk melaksanakan putusan tersebut, yakni Penetapan Bapak Ketua Pengadilan Negeri Tangerang, tanggal 14 Oktober 2009, Nomor 35/PEN.EKS/2009/PN.Tng., sepanjang mengenai tanah yang menjadi milik Pelawan;
4. Menghukum Para Terlawan untuk membayar semua biaya yang timbul dari perkara ini;

Bilamana yang terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain mohon agar dapat kiranya dijatuhkan putusan yang seadil-adilnya menurut hukum (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Terlawan I mengajukan eksepsi dan gugatan rekonvensi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

1. Perlawanan diajukan bukan wewenang di tingkat Pengadilan Negeri Tangerang. Bahwa dalam perlawanan Pelawan memohon Menyatakan Batal putusan perkara perdata Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 336/Pdt.G/1996/PN.Tng., tertanggal 3 Juni 1997, *jo.* putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 423/PDT/1998/PT.Bdg. tanggal 30 September 1998, *jo.* Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 3856 K/PDT/1999., tanggal 16 Februari 2001, beserta Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 35/Pen.Eks/2009/PN.Tng., sepanjang mengenai tanah yang menjadi milik Pelawan;

Dalam Hukum Acara Perdata, diterangkan Pengadilan yang berhak membatalkan Putusan Pengadilan Negeri adalah Pengadilan Tinggi dan Putusan Pengadilan Tinggi yang membatalkan adalah Mahkamah Agung. Dengan Demikian Pelawan telah salah menerapkan hukum acara;

2. Pelawan bukan Pelawan yang berkualitas:

Hal. 5 dari 22 hal. Put.No. 1064 K/Pdt/2014

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

Bahwa sangat ironis sekali, Perlawanan diajukan oleh Pelawan atas adanya Penetapan Eksekusi terhadap perkara tersebut di atas Pelawan adalah anak dari Terlawan II. Selama 13 tahun lalu, ketika perkara tersebut diperiksa di Pengadilan Negeri Tangerang, Pelawan tidak pernah menggunakan haknya untuk ikut serta dalam perkara tersebut, padahal Pelawan mengetahui adanya perkara tersebut. Perkara Perdata Nomor 336/Pdt.G/1996/PN.Tng. ,hanya menyangkut antara Penggugat (Terlawan I) dengan Terlawan II, tidak mencakup Pelawan;

Dengan demikian Pelawan tidak berkwalitas untuk mengajukan perlawanan;

Dalam Rekonvensi:

1. Bahwa akibat perlawanan yang diajukan oleh Pelawan mengakibatkan eksekusi atas putusan tersebut di atas menjadi tertunda dan menimbulkan kerugian terhadap Terlawan I/Penggugat Rekonvensi;
2. Bahwa disamping itu juga tanah objek eksekusi selama 12 tahun telah disewakan oleh Pelawan kepada pihak lain serta mendapatkan keuntungan terhadap Pelawan;
3. Selama 12 tahun Pelawan diperkirakan Pelawan mendapat keuntungan sebesar Rp120.000.000,00 (seratus dua puluh juta rupiah), dengan asumsi setiap tahun Pelawan mendapatkan hasil sewa sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah);
4. Bahwa berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 336/Pdt.G/1996/PN.Tng., tanggal 3 Juni 1997, telah diputuskan tanah sebagai objek perjanjian harus diserahkan oleh Terlawan II (Tergugat) kepada Terlawan I (Penggugat) maka sangat beralasan Pelawan yang kini mengusahakan tanah tersebut dihukum untuk membayar kerugian Terlawan I sebesar Rp120.000.000,00 (seratus dua puluh juta rupiah) secara tunai dan sekaligus;
5. Bahwa selanjutnya eksekusi Putusan Mahkamah Agung Nomor 3856 K/Pdt/1999., tanggal 16 Pebruari 2001, jo. putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 423/PDT/1998/PT.Bdg., tanggal 30 September 1998, jo. Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 336/Pdt.G/1996/PN.Tng., tertanggal 3 Juni 1997, atas objek perjanjian yang terletak di Kp. Pondok Aren RT.005/RW.003, Desa Pondok Betung, Kecamatan Pondok Aren, Kabupaten Tangerang kepada Penggugat seluas 300 m² harus segera dilaksanakan berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 35/Pen.Eks/2009/PN.Tng., yang berbunyi: Mengabulkan Permohonan Eksekusi yang diajukan oleh Pemohon Eksekusi dan

Hal. 6 dari 22 hal. Put.No. 1064 K/Pdt/2014

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

memerintahkan kepada Panitera Pengadilan Negeri Tangerang atau jika berhalangan diganti oleh wakilnya yang sah untuk melakukan pemanggilan terhadap Senan bin H. Rasimin dan atau ahli warisnya (Termohon Eksekusi) agar menghadap Ketua Pengadilan Negeri Tangerang pada hari Senin tanggal 13 Juli 2009, untuk melaksanakan bunyi Putusan Mahkamah Agung Nomor 3856 K/Pdt/1999., tanggal 16 Pebruari 2001, *jo.* Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 423/PDT/1998/PT.Bdg., tanggal 30 September 1998, *jo.* Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 336/Pdt.G/1996/PN.Tng., tertanggal 3 Juni 1997 (*aanmaning*);

