



PUTUSAN
Nomor 548 K/Pdt/2016

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

1. **Ny. Hj. LUTFIAH SALEH**, bertempat tinggal di Jalan Markoni Nomor 4 Bandung;
2. **Ny. Hj. Rd. TOTENG KESWARI**, bertempat tinggal di Jalan Rajamantri Kulon Nomor 25 Bandung;
3. **Ny. Hj. Dra NURUL SYAMSI AH**, bertempat tinggal di jalan Gading Utara Nomor 18-1 Kompleks Gading Regency Sukarno Hatta Bandung;
4. **ARIEF KEMALUDIN, S.E..A.K.**, bertempat tinggal d/a PT Bank Mandiri Persero Jalan Wijayakusumah Nomor 1 Surabaya;
5. **Ny LAELA MEILANI, S.Pd.**, bertempat tinggal di Jalan Rajamantri Kulon Nomor 25 Bandung;

Dalam hal ini memberi kuasa kepada BUCE MULYADI WIJAYA, S.H., dan kawan, Para Advokat berkantor pada BUCE MULYADI WIJAYA, S.H. & REKAN, beralamat di Jalan Kalijati Raya Nomor 21 Antapani Kota Bandung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 21 September 2015;

Pemohon Kasasi dahulu Para Pembantah/Para Pembanding;

L a w a n

1. **R. DJAJUSMAN**, bertempat tinggal di Jalan Perintis I Nomor 9 Tangerang;
2. **Ny. R. MIA RACHMIANTI**, bertempat tinggal di Villa Asri Selatan I E Nomor 21 Kota Bandung;
3. **Ny. R. NITA RUSTIANTI**, bertempat tinggal di Kompleks Perumahan Kota Kembang Depok;
4. **R. RACHMAT SUDRAJAT**, beralamat di Kompleks Bumi Asri Mekar Rahayu, Jalan Mekar XV-A Nomor 27 Bandung;

Dalam hal ini memberi kuasa kepada Heru Darmadi, S.H., Advokat berkantor pada Heru Darmadi, S.H., & Rekan,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

beralamat di Jalan Sukarno – Hatta Nomor 785 A Bandung,
berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 26 Oktober 2015;

Para Termohon Kasasi dahulu Para Terbantah/Para Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang
Para Pemohon Kasasi dahulu sebagai Para Pembantah/Para Pembanding telah
mengajukan bantahan terhadap sekarang Para Termohon Kasasi dahulu
sebagai Para Terbantah/Para Terbanding di muka persidangan Pengadilan
Negeri Bandung pada pokoknya atas dalil-dalil:

- 1) Bahwa Para Pemohon 1, 2, 3, 4 dan 5 adalah selaku pihak Tergugat I, II, III, IV dan V dalam Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 309/PDT/G/2001/PN Bdg. *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 400/PDT/2002/PT.Bdg., *juncto* Putusan Mahkamah Agung Nomor 1583/K/PDT/2003;
- 2) Berdasarkan hal tersebut pada butir 1) di atas telah diterbitkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Kls I A Bandung Nomor 14/PDT/Eks/2007/PUT/PN. Bandung tanggal 12 April 2007 tentang pelaksanaan putusan kasasi Nomor 1583/K/PDT/2003 *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 400/PDT/2002/ PT Bdg., *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 309/PDT/G/2001 /PN Bdg.;
- 3) Selanjutnya telah diterbitkan pula Surat Panggilan Teguran dari juru Sita Pengadilan Negeri Kls IA Bandung, tertanggal 16 April 2007;
- 4) Pada tanggal 3 Mei 2007 kami telah menghadap Juru Sita Pengadilan Negeri Kls IA untuk menyerahkan surat kuasa dan menanda tangani kehadiran dan menyampaikan permohonan kepada Ketua Pengadilan Negeri Kls IA Bandung tentang Pembatalan dan penetapan *Non-Eksekatabel* (permohonan pertama);
- 5) Pada tanggal 20 Mei 2007 telah diterima surat dari Ketua Pengadilan Negeri Bandung Perihal pemberitahuan perbaikan Penetapan Pengadilan Negeri Bandung tanggal 12 April 2007 Nomor 14/PDT/Eks/2007/PUT/ PN.Bandung *juncto* Nomor 309/PDT/G/2001/PN Bdg *juncto* Nomor 400/PDT/2002/PT. Bdg. *juncto* Nomor 1583/K/PDT/2003 tanggal 14 Mei 2007;
- 6) Menjawab surat pemberitahuan perbaikan pada butir 5) di atas, pada tanggal 5 Juli 2007, kami telah mengajukan permohonan Pembatalan dan Penetapan *Non-Eksekatabel* (permohonan kedua) sebagai berikut:
 - a) Permohonan Pembatalan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Kls IA

Halaman 2 dari 59 hal.Put. Nomor 548 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bandung Nomor 14/PDT/Eks/2007/PUT/PN. Bandung tanggal 12 April 2007, dan

- b) Permohonan Penetapan *Non-Eksekatabel* terhadap Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 309/PDT/G/2001/PN Bdg. *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 400/PDT/2002/PT.Bdg. *juncto* Putusan Mahkamah Agung Nomor 1583/K/PDT/2003 *juncto* Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Kls IA Bandung Nomor 14/PDT/Eks/2007/PUT/PN Bandung tanggal 12 April 2007;
- 7) Karena setelah menunggu kurang lebih 4 bulan, kami tidak juga memperoleh jawaban atas permohonan kami tersebut, maka pada tanggal 22 Oktober 2007, kami mengirim surat kepada Ketua Pengadilan Negeri Kelas I Bandung dengan lampiran berupa Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 441/2007 yang dikeluarkan oleh Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah, yang di dalamnya ditegaskan bahwa status tanah di Jalan Markoni 4, Bandung adalah Tanah Negara;
- 8) Dalam surat tertanggal 22 Oktober 2007 tersebut, kami nyatakan bahwa bila dipandang perlu, kami mohon agar Bapak Ketua Pengadilan Negeri Bandung dapat memerintahkan pemeriksaan setempat dengan menghadirkan pihak Badan Pertanahan Nasional. Sampai saat ini Pengadilan Negeri Bandung belum pernah melakukan pemeriksaan setempat terkait dengan status tanah objek sengketa;
- 9) Selama 7 tahun sejak pemanggilan pertama tanggal 16 April 2007, Pengadilan Negeri Kelas I Bandung, telah beberapa kali berganti pimpinan. Namun tidak ada satupun yang menjawab surat permohonan kami tersebut, tidak pernah ada pemeriksaan setempat yang dilakukan aparat pengadilan dan tidak pernah ada perintah eksekusi putusan dari Ketua Pengadilan Negeri Kelas I Bandung. Tujuh tahun adalah waktu yang cukup lama, sehingga kami mengira persoalan tersebut sudah dianggap selesai;
- 10) Setelah kurang lebih 7 tahun berlalu sejak pemanggilan pertama, pada tanggal 9 April 2014 kami kembali menerima Surat Panggilan Teguran dari Juru Sita Pengadilan Negeri Kls IA Bandung. Surat teguran tersebut pada intinya meminta kami untuk melaksanakan putusan sebagaimana dimaksud dalam surat teguran tujuh tahun sebelumnya;
- 11) Sehubungan dengan surat teguran pada tanggal 9 April 2014, pada tanggal 16 April 2014 kami mengantar Ny. Lutfiah (Tergugat-I) untuk menghadap kepada Ketua Pengadilan Negeri Bandung untuk membahas surat teguran tersebut. Pertemuan tersebut dihadiri pula oleh Kuasa hukum pihak

Halaman 3 dari 59 hal.Put. Nomor 548 K/Pdt/2016



Penggugat;

- 12) Dalam pertemuan tanggal 16 April 2014 tersebut, Bapak Ketua Pengadilan Negeri Bandung, telah memberi nasehat agar kami mematuhi putusan tersebut. Kalaupun terdapat alasan keberatan yang bersifat yuridis, kami diminta untuk menyampaikannya gugatan keberatan/sanggahan secara tertulis;

1. Alasan Keberatan Yuridis/Hukum.

Alasan-alasan keberatan yuridis yang kami kemukakan terhadap eksekusi putusan sebagaimana dinyatakan dalam Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Kls IA Bandung Nomor 14/PDT/Eks/2007/PUT/PN. Bandung tanggal 12 April 2007 adalah sebagai berikut:

1.1. Adanya Kesalahan Status Objek Sengketa Yaitu Tanah Negara Dinyatakan Sebagai Tanah Milik Para Penggugat;

Alasan yuridis pertama menyangkut adanya kesalahan status objek sengketa yaitu tanah Negara dinyatakan sebagai tanah milik Para Penggugat. Penjelasan mengenai hal ini adalah sebagai berikut:

1. Bahwa sehubungan dengan adanya rencana eksekusi atas tanah dan Bangunan di Jalan Markoni Nomor 4 Bandung (obyek sengketa) pada tanggal 19 April 2007 kami (Ny. H. Lutfiah Saleh dan Ny. H. Toteng Keswari) telah mengajukan permohonan penjelasan tentang status tanah di Jalan Markoni Nomor 4 Bandung kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandung dengan isi permohonan sebagaimana terlihat dalam surat terlampir;
- 3) Sebagai jawaban atas permohonan penjelasan tentang status tanah tersebut, Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandung dalam suratnya Nomor 620.32.73- 561, tanggal 26 April 2007, Perihal Permohonan Penjelasan Status Tanah di Jalan Markoni Nomor 4 Bandung, yang ditujukan kepada kami (Ny. H. Lutfiah Saleh dan Ny. H. Toteng Keswari), yang tembusannya ditujukan pula kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Bandung, (lihat Bukti BS-1a), pada pokoknya berisi penegasan bahwa status tanah di Jalan Markoni Nomor 4 Bandung adalah tanah yang dikuasai langsung oleh negara (tanah negara);
- 4) Untuk melengkapi surat keterangan Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandung tanggal 26 April 2007, kami meminta Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (lihat Bukti BS- 2). Sebagaimana terlihat dalam surat SKPT Nomor 441/2007 terlampir, secara tegas dinyatakan



- bahwa status tanah di Jalan Markoni Nomor 4 Bandung adalah tanah yang dikuasai langsung oleh negara (tanah negara);
- 5) Berdasarkan penjelasan butir 1) s/d butir 3) di atas, maka sangat jelas bahwa status tanah di Jalan Markoni Nomor 4 Bandung, sejak tanggal 24 September 1961 sampai dengan tanggal 24 September 1980 dan sampai sekarang adalah tanah yang dikuasai langsung oleh negara (tanah negara);
 - 6) Mengingat dalam putusan yang dimintakan eksekusinya terdapat amar putusan yang menyatakan tanah sengketa di Jalan Markoni Nomor 4, Bandung sebagai Tanah Milik Penggugat, sedangkan status tanah tersebut oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandung dan dalam Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 441/2007 dinyatakan secara tegas sebagai tanah tanah Negara, maka terdapat kesalahan status objek sengketa yaitu tanah negara dinyatakan sebagai tanah milik para Penggugat;
 - 7) Dalam kasus yang menyangkut tanah negara ini, pemerintah c.q Badan Pertanahan Nasional, sebagai pihak ketiga yang tidak terkait perkara ini, tidak perlu mengajukan Gugatan Perlawanan, karena khusus untuk tanah negara ketentuan Pasal 50 butir d) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara, secara tegas menyatakan bahwa "Pihak mana pun dilarang melakukan penyitaan terhadap barang tidak bersgerak dan hak kebendaan lainnya milik negara daerah". Jika tanahnya tidak dapat disita, berarti eksekusi secara keseluruhan tidak dapat dilaksanakan;
 5. Penyebab terjadinya kesalahan status obyek sengketa ini adalah karena Penggugat membeli bangunan rumah bekas Hak Eigendom milik asing di Jalan Markoni Nomor 4 Bandung dari kuasa pemilik semula (Ny. Meuring Grossmann) dan dicatat dalam Akte Jual Beli Bangunan Nomor 86 tanggal 20 Juni 1970. Jual Beli Bangunan ini *illegal* karena bangunan rumah tersebut, sejak tanggal 24 September 1961 sudah jadi milik Negara;
 6. Sangat disayangkan bahwa berdasarkan Akta Jual Beli Bangunan Nomor 86 tersebut, pengadilan telah melakukan kekeliruan menyatakan Penggugat sebagai pemilik tanah dan bangunan. Putusan ini salah karena menurut berbagai ketentuan dalam UU Pokok Agraria Nomor sejak tanggal 24 September 196k pemilik



semula yang seorang warga using berkewarganegaraan Swiss dan Belanda. sudah tidak lagi berhak atas tanah dan bangunan di Jalan Markoni Nomor 4 Bandung tersebut;

1.2. Adanya Kewajiban Mencegah Perbuatan Melawan Hukum Yang Dapat Merugikan Keuangan Negara;

Alasan hukum kedua adalah menyangkut kewajiban kami sebagai warga Negara untuk mencegah terjadinya suatu perbuatan melawan hukum, yang dapat merugikan Keuangan Negara. Penjelasan mengenai hal ini adalah sebagai berikut:

1) Sebelum membahas lebih jauh izinkan kami menjealaskan pemahaman kami tentang pengertian "Keuangan Negara" sebagaimana tercantum pada Pasal 1 Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2003 Tentang Keuangan Negara;

Keuangan Negara adalah semua hak dan kewajiban negara yang dapat dinilai dengan uang, serta segala sesuatu baik berupa uang maupun berupa barang yang dapat dijadikan milik Negara berhubung dengan pelaksanaan hak dan kewajiban tersebut;

2) Selanjutnya pada butir g), Pasal 2, Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2003 Tentang Keuangan Negara dinyatakan:

Keuangan Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 7, meliputi:

g) Kekayaan negara/kekayaan daerah yang dikelola sendiri atau oleh pihak lain berupa uang, surat berharga, piutang, barang, serta hak-hak lain yang dapat dinilai dengan uang, termasuk kekayaan yang dipisahkan pada perusahaan negara/perusahaan daerah;

3) Berdasarkan kedua pasal tersebut kami berpendapat bahwa tanah di Jalan Markoni Nomor 4 Bandung, adalah tanah yang oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandung dalam suratnya Nomor 620.32.73-561. tanggal 26 April 2007 dan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 441/2007 dinyatakan secara tegas sebagai tanah Negara (tanah yang langsung dikuasai oleh Negara);

4) Dengan demikian cukup jelas bahwa tanah Negara di Jalan Markoni Nomor 4 Bandung adalah hak Negara berupa tanah yang dapat dinilai dengan uang. Tanah Negara tersebut termasuk katagori Kekayaan Negara berupa barang berbentuk tanah Negara yang saat ini dikelola oleh pihak lain yaitu Ny. Lutfiah, sebagai



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

penghuni bangunan rumah yang berada di atas tanah negara tersebut sejak tahun 1968 atas dasar Surat Izin Menghuni secara Tetap yang dikeluarkan oleh Kantor Urusan Perumahan;

- 5) Tentang bangunan rumahnya, kami juga berkeyakinan bahwa bangunan itu adalah Bangunan Milik Negara, karena kami pernah membeli bangunan rumahnya dan memiliki Hak Guna Bangunan atas tanah tersebut. Sertifikat HGB tersebut kami minta karena tanggal 23 Maret 1973, atau dua bulan sebelum keluarnya putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 300/1972/C/Bdg pada tanggal 7 Juni 1973 Dodoh Djoharman (Penggugat Awal) mengajukan permohonan pembuatan Sertifikat Hak Milik atas Persil Jalan Markoni Nomor 4, Bandung, yang diajukan oleh Dodoh Djoharman, kepada Sub-Direktorat Agraria Kotamadya Bandung;
- 6) Melihat hal demikian itu, Pilihan apa lagi yang kami (Ny. Lutfiah) miliki selain mencoba mendapatkan Sertifikat HGB atas persil Jalan Markoni Nomor 4, Bandung sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku yaitu mengajukan permohonan kepada Direktorat Agraria c.q P3MB. Karena prioritas perolehan Rumah ex Hak *Eigendom* saat itu diberikan pada pegawai negeri, kami (Ny. Lutfiah) meminta bantuan adik kami yang bernama Rd. Achmad Muhammad Chiarudin (alm), seorang Pegawai Negeri Sipil, untuk mengajukan permohonan Sertifikat HGB untuk rumah/tanah di Jalan Markoni Nomor 4, Bandung;
- 7) Permohonan Rd. Achmad Muhammad Chiarudin diajukan tanggal 20 September 1973, artinya enam bulan setelah para Penggugat mengajukan permohonan untuk memperoleh Sertifikat Hak Milik (Permohonan Penggugat tersebut ditolak). Dasar pengajuan kami adalah izin dari penghuni rumah (Ny. Lutfiah) dan bukti kewarganegaraan Belanda Ny. Meuring Grossman (lihat Bukti BS-3) yang kami peroleh dari Kantor Balai Harta Peninggalan yang oleh Pengadilan Negeri Bandung ditetapkan sebagai pengawas rumah;
- 8) Bahwa permohonan kami tersebut setelah melalui proses yang panjang akhirnya dikabulkan oleh pemerintah, sehingga keluar Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri tanggal 9 Juni 1983 Nomor Peta 7/Da/27/83 (lihat Bukti BS-8). Dalam diktum PERTAMA dan KETIGA surat Peta 7/Da/27/83 tersebut berisi keputusan-keputusan

Halaman 7 dari 59 hal.Put. Nomor 548 K/Pdt/2016

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)



tentang status tanah dan penjualan bangunan rumah sebagai berikut:

PERTAMA: Menyatakan bahwa tanah bekas Hak *Eigendom Verponding* Nomor 1857 seb, Luas 395 m², terletak di Jalan Markoni Nomor 4 Bandung Wilayah Cibeunying, Propinsi Daerah Tingkat I Jawa Barat sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi/Surat Ukur tanggal 3 Oktober 1968 Nomor 265/1968 adalah menjadi tanah yang langsung, dikuasai oleh Negara sejak tanggal 24 September 1961;

KETIGA: Menjual kepada Sdr. R Achmad Muhammad Chairudin berkedudukan/bertempat tinggal di Kompleks Pastel (Buah-Batu) sebuah rumah terletak di Jalan Marconi Nomor 4 Bandung sebagaimana dimohon di atas dan memberikan Hak Guna Bangunan atas tanahnya dimaksud dalam diktum PERTAMA, untuk jangka, waktu 20 (dua puluh) tahun dan mulai berlaku sejak didaftarkanya pada Kantor Agraria yang bersangkutan;