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

1. Menerima seluruh gugatan dari Terlawan I/Penggugat Rekonvensi;
2. Menyatakan Putusan Mahkamah Agung Nomor 3856 K/Pdt/1999., tanggal 16 Pebruari 2001, *jo.* Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 423/PDT/1998/PT.Bdg., tanggal 30 September 1998, *jo.* Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 336/Pdt.G/1996/PN.Tng., tertanggal 3 Juni 1997, atas objek perjanjian yang terletak di Kp. Pondok Aren RT.005/RW.003, Desa Pondok Betung, Kecamatan Pondok Aren, Kabupaten Tangerang kepada Penggugat seluas 300 m² harus segera dilaksanakan berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 35/Pen.Eks/2009/PN.Tng., yang berbunyi: Mengabulkan Permohonan Eksekusi yang diajukan oleh Pemohon Eksekusi dan memerintahkan kepada Panitera Pengadilan Negeri Tangerang atau jika berhalangan diganti oleh wakilnya yang sah untuk melakukan pemanggilan terhadap Senan bin H. Rasimin dan atau ahli warisnya (Termohon Eksekusi) agar menghadap Ketua Pengadilan Negeri Tangerang pada hari Senin tanggal 13 Juli 2009, untuk melaksanakan bunyi Putusan Mahkamah Agung Nomor 3856 K/Pdt/1999., tanggal 16 Pebruari 2001, *jo.* Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 423/PDT/1998/PT.Bdg., tanggal 30 September 1998, *jo.* Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 336/Pdt.G/1996/PN.Tng., tertanggal 3 Juni 1997 (*aanmaning*);
3. Menghukum Pelawan yang kini mengusahakan tanah tersebut untuk membayar kerugian Terlawan I/Penggugat Rekonvensi sebesar Rp120.000.000,00 (seratus dua puluh juta rupiah) secara tunai dan sekaligus;

Hal. 7 dari 22 hal. Put.No. 1064 K/Pdt/2014

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

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Tangerang telah memberikan Putusan Nomor 368/Pdt.Plw/2009/PN.Tng., tanggal 17 Mei 2010, dengan amar sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi dari Terlawan I;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan perlawanan dari Pelawan seluruhnya;
2. Menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang baik;
3. Menyatakan bahwa objek eksekusi dalam Perkara Perdata Nomor 336/Pdt.G/1996/PN.Tng., tertanggal 3 Juni 1997, *jo.* Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 423/PDT/1998/PT.Bdg., tanggal 30 September 1998, *jo.* Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 3856 K/PDT/1999., tanggal 16 Februari 2001 tidak jelas, dan tanah milik Pelawan bukan merupakan objek eksekusi dalam perkara tersebut;
4. Memerintahkan agar sita eksekusi sepanjang mengenai tanah yang menjadi milik Pelawan tersebut harus segera diangkat;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi/Terlawan I seluruhnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Para Terlawan secara tanggung menanggung untuk membayar semua biaya perkara yang timbul dalam perlawanan ini dihitung sebesar Rp1.516.000,00 (satu juta lima ratus enam belas ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Terlawan I/Pembanding Putusan Pengadilan Negeri Tangerang tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Banten dengan Putusan Nomor 26/PDT/2012/PT.Btn., tanggal 22 Mei 2012, dengan amar sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Terlawan I;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 17 Mei 2010, Nomor 368/Pdt.Plw/2009/PN.Tng., yang dimohonkan banding tersebut;

Mengadili Sendiri:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi dari Pembanding semula Terlawan I;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak perlawanan Terbanding semula Pelawan untuk seluruhnya;

Dalam Rekonvensi:

Hal. 8 dari 22 hal. Put.No. 1064 K/Pdt/2014

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 rekonvensi Penggugat dalam Rekonvensi/ Pembanding semula Terlawan I tidak dapat diterima;

Dalam Konvensi Dan Rekonvensi:

- Menghukum Terbanding semula Pelawan/Tergugat dalam Rekonvensi untuk membayar ongkos perkara ini dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pelawan/Terbanding pada tanggal 9 Juli 2012, kemudian terhadapnya oleh Pelawan/Terbanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 9 Juli 2012, diajukan permohonan kasasi pada tanggal 9 Juli 2012, sebagaimana ternyata dari Risalah Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 368/Pdt.PLW/2009/PN.Tng., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Tangerang, permohonan tersebut diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 20 Juli 2012;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Pelawan/Terbanding tersebut telah diberitahukan kepada:

1. Termohon Kasasi/Terlawan I/Pembanding pada tanggal 17 Desember 2013;
2. Turut Termohon Kasasi dahulu Terlawan II/Turut Terbanding pada tanggal 30 Agustus 2012;

Kemudian Termohon Kasasi/Terlawan I/Pembanding tidak mengajukan tanggapan memori kasasi pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang;

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 alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/ Pelawan/Terbanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

Tentang Pertimbangan Pengadilan Tinggi Banten (pada halaman 5 Putusannya) menyatakan "bahwa setelah Pengadilan Tinggi meneilti dengan saksama surat perlawanan Terbanding semula Pelawan, ternyata di dalam *petitum* perlawanannya tersebut Terbanding semula Pelawan sama sekali tidak meminta agar Pengadilan Negeri Tangerang memutuskan seperti apa yang diputuskan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri di dalam amar ke 3 seperti