9) Dalam memutuskan hal-hal dalam diktum PERTAMA dan KETIGA tersebut pemerintah tentu memiliki dasar hukum yang sangat kuat Uraian mengenai dasar hukum yang memungkinkan pemerintah dapat memutuskan hal-hal tersebut di atas pada saatnya nanti akan kami sampaikan pada uraian yang terpisah. Yang penting dicatat adalah:

- a) Ketika pemerintah menyatakan tanah bekas Hak *Eigendom Verponding* Nomor 1857 seb, Luas 395 m², terletak di Jalan Markoni Nomor 4 Bandung, terhitung sejak tanggal 24 September 1961, sebagai tanah yang langsung dikuasai oleh negara, pemerintah tidak memerlukan izin dari pemilik semula (Ny. Meuring Grossman) karena hak pemilik semula atas tanah sudah dihapuskan oleh ketentuan Pasal 21, ayat 1 dan ayat 3 U.U. Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 dan hak atas tanahnya jatuh pada negara terhitung sejak tanggal 24 September 1961;
- b) Ketika pemerintah menjual sebuah rumah terletak di Jalan Markoni Nomor 4 Bandung kepada Rd. Achmad Muhammad Chiarudin dan memberikan Hak Guna Bangunan atas tanahnya untuk jangka, waktu 20 (dua puluh) tahun, pemerintah tidak memerlukan izin dari pemilik semula (Ny. Meuring Grossman), karena hak pemilik semula atas bangunan rumah sudah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dihapuskan oleh Ketentuan- Ketentuan Konversi Pasal I ayat 3 dan Ketentuan-Ketentuan Konversi Pasal VIII ayat 1, Pasal 36 ayat 1 dan 2 Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 dan rumah tersebut sudah menjadi milik negara terhitung sejak tanggal 24 September 1961;

- 10) Bahwa bangunan itu milik Negara dapat dilihat dari fakta bahwa, setelah kami membeli bangunan tersebut dari negara yang memiliki bangunan tersebut dengan cara membayar sejumlah uang yang dibayarkan ke Kas Negara, maka sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, akhirnya kami mendapat Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 238/Bandung Wetan, Surat Ukur tanggal 19 Desember 1983 Nomor 419/1983 luas 402 m² atas nama Rd. Achmad Muhammad Chairudin (lihat Bukti BS-9);
- 11) Bahwa akibat adanya permohonan pembatalan Sertifikat HBG Nomor 238 yang diajukan oleh Ny. Nana Djunanah (ahli waris Kolonel Dodoh Djoharman) dan permohonan/intervensi Gubernur Jawa Barat saat itu (bekas atasan Kolonel Dodoh Djoharman) yang didasarkan data-data yang diberikan secara sepihak oleh Para Penggugat, Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 238 a/n Rd. Achmad Muhammad Chairudin tersebut berdasarkan Surat Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 09-VIII- 1990 tanggal 24 Februari 1990 (lihat Bukti BS-10) telah dibatalkan tanpa melalui proses pengadilan dan pembatalan itu dilakukan tanpa meminta konfirmasi, pendapat atau klarifikasi kepada kami sebagai pemilik Sertifikat HGB Nomor 238 yang kami beli secara syah tersebut;
- 12) Setelah membatalkan Sertifikat HGB Nomor 238 a/n Rd. Achmad Muhammad Chairudin tersebut, Kepala Badan Pertanahan Nasional memutuskan status tanah Jalan Markoni Nomor 4 Bandung sebagaimana dinyatakan dalam diktum PERTAMA, KEEMPAT huruf a) dan KEENAM surat keputusan tersebut (lihat Bukti BS-10);
 - a) PERTAMA, menyatakan tanahnya sejak tanggal 24 September 1980 menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh Negara karena terkena ketentuan keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1979;

Halaman 9 dari 59 hal.Put. Nomor 548 K/Pdt/2016



- b) KEEMPAT huruf a), memerintahkan kepada Sdr. Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Bandung untuk mencatatnya sebagai tanah yang dikuasai langsung oleh Negara;
- c) KEENAM, Peruntukan kembali dari tanah sebagaimana dimaksud pada Diktum PERTAMA akan ditentukan lebih lanjut dengan Keputusan tersendiri dengan berdasarkan kepada Ketentuan dalam Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1979 *Juncto* Peraiuran Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1979;

13) Bahwa status bangunan tidak diatur lagi secara ekplisit, adalah karena Pemerintah (BPN) hanya mengatur pemberian hak atas tanah dan administrasi tanah. Hak atas bangunan secara implisit melekat pada hak atas tanahnya dan peruntukkan kembali dari tanah sebagaimana dimaksud akan ditentukan berdasarkan Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1979 *Juncto* Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1979;

14) Perlu dicatat bahwa, meskipun dalam putusan yang dimintakan eksekusinya tersebut menyatakan tanah dan bangunan tersebut milik Para Penggugat, dalam perkara ini pemerintah bukanlah pihak yang ikut berperkara, sehingga pemerintah sama sekali tidak terikat harus mematuhi putusan-putusan yang dimintakan eksekusinya;

Bahwa fakta bahwa tanah obyek sengketa adalah tanah Negara, bisa dijadikan pintu masuk untuk mengusut suatu perbuatan pidana memperjualbelikan tanah dan Bangunan milik Negara;

15) Pada saatnya nanti, pemerintah sebagai pemilik tanah dan bangunan di Jalan Markoni Nomor 4 Bandung, dapat melakukan hal-hal sebagai berikut:

- a) Menjual bangunan rumah tersebut kepada pemohon baru dan berhak dan setelah Pemohon baru tersebut membayar sejumlah uang ke kas negara, dan membeli mendapat Sertifikat HGB di atas tanah negara. Setelah itu bangunan yang dijual itu bisa saja dibongkar atau diganti dengan bangunan baru oleh pemilik hak yang baru;
- b) Pemilik Sertifikat HGB di atas tanah negara selanjutnya dapat mengajukan permohonan untuk membeli tanahnya. Jika dikabulkan Pemohon Sertifikat Hak Milik harus membayar/



menyetor sejumlah uang untuk pembelian tanah Negara yang dimohonkan ke kas Negara, dan pemerintah akan memberikan Sertifikat Hak Milik atas tanahnya;

- c) Menggunakan tanah bangunan tersebut untuk kepentingan umum, seperti misalnya menjadikannya sebagai Puskesmas, Kantor Polisi atau kantor instansi pemerintah atau fasilitas umum lainnya;

- 16) Kami berpendapat eksekusi atas tanah bangunan Jalan Markoni 4 Bandung, dan memberikannya pada Para Penggugat adalah perbuatan melawan hukum yang merugikan keuangan negara. Kerugian negara yang timbul adalah sebagai berikut:

- a) Hilangnya potensi pemasukan negara dari hasil penjualan bangunan rumah kepada pemohon baru yang berhak mengajukan Sertifikat HGB;
- b) Hilangnya potensi pemasukan negara dari hasil penjualan tanah kepada pemilik Sertifikat HGB yang ingin merubahnya menjadi Sertifikat Hak Milik.
- c) Hilangnya peluang pemerintah untuk memanfaatkan tanah dan bangunan tersebut untuk kepentingan umum;

- 17) Pada Pasal 2, Undang-Undang Nomor 31 Tahun 1999 tentang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi *Juncto* Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2001 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 31 Tahun 1999 Tentang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi dinyatakan:

Setiap orang yang secara melawan hukum melakukan perbuatan memperkaya diri sendiri atau orang lain atau suatu korporasi yang dapat merugikan keuangan Negara atau perekonomian negara, dipidana penjara dengan penjara seumur hidup atau pidana penjara paling singkat 4 (empat) tahun dan paling lama 20 (dua puluh) tahun dan denda paling sedikit Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) dan paling banyak Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah);

- 18) Selanjutnya pada Pasal 3 Undang-Undang Nomor 31 Tahun 1999 tentang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi *Juncto* Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2001 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 31 Tahun 1999 tentang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi, dinyatakan:



Setiap orang yang dengan tujuan menguntungkan diri sendiri atau orang lain atau suatu korporasi, menyalahgunakan kewenangan, kesempatan atau sarana yang ada padanya karena jabatan atau kedudukan yang dapat merugikan keuangan negara atau perekonomian Negara, dipidana dengan pidana penjara seumur hidup atau pidana penjara paling singkat 1 (satu) tahun dan paling lama 20 (dua puluh) tahun dan atau denda paling sedikit Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) dan paling banyak Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah);

19) Dengan demikian alasan hukum keberatan kami yang satu ini harus dipandang sebagai pelaksanaan kewajiban kami sebagai warga negara, untuk mencegah terjadinya suatu tindakan perbuatan melawan hukum yang dapat merugikan keuangan Negara. Semua bentuk kerugian negara, baik berupa hilangnya potensi pemasukan uang ke kas Negara dan/atau hilangnya peluang pemerintah untuk memanfaatkan tanah dan bangunan tersebut untuk kepentingan umum seluruhnya bersifat nyata dan dapat dinilai dengan uang;

20) Jika perbuatan tersebut tidak dicegah dengan segera, maka kami sebagai pihak yang menghuni tanah dan bangunan di Jalan Markoni 4 Bandung, dapat dikatakan telah memberi kesempatan pada seseorang untuk melakukan perbuatan melawan hukum yang dapat merugikan keuangan negara;

1.3. Adanya Putusan-Putusan Yang Saling Bertentangan Satu Sama Lain Tentang Objek Yang Sama.

Alasan hukum ketiga adalah adanya putusan yang saling bertentangan satu sama lain tentang objek yang sama. Penjelasan mengenai hal ini adalah sebagai berikut:

- 1) Dalam Rapat Kerja Nasional Mahkamah Agung dengan jajaran Peradilan Tingkat Banding dari 4 (empat) tingkat Peradilan di seluruh Indonesia. Tanggal 08 Oktober 2009, telah dibuat Rumusan Hasil Diskusi Komisi I B bidang Perdata dan Perdata Khusus (Bukti-BT-3);
- 2) Salah satu rumusan dalam Rakernas Mahkamah Agung tersebut adalah uraian pada butir 20 tentang Putusan Yang *Non Eksekutable*. Salah satu penyebab putusan dinyatakan *Non-Executable* dijelaskan pada huruf b) adalah Adanya putusan yang saling bertentangan satu sama lain tentang objek yang sama;



3) Dalam keseluruhan putusan yang terkait dengan perkara ini terdapat dua putusan yang saling bertentangan satu sama lain tentang obyek yang sama yaitu:

a) Putusan Pertama: Dalam Putusan Mahkamah Agung dalam Perkara Kasasi Nomor 158.K/Sip/1977 pada pertimbangan hukum ketiganya di halaman 8 (Delapan) menyatakan:

Ketiga, Pengadilan Tinggi agak berlebihan dengan mempertimbangkan seolah-olah Penggugat asal (Dodoh Djoharman) menuntut agar disahkan sebagai pemilik dari tanah dan rumah sengketa, padahal dalam posita maupun petitumnya Penggugat hanya mohon dinyatakan pemilik sah sebagai pemilik rumah sengketa (tidak termasuk tanahnya);

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, maka permohonan Kasasi dari Penggugat untuk Kasasi Dodoh Djoharman tersebut dapat diterima sehingga Mahkamah Agung akan mengadili sendiri perkara ini dengan menguatkan keputusan Pengadilan Negeri Bandung tersebut yang dianggapnya telah tepat dan benar;

Pertimbangan hukum dalam Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 158 K/Sip/1977, tersebut dibuat berdasarkan isi gugatan (petitum) dan bukti-bukti (al. Akta Jual Beli Bangunan No 86 tanggal 20 Juni 1970) yang diajukan oleh Dodoh Djoharman;

Berdasarkan isi gugatan dan bukti-bukti yang diajukan tersebut, maka amar Mahkamah Agung RI dalam Perkara Kasasi Nomor 158 K/Sip/1977 (lihat Bukti BP-menyatakan:

Kolonel Dodoh Djoharman Infanteri Nrp. 118098 adalah pemilik yang sah dari rumah Ji Markoni Nomor 4 Bandung dan membatalkan Keputusan Pengadilan Tinggi Negeri Bandung Nomor 243/1973/Perd/PTB;

Karena pertimbangan hukum dan isi putusan adalah dua hal yang tidak dapat dipisahkan dan harus dipahami sebagai satu kesatuan, dengan demikian putusan Mahkamah Agung R.I, Nomor 158K/Sip/1977 pada prinsipnya hanya menyatakan Dodoh Djoharman pemilik yang sah dari rumah Jalan Markoni Nomor 4 Bandung (tidak termasuk tanahnya);

b) Putusan Kedua: Dalam Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 309/PDT/G/ 2001/PN/Bdg (lihat Bukti BP-8, diktum ke 3) dinyatakan:

Halaman 13 dari 59 hal.Put. Nomor 548 K/Pdt/2016



3) Menyatakan para Penggugat adalah pemilik atas tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Markoni Nomor 4, Bandung, Kotamadya Bandung, Kecamatan Sumur Bundung, Kelurahan Braga;

Isi putusan kedua ini tegas menyatakan Penggugat adalah pemilik atas tanah dan Bangunan terletak di Jalan Markoni Nomor 4 Bandung;

4) Karena dalam Putusan Pertama Penggugat hanya dinyatakan sebagai pemilik bangunan (tidak termasuk tanahnya). Sebaliknya dalam Putusan Kedua Para Penggugat dinyatakan sebagai pemilik tanah dan bangunan, dengan demikian terdapat dua putusan yang saling bertentangan satu sama lain tentang objek yang sama yaitu tanah objek sengketa di Jalan Markoni Nomor 4, Bandung;

5) Akibat permasalahan adanya putusan yang saling bertentangan satu sama lain tentang objek yang sama tersebut di atas, maka sesuai Rumusan Hasil Diskusi Komisi I B bidang Perdata dan Perdata Khusus, maka Putusan yang dimintakan eksekusinya tersebut, yaitu Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 309/PDT/G/2001/PN/Bdg *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 400/ PDT/2002/PT.Bdg *juncto* Putusan Mahkamah Agung Nomor 1583/K/PDT/2003, harus dinyatakan sebagai putusan yang *Non-Eksekutable*;

1.4. Adanya Larangan Penyitaan Tanah Negara Yang Menyebabkan Putusan Secara Keseluruhan Tidak Bisa dieksekusi;

Alasan hukum keempat adalah karena status tanah objek sengketa adalah ternyata berstatus tanah negara, hal ini menyebabkan adanya larangan penyitaan atas tanah negara tersebut, sehingga putusan secara keseluruhan tidak bisa dieksekusi, Penjelasan mengenai hal ini adalah sebagai berikut:

- 1) Dalam Buku Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum dan Perdata Khusus, Buku II, Edisi 2007, Mahkamah Agung RI, Jakarta, 2008, hlm. 416-418 (foto copy terlampir) terdapat ketentuan pada butir 10) Sita jaminan dan sita eksekusi terhadap barang-barang milik negara dilarang;
- 2) Selanjutnya dalam buku M. Yahya Harahap, S.H. yang berjudul "Hukum Acara Perdata", cetakan tahun 2005, terdapat penjelasan tentang Landasan Hukum Larangan Penyitaan Barang Milik Negara. Pada halaman 323 s/d 324 pada butir a (lihat Bukti- BT-1):



Pada tanggal 14 Januari 2004, telah diundangkan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang "Perbendaharaan Negara" sebagai pengganti ICW (*Indische Comptabiliteitswet*). Larangan penyitaan uang dan barang milik negara/daerah atau yang dikuasai negara/daerah yang dahulu diatur dalam Pasal 65 dan 66 ICW, sekarang dirumuskan dalam Pasal 50 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang "Perbendaharaan Negara", tanggal 14 Januari 2004, Menurut Pasal 50 Undang-Undang tersebut, ditentukan tegas penggarisan Pihak mana pun dilarang melakukan penyitaan terhadap:

- a) uang atau surat berharga milik negara/daerah atau yang berada pada instansi Pemerintah maupun pada pihak ketiga;
- b) uang yang harus disetor oleh pihak ketiga kepada negara/daerah;
- c) barang bergerak milik negara/daerah baik yang berada pada instansi Pemerintah maupun pada pihak ketiga;
- d) barang tidak bergerak dan hak kebendaan lainnya milik negara/daerah;
- e) barang milik pihak ketiga yang dikuasai oleh negara/daerah yang diperlukan untuk penyelenggaraan tugas pemerintahan;

Larangan penyitaan yang diatur dalam Pasal 50 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 antara lain bersifat:

- Absolut;
- Tidak dibuka kemungkinan untuk menyita berdasarkan izin Mahkamah Agung seperti halnya dahulu berdasarkan Pasal 66 ICW.