Hal. 9 dari 22 hal. Put.No. 1064 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut di atas, karena yang diminta Terbanding semula Pelawan didalam perlawanannya adalah: “menyatakan batal putusan perkara perdata Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 336/Pdt.G/1996/PN.Tng., yang diputus pada tanggal 23 Juni 1997, jo. Putusan perkara perdata Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 423/PDT/1998/PT.Bdg., yang diputus pada tanggal 30 September 1998, jo. Putusan Perkara Perdata Mahkamah Agung RI. Nomor 3856 K/Pdt/1999., yang diputus pada tanggal 16 Februari 2001, beserta Penetapan yang berupa perintah untuk melaksanakan putusan tersebut, yakni Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Tangerang tertanggal 14 Oktober 2009, Nomor 35/PEN.EKS/2009/PN.Tng .,sepanjang mengenai tanah yang menjadi milik Terbanding semula Pelawan”, sehingga timbul pertanyaan, perlawanan yang mana yang dikabulkan seluruhnya oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri?”; Tentang: Pertimbangan Pengadilan Tinggi Banten (pada halaman 6 Putusannya) menyatakan “bahwa dengan demikian Majelis Hakim Pengadilan Negeri telah mengabulkan apa yang tidak diminta oleh Terbanding semula Pelawan, halmana bertentangan dengan ketentuan hukum acara perdata”; Tentang: Pertimbangan Pengadilan Tinggi Banten (pada halaman 6 Putusannya) menyatakan “bahwa Selain pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, yang dimohonkan oleh Terbanding semula Pelawan didalam perlawanannya adalah agar Pengadilan Negeri Tangerang ‘Menyatakan batal putusan perkara perdata Pengadilan Negeri Tangerang “Menyatakan batal putusan Perkara Perdata Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 336/Pdt.G/1996/PN.Tng., yang diputus pada tanggal 23 Juni 1997, jo. Putusan Perkara Perdata Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 423/PDT/1998/PT.Bdg., yang diputus pada tanggal 30 September 1998, jo. Putusan perkara Perdata Mahkamah Agung RI. Nomor 3856 K/Pdt/1999., yang diputus pada tanggal 16 Februari 2001, beserta Penetapan yang berupa perintah untuk melaksanakan putusan tersebut, yakni Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Tangerang tertanggal 14 oktober 2009, Nomor 35/PEN.EKS/2009/PN.Tng., sepanjang mengenai tanah yang menjadi milik Terbanding semula Pelawan...”; dan Tentang: Pertimbangan Pengadilan Tinggi Banten (pada halaman 5 dan 6 Putusannya) menyatakan “bahwa Putusan Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 23 Juni 1997, Nomor 336/Pdt.G/1996/PN.Tng., jo. Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 423/PDT/1998/PT.Bdg., yang diputus pada tanggal 30 September 1998, jo. Putusan perkara Perdata Mahkamah Agung RI. Nomor 3856 K/Pdt/1999 tersebut, telah berkekuatan hukum tetap tersebut Pengadilan Negeri Tangerang tidak berwenang untuk membatalkan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap

Hal. 10 dari 22 hal. Put.No. 1064 K/Pdt/2014

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

tersebut”; Bahwa atas keempat Pertimbangan Pengadilan Tinggi Banten (pada halaman 5 dan 6 putusannya) tersebut pada di atas, Pemohon Kasasi keberatan, karena Pengadilan Tinggi Banten tidak teliti dan tidak cermat dalam memeriksa sehingga Pengadilan Tinggi Banten telah salah menarik kesimpulan dalam perkara ini. Adapun yang menjadi alasan-alasan Pemohon Kasasi atas keberatan tersebut, adalah sebagai berikut:

1.1.1. Bahwa Pengadilan Negeri Tangerang tidak memutuskan menyimpang atau melebihi dari yang dituntut oleh Pemohon Kasasi semula Pelawan dalam Perlawanan *a quo*, dikarenakan makna dan tujuan putusan yang diputus oleh Pengadilan Negeri Tangerang tersebut sama dengan tuntutan yang dimaksud oleh Pemohon Kasasi semula Pelawan dalam Perlawanan *a quo* yaitu tidak dieksekusinya tanah milik Pemohon Kasasi Konon objek eksekusi, seluas 60 m², yang beralamat di Kampung Pondok Aren, RT.005/RW.03, Nomor 7, Desa Pondok Betung, Kecamatan Pondok Aren, Kabupaten Tangerang, dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : tanah milik Senan;
- Sebelah Selatan : jalan Pondok Betung;
- Sebelah Barat : tanah milik Achmad Yusuf;
- Sebelah Timur : tanah milik Imam Syafei;

1.1.2. Pemohon Kasasi semula Pelawan dalam Perlawanan *a quo* juga telah memohon dalam *subsidiar* dari *petitumnya* yaitu Jika Majelis Hakim atau Pengadilan Negeri Tangerang berpendapat lain dalam memeriksa dan mengadili perkara tersebut agar dapat dijatuhkan putusan yang seadil-adilnya menurut hukum (*ex aequo et bono*);

1.1.3. Bahwa Pemohon Kasasi semula Pelawan telah mengajukan Perlawanan Pihak Ketiga (*derden verzet*) sesuai dan mengacu pada hukum acara perdata yang berlaku; Hal tersebut berdasarkan dan mempertimbangkan ketentuan-ketentuan dalam Pasal 195 (6) HIR. yang menyatakan: “Jika pelaksanaan keputusan itu dilawan, juga perlawanan itu dilakukan oleh orang lain yang mengakui barang yang disita itu sebagai miliknya, maka hal itu serta segala perselisihan tentang upaya paksa yang diperintahkan itu, diajukan kepada dan diputuskan oleh pengadilan Negeri yang dalam daerah hukumnya harus dilaksanakan keputusan itu”; dan juga hal itu diatur dalam Pasal 379 Rv; Oleh karenanya ketentuan-ketentuan dalam pasal tersebut di atas, maka Pengadilan Negeri Tangerang adalah berwenang untuk

Hal. 11 dari 22 hal. Put.No. 1064 K/Pdt/2014

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

memeriksa Perkara Perlawanan *a quo*, dan dapat pula mengangkat sita eksekusi dengan membatalkan Surat Penetapan Bapak Ketua Pengadilan Tangerang, tertanggal 14 Oktober 2009, Nomor 35/PEN. EKS/2009/PN.Tng., (bukti P-02), maka konsekwensi dan logika hukumnya Pengadilan Negeri yang memeriksa Perlawanan dapat pula membatalkan Putusan Pengadilan Negeri (Putusan Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 23 Juni 1997, Nomor 336/Pdt.G/1996/PN.Tng) *jo.* Putusan Pengadilan Tinggi (Putusan Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 30 September 1998, Nomor 423/PDT/1998/PT.Bdg) *jo.* Putusan Mahkamah Agung (Putusan Mahkamah Agung RI. tanggal 16 Februari 2001, Nomor 3856 K/Pdt/1999) yang mendasari sita eksekusi tersebut sepanjang tanah yang menjadi milik Pemohon Kasasi semula Pelawan yaitu tanah yang beralamat di Kampung Pondok Aren RT.005/RW.03, Nomor 7, Desa Pondok Betung, Kecamatan Pondok Aren, Kabupaten Tangerang, adapun apabila tidak membatalkan putusan-putusan berkenaan dengan tanah konon objek eksekusi tersebut di atas akan menyebabkan tidak ada kepastian hukum, dikarenakan sita eksekusi dapat kembali diajukan atas tanah konon objek eksekusi tersebut, sesuai dan berdasarkan Doktrin yang dinyatakan oleh R. Soeroso, S.H., (dalam *Praktik Hukum Acara Perdata: Tata Cara Dan Proses Persidangan*, Jakarta: Sinar Grafika, 2009, hlm. 149 dan 192) bahwa apabila perlawanan dikabulkan maka putusan yang dilawan diperbaiki sepanjang merugikan pihak ketiga, yang diatur juga dalam Pasal 382 Rv;

Oleh karena itu berdasarkan uraian dan dasar-dasar tersebut di atas maka Pengadilan Negeri Tangerang telah menerapkan hukum acara perdata dalam memeriksa Perlawanan *a quo* secara tepat dan benar;

- 1.2. Tentang: Pertimbangan Pengadilan Tinggi Banten (pada halaman 7 Putusannya) menyatakan “Bahwa akan tetapi selama proses perkara Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 336/Pdt.G/1996/PN.Tng., tanggal 23 Juni 1997, *jo.* Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 423/PDT/1998/PT.Bdg., tanggal 30 September 1998, *jo.* Putusan Mahkamah Agung RI. Nomor 3856 K/Pdt/1999., tanggal 16 Februari 2001, berlangsung Terbanding semula Pelawan tidak mengajukan keberatan bahwa tanah tersebut *cq.* tanah sengketa adalah miliknya, lagipula Turut Terbanding semula Terlawan II sebagai Tergugat dalam Perkara Nomor 336/Pdt.G/1996/PN.Tng tersebut, didalam jawabannya

Hal. 12 dari 22 hal. Put.No. 1064 K/Pdt/2014

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)



atas gugatan Penggugat (Pembanding semula Terlawan I sekarang), tidak menyatakan bahwa tanah yang dimaksud dalam surat bukti T1-2 sekarang adalah milik Terbanding semula Pelawan malahan Turut Terbanding semula Terlawan II sebagai Tergugat didalam jawabannya atas gugatan Penggugat dalam perkara Nomor 336/Pdt.G/1996/PN.Tng., tersebut, menyatakan bahwa yang dijadikan jaminan didalam Surat Pernyataan/Perjanjian antara Penggugat dan Tergugat tersebut di atas (Surat bukti T1-2 sekarang) adalah tanah dan bangunan rumah yang berdiri di atasnya milik Tergugat (Turut Terbanding semula Terlawan II sekarang); Bahwa atas kedua Pertimbangan Pengadilan Tinggi Banten (pada halaman 7 Putusannya) tersebut pada di atas, Pemohon Kasasi keberatan, karena Pengadilan Tinggi Banten tidak teliti dan tidak cermat dalam memeriksa sehingga Pengadilan Tinggi Banten telah salah menarik kesimpulan dalam perkara ini. Adapun yang menjadi alasan-alasan Pemohon Kasasi atas keberatan tersebut, adalah sebagai berikut:

- 1.2.1. Bahwa pada saat Pemeriksaan Setempat (PS) oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang yang memeriksa Perkara Perdata Nomor 368/PDT.PLW/2009/PN.Tng., tanggal 17 Mei 2010, Termohon Kasasi tidak dapat menunjukkan batas-batas dari tanah yang dimaksud oleh Termohon Kasasi sebagai objek eksekusi;
- 1.2.2. Bahwa pernyataan Tergugat (dalam perkara Nomor 336/Pdt.G/1996/PN.Tng) didalam jawabannya atas gugatan Penggugat dalam perkara Nomor 336/Pdt.G/1996/PN.Tng., menyatakan bahwa yang dijadikan jaminan didalam Surat Pernyataan/Perjanjian antara Penggugat dan Tergugat tersebut di atas (Surat bukti T1-2 sekarang) adalah tanah dan bangunan rumah yang berdiri di atasnya milik Tergugat (Turut Terbanding semula Terlawan II sekarang), adalah tanah dan bangunan yang beralamat di RT.005/03 Nomor 3;
- 1.2.3. Bahwa Pemohon Kasasi memang tidak pernah tahu sebelumnya bahwa tanah milik Pemohon Kasasi tersebut menjadi objek sengketa dalam Perkara Perdata Nomor 336/Pdt.G/1996/PN.Tng., dan juga tidak pernah sama sekali terhadap tanah milik Pemohon Kasasi tersebut diletakkan sita jaminan apapun. Dan tidak pernah atas tanah tersebut dijadikan jaminan ataupun peralihan hak, terbukti dalam Surat Pernyataan/Perjanjian tertanggal 21 Mei 1989 (surat bukti T1-2), salah satu klausulnya disebut "Apabila tanah tersebut ada persoalan dikemudian