Dengan demikian berdasarkan alasan apapun dilarang melakukan penyitaan terhadap uang dan barang milik negara atau daerah maupun terhadap d) barang tidak bergerak dan hak kebendaan lainnya milik negara/daerah;

Selanjutnya dalam buku M Yahya Harahap, SH yang berjudul "Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata", halaman 352 (lihat Bukti-BT-2) dijelaskan;

Apabila eksekusi berhadapan dengan perubahan status tanah dalam arti tanah sengketa yang menjadi objek eksekusi beralih menjadi tanah negara pada saat eksekusi hendak dijalankan, dalam kasus demikian cukup alasan untuk menyatakan eksekusi *non eksekutabel* (butir G Perubahan Status Tanah Menjadi Milik Negara, lihat halaman 352);

Jika perubahan status tanah objek eksekusi dinyatakan secara tegas oleh pejabat yang berwenang (pertanahan atau Depertemen Dalam



Negeri), eksekusi yang hendak dijalankan dinyatakan *non-eksekutabel* alas alasan tanah yang hendak dieksekusi telah berubah menjadi tanah negara. Dalam kasus ini tidak ada pilihan hukum selain menyatakan eksekusi *non-eksekutabel* (Butir J Perubahan Status Tanah Negara, dikeluarkan secara tegas oleh pejabat yang berwenang, lihat halaman 352);

- 3) Bahwa karena Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang "Perbendaharaan Negara telah menghapuskan ICW (*Indische Camptabiliteitsswet*) ST 1925 Nomor 448 *juncto* Undang-Undang Nomor 9 Tahun 1968, maka berdasarkan ketentuan Undang-Undang Nomor 1 tahun 2004 tentang "Perbendaharaan Negara", Pasal 50 butir d) telah mengakibatkan adanya pelarangan mutlak (*absolut*) bahwa berdasarkan alasan apapun. "pihak manapun dilarang melakukan penyitaan terhadap barang tidak bergerak dan hak kebendaan lainnya milik negara/daerah";
- 4) Bahwa eksekusi putusan sengketa kepemilikan dan ganti kerugian harus dilaksanakan melalui suatu rangkaian proses, dimana salah satunya adalah Sita Eksekusi (*Executoriale Beslag*) sesuai yang digariskan dalam Pasal 197, 198 dan 199 HIR. Tanpa adanya Sita Eksekusi (*Executoriale Beslag*), maka eksekusi putusan tidak dapat dilaksanakan (*non-eksekutabel*);
- 5) Mengingat tanah di Jalan Markoni Nomor 4 Bandung (objek eksekusi) oleh pejabat yang berwenang yaitu Kepala Badan Pertanahan Nasional dan Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandung telah dinyatakan secara tegas sebagai tanah yang dikuasai langsung oleh Negara (tanah negara). sedang akibat ketentuan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 Pasal 50 butir d) telah mengakibatkan adanya pelarangan mutlak (*absolut*) bahwa berdasarkan alasan apapun termasuk dengan alasan Sita Eksekusi (*Executoriale Beslag*), pihak manapun dilarang melakukan penyitaan terhadap tanah milik negara. Dengan demikian dalam hal ini tidak ada pilihan hukum selain menyatakan eksekusi *non-eksekutabel*;
- 6) Jika larangan sita eksekusi tersebut dilanggar Para Penggugat akan menguasai tanah dan bangunan dan dapat memaksa BPN untuk memberi mereka Sertifikat Hak Milik atas Tanah di Jalan Markoni 4 Bandung, tanpa harus membeli tanah dan bangunan tersebut apalagi menyeter sejumlah uang ke kas Negara. Perbuatan semacam ini jelas merugikan negara. Karena itu perbuatan melanggar larangan penyitaan tanah negara tersebut adalah bentuk perbuatan melawan hukum yang



dapat merugikan keuangan Negara;

1.5. Perlunya Mencegah Eksekusi Putusan Yang Akan Membawa Kekacauan Hukum dan Ketidak Pastian Hukum;

Alasan hukum kelima adalah meyangkut perlunya mencegah eksekusi putusan yang membawa kekacauan hukum dan ketidak pastian hukum.

Penjelasan mengenai hal ini adalah sebagai berikut:

- 1) Bahwa Para Penggugat membeli bangunan rumah bekas Hak *Eigendom* milik asing di Jalan Markoni Nomor 4. Bandung dari kuasa orang asing pemilik semula Ny. Meuring Meuring Grossman, dan dicatat dalam Akta Jual Beli Bangunan Nomor 86 tanggal 20 Juni 1970. Jual ini illegal karena Bangunan rumah tersebut, sejak tanggal 24 September 1961, berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960, tanah dan Bangunan di Jalan Markoni 4 Bandung sudah jadi milik Negara;
- 2) Atas dasar Akta Jual Beli Bangunan Nomor 86 yang illegal tersebut, pengadilan mula-mula menyatakan Penggugat sebagai pemilik bangunan (tidak termasuk tanahnya) dan dengan dasar akta yang sain a akhimya pengadilan menyatakan Penggugat pemilik tanah dan bangunan rumahnya, padahal Penggugat tidak pernah membeli tanahnya. Putusan yang membenarkan jual beli bangunan yang illegal semacam itu adalah putusan yang menimbulkan kekacauan hukum. karena tindakan yang salah dianggap benar;
- 3) Bahwa cara Para Penggugat membeli bangunan rumah bekas Hak *Eigendom* di Jalan Markoni Nomor 4, Bandung tersebut, sangat jauh berbeda dan sangat bertolak belakang dengan cara yang dilakukan oleh jutaan orang di Indonesia yang membeli rumah dan memperoleh HGB atas tanah bekas Hak *Eigendom* milik asing dari pemerintah. Perbedaan yang sangat nyata ini menunjukkan bahwa ada yang salah dalam putusan-putusan yang dimintakan eksekusinya tersebut;
- 4) Bahwa pelaksanaan eksekusi putusan sebagaimana dimaksud, hanya akan menghasilkan yurisprudensi sebagai berikut: "Akta Jual Beli Bangunan bekas Hak *Eigendom* milik asing antara WNI dan warga asing pemilik semula, meskipun jual belinya dilakukan jauh setelah tanggal 24 September 1961 (satu tahun setelah berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960), adalah syah dan merupakan bukti otentik kepemilikan atas tanah dan bangunan ???";
- 5) Putusan seperti ini akan menjadi preseden buruk yang mengancam hak-hak jutaan pembeli rumah dan pemegang Sertifikat HBG atas tanah



bekas Hak *Eigendom* milik asing yang diterbitkan oleh pemerintah. Bukan mustahil bahwa di kemudian hari, banyak orang akan membeli bangunan rumah bekas Hak *Eigendom* langsung dari orang asing bekas pemiliknya, setelah menggugat pemilik Sertifikat HGB yang diterbitkan pemerintah, dan kemudian mereka bisa dinyatakan sebagai pemilik tanah dan bangunan? Hal semacam ini akan menimbulkan ketidakpastian hukum;

- 6) Salah satu tujuan diadakannya hukum adalah untuk menegakan kebenaran dan keadilan. Pelaksanaan putusan pengadilan, harus dipandang sebagai bagian dari upaya mewujudkan tujuan diadakannya hukum yaitu untuk menegakkan kebenaran dan keadilan. Dengan demikian memaksakan pelaksanaan putusan pengadilan yang isinya bertentangan dengan undang-undang dan peraturan-peraturan yang berlaku adalah bertentangan dengan tujuan hukum;
- 7) Dalam kasus "Sengkon dan Karta" yang cukup terkenal di bidang hukum pidana misalnya, keduanya telah dihukum dengan putusan sudah mempunyai kekuatan hukum tetap. Namun setelah ada bukti-bukti yang tidak terbantahkan bahwa mereka tidak bersalah, keduanya segera dibebaskan. Ini menunjukkan bahwa tujuan diadakannya hukum bukanlah melaksanakan putusan Pengadilan tetapi untuk menegakkan kebenaran dan keadilan;
- 8) Apa sebenarnya kesalahan kami sehingga harus dihukum sedemikian berat? Kami harus keluar dari rumah yang kami tinggali selama 45 tahun. Kami diharuskan membayar ganti kerugian sebesar Rp310.000.000,00 yang harus dibayar secara tunai dan seketika dan seluruh harta kami disita. Mengapa istri almarhum dan anak-anak adik kami yang tidak pernah tinggal di rumah itu, hanya karena mereka mewarisi Sertifikat HBG yang sudah tidak berlaku, dipaksa ikut berperkar dan akhirnya ikut dihukum berat, seluruh harta ikut disita? Kami ini seperti "Sengkon dan Karta" di bidang hukum perdata;
- 9) Harus diakui bahwa kami memang memiliki "interest" terhadap tanah dan bangunan sengketa tersebut. Kami yang tinggal disana sejak tahun 1968 (sampai tahun ini sudah 45 tahun) atas dasar Surat Ijin Menghuni secara tetap yang dikeluarkan oleh negara dan masih berlaku sampai saat ini (Lihat Bukti BS-2);
- 10) Meskipun HGB kami sudah dibatalkan oleh Badan Pertanahan Nasional, karena upaya licik pihak Penggugat berupa data-data sepihak yang tidak



benar, namun sesuai Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1979, sepanjang tanah tersebut tidak diperlukan untuk kepentingan umum, HGB baru dapat diberikan kepada pihak yang nyata-nyata (defacto) menguasai dan menggunakan tanahnya secara syah. Jika kami keluar kami akan mendapat kesulitan untuk memperoleh HGB yang baru, padahal kami sungguh-sungguh berniat membeli rumahnya kepada negara. dengan cara yang sama ketika 40 tahun yang lalu kami membayar sejumlah uang ke Kas Negara. Sekecil apapun jumlah hal itu tentu akan menguntungkan Negara;

- 11) Kami yang sudah berumur 89 tahun dan para tergugat lain, ingin melihat kebenaran dan keadilan dalam kasus yang kami hadapi selama 42 tahun akhirnya ditegakkan dan tidak ingin mewariskan masalah ini kepada anak-anak kami. Adalah menjadi kewajiban kita semua untuk menegakkan Kebenaran dan menghancurkan Kebathilan;

2. Penetapan *Non-Eksekutabel*;

Bentuk Penetapan *Non-Eksekutabel* terhadap Putusan Pengadilan Yang Telah Berkekuatan Hukum tetap adalah sebuah realita, tertulis dalam berbagai buku rujukan di bidang hukum, diajarkan di berbagai perguruan tinggi dan diakui oleh lembaga peradilan di bawah Mahkamah Agung. Tindakan semacam ini sangat penting, karena adanya putusan yang telah berkekuatan hukum tetap namun ternyata salah adalah hal nyata teijadi dan kemungkinan putusan semacam ini terjadi masa datang adalah nyata;

Jika upaya hukum luar biasa tidak lagi dimungkinkan, maka penetapan *non-eksekutabel* adalah merupakan upaya koreksi terakhir yang dapat dilakukan oleh lembaga peradilan untuk mencegah terjadinya eksekusi putusan yang secara substansi salah dan bertentangan dengan tujuan diadakannya hukum. Koreksi semacam ini penting, karena tujuan diadakannya hukum bukanlah melaksanakan putusan pengadilan tetapi untuk menegakkan kebenaran dan keadilan;

Berdasarkan alasan-alasan keberatan yuridis seperti yang kami jelaskan pada bagian sebelumnya, terdapat sejumlah alasan hukum untuk menyatakan putusan yang dimintakan untuk dieksekusi tersebut adalah *Non-eksekutabel*. Bahwa alasan-alasan hukum tersebut dapat diringkaskan ssebagai berikut:

- 1) Adanya kesalahan status objek sengketa yaitu tanah negara dinyatakan sebagai tanah milik Para Penggugat;
- 2) Adanya kewajiban mencegah perbuatan melawan hukum yang dapat



merugikan keuangan Negara;

- 3) Adanya putusan-putusan yang saling bertentangan satu sama lain tentang objek yang sama;
- 4) Adanya larangan penyitaan tanah negara yang menyebabkan putusan secara keseluruhan tidak bisa dieksekusi;
- 5) Perlunya mencegah eksekusi putusan yang akan membawa kekacauan hukum dan ketidak pastian hukum;

Selanjutnya mengingat:

- 1) Rumusan Hasil Diskusi Komisi 1 B bidang Perdata dan Perdata Khusus yang menegaskan bahwa, produk hukum non-eksekutabel harus dituangkan dalam bentuk Penetapan Ketua Pengadilan.
- 2) Adanya Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Kls IA Bandung Nomor 14/PDT/Eks/2007/PUT/PN Bandung tanggal 12 April-2007 yang telah diperbaiki tanggal 14 Mei 2007;

maka kami Para Pembantah telah memperbaiki permohonan Pembatalan dan penetapan *Non-Eksekutabel* yang pernah kami ajukan tanggal 30 Mei 2007;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Para Pembantah mohon agar Pengadilan Negeri Bandung memberikan putusan sebagai berikut:

DALAM PROVISI:

Sebelum Putusan Akhir diberikan terlebih dahulu menetapkan Putusan Sela terhadap Penundaan Pelaksanaan Eksekusi:

Sebidang tanah berikut bangunan beserta segala turutannya yang terletak di Jalan Markoni Nomor 4 Bandung;

Sampai dengan batas waktu yang tidak ditentukan:

DALAM POKOK PERKARA:

PRIMAIR:

- 1) Mengabulkan Bantahan PEMBANTAH untuk seluruhnya;
- 2) Menetapkan Sebelum Putusan Akhir diberikan terlebih dahulu menetapkan Putusan Sela terhadap Penundaan Pelaksanaan Eksekusi:
Sebidang tanah berikut bangunan yang terletak di Jalan Markoni Nomor 4 Bandung sampai dengan batas waktu yang tidak ditentukan;
- 3) Membatalkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Kls IA Bandung Nomor 14/PDT/Eks/2007/PUT/PN Bandung yang telah diperbaiki tanggal 14 Mei 2007;
- 4) Mengabulkan Permohonan agar Putusan Pengadilan Nomor 309/PDT/G/2001/PN/Bdg *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor

Halaman 20 dari 59 hal.Put. Nomor 548 K/Pdt/2016



410/PDT/2002/PT.Bdg *juncto* Putusan Mahkamah Agung Nomor 1583/K/PDT/2003 *juncto* Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Kls IA Bandung Nomor 14/PDT/Eks/ 2007/PUT/PN Bandung tanggal 12 April 2007 yang kemudian telah diperbaiki tanggal 14 Mei 2007 DINYATAKAN TIDAK DAPAT DILAKSANAKAN (*Non-Eksekutabel*);

- 5) Memerintahkan kepada TERBANTAH I, II, III, IV dan TERBANTAH V untuk tunduk pada putusan ini;
- 6) Menetapkan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu meskipun diadakan banding ataupun kasasi;
- 7) Menghukum Para Terbantah secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara ini;

SUBSIDAIR:

- Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili serta memutus perkara ini berpendapat lain, Para Pembantah mohon diberikan Putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Para Terbantah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Para Pembantah Tidak Berwenang Mengajukan Bantahan;

Bahwa sebagaimana nyata dalam konstruksi hukum bantahan Para Pembantah, maka telah semestinya Para Pembantah harus dinyatakan tidak berwenang untuk mengajukan bantahan *a quo* dengan alasan sebagai berikut:

- Bahwa bantahan Para Pembantah tidak didasarkan pada suatu hak, oleh karena kepemilikan Para Pembantah berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 238/Bandung Wetan atas obyek sengketa telah dibatalkan dan dicabut berdasarkan Keputusan Badan Pertanahan Nasional Nomor 09-VIII-1990 tanggal 24 Februari 1990 selaku demikian dengan dibatalkan dan dicabutnya kepemilikan R. ACHMAD MUHAMMAD CHIARUDIN atas obyek sengketa tersebut, maka terhitung sejak diterbitkannya Surat Keputusan tersebut, maka R. ACHMAD MUHAMMAD CHIARUDIN dan atau orang lain yang mendapat hak daripadanya tidak lagi berhak atas obyek sengketa termasuk mengajukan bantahan sebagaimana dalam perkara *a quo*;
- Bahwa alasan lain sehingga Para Pembantah tidak bewenang untuk mengajukan bantahan atas eksekusi pengosongan atas Putusan yang berkekuatan hukum tetap yakni Putusan Mahkamah Agung R.I Nomor 1583K/Pdt/2003 *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor



400/Pdt/2002/PT Bdg., *juncto* putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 309/Pdt.G/2001/PN Bdg., yang hendak dieksekusi *a quo* adalah karena subyek baik Para Pembantah maupun Para Terbantah adalah sama dengan subyek dalam perkara yang hendak dieksekusi tersebut, selaku demikian itu bilamana terdapat kekeliruan hukum dalam Putusan Pengadilan yang hendak dieksekusi tersebut dengan Putusan Pengadilan lainnya berkekuatan hukum tetap atas obyek yang sama, maka upaya hukum yang dapat ditempuh oleh Para Pembantah adalah dengan mengajukan upaya hukum luar biasa, bukan dengan mengajukan bantahan, *vide* M. Yahya Harahap, S.H. Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Per data, Sinar Gratika, Edisi Kedua, halaman 361;

- Berdasarkan hal yang dikemukakan di atas, maka baik karena penghunian Para Terbantah atas obyek sengketa tanpa hak, dan karena kepemilikan Hak Guna Bangunan atas nama R. ACHMAD MUHAMMAD CHIARUDIN atas obyek sengketa telah dibatalkan, serta subyek dalam bantahan *a quo* maupun dengan subyek dalam putusan yang hendak dieksekusi tersebut adalah sama, dengan demikian Para Pembantah tidak lagi berwenang/berkwalitas untuk mengajukan bantahan atas pengosongan obyek sengketa *a quo*, selaku demikian itu pula maka bantahan *a quo* harus dinyatakan tidak dapat diterima;

2. Gugatan/Bantahan Harus Diajukan Oleh Pihak Yang Mempunyai Kepentingan Hukum Dengan Obyek Perkara;

- Bahwa dalam asas hukum dan Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI antara lain tanggal 8 Oktober 1973 Nomor 442 K/Sip/1973 yang pada pokoknya menyatakan bahwa gugatan harus diajukan oleh pihak yang mempunyai kepentingan hukum dengan objek perkara;
- Bahwa dalam pemahaman hukum secara sistemik dan logis kepentingan hukum yang dimaksud tentunya harus didasarkan pada alas hak yang sah menurut hukum yang dimiliki oleh Penggugat dan atau Terbantah;
- Bahwa selaras dengan asas hukum dan yurisprudensi tersebut sebagaimana dikemukakan pada eksepsi tersebut di atas, baik R. ACHMAD MUHAMMAD CHAIRUDIN maupun orang lain yang mendapat hak dari padanya tidak lagi berhak atas obyek sengketa, oleh karena itu tidak lagi berkepentingan atas obyek sengketa;
- Bahwa alasan Pembantah mengajukan bantahan *a quo* karena kewajibannya sebagai warga Negara untuk mencegah perbuatan melawan hukum yang dapat merugikan Negara sebagaimana



dikemukakan pada bantahannya halaman 4 sampai 8 adalah tidak berdasar dan dapat dijadikan alasan untuk mengajukan bantahan, oleh karena pemberian hak atas obyek sengketa *a quo* kepada Para Terbantah telah didasarkan pada ketentuan hukum yang berlaku;

- Bahwa bilamana karena status obyek sengketa sebagai tanah yang langsung dikuasai oleh negara, maka semestinya yang berwenang dan berkompeten mengajukan bantahan ataupun menunda pelaksanaan eksekusi *a quo* adalah negara *cq.* Kantor Pertanahan;
- Bahwa *in earn* Pemerintah *cq.* Kantor Pertanahan tidak mengajukan keberatan apapun atas rencana eksekusi obyek sengketa *a quo*, oleh karena itu tidak terdapat alasan untuk menunda atau menyatakan obyek eksekusi *non executable*, *vide* M. Yahya Harahap, S.H, Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata, Sinar Grafika, Edisi Kedua, halaman 354-355;

3. Bantahan *Nebis in idem*;

- Bahwa meskipun asas *nebis in idem*, biasanya dan agar berlaku untuk Peradilan atas perkara Pidana *vide* Pasal 76 KUHP, namun untuk asas “kepastian hukum” dan asas Peradilan biaya murah, cepat dan sederhana, maka asas tidak mengadili perkara yang sama lebih dari satu kali tersebut, sudah semestinya diterapkan dalam Peradilan perkara Perdata;
- Bahwa oleh karena itu selain eksepsi yang dikemukakan di atas, maka setelah mempelajari dengan seksama bantahan Pembantah, ternyata alasan bantahan antara lain tentang tidak sahnya pembatalan Sertifikat HGB atas obyek sengketa atas nama R. ACHMAD MUHAMMAD CHAIRUDIN, maupun keabsahan kepemilikan Para Terbantah atas obyek sengketa berdasarkan Putusan-Putusan Perkara berkekuatan hukum tetap terdahulu, maka telah jelas dan nyata bahwa obyek dan pokok permasalahan dalam bantahan ini adalah sama dengan perkara-perkara terdahulu yang telah berkekuatan hukum tetap;
Dengan demikian bilamana bantahan Pembantah diterima dengan dalil dan alasan yang sama, maka hal ini berarti Pengadilan akan dan menilai pertimbangan hukum Putusan terdahulu serta akan menimbulkan putusan tumpang tindih atau bertentangan dengan obyek dan pokok hal yang sama;
- Bahwa oleh karena itu meskipun dalam perkara *a quo* secara taktis membuat perlawanan dengan bantahan, akan tetapi karena subyek dan

Halaman 23 dari 59 hal.Put. Nomor 548 K/Pdt/2016



obyek yang dipersengketakan dalam perkara *a quo* sama dengan perkara terdahulu yang telah berkekuatan hukum tetap, maka untuk menjamin kepastian dan kesatuan hukum putusan yang berkekuatan hukum tetap atas obyek dan pokok sengketa yang sama, maka demi hukum dan dalam arti yang lebih luas dari *nebis in idem* telah semestinya bantahan Pembantahan *a quo* dinyatakan *nebis in idem* dengan perkara-perkara terdahulu yang telah berkekuatan hukum tetap setidaknya sepanjang keabsahan kepemilikan Para Terbantah atas obyek sengketa; Berdasarkan seluruh hal yang diuraikan di atas, maka eksepsi Para Terbantah *a quo* telah berdasar, selaku demikian itu pula mohon agar bantahan Para Pembantah dinyatakan tidak dapat diterima;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Bandung telah memberikan Putusan Nomor 214/Pdt./Bth/2014/PN Bdg. tanggal 22 Januari 2015 dengan amar sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI :

- Menolak eksepsi para Terbantah;

DALAM POKOK PERKARA:

- Menolak bantahan para Pembantah untuk seluruhnya;
- Menghukum Para Pembantah untuk membayar seluruh biaya perkara, yang hingga kini dihitung sejumlah Rp1.871.000,00 (satu juta delapan ratus tujuh puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Para Pembantah putusan Pengadilan Negeri Bandung tersebut telah diperbaiki oleh Pengadilan Tinggi Bandung dengan Putusan Nomor 292/PDT/2015/PT.BDG., tanggal 10 Agustus 2015 dengan amar sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Pembantah/Pembanding tersebut;
- Memperbaiki amar putusan Pengadilan Negeri Bandung tanggal 22 Januari 2015 Nomor 214/Pdt./Bth/2014/PN.Bdg dengan menambahkan amar yang menyatakan Pembantah sebagai Pembantah yang tidak benar, sehingga amar selengkapya berbunyi sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI:

- Menolak eksepsi Para Terbantah;

DALAM POKOK PERKARA:

- Menyatakan Pembantah sebagai Pembantah yang tidak benar;
- Menolak bantahan para Pembantah untuk seluruhnya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Pembantah/Pembanding membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Para Pembantah/Para Pembanding pada tanggal 14 September 2015 kemudian terhadapnya oleh Para Pembantah/Para Pembanding dengan perantaraannya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 21 September 2015 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 28 September 2015 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 64/Pdt/KS/2015/PN.Bdg., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Bandung, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 12 Oktober 2015;

Bahwa memori kasasi dari Para Pemohon Kasasi/Para Pembantah/Para Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada Para Termohon Kasasi/Para Terbantah/Para Terbanding pada tanggal 16 Oktober 2015;

Kemudian Para Termohon Kasasi/Para Terbantah/Para Terbanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bandung pada tanggal 30 Oktober 2015;

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 Para Pemohon Kasasi/Para Pembantah/Para Pembanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

1. Pengadilan Tinggi Di Jawa Barat Telah Salah Menerapkan Atau Melanggar Hukum Yang Berlaku;

Para Pemohon Kasasi meyakini bahwa Pengadilan Tinggi di Jawa Barat telah salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku, hal ini dapat dilihat dari dilihat dalam putusan Pengadilan Tinggi di Jawa Barat pada uraian tentang pokok perkara di halaman 5 dinyatakan:

Bahwa pertimbangan Majelis Hakim Tingkat pertama dalam pokok perkara, yang pada pokoknya menyatakan bahwa perkara Kasasi Nomor 1583/K/PDT/2003 *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor PDT/2002/PT BDG *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 309/PDT/G/PN/BDG tidak dapat dikatakan bahwa putusan yang

Halaman 25 dari 59 hal.Put. Nomor 548 K/Pdt/2016



bertentangan, karena ternyata dalam putusan-putusan tersebut menyatakan Para Terbantah/Terbanding sebagai pemilik atas bangunan obyek sengketa yakni bangunan yang terletak di Jalan Markoni Nomor 4 Bandung dan telah ada perintah pengosongan atas bangunan milik Terbantah/Terbanding tersebut, adalah sudah tepat dan benar sehingga putusan dalam pokok perkara yang menolak bantahan Pembantah/Pembanding untuk seluruhnya dapat dipertahankan untuk dikuatkan dalam tingkat banding;

Bahwa Para Pemohon Kasasi sangat keberatan dengan pertimbangan Majelis Hakim tersebut karena beberapa alasan sebagai berikut:

- 1) Bahwa Para Pemohon Kasasi tidak pernah menyatakan putusan Kasasi Nomor 1583/K/PDT/2003 *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 400/PDT/2002/PT BDG., *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 309/PDT/G/2001/PN Bdg., sebagai putusan yang saling bertentangan;
- 2) Karena Para Pemohon Kasasi tidak pernah ada yang membuat pernyataan seperti demikian itu, maka pernyataan itu adalah merupakan kekhilafan hakim Pengadilan Tinggi di Jawa Barat karena tidak cermat membaca seluruh berkas perkara;
- 3) Bahwa yang dimaksud Para Pemohon Kasasi sebagai putusan yang bertentangan adalah
 - a) Putusan Kasasi Nomor 158 K/Sip/1977 (lihat Bukti-P3) Penggugat Dodoh Djoharman (ayah para terbanding) hanya dinyatakan sebagai pemilik rumah sengketa (dan tidak termasuk tanahnya);
Adalah bertentangan dengan
 - b) Putusan Kasasi Nomor 1583/K/PDT/2003 *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 400/PDT/2002/PT BDG., *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 309/PDT/G/2001/PN Bdg., (lihat Bukti-P8, Bukti-P9 dan Bukti-P10), yang seluruhnya menyatakan Para Terbanding pemilik tanah dan bangunan.
- 4) Bahwa Pengadilan Tinggi di Jawa Barat tidak pernah menyinggung status tanahnya, padahal dalam putusan yang satu (lihat Bukti-P3) tanahnya dinyatakan sebagai tanah bukan milik Terbantah sementara dalam putusan yang lainnya (lihat Bukti-P8, Bukti-P9 dan Bukti-P10) tanahnya dinyatakan sebagai tanah milik Terbantah, adalah bukti nyata adanya putusan-putusan yang saling pertentangan satu sama lain tentang objek yang sama sehingga putusannya harus dinyatakan *non-eksekutable*. Dasar hukum untuk menyatakan suatu putusan *non-*



eksekutable adalah “adanya putusan yang saling bertentangan satu sama lain tentang objek yang sama” dijelaskan dalam Rapat Kerja Nasional Mahkamah Agung, Tanggal 08 Oktober 2009, pada butir 20 tentang Putusan Yang Non Eksekutable (Lihat Bukti-P30);

- 5) Kami menilai bahwa Pertimbangan Pengadilan Tinggi di Jawa Barat yang hanya mengenai bangunan obyek sengketa dan tidak pernah menyentuh status tanahnya, tidak berbeda dengan jawaban dari para Terbantah dalam persidangan di pengadilan negeri Bandung di halaman 6 alinea kedua sebagai berikut:

“Bahwa dalam hal terdapat perbedaan diktum antara Putusan yang satu dengan diktum Putusan lainnya maka eksekusi terhadap diktum yang tidak bertentangan tetap dapat dilaksanakan, dalam hal ini karena baik Putusan terdahulu maupun Putusan yang hendak dieksekusi *a quo* keduanya menyatakan Para Terbantah sebagai Pemilik yang sah atas bangunan objek sengketa, maka eksekusi pengosongan atas bangunan milik Para Terbantah oleh penghunian Para Pembantah tetap dan harus dapat dilaksanakan”;

- 6) Bahwa dalam perkara ini kami menilai Pengadilan Tinggi di Jawa Barat menghilangkan pertentangan itu dan hanya mendengar sepihak;
- a) Pengadilan tinggi di Jawa Barat tidak pernah menyebutkan objek eksekusi secara utuh dan benar sebagai tanah dan bangunan, tetapi secara parsial dan salah, yaitu hanya bangunan di Jalan Markoni Nomor 4 Bandung dan hanya menerima kebenaran keterangan Para Terbantah/ Terbanding bahwa putusan yang hendak dieksekusi *a quo* keduanya menyatakan Para Terbantah sebagai pemilik yang sah atas bangunan objek sengketa, padahal Bukti-P8, Bukti-P9 dan Bukti-P10, seluruhnya menyatakan Para Terbantah pemilik tanah dan bangunan. Mengapa Para Terbanding/Termohon Kasasi tidak berbicara lagi soal tanah, seolah mereka sekarang tidak menuntut hak atas tanahnya;
- b) Tidak ada penilaian sama sekali terhadap bukti atau penyangkalan (*tegenbewijs*) dari pembantah/pembanding berupa Putusan Kasasi Nomor 158 K/Sip/1977 (lihat Bukti-P3) dimana yang dinyatakan sebagai milik Terbantah hanya bangunan (tidak termasuk tanahnya);
- 7) Para Pembantah/Pembanding berkeyakinan bahwa dalam memeriksa perkara ini Pengadilan Tinggi di Jawa Barat hanya menerima keterangan dari Terbantah/Terbanding sebagai benar, dan pendapat Pembantah/ Pembanding tidak didengar. Meskipun Para Pembantah/Pembanding



telah diberi kesempatan untuk, tetapi ternyata pendapat itu tidak didengar yang dicirikan dengan tidak ada penilaian sama sekali terhadap bukti penyangkalan itu (lihat Bukti-P3) dilakukan tanpa disertai alasan, sehingga harus dibatalkan. Hal ini sejalan dengan Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor 638K/Sip/1969 tanggal 22 Juli 1970;

Putusan-putusan Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi yang kurang cukup dipertimbangkan ("*onvoldoende gemotiveerd*") harus dibatalkan. i.e. Pengadilan Negeri yang putusannya dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi setelah menguraikan saksi-saksi, barang-barang bukti yang diajukan terus saja menyimpulkan "bahwa oleh karena itu gugat Penggugat dapat dikabulkan sebagian dengan tidak ada penilaian sama sekali terhadap penyangkalan (*tegenbewijs*) dari pihak Tergugat;

- 8) Bahwa dalam memeriksa perkara ini Pengadilan Tinggi di Jawa Barat tidak menggunakan alat pembuktian yaitu dengan saling tidak disangkalnya isi surat-surat bukti, yaitu Bukti-P3 tidak dibandingkan dengan Bukti-P8, Bukti-P9 dan Bukti-P10). Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung, yaitu Putusan Mahkamah Agung tanggal 7 Juli 1962 Nomor 50 K/Sip/1962;

"Dengan tidak menggunakan alat pembuktian berupa saling tidak disangkalnya isi surat-surat bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak *Judex Facti* tidak melakukan peradilan menurut cara yang diharuskan oleh undang-undang, maka putusannya harus dibatalkan";

- 9) Para pembantah/pembanding berkeyakinan bahwa dalam memeriksa dan mengadili perkara ini Pengadilan Tinggi di Jawa Barat telah melanggar hukum acara yang berlaku yaitu:

- a) Bahwa kedua belah pihak haruslah diperlakukan sama, tidak memihak dan didengar bersama-sama. Bahwa Pengadilan mengadili menurut Hukum dengan tidak membedakan orang (Pasal 5 Undang-Undang Nomor 4/2004);
- b) Bahwa hakim tidak boleh menerima keterangan dari salah satu pihak sebagai benar, bila pihak lawan tidak didengar dan diberi kesempatan untuk mengeluarkan pendapatnya (Pasal 132a, 121 Yt 2 HIR, Pasal 145 ayat 2, 157 RBg dan Pasal 47 Rv). Para Pembanding memang telah diberi kesempatan mengeluarkan pendapat, tetapi apa guna berpendapat jika ternyata pendapat itu tidak didengar. Ciri sesuatu tidak didengar hakim adalah jika yang dikemukakan itu tidak dibahas dalam pertimbangan hukum hakim, tanpa disertai alasan;

Halaman 28 dari 59 hal.Put. Nomor 548 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Pengadilan Tinggi Di Jawa Barat Telah Lalai Memenuhi Syarat-Syarat Yang Diwajibkan Oleh Peraturan Perundang-Undangan Yang Mengancam Kelalaian Itu Dengan Batalnya Putusan Yang Bersangkutan;

Sangat disayangkan bahwa sepanjang menyangkut objek eksekusi, Pengadilan Tinggi di Jawa Barat tidak pernah menyebutkan objek eksekusi secara utuh dan benar sebagai tanah dan bangunan di Jalan Markoni Nomor 4 Bandung, tetapi secara parsial dan salah, yaitu hanya bangunan di Jalan Markoni Nomor 4 Bandung. Mungkin saja objek eksekusi tidak disebut secara utuh karena eksekusi atas tanahnya jelas akan bermasalah;

- 1) Bahwa dalam putusan yang dimohonkan eksekusinya oleh para terbantah terdapat amar putusan yang menyatakan tanah dan bangunan sengketa di Jalan Markoni Nomor 4, Bandung sebagai tanah milik para Terbantah I s/d IV. (lihat Bukti-P8, Bukti-P9 dan Bukti-P10).
- 2) Namun amar putusan itu hal tersebut bertentangan dengan karena status tanah dalam surat-surat bukti yang disampaikan para Pemohon Kasasi yaitu
 - a) Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 09-VIII-1990, tanggal 24 Februari 1990 (lihat Bukti-P20, Diktum PERTAMA dan KEEMPAT);
 - b) Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandung dalam suratnya Nomor 620.32.73-561, tanggal 26 April 2007, Perihal Permohonan Penjelasan Status Tanah di Jalan Markoni Nomor 4 Bandung (lihat Bukti-P11);
 - c) Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 441/2007 yang dikeluarkan oleh Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah pada Kantor Pertanahan Kota Bandung (Bukti-P12);

Surat dari ketiga pejabat Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan yang berwenang tersebut seluruhnya pada pokoknya berisi penegasan bahwa status tanah di Jalan Markoni Nomor 4 Bandung adalah tanah yang dikuasai langsung oleh negara (tanah negara). Tanah negara adalah merupakan barang tidak bergerak dan hak kebendaan lainnya milik negara/daerah;

- 3) Dalam gugatan bantahan ini yang harus dinilai sebenarnya adalah proses eksekusi putusannya, yaitu apakah putusannya bisa dieksekusi atau tidak, atau dengan kata lain artinya ada sejumlah syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan untuk menyatakan

Halaman 29 dari 59 hal.Put. Nomor 548 K/Pdt/2016

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)



apakah eksekusi suatu putusan bisa dilaksanakan (*eksekutabel*) atau tidak bisa dilaksanakan (*non-eksekutabel*);

- 4) Dalam Rumusan Hasil Diskusi Komisi IB bidang Perdata dan Perdata Khusus pada Rapat Kerja Nasional Mahkamah Agung dengan Jaringan Pengadilan Tingkat Banding dari 4 Pengadilan Seluruh Indonesia di Palembang, Tanggal 08 Oktober 2009 pada butir 20 (Lihat Bukti-P30) dinyatakan;

20. Putusan Yang Non-Eksekutabel;

Antara lain;

- a. Objek eksekusi tidak jelas batas-batasnya;
- b. Adanya putusan yang saling bertentangan satu sama lain tentang objek yang sama;
- c. Amar putusan yang menyangkut identitas objek sengketa tidak sesuai dengan kenyataan di lapangan;

Putusan *Non-Eksekutabel* dituangkan dalam Penetapan Ketua Pengadilan Negeri;

- 5) Dalam petunjuk Mahkamah Agung berkaitan dengan persoalan teknis-yudisial yang dirumuskan dalam Rakernas Denpasar September 2005 (lihat Bukti-P33), terdapat penjelasan tentang ciri-ciri putusan *Non-Eksekutabel*

Suatu putusan yang BHT prinsipnya wajib dilaksanakan. Namun ada hal-hal tertentu suatu putusan tidak dapat dilaksanakan (*non executable*), yang harus dilakukan dengan kehati-hatian. Ketua Pengadilan Negeri selaku pelaksana eksekusi harus terlebih dahulu menempuh proses yang ditentukan oleh Undang-undang sampai dengan aanmaning dan perintah eksekusi kepada jurusita;

Apabila setelah proses tersebut ditemui fakta antara lain:

- 1) Harta kekayaan atau obyek eksekusi tidak ada lagi;
- 2) Obyek eksekusi ada pada pihak ketiga yang tidak terlibat dalam perkara;
- 3) Obyek eksekusi tidak jelas batas-batasnya;
- 4) Obyek eksekusi telah berubah menjadi Tanah Negara;
- 5) Obyek eksekusi berada di luar Negeri;
- 6) Putusan bersifat deklaratoir;

maka Ketua Pengadilan Negeri membuat penetapan "*non executable*."