Hal. 13 dari 22 hal. Put.No. 1064 K/Pdt/2014



hari (maksudnya objek jual beli sebelumnya), Pihak II tidak menerima persoalan tersebut atau lepas tangan. Dan sebagai sanksi atau gantinya: Tanah/rumah yang ditempati Pihak II atau di RT.005/03 Nomor 3 akan menjadi hak milik Pihak II sesuai dengan seluas tanah yang tertulis di atas", jelas bukan tanah yang beralamat sama dengan milik Pemohon Kasasi dan juga terbukti dengan Permohonan Sita Jaminan atas tanah milik Senan bin Rasiman (dalam Perkara Perdata Nomor 336/PDT.G/1996/PN.Tng.), yang memohon meletakkan sita pada tanah yang terletak di Kp. Pondok Aren RT.003/RW.05, Nomor: 1, Kecamatan Pondok Aren, Kabupaten Tangerang, dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : Toko Buku;
- Sebelah Selatan : Jalan Kampung;
- Sebelah Barat : Jalan Raya;
- Sebelah Timur : sekolah SD.

Jelas tanah yang dimasud dalam permohonan sita jaminan tersebut bukanlah tanah milik Pemohon Kasasi yang beralamat di Kampung Pondok Aren, RT.005/RW.03, Nomor 7, Desa Pondok Betung, Kecamatan Pondok Aren, Kabupaten Tangerang, dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : Tanah milik Senan;
- Sebelah Selatan : Jalan Pondok Betung;
- Sebelah Barat : Tanah milik Achmad Yusuf;
- Sebelah Timur : Tanah milik Imam Syafei;

1.2.4. Bahwa Termohon Kasasi telah mengakui pula dalam Poin 2 Eksepsi Konvensi dari Jawaban dan Gugatan Rekonvensi Termohon Kasasi semula Terlawan I (dalam Perkara Perdata Nomor 368/PDT.PLW/2009/PN.Tng., tanggal 17 Mei 2010), yang menyatakan bahwa Pemohon Kasasi semula Pelawan adalah bukan pihak yang berperkara dalam Perkara Perdata Nomor 336/Pdt.G/1996/PN.Tng., agar lebih jelas lagi pengakuan dari Termohon Kasasi semula Terlawan I adalah sebagai berikut: "Perkara perdata Nomor 336/Pdt.G/1996/PN.Tng., hanya menyangkut antara Penggugat (Terlawan I) dengan Terlawan II, tidak mencakup Pelawan"; Dengan demikian Termohon Kasasi mengetahui bahwa Pemohon Kasasi adalah sebagai pribadi atau dirinya sendiri berkenaan dengan tanah konon objek eksekusi;

Tentang: Pertimbangan Pengadilan Tinggi Banten (pada halaman 7 Putusannya) menyatakan "Bahwa selain itu seandainya benar tahun 1969, jadi sudah 30 (tiga puluh) tahun yang lalu Senan bin Rasiman



telah menghibahkan tanah tersebut kepada Terbanding semula Pelawan maka seharusnya tanah yang telah dihibahkan tersebut dibaliknamakan atas nama Terbanding semula Pelawan, akan tetapi ternyata sampai sekarang tanah tersebut masih atas nama Senan bin Rasiman, terbukti dari bukti-bukti pembayaran pajak bumi dan Bangunan (surat bukti P-11 sampai dengan P-18, terakhir bukti pembayaran pajak bumi dan bangunan tahun 2009) masih atas nama Senan bin Rasiman (Yuresprudensi Mahkamah Agung tahun 2005, Mahkamah Agung RI 2006, halaman 139)” dan Tentang: Pertimbangan Pengadilan Tinggi (pada halaman 8 Putusannya) menyatakan “Bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas maka tidak terbukti bahwa tanah yang menjadi objek eksekusi adalah milik Terbanding semula Pelawan”. Bahwa atas kedua Pertimbangan Pengadilan Tinggi Banten (pada halaman 7 dan 8 putusannya) tersebut pada di atas, Pemohon Kasasi keberatan, karena Pengadilan Tinggi Banten tidak teliti dan tidak cermat dalam memeriksa sehingga Pengadilan Tinggi Banten telah salah menarik kesimpulan dalam perkara ini. Adapun yang menjadi alasan-alasan Pemohon Kasasi atas keberatan tersebut, adalah sebagai berikut:

- 1.2.5. Bahwa bukti pembayaran pajak bukan merupakan bukti atas kepemilikan tanah;
- 1.2.6. Bahwa Pemohon Kasasi menjadi pemilik tanah tersebut karena telah memenuhi ketentuan-ketentuan dalam Pasal 1955 KUHPerdara yaitu dengan menguasai tanah secara terbuka tersebut secara terus menerus selama 30 (tiga puluh) tahun (dari tahun 1969) tanpa ada keberatan dari pihak manapun dengan alas hak berupa hibah. Sehingga Pemohon Kasasi telah memperoleh hak milik tanah tersebut berdasarkan kaduluarsa memperoleh hak atas tanah;
- 1.2.7. Bahwa penghibahan tanah tersebut dari Senan bin Rasiman kepada Pemohon Kasasi terjadi pada tahun 1969, sebelum berlakunya ketentuan-ketentuan yang diatur dalam PP Nomor 24 Tahun 1997 dan Yuresprudensi Mahkamah Agung tahun 2005, Mahkamah Agung RI 2006, sehingga penghibahan dilakukan sesuai dengan adat yang berlaku, yaitu berdasarkan hukum Islam (telah terbukti dalam persidangan di Pengadilan Negeri Tangerang);
- 1.2.8. Bahwa terbukti dengan jelas bahwa tanah konon objek eksekusi adalah milik Pemohon Kasasi;

Hal. 15 dari 22 hal. Put.No. 1064 K/Pdt/2014



1.2.9. Bahwa Termohon Kasasi menyadari bahwa tanah tersebut adalah milik Pemohon Kasasi sejak Termohon Kasasi berperkara dalam Perkara Perdata Nomor 336/PDT.G/1996/PN.Tng., dibuktikan dengan Termohon Kasasi tidak memohon Sita Jaminan atas tanah milik Pemohon Kasasi tersebut, akan tetapi memohon Sita Jaminan atas tanah milik Senan bin Rasiman, yang terletak di Kp. Pondok Aren RT.003/RW.05, Nomor 1, Kecamatan Pondok Aren, Kabupaten Tangerang, dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : Toko Buku;
- Sebelah Selatan : Jalan Kampung;
- Sebelah Barat : Jalan Raya;
- Sebelah Timur : sekolah SD.