- 6) Karena Mahkamah Agung sebenarnya telah membuat sejumlah petunjuk tentang ciri-ciri mana putusan bisa dilaksanakan (*eksekutabel*)



mana putusan yang tidak bisa dilaksanakan (*non-eksekutabel*), dengan demikian Pengadilan Tinggi di Jawa Barat seharusnya memperhatikan apakah benar gugatan bantahan ini memenuhi sejumlah syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan tentang suatu putusan yang tidak bisa dilaksanakan (*non-eksekutabel*);

- 7) Pengadilan Tinggi di Jawa Barat telah lalai untuk memeriksa apakah gugatan bantahan atas eksekusi tanah dan bangunan di Jalan Markoni Nomor 4 Bandung ini benar didasari adanya alasan suatu putusan dinyatakan *non-eksekutabel*, seperti dinyatakan para pembanding yaitu karena:
 - a) Bahwa dalam putusan yaitu Bukti-P3 Para Terbantah dinyatakan sebagai pemilik rumah sengketa (tidak termasuk tanahnya) sementara dalam putusan-putusan dalam Bukti-P8, Bukti-P9 dan Bukti-P10 tanah dan bangunan dinyatakan sebagai milik para terbantah. Dengan demikian karena ada putusan-putusan yang saling bertentangan satu sama lain tentang objek yang sama yaitu tanah di Jalan Markoni Nomor 4 Bandung, maka putusan yang dimohonkan eksekusinya harus dinyatakan *non-eksekutabel*;
 - b) Bahwa putusan-putusan Bukti-P8, Bukti-P9 dan Bukti-P10 seluruhnya menyatakan tanah dan bangunan sengketa di Jalan Markoni Nomor 4, Bandung sebagai milik para terbantah, namun bukti-bukti berupa surat yaitu Bukti-P20, Bukti-P11 dan Bukti-P12, yang seluruhnya berisi penegasan bahwa status tanah di Jalan Markoni Nomor 4 Bandung adalah tanah negara. Dengan demikian karena objek eksekusi yaitu tanah di Jalan Markoni Nomor 4 Bandung telah berubah menjadi Tanah Negara, maka putusan yang dimohonkan eksekusinya harus dinyatakan *non-eksekutabel*;
- 8) Bahwa dalam memeriksa dan mengadili perkara ini Pengadilan Tinggi di Jawa Barat telah lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan, yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan. Penyebabnya antara lain karena eksekusi atas tanah negara adalah sangat terang dan jelas yaitu melanggar Pasal 50 butir d) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara, secara tegas menyatakan bahwa "Pihak mana pun dilarang melakukan penyitaan terhadap barang tidak bergerak dan hak kebendaan lainnya milik negara/daerah";



- 9) Jika tanah negara dilarang untuk disita, artinya tanah itu tidak bisa diberikan kepada Pemohon Eksekusi, ini berarti eksekusi atas tanah dan bangunan secara utuh sesuai amar putusan tidak bisa dilakukan, artinya putusan harus dinyatakan *non-eksekutable* dan kelalaian Pengadilan Tinggi di Jawa Barat telah itu telah mengancam batalnya putusan yang bersangkutan;

Kesimpulan Alasan Hukum Pembatalan Putusan Banding;

Bahwa berdasarkan uraian sebelumnya, maka Para Pembanding/Pemohon Kasasi berkeyakinan bahwa Pengadilan Tinggi di Jawa Barat dalam memeriksa dan mengadili perkara telah melanggar ketentuan Undang-Undang Mahkamah Agung, Nomor 14 Tahun 1985, Pasal 30 huruf b, dan huruf c berikut:

- 1) Pasal 30 huruf b: Salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku, yaitu melanggar hukum acara yang melarang hakim menerima keterangan dari salah satu pihak sebagai benar, bila pihak lawan tidak didengar (Pasal 132a, 121 Yt 2 HIR, Pasal 145 ayat 2, 157 RBg dan Pasal 47 Rv). Para Pembanding memang telah diberi kesempatan mengeluarkan pendapat, tetapi apa guna berpendapat jika ternyata pendapat itu tidak didengar. Ciri sesuatu tidak didengar hakim adalah jika yang dikemukakan itu tidak dibahas dalam pertimbangan hukum hakim, tanpa disertai alasan;
 - 2) Pasal 30 huruf c : Lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan, yaitu untuk memeriksa apakah gugatan bantahan eksekusi tanah dan bangunan di Jalan Markoni Nomor 4 Bandung, adalah benar didasari adanya alasan suatu putusan dinyatakan *non-eksekutabel*, sebagaimana Dalam Rumusan Hasil Diskusi Komisi IB bidang Perdata dan Perdata Khusus pada Rapat Kerja Nasional Mahkamah Agung dengan Jajaran Pengadilan Tingkat Banding dari 4 Pengadilan Seluruh Indonesia di Palembang, Tanggal 08 Oktober 2009 pada butir 20 (Lihat Bukti-P30) dan petunjuk Mahkamah Agung berkaitan dengan persoalan teknis-yudisial yang dirumuskan dalam Rakernas Denpasar September 2005 (lihat Bukti-P33). Bahwa karena kelalaian itu mengancam batalnya putusan yang bersangkutan, terutama eksekusi tanah negara adalah melanggar Pasal 50 butir d) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara;
- Karena Pengadilan Tinggi di Jawa Barat melanggar ketentuan Undang-Undang Mahkamah Agung, Nomor 14 Tahun 1985, Pasal 30 huruf b, dan



huruf c, dan karenanya sesuai ketentuan Undang-Undang Mahkamah Agung, Nomor 14 Tahun 1985 Pasal 51 ayat (2);

- 2) Dalam hal Mahkamah Agung mengabulkan permohonan kasasi berdasarkan Pasal 30 huruf b, dan huruf c, maka Mahkamah Agung memutus sendiri perkara yang dimohonkan kasasi itu;

Para Pemohon Kasasi memohon agar Mahkamah Agung berkenan mengabulkan permohonan kasasi berdasarkan Pasal 30 huruf b, dan huruf c, dan memohon agar Mahkamah Agung memutus sendiri perkara yang dimohonkan kasasi itu;

3. Permohonan Pemeriksaan Ulang dengan hukum pembuktian yang berlaku bagi Pengadilan Tingkat Pertama;

Bahwa berdasarkan ketentuan Undang-Undang Mahkamah Agung, Nomor 14 Tahun 1985, Pasal 50 ayat (2) dinyatakan:

- 2) Apabila Mahkamah Agung membatalkan putusan Pengadilan dan mengadili sendiri perkara tersebut, maka dipakai hukum pembuktian yang berlaku bagi Pengadilan Tingkat Pertama;

Karena Para Pemohon berharap Mahkamah Agung berkenan membatalkan putusan banding dan memutus sendiri perkara yang dimohonkan kasasi ini dengan hukum pembuktian yang berlaku bagi Pengadilan Tingkat Pertama, Para Pemohon Kasasi memohon agar Mahkamah Agung berkenan memeriksa kembali 5 (lima) Posita/Dalil Bantahan s3bagai berikut:

- 1) Adanya Putusan-Putusan Yang Saling Bertentangan Satu Sama Lain Tentang Objek Yang Sama;
- 2) Adanya Kesalahan Status Objek Sengketa yaitu Tanah Negara Dinyatakan Sebagai Tanah Milk Para Penggugat;
- 3) Adanya Larangan Penyitaan Tanah Negara Yang Menyebabkan Putusan Secara Keseluruhan Tidak Bisa Dieksekusi;
- 4) Adanya Kewajiban Mencegah Perbuatan Melawan Hukum Yang Dapat Merugikan Keuangan Negara;
- 5) Perlunya Mencegah Eksekusi Putusan Yang Akan Membawa Kekacauan Hukum dan Ketidak Pastian Hukum;

- 3.1. Adanya Putusan-Putusan Yang Saling Bertentangan Satu Sama Lain Tentang Objek Yang Sama;

Alasan yuridis yang menyangkut adanya Putusan-Putusan Yang Saling Bertentangan Satu Sama Lain Tentang Objek Yang Sama, dapat dilihat dalam putusan Pengadilan Negeri Bandung dalam perkara Perdata Nomor 214/Pdt/BTH/2014/PN.BDG pada Butir 1.3, halaman 11 s/d 13.



Penjelasan mengenai hal ini dapat kami jelaskan kembali sebagai berikut:

- 1) Alasan dari dalil bantahan ini dapat dilihat Dalam Rapat Kerja Nasional Mahkamah Agung dengan Jajaran Peradilan Tingkat Banding dari 4 (empat) tingkat Peradilan diseluruh Indonesia, Tanggal 08 Oktober 2009, telah dibuat Rumusan Hasil Diskusi Komisi I B bidang Perdata dan Perdata Khusus (lihat Bukti-P30);
- 2) Salah satu rumusan dalam Rakernas Mahkamah Agung tersebut adalah uraian pada butir 20 tentang Putusan Yang *Non Eksekutable*. Salah satu penyebab putusan dinyatakan *Non-Executable* dijelaskan pada huruf b) adalah Adanya putusan yang saling bertentangan satu sama lain tentang objek yang sama;
- 3) Dalam keseluruhan putusan yang terkait dengan perkara ini terdapat dua putusan yang saling bertentangan satu sama lain tentang objek yang sama (tanah objek sengketa) yaitu:
 - a) Putusan Pertama: Dalam Putusan Mahkamah Agung dalam Perkara Kasasi Nomor 158.K/Sip/1977 (lihat Bukti-P3) yaitu pada pertimbangan hukum ketiganya di halaman 8 (Delapan) menyatakan,
Ketiga, Pengadilan tinggi agak berlebihan dengan mempertimbangkan seolah-olah Penggugat asal (Dodoh Djoharman) menuntut agar disahkan sebagai pemilik dari tanah dan rumah sengketa, padahal dalam posita maupun petitumnya Penggugat hanya mohon dinyatakan pemilik sah sebagai pemilik rumah sengketa (tidak termasuk tanahnya);
Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, maka permohonan Kasasi dari Penggugat untuk Kasasi Dodoh Djoharman tersebut dapat diterima sehingga Mahkamah Agung akan mengadili sendiri perkara ini dengan menguatkan keputusan Pengadilan Negeri Bandung tersebut yang dianggapnya telah tepat dan benar;
Pertimbangan hukum dalam Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 158 K/Sip/1977, tersebut dibuat berdasarkan dalil gugatan dan isi gugatan (dalam posita maupun petitumnya) dan bukti-bukti (al. Akta Jual Beli Bangunan No 86 tanggal 20 Juni 1970) yang diajukan oleh Dodoh Djoharman (yaitu ayah dari Para Terbanding/Terbantah);

Halaman 34 dari 59 hal.Put. Nomor 548 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan posita maupun petitumnya dan bukti-bukti yang diajukan tersebut, maka amar putusan Mahkamah Agung RI dalam Perkara Kasasi Nomor 158 K/Sip/1977 (lihat Bukti-P3) menyatakan:

Kolonel Dodoh Djoharman Infantri Nrp. 118098 adalah pemilik yang sah dari rumah Jalan Markoni Nomor 4 Bandung dan membatalkan Keputusan Pengadilan Tinggi Negeri Bandung Nomor 243/973/Perd/PTB.;

- a) Karena pertimbangan hukum dan isi putusan adalah dua hal yang tidak dapat dipisahkan dan harus dipahami sebagai satu kesatuan yang utuh, dengan demikian putusan Mahkamah Agung R.I, Nomor 158K/Sip/1977 pada prinsipnya menyatakan Dodoh Djoharman (ayah Para Terbanding) sebagai pemilik rumah sengketa (tidak termasuk tanahnya);
- b) Putusan Kedua: Sebaliknya dalam Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 309/PDT/G/2001/PN/Bdg (lihat Bukti-P8, diktum ke 3) dinyatakan;
- 3) Menyatakan Para Penggugat adalah pemilik atas tanah dan bangunan yang terletak di jalan Markoni Nomor 4, Bandung, Kotamadya Bandung, Kecamatan Sumur Bandung, Kelurahan Braga;

Isi putusan kedua ini tegas menyatakan Penggugat (para terbanding dalam perkara ini) adalah pemilik atas tanah dan bangunan terletak di jalan Markoni Nomor 4, Bandung. Putusan ini kemudian diperkuat dengan Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 400/PDT/2002/PT BDG., (lihat Bukti-P9), dan Putusan Kasasi Nomor 1583/K/PDT/2003 (lihat Bukti-P10);

- 4) Dengan demikian yang dimaksud Para pbanding tentang Putusan-Putusan Yang Saling Bertentangan Satu Sama Lain Tentang Objek Yang Sama adalah:
 - b) Putusan Pertama yaitu Putusan Kasasi Nomor 158 K/Sip/1977 (lihat Bukti-P3) Penggugat Dodoh Djoharman (ayah Para Terbanding) hanya dinyatakan sebagai pemilik rumah sengketa (tidak termasuk tanahnya);
 - c) Putusan Kedua yaitu Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 309/PDT/G/2001/PN/Bdg (lihat Bukti-P8), dimana Para Penggugat dinyatakan sebagai pemilik tanah dan bangunan Jalan Markoni Nomor 4, Bandung. Putusan ini dikuatkan Putusan Pengadilan

Halaman 35 dari 59 hal.Put. Nomor 548 K/Pdt/2016



Tinggi Bandung Nomor 400/PDT/2002/PT/BDG, dan Putusan Kasasi Nomor 1583/K/PDT/ 2003 (lihat Bukti-P9 dan Bukti-P10);

- 5) Dengan demikian sangat jelas bahwa memang terdapat dua putusan yang saling bertentangan satu sama lain tentang objek yang sama, yaitu tanah sengketa yang terletak di jalan Markoni Nomor 4, Bandung. Putusan pertama menyatakan tanah objek sengketa itu bukan milik para terbantah, sedang putusan kedua menyatakan tanahnya milik para terbantah. Kenyataan yang sangat sulit dibantah dan inilah yang kemudian diksesampingkan oleh majelis hakim tingkat pertama tanpa alasan yang jelas;

4. Adanya Kesalahan Status Objek Sengketa Yaitu Tanah Negara Dinyatakan Sebagai Tanah Milik Para Penggugat;

Alasan yang menyangkut adanya kesalahan status objek sengketa yaitu tanah negara dinyatakan sebagai tanah milik Para Penggugat, dapat dilihat dalam putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 14/Pdt/BTH/2014/PN.BDG pada Butir 1.1, halaman 4 s/d 6;

Penjelasan ringkas dan beberapa alasan tambahan untuk menguatkan alasan yuridis ini adalah ssebagai berikut:

- 1) Bahwa dalam putusan yang dimohonkan eksekusinya oleh para terbantah terdapat amar putusan yang menyatakan tanah dan bangunan sengketa di Jalan Markoni Nomor 4, Bandung sebagai tanah milik para Terbantah I s/d IV. (lihat Bukti-P8, Bukti-P9 dan Bukti-P10);
- 2) Namun status tanah dalam putusan yang dimohonkan eksekusinya tersebut nyata-nyata bertentangan dengan status tanah dalam beberapa surat-surat bukti yang disampaikan Para Pembanding/Terbantah yaitu:
 - a) Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 09-VIII-1990, tanggal 24 Februari 1990 (Lihat Bukti-P20, Diktum PERTAMA dan KEEMPAT);
 - b) Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandung dalam suratnya Nomor: 620.32.73-561, tanggal 26 April 2007, Perihal Permohonan Penjelasan Status Tanah di Jalan Markoni Nomor 4 Bandung (Lihat Bukti-P11);
 - c) Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 441/2007 yang dikeluarkan oleh Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah pada Kantor Pertanahan Kota Bandung (Bukti-P12);

- 3) urat dari ketiga pejabat Badan Pertanahan Nasional dan Kantor



Pertanahan yang berwenang tersebut seluruhnya pada pokoknya berisi penegasan bahwa status tanah di Jalan Markoni Nomor 4 Bandung adalah tanah yang dikuasai langsung oleh negara (tanah negara);

- 4) Karena dalam putusan yang dimohonkan eksekusinya oleh Para Terbantah terdapat amar putusan yang menyatakan tanah objek sengketa di Jalan Markoni Nomor 4, Bandung sebagai tanah milik para Penggugat, sedang dalam surat dari 3 pejabat yang berwenang dinyatakan secara tegas status tanah tersebut telah kembali menjadi tanah negara, jauh sebelum putusan yang dimohonkan eksekusinya tersebut diputuskan, maka terdapat kesalahan status objek sengketa yaitu tanah negara dinyatakan sebagai tanah milik Para Penggugat;
 - 5) Dalam kasus yang menyangkut tanah negara ini, pemerintah c.q Badan Pertanahan Nasional, sebagai pihak ketiga yang tidak terkait perkara ini, tidak perlu mengajukan Gugatan Perlawanan, karena khusus untuk tanah negara ketentuan Pasal 50 butir d) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara, secara tegas menyatakan bahwa "Pihak mana pun dilarang melakukan penyitaan terhadap barang tidak bergerak dan hak kebendaan lainnya milik negara/daerah". Jika tanah negara dilarang untuk disita, artinya tanah itu tidak bisa diberikan kepada Pemohon Eksekusi, ini berarti eksekusi atas tanah dan bangunan secara utuh sesuai amar putusan tidak bisa dilakukan.
 - 6) Dalam kasus yang menyangkut tanah negara ini yang dibutuhkan bukanlah adanya gugatan bantahan yang diajukan negara c.q kantor pertanahan, melainkan kepatuhan aparat penegak hukum baik di lingkungan pengadilan maupun di luar pengadilan;
 - 7) Suatu contoh yang baik kepatuhan Ketua Pengadilan Negeri dan Ketua Pengadilan Tinggi) dalam menghadapi eksekusi tanah negara, dapat dilihat dalam berita terkait eksekusi tanah Tanah Negara yang terletak di Jalan KL. Yos Sudarso Km.8 Kelirahan Tanjung Mulia, Kecamatan Medan Deli. (Lihat Bukti-P36);
- Menurut warga, masalah ini sebenarnya sudah pernah terjadi pada Tahun 2011 yang dimana Surat dan Nomor yang sama telah menyuruh warga mengosongkan dan Eksekusi dari Pengadilan Negeri Medan dan dibatalkan atau tidak dapat dilanjutkan Pengadilan Tinggi Sumatera Utara Nomor W2.U/2130/Pdt.E/IV/2011 Perihal: Mohon Fatwa Hukum Kasus Eksekusi yang ditujukan kepada Ketua Pengadilan Negeri Medan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Isinya tertulis 1. Berdasarkan berita acara pencocokan tanggal 08 Juli 2008 Nomor 59/Eks/2005/453/Pdt.G/2001/PN.Mdn. bahwa tanah objek eksekusi, dengan terdiri dari: a. Tanah dan Bangunan milik Pemerintah/ Negara; b. Tanah milik perorangan berdasarkan Sertifikat Hak Milik, Grant Sultan dan lainnya yang telah dikuasai serta ditempati sebelum adanya gugatan; 2. Para pemegang hak milik dan hak lainnya atas sebagian dari tanah objek eksekusi tersebut tidak ikut digugat, atau bukan pihak pekar Nomor 453/Pdt.G/2001/PN.Mdn tersebut, yang diputuskan dengan *Verstek*; 3. Sesuai Pasal 50 Undang-undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara;