Bahwa Termohon Kasasi telah mengakui pula dalam Poin 2 Eksepsi Konvensi dari Jawaban dan Gugatan Rekonvensi Termohon Kasasi semula Terlawan I (dalam Perkara Perdata Nomor 368/PDT.PLW/2009/PN.Tng., tanggal 17 Mei 2010), yang menyatakan bahwa Pemohon Kasasi semula Pelawan adalah bukan pihak yang berperkara dalam Perkara Perdata Nomor 336/Pdt.G/1996/PN.Tng., agar lebih jelas lagi pengakuan dari Termohon Kasasi semula Terlawan I adalah sebagai berikut: "Perkara perdata Nomor 336/Pdt.G/1996/PN.Tng., hanya menyangkut antara Penggugat (Terlawan I) dengan Terlawan II, tidak mencakup Pelawan";

1.1.1. Dengan demikian Termohon Kasasi mengetahui bahwa Pemohon Kasasi adalah sebagai pribadi atau dirinya sendiri berkenaan dengan tanah konon objek eksekusi;

1.2. Tentang: Pertimbangan Pengadilan Tinggi Banten (pada halaman 8 Putusannya) menyatakan "bahwa sesuai pengakuan Terbanding semula Pelawan bahwa Turut Terbanding semula Terlawan II adalah ayah kandung Terbanding semula Pelawan, maka Terbanding semula Pelawan adalah ahli waris dari Turut Terbanding semula Terlawan II"; Tentang: Pertimbangan Pengadilan Tinggi Banten (pada halaman 8 Putusannya) menyatakan "bahwa suatu Putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap tidak hanya berlaku dan mengikat kedua belah pihak yang berperkara tetapi juga berlaku dan mengikat ahli waris dari kedua belah pihak yang berperkara (*Hukum Atjara Perdata Pengadilan Negeri*, Prof. Dr. R. Supomo, S.H., Penerbit Pradnja Paramita, Tjetakan Ketiga, 1969, halaman 116)" dan Tentang: Pertimbangan Pengadilan Tinggi Banten (pada halaman 8 Putusannya)



menyatakan “bahwa oleh karena itu Putusan Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 23 Juni 1997, Nomor 336/Pdt.G/1996/PN.Tng., jo. Putusan Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 30 September 1998, Nomor 423/PDT/1998/PT.Bdg., jo. Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 16 Februari 2001, Nomor 3856 K/Pdt/1999., yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut berlaku dan mengikat juga Terbanding semula Pelawan tidak dapat dibenarkan untuk mengajukan upaya hukum apapun untuk membatalkan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut”. Bahwa atas ketiga Pertimbangan Pengadilan Tinggi Banten (pada halaman 8 putusannya) tersebut pada di atas, Pemohon Kasasi menyatakan keberatan, karena Pengadilan Tinggi Banten telah tidak teliti dan tidak cermat dalam memeriksa sehingga Pengadilan Tinggi Banten telah salah menarik kesimpulan dalam perkara ini. Adapun yang menjadi alasan-alasan Pemohon Kasasi atas keberatan tersebut, adalah sebagai berikut:

- 1.2.1.1. Bahwa Pemohon Kasasi semula Pelawan mengajukan Perlawanan *a quo* selaku/sebagai pribadi (dirinya sendiri), bukan sebagai ahli waris Senan bin Rasimin;
- 1.2.1.2. Bahwa tanah konon objek eksekusi adalah tanah milik Pemohon Kasasi yang telah dihibahkan dari Senan bin Rasimin (Tergugat II dalam Perkara Perdata Nomor 368/PDT.PLW/2009/PN.Tng., tanggal 17 Mei 2010) kepada Pemohon Kasasi pada tahun 1969, jauh sebelum adanya Perkara Perdata Nomor 336/Pdt.G/1996/PN.Tng;
Bahwa Termohon Kasasi telah mengakui pula dalam Poin 2 Eksepsi Konvensi dari Jawaban dan Gugatan Rekonvensi Termohon Kasasi semula Terlawan I (dalam Perkara Perdata Nomor 368/PDT.PLW/2009/PN.Tng., tanggal 17 Mei 2010), yang menyatakan bahwa Pemohon Kasasi semula Pelawan adalah bukan pihak yang berperkara dalam Perkara Perdata Nomor 336/Pdt.G/1996/PN.Tng., agar lebih jelas lagi pengakuan dari Termohon Kasasi semula Terlawan I adalah sebagai berikut: “Perkara perdata Nomor 336/Pdt.G/1996/PN.Tng., hanya menyangkut antara Penggugat (Terlawan I) dengan Terlawan II, tidak mencakup Pelawan”; Dengan demikian Termohon Kasasi mengetahui bahwa Pemohon Kasasi adalah sebagai pribadi atau dirinya sendiri berkenaan dengan tanah konon objek eksekusi. Sehingga sejak dari dimulainya Perkara Perdata Nomor 336/Pdt.G/1996/PN.Tng., Termohon Kasasi semula Terlawan I telah mengetahui bahwa berkenaan dengan