"Pihak manapun dilarang melakukan penyitaan barang-barang milik Negara" Berdasarkan alasan dan uraian diatas, maka Pengadilan Negeri Medan tidak dapat melakukan eksekusi terhadap barang-barang milik Negara. Sedangkan para pemilik dan pemegang hak atas tanah serta bangunan, bukan pihak dalam perkara tersebut mempunyai hak untuk mengajukan perlawanan ke Pengadilan Negeri Medan yang ditangani oleh Ketua Pengadilan Tinggi Sumatera Utara H. RIVA RASYAD.S.H.; Selain Penolakan Eksekusi dari Pengadilan Tinggi Sumatera Utara Ketua Negeri Medan Drs. H.PANUSUNAN HARAHAP, S.H., M.H., juga memberikan Surat dengan Nomor W2.U1/6068/Pdt.04.10/V/2011 tertanggal 03 May 2011 yang tertulis "Berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Medan tanggal 27 Desember 2001 Nomor 453/Pdt.G/2001/PN.Mdn., dengan ini menerangkan setelah kami berkonsultasi dan meminta pendapat hukum ke Pengadilan Tinggi Sumatera Utara maka Eksekusi tersebut tidak dapat dilanjutkan karena terdapat sebagian tanah milik Negara/ Pemerintah yang menurut ketentuan pasal 50 Undang-undang Nomor 1 Tahun 2004;

Tapi kok timbul lagi ditahun 2013 ini, jadi di Duga Kepala Juru Sita Pengadilan Negeri Medan bekerjasama dengan Mafia Tanah untuk mengrogoti Aset-aset dan Tanah-tanah Negara demi Untuk kepentingan pribadi atau memperkaya diri. Mungkin ini pekerjaan yang harus dilakukan KPK agar Juru Sita diperiksa, mungkin-mungkin saja disuap oleh Mafia Tanah.

5. Adanya Larangan Penyitaan Tanah Negara Yang Menyebabkan Putusan Secara Keseluruhan Tidak Bisa dieksekusi;

Alasan yuridis terkait adanya larangan penyitaan atas tanah negara tersebut, sehingga putusan secara keseluruhan tidak bisa dieksekusi, dapat

Halaman 38 dari 59 hal.Put. Nomor 548 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dilihat dalam putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 214/Pdt/BTH/2014/ PN.BDG pada Butir 1.4, halaman 13 s/d 15. Penjelasan alasan yuridis ini adalah sebagai berikut:

- 1) Bahwa berdasarkan pada penjelasan pada butir 2.2 angka 2), status tanah di Jalan Markoni No 4 Bandung, berdasarkan 3 (tiga) surat dari pejabat yang berwenang (Lihat Bukti-P11, Bukti-P12 dan Bukti-P20) dinyatakan secara tegas status tanah tersebut telah kembali menjadi tanah negara, bahkan jauh sebelum putusan yang dimohonkan eksekusinya tersebut diputuskan dan memiliki kekuatan hukum tetap.
- 2) Dalam Buku Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum dan Perdata Khusus, Buku II, Edisi 2007, Mahkamah Agung RI, Jakarta, 2008, hlm. 416-418 terdapat ketentuan pada butir 10) Sita jaminan dan sita eksekusi terhadap barang-barang milik negara dilarang. Karena sita eksekusi dimaksudkan menjamin gugatan dan barang yang dieksekusi nantinya dapat diserahkan kepada Pemohon eksekusi, larangan sita eksekusi sama artinya melarang barang yang dieksekusi diserahkan Para Pemohon;
- 3) Untuk menjelaskan apakah tanah objek sengketa yang dimaksud dalam gugatan bantahan ini termasuk barang milik negara yang tidak bisa dieksekusi, maka perlu kami jelaskan pengertian milik negara berdasarkan Pasal 1 angka-1 Undang-Undang Nomor 1 tahun 2004 tentang "Perbendaharaan Negara", yang dimaksud barang milik negara adalah Barang Milik Negara adalah semua barang yang dibeli atau diperoleh atas beban APBN atau berasal dari perolehan lainnya yang sah;
- 4) Apa yang dimaksud dengan berasal dari perolehan lainnya yang sah tidak dijelaskan dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tersebut, namun dijelaskan dalam Peraturan Pelaksananya yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2006 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah. Pada Pasal 1 ayat 1 PP Nomor 6 tahun 2006 (lihat Bukti-P41) tersebut dinyatakan:
Dalam Peraturan Pemerintah ini yang dimaksud dengan:
 - 1) Barang milik negara adalah semua barang yang dibeli atau diperoleh atas beban APBN atau berasal dari perolehan lainnya yang sah;
- 5) Selanjutnya pada Pasal 2, PP Nomor 6 Tahun 2006 tersebut dinyatakan:
 - 1) Barang milik negara/daerah meliputi:
 - a. barang yang dibeli atau diperoleh atas beban APBN/D;

Halaman 39 dari 59 hal.Put. Nomor 548 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. barang yang berasal dari perolehan lainnya yang sah;
- 2) Barang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b meliputi:
 - a. barang yang diperoleh dari hibah/sumbangan atau yang sejenis;
 - b. barang yang diperoleh sebagai pelaksanaan dari perjanjian/kontrak;
 - c. barang yang diperoleh berdasarkan ketentuan undang-undang; atau
 - d. barang yang diperoleh berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.
- 6) Saat ini PP Nomor 27 Tahun 2014, telah menggantikan PP Nomor 6 Tahun 2006, namun tidak menghapuskan PP Nomor 6 Tahun 2006. Dalam PP Nomor 27 Tahun 2014, ketentuan pasal 2 ayat 1) tetap sama, yang berubah hanya Pasal 2 ayat 2 huruf c) menjadi:
 - c. barang yang diperoleh sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan
- 7) Ketentuan PP No 6 Tahun 2006 dan PP Nomor 27 Tahun 2014 pada Pasal 1 ayat (1), Pasal 2 ayat 1 huruf b dan pasal 2 ayat (2) huruf c membuktikan bahwa yang juga termasuk barang milik negara adalah "barang yang diperoleh berdasarkan ketentuan undang-undang" atau "barang yang diperoleh sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan". Jadi tidak benar bahwa barang milik negara atau daerah hanyalah barang yang berasal dari ABPN atau APBD;
- 8) Adanya jutaan hektar hutan negara, jutaan bidang tanah negara, ribuan bidang tanah-tanah bekas wakaf, ribuan bangunan bekas warga belanda/asing atau bekas pemerintah kolonial belanda yang tersebar diberbagai wilayah Indonesia. Semua itu adalah barang milik negara yang tidak berasal dari ABPN tetapi merupakan perolehan lain yang syah akibat ketentuan berbagai Undang-Undang yang berlaku bahkan jauh sebelum adanya Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang "Perbendaharaan Negara" dan Peraturan pelaksanaanya;
- 9) Adanya larangan penyitaan tanah negara dijelaskan dalam buku M. Yahya Harahap, S.H., yang berjudul "Hukum Acara Perdata", cetakan tahun 2005. Penjelasan tentang Landasan Hukum Larangan Penyitaan Barang Milik Negara dapat dibaca di halaman 323 s/d 324 pada butir a (lihat Bukti-P28):

Pada tanggal 14 Januari 2004, telah diundangkan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang "Perbendaharaan Negara" sebagai

Halaman 40 dari 59 hal.Put. Nomor 548 K/Pdt/2016

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)



pengganti ICW (*Indische Comptabiliteitswet*). Larangan penyitaan uang dan barang milik negara/daerah/atau yang dikuasai negara/daerah yang dahulu diatur dalam Pasal 65 dan 66 ICW, sekarang dirumuskan dalam Pasal 50 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang "Perbendaharaan Negara", tanggal 14 Januari 2004. Menurut Pasal 50 Undang-Undang tersebut, ditentukan tegas penggarisan;

Pihak mana pun dilarang melakukan penyitaan terhadap:

- a) uang atau surat berharga milik negara/daerah baik yang berada pada instansi Pemerintah maupun pada pihak ketiga;
- b) uang yang harus disetor oleh pihak ketiga kepada negara/daerah;
- c) barang bergerak milik negara/daerah baik yang berada pada instansi Pemerintah maupun pada pihak ketiga;
- d) barang tidak bergerak dan hak kebendaan lainnya milik negara/daerah;
- e) barang milik pihak ketiga yang dikuasai oleh negara/daerah yang diperlukan untuk penyelenggaraan tugas pemerintahan;

Larangan penyitaan yang diatur dalam Pasal 50 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 antara lain bersifat:

- Absolut
- Tidak dibuka kemungkinan untuk menyita berdasarkan izin Mahkamah Agung seperti halnya dahulu berdasarkan Pasal 66 ICW.

Dengan demikian, berdasarkan alasan apapun, dilarang melakukan penyitaan terhadap uang dan barang milik negara atau daerah maupun terhadap d) barang tidak bergerak dan hak kebendaan lainnya milik negara/daerah;

10) Karena eksekusi tidak boleh dilakukan secara pasial, sepotong-sepotong, maka jika tanahnya sudah kembali menjadi tanah negara, maka tanah tersebut berdasarkan alasan apapun, dilarang untuk disita. Ini berate berdasarkan alasan apapun tanah itu tidak bisa diberikan kepada Pemohon eksekusi, ini berarti eksekusi secara keseluruhan tidak bisa dilakukan,

11) Selanjutnya dalam buku M. Yahya Harahap, SH yang berjudul "Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata", dihalaman 352 terdapat penjelasan sebagai berikut (lihat Bukti-P29);

Apabila eksekusi berhadapan dengan perubahan status tanah, dalam arti tanah sengketa yang menjadi objek eksekusi beralih menjadi tanah negara pada saat eksekusi hendak dijalankan, dalam kasus demikian cukup alasan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

untuk menyatakan eksekusi *non-eksekutabel* (butir G Perubahan Status Tanah Menjadi Milik Negara, lihat halaman 352);

Jika perubahan status tanah objek eksekusi dinyatakan secara tegas oleh pejabat yang berwenang (pertanahan atau Departemen Dalam Negeri) eksekusi yang hendak dijalankan dinyatakan *non-eksekutabel* atas alasan tanah yang hendak dieksekusi telah berubah menjadi tanah negara. Dalam kasus ini tidak ada pilihan hukum selain menyatakan eksekusi *non-eksekutabel* (Butir 1 Perubahan Status Tanah Negara, dikeluarkan secara tegas oleh pejabat yang berwenang, lihat halaman 352);

12) Uraian tentang putusan *non-eksekutabel* atas tanah yang telah berubah menjadi tanah negara di atas menjadi rujukan ribuan mahasiswa hukum, praktisi hukum dan para penegak hukum di tanah air. Tidak mengherankan adanya penetapan *Non-Eksekutabel* terhadap putusan yang BHT (Berkekuatan Hukum tetap) diakui oleh lembaga peradilan di bawah Mahkamah Agung. Dalam petunjuk Mahkamah Agung berkaitan dengan persoalan teknis-yudisial yang dirumuskan dalam Rakernas Denpasar September 2005 (lihat Bukti-P33), pada penjelasan angka 3, Eksekusi, huruf b, antara lain terdapat penjelasan bahwa eksekusi harus dinyatakan *non-eksekutabel* antara lain jika dijumpai fakta bahwa tanah yang akan dieksekusi telah berubah menjadi tanah negara sebagai berikut:

Suatu putusan yang BHT prinsipnya wajib dilaksanakan. Namun ada hal-hal tertentu suatu putusan tidak dapat dilaksanakan (*non executable*), yang harus dilakukan dengan kehati-hatian. Ketua Pengadilan Negeri selaku pelaksana eksekusi harus terlebih dahulu menempuh proses yang ditentukan oleh Undang-undang sampai dengan aanmaning dan perintah eksekusi kepada jurusita;

Apabila setelah proses tersebut ditemui fakta antara lain:

- 1) Harta kekayaan atau obyek eksekusi tidak ada lagi.
- 2) Obyek eksekusi ada pada pihak ketiga yang tidak terlibat dalam perkara.
- 3) Obyek eksekusi tidak jelas batas-batasnya;
- 4) Obyek eksekusi telah berubah menjadi Tanah Negara;
- 5) Obyek eksekusi berada diluar Negeri;
- 6) Putusan bersifat deklaratoir;

maka Ketua Pengadilan Negeri membuat penetapan "*non_executable*";

13) Dari uraian di atas cukup jelas bahwa karena status tanah obyek eksekusi telah berubah menjadi tanah negara, maka eksekusi putusan harus dinyatakan "*non-eksekutabel*". Dalam pedoman tersebut

Halaman 42 dari 59 hal.Put. Nomor 548 K/Pdt/2016

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)



dijelaskan bahwa Mahkamah Agung telah meminta para Hakim dan semua jajaran pengadilan untuk menerapkan petunjuk yang telah diberikan tersebut. Jadi tidak benar dalil Para Terbanding/Terbantah bahwa dalam dalam perkara ini tidak ada alasan hukum substansial untuk menunda eksekusi;

14) Alasan hukum substansial untuk menunda eksekusi putusan sebagaimana dimohonkan oleh Para Terbantah/Pemohon eksekusi adalah karena obyek eksekusi telah berubah menjadi tanah negara. Jadi sebenarnya eksekusi itu bukan hanya harus ditunda tapi harus dinyatakan *non-eksekutable*. Karena alasan substansial obyek eksekusi telah berubah menjadi Tanah Negara itulah, sesuai petunjuk teknis dari Mahkamah Agung tersebut di atas maka Ketua Pengadilan Negeri membuat penetapan "*non executable*";

6. Adanya Kewajiban Mencegah Perbuatan Melawan Hukum Yang Dapat Merugikan Keuangan Negara;

Alasan yuridis yang terkait adanya kewajiban mencegah perbuatan melawan hukum yang dapat merugikan keuangan negara dapat dilihat dalam putusan Pengadilan Negeri Bandung dalam perkara Perdata Nomor 214/Pdt/BTH /2014/PN.BDG pada Butir 1.2, halaman 6 s/d 11. Penjelasan alasan yuridis ini adalah sebagai berikut:

1) Bahwa berdasarkan pada penjelasan pada butir 2.2 angka 2) sebelumnya, maka, sangat jelas satu tanah di Jalan Markoni No 4 Bandung, berdasarkan 3 (tiga) surat dari pejabat yang berwenang (Lihat Bukti-P11, Bukti-P12 dan Bukti-P20) dinyatakan secara tegas status tanah tersebut telah kembali menjadi tanah negara, bahkan jauh sebelum putusan yang dimohonkan eksekusinya tersebut diputuskan dan memiliki kekuatan hukum tetap;

2) Bahwa menurut pengertian keuangan negara sebagaimana dijelaskan dalam pengertian keuangan negara dalam penjelasan umum Undang-Undang Nomor 31 Tahun 1999 tentang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi tersebut yaitu:

Keuangan negara yang dimaksud adalah seluruh kekayaan negara dalam bentuk apapun, yang dipisahkan atau yang tidak dipisahkan, termasuk di dalamnya segala bagian kekayaan negara dan segala hak dan kewajiban yang timbul karena:

a) berada dalam penguasaan, pengurusan, dan pertanggung jawaban pejabat lembaga negara, baik di tingkat pusat maupun di daerah;



- 3) Berdasarkan uraian di atas, maka terhadap Tanah dan bangunan di Jalan Markoni Nomor 4 Bandung tersebut dapat disimpulkan bahwa:
- a) Bahwa Tanah di Jalan Markoni No 4 Bandung berdasarkan 3 (tiga) surat dari pejabat yang berwenang (Lihat Bukti-P11, Bukti-P12 dan Bukti-P20) secara tegas dinyatakan sebagai tanah yang langsung dikuasai oleh negara (tanah negara);
 - b) Bahwa berdasarkan pengertian keuangan negara dalam Undang-Undang Nomor 31 Tahun 1999 tentang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi, tanah Negara di Jalan Markoni Nomor 4, Bandung adalah merupakan bagian keuangan negara karena merupakan bagian dari kekayaan negara dan segala hak dan kewajiban yang timbul karena berada dalam penguasaan, pengurusan, dan pertanggung jawaban pejabat lembaga negara, baik di tingkat pusat maupun di daerah (catatan: tanah negara tersebut saat ini dibawah penguasaan dan pertanggung jawaban pejabat Badan Pertanahan Nasional);
 - c) Bahwa berdasarkan penjelasan dalam memori banding ini khususnya pada butir 2.3 angka 3) s/d angka 11) yang menjelaskan tentang pengertian barang milik negara, maka dapat disimpulkan Tanah dan bangunan di Jalan Markoni Nomor 4 Bandung adalah merupakan barang milik negara yang berasal dari perolehan lain syah yaitu akibat berbagai ketentuan dalam Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 tahun 1960 (lihat uraian pada ANNEX-2 angka 6) halaman 43 s/d 46);
 - d) Bahwa berdasarkan P.P Nomor 71 Tahun 2010 "Tentang Standar Akuntansi Pemerintahan", lihat Definisi Aset (angka 4), Klasifikasi Aset Tetap (angka 14) dan Akuntansi Tanah (Angka 61), karena tanah di Jalan Markoni Nomor 4 Bandung adalah tanah yang dikuasai/dimiliki oleh negara, maka tanah tersebut adalah aset negara berupa tanah yang harus disajikan dipos aset lainnya (Lihat Bukti-P42);
- 4) Kami berpendapat eksekusi atas tanah bangunan Jalan Markoni 4 Bandung, dan memberikannya pada Para Penggugat adalah perbuatan melawan hukum yang merugikan keuangan negara yang menguntungkan orang lain yang membawa konsekwensi hukum tertentu;
- A. Unsur Perbuatan Melawan Hukum;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Eksekusi atas tanah dan bangunan Jalan Markoni 4 Bandung, dan memberikannya pada Pemohon eksekusi adalah perbuatan melawan hukum;