Hal. 17 dari 22 hal. Put.No. 1064 K/Pdt/2014



tanah milik Pemohon Kasasi konon objek eksekusi maka Pemohon Kasasi semula Pelawan adalah bukan pihak dalam Perkara Perdata Nomor 336/Pdt.G/1996/PN.Tng tersebut, dan oleh karenanya Termohon Kasasi semula Terlawan I memohon Sita Jaminan kepada Majelis Hakim yang memeriksa Perkara Perdata Nomor 336/Pdt.G/1996/PN.Tng., atas tanah milik tanah milik Senan bin Rasiman (Tergugat dalam Perkara Perdata Nomor 336/PDT.G/1996/PN.Tng), yang terletak di Kp. Pondok Aren RT.003/RW.05, Nomor 1, Kecamatan Pondok Aren, Kabupaten Tangerang;

1.2.10. Bahwa Termohon Kasasi semula Terlawan I telah mengetahui dan menyadari bahwa tanah konon objek eksekusi adalah milik Pemohon Kasasi, dapat dibuktikan dari Permohonan Sita Jaminan atas tanah milik Senan bin Rasiman (dalam Perkara Perdata Nomor 336/PDT.G/1996/PN.Tng), yang terletak di Kp. Pondok Aren RT.003/RW.05, Nomor 1, Kecamatan Pondok Aren, Kabupaten Tangerang, dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : Toko Buku;
- Sebelah Selatan : Jalan Kampung;
- Sebelah Barat : Jalan Raya;
- Sebelah Timur : Sekolah SD.

Dan juga dibuktikan di dalam Surat Pernyataan/Perjanjian tertanggal 21 Mei 1989 (surat bukti T1-2), salah satu klausulnya disebut “Apabila tanah tersebut ada persoalan dikemudian hari (maksudnya objek jual beli sebelumnya), Pihak II tidak menerima persoalan tersebut atau lepas tangan. Dan sebagai sanksi atau gantinya: Tanah/rumah yang ditempati Pihak II atau di RT.005/03 Nomor 3 akan menjadi hak milik Pihak II sesuai dengan seluas tanah yang tertulis di atas”. Jelas alamat di dalam Surat Pernyataan/Perjanjian tertanggal 21 Mei 1989, (surat bukti T1-2) bukanlah alamat tanah milik Pemohon Kasasi konon objek eksekusi yang beralamat di Kampung Pondok Aren, RT.005/RW.03, Nomor 7, Desa Pondok Betung, Kecamatan Pondok Aren, Kabupaten Tangerang;

1.1.1. Bahwa dikarenakan Pemohon Kasasi semula Pelawan mengajukan Perlawanan *a quo* sebagai dirinya sendiri dan berkenaan dengan tanah milik Pemohon Kasasi sendiri maka menurut hukum Pemohon Kasasi dapat mengajukan upaya hukum berupa Perlawanan Pihak Ketiga (*derden verzet*), berdasarkan ketentuan dalam Pasal 195 (6) HIR yang menyatakan: “Jika pelaksanaan keputusan itu dilawan, juga perlawanan

Hal. 18 dari 22 hal. Put.No. 1064 K/Pdt/2014



itu dilakukan oleh orang lain yang mengakui barang yang disita itu sebagai miliknya, maka hal itu serta segala perselisihan tentang upaya paksa yang diperintahkan itu, diajukan kepada dan diputuskan oleh Pengadilan Negeri yang dalam daerah hukumnya harus dilaksanakan keputusan itu”;

- 1.2. Tentang: Pertimbangan Pengadilan Tinggi Banten (pada halaman 8 Putusannya) menyatakan “bahwa mengenai luas, letak dan batas-batas dari tanah yang menjadi objek eksekusi cukup jelas sebagaimana tercantum didalam Surat Pernyataan/Perjanjian tertanggal 21 Mei 1989, (Surat bukti T1-2) dan Berita Acara Penyitaan Jaminan tertanggal 27 Maret 1997, Nomor 336/PDT.G/1996/PN.Tng., (Surat bukti T1-3), sehingga tidak ada alasan untuk menyatakan bahwa tanah objek eksekusi tidak jelas”; Bahwa atas Pertimbangan Pengadilan Tinggi Banten (pada halaman 8 putusannya) tersebut di atas, Pemohon Kasasi menyatakan keberatan, karena Pengadilan Tinggi Banten telah tidak teliti dan tidak cermat dalam memeriksa sehingga Pengadilan Tinggi Banten telah salah menarik kesimpulan dalam perkara ini. Adapun yang menjadi alasan-alasan Pemohon Kasasi atas keberatan tersebut, adalah sebagai berikut:

- 1.2.1. Bahwa di dalam Surat Pernyataan/Perjanjian tertanggal 21 Mei 1989, (Surat bukti T1-2) tidaklah disebut secara jelas letak dan tidak disebutkan batas-batas dari tanah yang konon objek eksekusi, yang mana di dalam Surat Pernyataan/Perjanjian tertanggal 21 Mei 1989, (Surat bukti T1-2), salah satu klausulnya disebut “Apabila tanah tersebut ada persoalan dikemudian hari. (maksudnya objek jual beli sebelumnya), Pihak II tidak menerima persoalan tersebut atau lepas tangan. Dan sebagai sanksi atau gantinya: Tanah/rumah yang ditempati Pihak II atau di RT.005/03 Nomor 3 akan menjadi hak milik Pihak II sesuai dengan seluas tanah yang tertulis di atas”. Sementara itu Tanah milik Pemohon Kasasi konon objek eksekusi terletak di Kampung Pondok Aren, RT.005/RW.03, Nomor 7, Desa Pondok Betung, Kecamatan Pondok Aren, Kabupaten Tangerang.