- a) Ketentuan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang perbendaharaan negara pada Pasal 50 butir d) telah mengakibatkan adanya pelarangan mutlak (absolut) bahwa berdasarkan alasan apapun, termasuk dengan alasan Sita Eksekusi, pihak manapun dilarang melakukan penyitaan terhadap barang tidak bergerak dan hak kebendaan lainnya milik Negara;
- b) Karena tanah dan bangunan Jalan Markoni 4 Bandung merupakan barang milik negara, yang merupakan bagian dari keuangan negara, dan merupakan aset negara, maka penyitaan tanah negara yang menjadi objek eksekusi yang dinyatakan dalam Penetapan Sita Nomor 309/Pdt/G/2001/PN.Bdg/ 2001 atas barang bergerak, tanah dan bangunan objek sengketa di Jl.Markoni No 4 (lihat Bukti-P27), adalah perbuatan melawan hukum yang berlaku, yaitu melawan Ketentuan Undang-Undang Nomor 1 tahun 2004 Pasal 50 butir d). Karena itulah maka eksekusi yang didasarkan pada sita eksekusi yang melawan hukum tersebut adalah juga perbuatan melawan hukum;
- c) Dalam petunjuk Mahkamah Agung berkaitan dengan persoalan teknis-yudisial sebagaimana dirumuskan dalam Rakernas Denpasar September 2005, pada penjelasan angka 3, Eksekusi, huruf b, dapat disimpulkan bahwa jika saat eksekusi proses ditemui fakta antara lain Obyek eksekusi telah berubah menjadi Tanah Negara, maka Ketua Pengadilan Negeri membuat penetapan "*non executable*" (lihat Bukti-P33). Mengabaikan petunjuk teknis tersebut padahal Mahkamah Agung telah meminta para Hakim dan semua jajaran pengadilan untuk menerapkan petunjuk yang telah diberikan tersebut adalah jelas merupakan perbuatan melawan hukum;

B. Unsur Merugikan Negara;

Sebagai pemilik tanah dan bangunan di Jalan Markoni 4 Bandung, maka pada saatnya nanti, dapat melakukan hal-hal sebagai berikut:

- a) Pemerintah dapat menjual bangunan rumah tersebut kepada pemohon hak baru dan berhak, tanpa harus meminta izin dari siapapun. Setelah pemohon baru tersebut membayar sejumlah

Halaman 45 dari 59 hal.Put. Nomor 548 K/Pdt/2016



uang ke kas negara, dia mendapat sertifikat HGB diatas tanah negara. Setelah itu bangunan yang dijual itu bisa saja dibongkar atau diganti dengan bangunan baru oleh pemilik hak yang baru. Jika negara kehilangan peluang untuk menjual bangunan bangunan diatas tanah tersebut, maka hal ini jelas sesuatu yang merugikan keuangan Negara;

- b) Pemilik sertifikat HGB pada butir a) diatas dapat mengajukan permohonan untuk membeli tanahnya tanpa harus meminta izin dari siapapun. Jika dikabulkan pemohon Sertifikat Hak Milik harus membayar/menyetor sejumlah uang untuk pembelian tanah negara dan meperoleh sertifikat Hak Milik atas tanahnya. Jika negara kehilangan peluang untuk menjual tanah negara tersebut kepada pemilik HGB yang berniat membeli tanahnya, maka hal ini jelas sesuatu yang merugikan keuangan Negara;
- c) Pemerintah tidak menjual bangunan rumah dan tanah tersebut kepada pemohon, namun menggunakan tanah dan bangunan bangunan diatasnya untuk kepentingan umum (Puskesmas, Kantor Polisi, kantor instansi pemerintah atau fasilitas umum lainnya), tanpa harus meminta izin dari siapapun;

Jika negara kehilangan peluang untuk memanfaatkan tanah dan bangunan tersebut untuk kepentingan umum, maka hal ini jelas merugikan keuangan negara. Artinya negara harus mencari tanah lain yang mungkin lebih mahal. Kerugian ini jelas dapat diukur dengan uang, yang menurut penilai independent nilai tanah dan bangunan tersebut sekurang-kurangnya adalah 5.5 Milyar;

C. Unsur Menguntungkan Orang Lain;

Yang paling diuntungkan dengan adanya eksekusi tanah dan bangunan di Jalan Markoni Nomor 4, Bandung adalah Para Terbanding/Terbantah. Mereka tidak pernah mengeluarkan uang sepeser pun untuk membeli tanah dan bangunan tersebut dari negara, namun mereka akan memaksa Badan Pertanahan Nasional untuk menerbitkan Sertifikat Hak Milik atas tanah tersebut atas nama mereka;

Para Termohon Kasasi merasa telah membeli tanah dan bangun dari kuasa pemilik semula pada tahun 1970 dan membayar pembelian rumah dan tanah tersebut dengan mentransfer melalui First National City Bank dan ditujukan kepada Mrs H.C. Meuring Grossman,



Schweizerische Kredit Anstalt, Parade Platz 1, Zurich Swiss (Lihat Bukti-P1, halaman 6). Meski Jual beli dicatat dalam Akta Jual Beli Bangunan Nomor 86 tanggal 20 Juni 1970 dan Akta Pelepasan Hak No 87 tanggal 22 Juni 1970, yaitu akta pelepasan hak atas Sebidang Tanah bekas Hak Eigendom Verponding Nomor 1857, hal itu adalah dilakukan jauh sesudah tanggal 24 September 1961;

Jual beli itu mungkin saja merupakan jual beli bodong karena para pemohon kasasi sampai saat ini tidak pernah menunjukkan surat hak eigendom verponding bekas pemilik semula, artinya jual beli tanah tanpa penyerahan surat-surat tanah itu ibarat jual beli mobil tanpa surat-surat BPKB dan STNK diserahkan pada pembeli. Kalaupun mereka mampu menunjukkannya, maka surat-surat kepemilikan itu tidak syah. Dalam Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Nomor Register: 1025/K/Sip/1980 Tanggal 13 Maret 1982, yang berisi KAJIDAH HUKUM sebagai berikut:

Pertimbangan PT / PN tidak bertentangan dengan hukum:

- Karena penggugat Orang asing menurut U.U.P.A. ia tidak dapat mempunyai hak milik;
- Walaupun terbukti penggugat pernah memiliki tanah eigendom tersebut, ia tidak dapat diberi hak guna bangunan, karena ia hingga tanggal 24 September 1961 tidak mendaftarkan kepada KKPT dan dalam jangka waktu 1 tahun tidak melepaskan haknya kepada pihak lain yang memenuhi syarat seperti ditentukan dalam ketentuan – ketentuan konversi;

Jadi Jual beli tersebut jelas adalah perbuatan memperjual belikan harta benda milik negara tanpa izin negara dan adalah merupakan perbuatan pidana/kriminal yang tidak boleh dilindungi secara hukum;

D. Konsekuensi Hukum;

Hal-hal terkait konsekuensi telah kami jelaskan dalam gugatan bantahan dan kami anggap setiap orang sudah mengetahuinya. Namun ada baiknya kami jelaskan kembali;

- a) Pada Pasal 2, Undang-Undang Nomor 31 Tahun 1999 tentang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi, *Juncto* Undang-Undang Nomor 20 tahun 2001 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 31 Tahun 1999 Tentang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi dinyatakan:



Setiap orang yang secara melawan hukum melakukan perbuatan memperkaya diri sendiri atau orang lain atau suatu korporasi yang dapat merugikan keuangan Negara atau perekonomian negara, dipidana penjara dengan penjara seumur hidup atau pidana penjara paling singkat 4 (empat) tahun dan paling lama 20 (dua puluh) tahun dan denda paling sedikit Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) dan paling banyak Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah);

- b) Selanjutnya pada Pasal 3, Undang-Undang Nomor 31 tahun 1999 tentang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi, *juncto* Undang-Undang Nomor 20 tahun 200 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 31 Tahun 1999 Tentang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi dinyatakan:

Setiap orang yang dengan tujuan menguntungkan diri sendiri atau orang lain atau suatu korporasi, menyalahgunakan kewenangan, kesempatan atau sarana yang ada padanya karena jabatan atau kedudukan yang dapat merugikan keuangan negara atau perekonomian negara, dipidana dengan pidana penjara seumur hidup atau pidana penjara paling singkat 1 (satu) tahun dan paling lama 20 (dua puluh) tahun dan atau denda paling sedikit Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) dan paling banyak Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah);

- 5) Para terbanding/terbantah menyebut dalil kami mengutip pasal dari Undang-Undang Tipikor sebagai dalil-dalil provokatif yang tidak berdasar hukum. Hal itu jelas tidak benar dan dalam berkas replik telah kami menyampaikan berita tentang KPK "Bidik" Made Karna Diduga Terkait Eksekusi Tanah Negara. Untuk lebih jelasnya kami kutipkan kembali berita tersebut (Lihat Bukti-P37);

Jakarta (Bali Post)-Komisi Pemberantasan Korupsi (KPK) "membidik" Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat I Made Karna yang diduga meloloskan eksekusi tanah negara yang sebenarnya dilarang undang-undang (*non executable*);

Penetapan eksekusi yang diterbitkan beberapa hari setelah dilantik itu menimbulkan kecurigaan, apalagi putusan peninjauan kembali (PK) itu merupakan buah dari gugatan Probosutedjo yang dinilai tidak memiliki kapasitas dalam objek sengketa;

Dalam suratnya kepada Ketua Mahkamah Agung, KPK mempertanyakan



pernyataan Made Karna yang mengaku pelaksanaan eksekusi itu atas petunjuk Ketua MA Bagir Manan. "Apabila benar telah memberikan petunjuk, kami mohon dapat diberikan copy dari petunjuk tersebut," kata Ketua KPK Taufiqurachman Ruki;

Taufiqurachman juga mempertanyakan kontradiksi pernyataan Made Karna dengan surat Ketua Mahkamah Agung Bagir Manan serta surat Wakil Ketua Mahkamah Agung Bidang Yudisial yang menerangkan bahwa tanah yang akan dieksekusi tersebut adalah milik negara, dan sesuai pasal 50 huruf d Undang-Undang Nomor 1/2004, pihak mana pun dilarang melakukan pernyataan termasuk eksekusi atas putusan yang berkekuatan hukum tetap;

6) Dengan demikian alasan hukum keberatan kami yang satu ini harus dipandang sebagai pelaksanaan kewajiban kami sebagai warga negara, untuk mencegah terjadinya suatu tindakan perbuatan melawan hukum yang dapat merugikan keuangan Negara;

7) Jika perbuatan tersebut tidak dicegah dengan segera, maka kami sebagai pihak yang menghuni tanah dan bangunan di Jalan Markoni 4 Bandung, dapat dikatakan telah memberi kesempatan pada seseorang untuk melakukan perbuatan melawan hukum yang dapat merugikan keuangan Negara;

7. Perlunya Mencegah Eksekusi Putusan Yang Akan Membawa Kekacauan Hukum dan Ketidak Pastian Hukum dan Ketidak Adilan;

Alasan perlunya mencegah eksekusi putusan yang membawa kekacauan hukum dan ketidak pastian hukum, dapat dilihat dalam putusan Pengadilan Negeri Bandung dalam perkara Nomor 214/Pdt/BTH/2014/PN.BDG pada Butir 1.5, halaman 15 s/d 17;

Beberapa penjelasan tambahan juga telah kami sampaikan pada berkas Memori banding sehingga, penjelasan alasan yuridis ini adalah sebagai berikut:

1) Bahwa saat ini para pembanding/pembantah belum melakukan upaya hukum luar biasa akibat tidak adanya novum baru, maka penetapan non-eksekutabel adalah merupakan upaya koreksi terakhir yang dapat dilakukan oleh lembaga peradilan untuk mencegah terjadinya eksekusi putusan yang secara substansi salah, melanggar hukum sehingga eksekusi putusan tersebut bertentangan dengan tugas lembaga peradilan, yaitu menegakkan hukum dan keadilan;

2) Tentang tugas atau fungsi lembaga peradilan izinkanlah para pembantah



mengutip Pasal 24 ayat (1) Undang-Undang Dasar Tahun 1945 menegaskan bahwa Kekuasaan kehakiman merupakan kekuasaan yang merdeka untuk menyelenggarakan peradilan guna menegakkan hukum dan keadilan;

- 3) Dalam kaitan dengan menjelaskan frasa menegakkan hukum dan keadilan izinkanlah para pembantah mencuplik sebagian tulisan Prof. Dr. Jimly Asshiddiqie, SH yang berjudul Penegakan Hukum (Lihat Bukti-P32);

Dalam perkara perdata dikatakan bahwa hakim cukup menemukan kebenaran formil belaka, sedangkan dalam perkara pidana barulah hakim diwajibkan mencari dan menemukan kebenaran materiel yang menyangkut nilai-nilai keadilan yang harus diwujudkan dalam peradilan pidana. Namun demikian, hakikat tugas hakim itu sendiri memang seharusnya mencari dan menemukan kebenaran materiel untuk mewujudkan keadilan materiel. Kewajiban demikian berlaku, baik dalam bidang pidana maupun di lapangan hukum perdata. Pengertian kita tentang penegakan hukum sudah seharusnya berisi penegakan keadilan itu sendiri, sehingga istilah penegakan hukum dan penegakan keadilan merupakan dua sisi dari mata uang yang sama;

- 4) Bahwa meskipun dalam gugatan bantahan ini yang dinilai sebenarnya adalah proses eksekusi putusannya, namun karena hakikat tugas hakim itu sendiri memang seharusnya mencari dan menemukan kebenaran materiel untuk mewujudkan keadilan materiel, sedang kewajiban demikian berlaku, baik dalam bidang pidana maupun di lapangan hukum perdata, maka untuk memudahkan upaya mencari dan menemukan kebenaran materiel untuk mewujudkan keadilan materiel, kami memohon agar majelis hakim berkenan untuk mempelajari informasi tambahan dalam ANNEX-1, ANNEX-2 dan ANNEX-3.
- 5) Gugatan bantahan ini diajukan 7 tahun setelah Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Kls IA Bandung Nomor 14/PDT/Eks/ 2007/PUT/PN Bandung tanggal 12 April 2007 yang kemudian telah diperbaiki tanggal 14 Mei 2007, dikeluarkan. Penetapan Pengadilan itu terkait dengan eksekusi atas tanah dan bangunan di Jalan Markoni 4 Bandung;
- 6) Untuk menolak eksekusi itu kami hanya mengirimkan surat permohonan penetapan *non-eksekutable* atas dasar Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 441/2007 yang dikeluarkan oleh Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah pada Kantor Pertanahan Kota Bandung (Bukti-



P12), setelah itu maka eksekusi putusan tidak terdengar lagi kabarnya, padahal kami tidak pernah secara fisik menghalangi eksekusi, kami hanya berlindung dibalik hukum yang melarang siapapun melakukan eksekusi atas tanah Negara;

- 7) Sejak Tahun 2007, Pengadilan Negeri Kelas I Bandung telah beberapa kali berganti ketua pengadilan, namun tidak pernah ada berita apapun tentang rencana eksekusi. Akhirnya tahun 2014 kami dipanggil Ketua Pengadilan Negeri Bandung dan dipertemukan dengan para pemohon eksekusi. Saat pertemuan itu para pihak diminta berdamai, akhirnya disepakati tanah dan bangunannya dibagi 2, namun untuk itu perlu diformalkan melalui mediasi dipengadilan yang diajukan setelah gugatan bantahan. Saat mediasi, para terbantah meningkari pernah setuju untuk berdamai. Saat itulah para pembantah sadar bahwa telah dijemak para terbantah agar muncul perkara gugatan bantahan, yang menurut para terbantah putusnya bisa menjadi dasar eksekusi;
- 8) Sekarang ini jaman keterbukaan, sangatlah sulit mengeksekusi sesuatu yang secara kasat mata salah dan mencederai rasa keadilan. Pertanyaannya, apakah benar para nenek-nenek pemohon kasasi ini telah melakukan kesalahan karena membeli rumah ex Hak *Egendoom* dari negara, harus dihukum diusir dari rumahnya ?. Kami berharap permohonan kasasi ini dikabulkan, selain karena eksekusi putusnya bertentangan dengan hukum, terdapat alasan lain yang lebih mendasar, yaitu mencegah munculnya Kekacauan Hukum dan Ketidak Pastian Hukum dan Ketidak Adilan jika eksekusi tetap dilaksanakan;

7.1.1. Membawa Kekacauan Hukum;

Alasan bahwa eksekusi putusan yang dimohonkan para terbanding/terbantah akan membawa kekacauan hukum dan ketidak pastian hukum adalah sebagai berikut:

- 1) Substansi perkara yang diadili ini sebenarnya sangat sederhana (ANNEX-1), karena aturannya hukumnya jelas (ANNEX-2), dan status objek sengketa juga jelas (ANNEX-3). Penyebab perkara sederhana ini berlangsung selama lebih dari 42 tahun adalah karena perkara ini diadili dengan hukum yang tidak jelas;
- 2) Selama puluhan tahun tidak pernah ada satupun pasal tertentu dari peraturan perundang-undangan pertanahan disebut dalam pertimbangan hukum hakim. Ini aneh karena Pasal 50 ayat 1 Undang-Undang No 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman, tegas menyatakan Putusan



pengadilan selain harus memuat alasan dan dasar putusan, juga memuat pasal tertentu dari peraturan perundang-undangan yang bersangkutan atau sumber hukum tak tertulis yang dijadikan dasar untuk mengadili;

- 3) Kami yakin, perbuatan penggugat membeli bangunan rumah di Indonesia dari warga asing di Swiss adalah perbuatan melawan hukum. Anehnya yang dinilai salah adalah tindakan kami membeli rumah dari negara, adalah perbuatan melawan hukum yang harus dihukum sangat berat. Putusan-putusan semacam ini menimbulkan kekacauan hukum, karena tindakan yang salah dianggap benar;

7.1.2. Menimbulkan Ketidakpastian Hukum;

Alasan bahwa eksekusi putusan yang dimohonkan para terbanding/terbantah akan menimbulkan ketidakpastian hukum adalah sebagai berikut:

- 1) Ada puluhan juta warga Indonesia memperoleh HGB atas tanah ex Hak Eigendom milik asing (Belanda, Swiss dll) dengan cara seperti yang kami lakukan yaitu membeli rumah dan memperoleh HGB atas tanah bekas Hak Eigendom milik asing dari pemerintah. Sebaliknya Para terbantah membeli tanah dan bangunan rumah bekas Hak Eigendom di Jl. Markoni Nomor 4, Bandung tersebut, membelinya tahun 1970 dari pemilik awal yang konon tinggal di Swiss dan membayarnya dengan mentransfer uang ke sebuah bank di Swis (lihat Bukti-P1, halaman 6);
- 2) Cara yang dilakukan para terbantah tersebut adalah sangat jauh berbeda dan sangat bertolak belakang dengan cara-cara yang dilakukan oleh puluhan juta orang di Indonesia yang membeli rumah dan memperoleh HGB atas tanah bekas Hak Eigendom milik asing dari pemerintah. Perbedaan yang sangat nyata ini menunjukkan bahwa ada yang salah dalam putusan-putusan yang dimintakan eksekusinya tersebut;
- 3) Ada jutaan warga Indonesia memperoleh HGB atas tanah ex Hak Eigendom milik asing (Belanda, Swiss dll) dengan cara seperti yang kami lakukan. Mereka terancam kehilangan hak yang diperoleh secara sah, karena orang bisa membeli bangunannya dari bekas pemiliknya di luar negeri, dengan dalih mereka bukan warga Belanda, maka terjadi kesalahan admistrasi tentang status kewarganegaraan pemilik semula yang bisa jadi alasan membatalkan sertifikat HGB. Jika hal semacam itu dibiarkan, maka akan menimbulkan ketidak pastian hukum bagi jutaan warga Indonesia memperoleh HGB atas tanah ex Hak Eigendom milik asing (Belanda, Swiss dll).