Bahwa sudah tepat dan benar pertimbangan Pengadilan Negeri Tangerang dalam Putusan Perkara Perdata Nomor 368/PDT.PLW/2009/PN.Tng., tanggal 17 Mei 2010 (halaman 41);

- 1.2.11. Bahwa di dalam Berita Acara Penyitaan Jaminan tertanggal 27 Maret 1997, Nomor 336/PDT.G/1996/PN.Tng., (Surat bukti T1-3) tidaklah

Hal. 19 dari 22 hal. Put.No. 1064 K/Pdt/2014



disebutkan luasnya, serta tidaklah disebut secara benar atau sesuai mengenai letak dan batas-batas dari tanah dengan letak dan batas-batas tanah konon objek eksekusi.

1.2.12. Bahwa berdasarkan Penetapan Sita Nomor 336/PDT.G/1996/PN.Tng., tertanggal 17 Maret 1997, yang isinya “Memerintahkan kepada Jurusita Pengadilan Negeri Tangerang untuk melakukan Penyitaan Jaminan terhadap tanah dan rumah milik Tergugat (Senan bin H. Rasimin) yang terletak di Kp. Pondok Aren RT.003/RW.05, Nomor 1, Kecamatan Pondok Aren, Kabupaten Tangerang”. Sementara itu Tanah milik Pemohon Kasasi konon objek eksekusi terletak di Kampung Pondok Aren, RT.005/RW.03, Nomor 7, Desa Pondok Betung, Kecamatan Pondok Aren, Kabupaten Tangerang;

1.2.13. Bahwa di dalam Berita Acara Penyitaan Jaminan tertanggal 27 Maret 1997, Nomor 336/PDT.G/1996/PN.Tng., (Surat bukti T1-3) disebutkan batas-batasnya sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Toko Buku;
- Sebelah Selatan : Jalan Kampung;
- Sebelah Barat : Jalan Raya;
- Sebelah Timur : Sekolah SD;

Sementara itu, Tanah milik Pemohon Kasasi konon objek eksekusi terletak di Kampung Pondok Aren, RT.005/RW.03, Nomor 7, Desa Pondok Betung, Kecamatan Pondok Aren, Kabupaten Tangerang berdasarkan hasil Pemeriksaan Setempat (PS) oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang yang memeriksa Perkara Perdata Nomor 368/PDT.PLW/2009/PN.Tng., tanggal 17 Mei 2010, diketahui fakta batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Tanah milik Senan;
- Sebelah Selatan : Jalan Pondok Betung;
- Sebelah Barat : Tanah milik Achmad Yusuf;
- Sebelah Timur : Tanah milik Imam Syafei;

Dan fakta batas-batas berdasarkan hasil Pemeriksaan Setempat (PS) oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang yang memeriksa Perkara Perdata Nomor 368/PDT.PLW/2009/PN.Tng., tanggal 17 Mei 2010 tersebut, sama dengan alamat tanah milik Pemohon Kasasi seperti yang didalilkan oleh Pemohon Kasasi semula Pelawan dalam perlawanan *a quo*;

Hal. 20 dari 22 hal. Put.No. 1064 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dengan demikian jelas dan tegas bahwa antara objek yang diletakkan sita Jaminan dengan objek yang disebutkan dalam *dictum* Putusan Perkara Perdata Nomor 336/PDT.G/1996/PN.Tng., tidak sama dan dapat menimbulkan ketidakjelasan mengenai objek yang akan dieksekusi maka sepatutnya Perkara Perdata Nomor 336/PDT.G/1996/PN.Tng., dinyatakan tidak jelas dan tidak dapat dieksekusi (*non exscutable*);

- 1.1. Bahwa dengan demikian Putusan Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 19 Mei 2010, Nomor 368/Pdt.Plw/2009/PN.Tng.,; baik yang mengenai eksepsi maupun Pokok Perkara dalam bagian Konvensi maupun bagian Rekonvensi telah tepat dan benar berdasarkan dengan pemeriksaan yang teliti dan cermat.

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

Bahwa alasan-alasan kasasi tidak dapat dibenarkan, Putusan *Judex Facti* sudah tepat dan benar serta tidak salah menerapkan hukum, karena *Judex Facti* telah mempertimbangkan bukti-bukti kedua belah pihak dan telah melaksanakan hukum acara dengan benar dalam memutus perkara *a quo* serta Putusan *Judex Facti* tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang;

Bahwa alasan-alasan kasasi tidak dapat dibenarkan, karena merupakan penilaian terhadap fakta dan hasil pembuktian dipersidangan yang tidak tunduk pada pemeriksaan kasasi;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata Putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi Ahmad Yusuf Ashari Bin Senan Alias Achmad Bin Senan tersebut, harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak dan Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

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

Hal. 21 dari 22 hal. Put.No. 1064 K/Pdt/2014



MENGADILI:

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **AHMAD YUSUF ASHARI bin SENAN alias ACHMAD bin SENAN** tersebut;

Menghukum Pemohon Kasasi/Pelawan/Terbanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Mahkamah Agung pada hari Selasa tanggal 7 Oktober 2014, oleh Prof. Dr. Abdul Gani Abdullah, S.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. H. Zahrul Rabian, S.H., M.H., dan Dr. H. Habiburrahman, M.Hum., Hakim-Hakim Agung masing-masing sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut dan Dadi Rachmadi, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh Para Pihak.

Anggota-anggota:

Ketua,

Panitera Pengganti,

Biaya-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. Administrasi kasasi.....	<u>Rp489.000,00;+</u>
Jumlah	Rp500.000,00;

Hal. 22 dari 22 hal. Put.No. 1064 K/Pdt/2014