7.1.3. Menimbulkan Ketidakadilan;



Alasan bahwa eksekusi putusan yang dimohonkan para terbanding/terbantah akan menimbulkan ketidakadilan adalah sbb

- 1) Pentingnya keadilan bisa dibaca dari ungkapan latin, *"Fiat Justitia et Ruat Caelum"*, Tegakkan Keadilan Walaupun Langit Akan Runtuh. Kalimat ini diucapkan oleh Lucius Calpurnius Piso Caesoninus (43 SM). Kesadaran akan pentingnya keadilan ternyata sudah muncul dua ribu tahun yang lalu;
- 2) Karena demikian pentingnya keadilan tersebut itulah, maka kami berjuang melalui upaya hukum yang syah mencegah persoalan ketidak-adilan yang akan timbul jika eksekusi sebagaimana dimohon para terbantah dilaksanakan. Ketidak adalian yang dimaksud adalah.
 - Mengapa para pembantah I yang menempati rumah atas izin pemerintah (lihat Bukti –P22), dan pembantah II, III, IV dan V yang pernah memiliki HGB atas tanahnya (lihat Bukti-P19), setelah mengajukan permohonan membeli bangunan rumah dari negara, atas dasar bukti-bukti yang benar dan otentik, membayar uang pembelian bangunan rumah ke kantor perbendaharaan negara, mendapat HGB sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku, dinyatakan sebagai pihak yang salah karena melakukan penghunian tidak sah dan perbuatan melawan hukum.
 - Dalam perkara pada putusan pada Bukti-P4 s/d Bukti-P7, Permohonan pembantah II, III, IV dan V untuk menghidupkan HGB Nomor 238, yang dibatalkan tanpa sepengetahuannya, telah ditolak. Namun yang juga penting untuk dicatat adalah gugatan rekonsensi para terbantah terhadap pembantah II, III, IV dan V juga ditolak seluruhnya. Dengan ditolaknya gugatan rekonsensi tersebut, artinya pembantah II, III, IV dan V, telah tidak terbukti melakukan perbuatan melawan hukum saat mengajukan permohonan sertifikat HGB 238 dan dibebaskan dari tuntutan membayar ganti kerugian materiel dan membayar ganti kerugian moriel berupa uang paksa sampai bangunan sengketa dikosongkan;
 - Para Pembantah II, III, IV dan V, dalam putusan pada Bukti-P4 s/d Bukti-P7, telah tidak terbukti melakukan perbuatan melawan hukum dan dibebaskan dari tuntutan membayar ganti kerugian materiel dan ganti kerugian moriel. Lalu mengapa dalam perkara ini para Pembantah II, III, IV dan V, kembali digugat, dipaksa ikut berperkara dengan tuduhan telah melakukan perbuatan melawan hukum dan penghunian tidak sah, padahal seumur hidupnya para Pembantah II, III, IV dan V tidak pernah menghuni rumah tersebut dan akhirnya ikut dihukum berat, tanah dan



rumah miliknya disita?. Padahal para Pembatah II, III, IV dan V sudah tidak berminat memiliki tanah dan bangunan objek sengketa;

Sebaliknya;

- Mengapa para terbantah yang tidak pernah menghuni dan menguasai rumahnya, namun mengaku sudah membeli rumahnya dari pemiliknya seorang warga Swiss, atas dasar surat kuasa yang dibuat di Zurich, padahal surat kuasa bukanlah bukti hak atas tanah (lihat Bukti-P21), dan membayar ke sebuah Bank di Swiss (lihat Bukti-P1, halaman 6), namun setelah membayar mereka ternyata tidak pernah bisa menunjukkan surat Hak Eigenddom Verponding yang dibeli dari Swiss tersebut, dinyatakan sebagai pihak yang benar, pemilik yang syah, padahal semua yang mereka lakukan bertentangan dengan hukum.
- 3) Bahwa harus diakui bahwa Pembantah-I khususnya memang memiliki kepentingan terhadap tanah dan bangunan sengketa tersebut. Pembantah-I tinggal disana sejak tahun 1968 atas dasar Surat Ijin Menghuni secara tetap yang masih berlaku sampai saat ini (Lihat Bukti-P22). Sesuai Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 tahun 1979, yang menjadi dasar peruntukan atas tanah tersebut dijelaskan *sepanjang tanah tersebut tidak diperlukan untuk kepentingan umum, maka dapat diberikan dengan sesuatu hak kepada, pihak yang pada saat mulai berlakunya peraturan ini nyata-nyata menguasai dan menggunakan secara sah.*
- 4) Pembantah-I (Ny. Lutfiah) sudah menempati rumah tersebut sejak tanggal 19 September tahun 1968. Pada saat Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 tahun 1979 mulai berlaku, yaitu tanggal 15 Agustus 1979, Pembantah-I sudah menempati rumah tersebut dan adalah pihak yang nyata-nyata (*de-facto*) menguasai dan menggunakan secara sah tanah tersebut. Maka sepanjang tanah tersebut tidak diperlukan untuk proyek-proyek bagi penyelenggaraan kepentingan umum, Pembantah-I merupakan pihak yang dapat diberi sesuatu hak atas tanah tersebut;
- 5) Pembantah-I yang sudah berumur 89 tahun dan para pembantah lainnya, hanya ingin melihat kebenaran dan keadilan dalam kasus yang kami hadapi selama 43 tahun akhirnya ditegakkan dan tidak ingin mewariskan masalah ini kepada anak-anaknya. Adalah menjadi kewajiban kita semua untuk turut mendukung lembaga peradilan dalam melaksanakan tugas dan fungsi lembaga peradilan yaitu menegakkan hukum dan keadilan;
8. Kesimpulan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Adanya Putusan Pengadilan Yang Telah Berkekuatan Hukum tetap namun tidak dapat dilaksanakan (*Non-Eksekutabel*) adalah sebuah realita, tertulis dalam berbagai buku rujukan dibidang hukum, diajarkan di berbagai perguruan tinggi dan diakui oleh lembaga peradilan dibawah Mahkamah Agung. Tindakan semacam ini sangat penting, karena adanya putusan yang telah berkekuatan hukum tetap namun ternyata salah adalah hal nyata terjadi dan kemungkinan putusan semacam ini terjadi masa datang adalah nyata.

Dalam gugatan bantahan ini yang dinilai adalah proses eksekusi putusannya, yaitu apakah putusannya bisa dieksekusi atau tidak. Berdasarkan Posita/Dalil Bantahan seperti yang kami jelaskan pada bagian sebelumnya, terdapat sejumlah alasan hukum untuk menyatakan putusan yang dimintakan untuk dieksekusi tersebut adalah *Non-eksekutable* sebagai berikut:

- 1) Adanya Putusan-Putusan Yang Saling Bertentangan Satu Sama Lain Tentang Objek Yang Sama;
- 2) Adanya Kesalahan Status Objek Sengketa yaitu Tanah Negara Dinyatakan Sebagai Tanah Milik Para Penggugat;
- 3) Adanya Larangan Penyitaan Tanah Negara Yang Menyebabkan Putusan Secara Keseluruhan Tidak Bisa Dieksekusi;
- 4) Adanya Kewajiban Mencegah Perbuatan Melawan Hukum Yang Dapat Merugikan Keuangan Negara;
- 5) Perlunya Mencegah Eksekusi Putusan Yang Akan Membawa Kekacauan Hukum dan Ketidak Pastian Hukum;

Bahwa alasan pokok yang secara eksplisit menjadikan putusan yang dimohonkan eksekusinya tersebut *non-eksekutable* adalah Posita/Dalil Bantahan Nomor 1) dan Posita/Dalil Bantahan Nomor 2) dan Nomor 3), sedang dua Posita/Dalil Bantahan lainnya yaitu alasan Nomor 4) dan Nomor 5) adalah untuk memperkuat kedua Posita/Dalil Bantahan pokok tersebut.

- 1) Bahwa Pengadilan Tinggi di Jawa Barat dalam memeriksa dan mengadili perkara hanya mendasarkan putusan-putusan terdahulu, yaitu berdasarkan pada doktrin *res judicata pro veritate habetur* (yang diputus hakim harus dianggap benar), namun melupakan bahwa doktrin tersebut tidak bersifat mutlak. Penerapan doktrin *res judicata pro veritate habetur* untuk putusan BHT tidaklah mutlak harus berujung pada eksekusi putusan dimaksud. Berbagai Petunjuk teknis yang dikeluarkan Mahkamah Agung jelas menggariskan bahwa tidak seluruh putusan selalu bisa dieksekusi, terdapat sejumlah keadaan dapat menyebabkan putusan BHT dinyatakan *Non-Eksekutable*;

Halaman 55 dari 59 hal.Put. Nomor 548 K/Pdt/2016



- 2) Bahwa terhadap Posita/Dalil Bantahan pokok Nomor 1) yaitu Adanya Putusan-Putusan Yang Saling Bertentangan Satu Sama Lain Tentang Objek Yang Sama; Pengadilan Tinggi di Jawa Barat telah Salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku, yaitu melanggar hukum acara yang melarang hakim menerima keterangan dari salah satu pihak sebagai benar, bila pihak lawan tidak didengar (Pasal 132a, 121 Yt 2 HIR, Pasal 145 ayat 2, 157 RBg dan Pasal 47 Rv). Para Pembanding memang telah diberi kesempatan mengeluarkan pendapat, tetapi apa guna berpendapat jika ternyata pendapat itu tidak didengar. Ciri sesuatu tidak didengar hakim adalah jika yang dikemukakan itu tidak dibahas dalam pertimbangan hukum hakim, TANPA DISERTAI ALASAN;
- 3) Tinggi di Jawa Barat telah melanggar hukum acara karena tidak pernah mempertentangkan dua putusan yang nyata-nyata bertentangan dan hanya menilai berdasarkan tiga putusan yang tidak saling bertentangan, sehingga akhirnya keliru dalam menetapkan pokok perkara. Berdasarkan Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung, yaitu Putusan Mahkamah Agung tanggal 7 Juli 1962 Nomor 50 K/Sip/1962. "Dengan tidak menggunakan alat pembuktian berupa saling tidak disangkalnya isi surat-surat bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak. *Judex Facti* tidak melakukan peradilan menurut cara yang diharuskan oleh undang-undang, maka putusannya harus dibatalkan";
- 4) Bahwa terhadap terhadap Posita/Dalil Bantahan pokok Nomor 2) yaitu Tanah yang akan diseksekusi telah berubah menjadi tanah negara sehingga muncul Posita/Dalil Bantahan No 3) Adanya Larangan Penyitaan Tanah Negara Yang Menyebabkan Putusan Secara Keseluruhan Tidak Bisa Dieksekusi; Pengadilan Tinggi di Jawa Barat telah Lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan, yaitu lalai untuk memeriksa apakah gugatan bantahan eksekusi tanah dan bangunan di Jalan Markoni Nomor 4 Bandung, adalah benar didasari adanya alasan suatu putusan dinyatakan non-eksekutabel, sebagaimana dijelaskan pada butir 20 Dalam Rumusan Hasil Diskusi Komisi IB bidang Perdata dan Perdata Khusus pada Rapat Kerja Nasional Mahkamah Agung tanggal 08 Oktober 2009 (Lihat Bukti-P30) dan petunjuk Mahkamah Agung berkaitan dengan persoalan teknis-yudisial yang dirumuskan dalam Rakernas Denpasar September 2005 (lihat Bukti-P33). Bahwa kelalaian itu mengancam batalnya putusan yang bersangkutan, terutama karena



eksekusi tanah negara adalah melanggar Pasal 50 butir d) Undang-Undang Nomor 1 tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara;

- 5) Putusan Mahkamah Agung Nomor 638K/Sip/1969 menegaskan putusan yang tidak lengkap atau kurang cukup dipertimbangkan "*Onvoldoende gemotiveerd*" menjadi alasan untuk kasasi, dan putusan demikian harus dibatalkan. Putusan Mahkamah Agung Nomor 67 K/Sip/1972 juga mengandung kaidah hukum "putusan *Judex Facti* harus dibatalkan jika *judex factie* tidak memberikan alasan atau pertimbangan yang cukup dalam hal dalil-dalil tidak bertentangan dengan pertimbangan-pertimbangannya;
- 6) Kami menilai putusan Nomor 292/Pdt/2015/PT.BDG yang mengabaikan seluruh Posita/Dalil Bantahan tanpa disertai alasan yang jelas dan cukup, adalah putusan yang *onvoldoende gemotiveerd*. Oleh karena alasan tersebut diatas itulah para pembantah memohon Majelis Hakim Agung di Mahkamah Agung yang memeriksa perkara ini agar berkenan untuk membatalkan putusan perkara banding Nomor 292/Pdt/2015/PT BDG;
- 7) Dalam gugatan bantahan ini kami juga memohon agar Putusan Pengadilan Nomor 309/PDT/G/2001/PN/Bdg., *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 410/PDT/2002/PT.Bdg *juncto* Putusan Mahkamah Agung Nomor 1583/K/PDT/2003 *juncto* Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Kls IA Bandung Nomor 14/PDT/Eks/ 2007/PUT/PN.Bandung tanggal 12 April 2007 yang kemudian telah diperbaiki tanggal 14 Mei 2007 dinyatakan tidak dapat dilaksanakan (*non-eksekutable*). Bahwa putusan itu kami harapkan dapat menjadi dasar bagi ketua Pengadilan Negeri Klas I A Bandung dalam membuat penetapan *Non-Eksekutable* atas putusan dan penetapan dimaksud.
- 8) Permohonan Kasasi;
Bahwa berdasarkan alasan-alasan serta fakta-fakta hukum yang telah terungkap di persidangan yang oleh Majelis Hakim tingkat pertama tidak dipertimbangkan sama sekali maka dengan segala kesungguhan hati kepada Majelis Hakim tingkat Kasasi untuk dapat mengabulkan serta memutus perkara ini dengan adil yang seadil-adilnya sesuai dengan fakta dan kebenaran hukum;

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

- Bahwa alasan-alasan permohonan kasasi sebagaimana termuat dalam memori kasasi tersebut tidak benar dan *Judex Facti* telah tepat dan benar dalam pertimbangannya serta tidak salah menerapkan hukum karena



terbukti bantahan dari Pembantah tidak cukup mempunyai alasan hukum yang sah untuk membatalkan eksekusi terhadap putusan yang telah berkekuatan hukum tetap berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Klas IA Bandung;

- Bahwa lagi pula alasan-alasan tersebut mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan 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 wewenangnyanya, sebagaimana telah diubah dan ditambah dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Bandung dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi: Ny. Hj. Lutfiah Saleh dan kawan-kawan tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi ditolak dan Para Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka Para 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;

MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: **1. NY. Hj. LUTFIAH SALEH, 2. NY. Hj. Rd. TOTENG KESWARI, 3. NY. Hj. Dra. NURUL SYAMSI AH, 4. ARIEF KEMALUDIN, S.E., A.K ., dan 5. NY. LAELA MEILANI, S.Pd.,** tersebut;
2. Menghukum Para Pemohon Kasasi/Para Pembantah/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Rabu, tanggal 19 Oktober 2016 oleh H. Mahdi Soroinda Nasution, S.H., M.Hum., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Maria Anna Samiyati, S.H., M.H., dan Dr. H. Sunarto, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari dan tanggal itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Bambang Ariyanto, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak;

Hakim-Hakim Anggota,

Ttd.

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

Ttd.

Dr. H. Sunarto, S.H., M.H.,

Ketua Majelis,

Ttd.

H. Mahdi Soroinda Nasution, S.H., M.Hum.,

Panitera Pengganti,

Ttd.

Bambang Ariyanto, S.H., M.H.

Biaya-biaya :

1. Meterai	Rp 6.000,00
2. Redaksi	Rp 5.000,00
3. Administrasi kasasi	Rp489.000,00
Jumlah	Rp500.000,00

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

Dr. PRIM HARYADI, SH., M.H.,
NIP.19630325 198803 1 001