



**PUTUSAN**

**Nomor 487/Pdt.Bth/2023/PN Jkt.Tim**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Jakarta Timur yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara perlawanan antara:

**STEPANUS MUALIM**, bertempat tinggal di Jl. Raya Jatinegara Timur No. 89, RT 011/RW 002, Kelurahan Bali Mester, Kecamatan Jatinegara, Jakarta Timur, Provinsi DKI Jakarta, dalam hal ini memberikan Kuasa kepada Drs. Yan Pieter P, S.H., Pinarsintha R. Simbolon, S.H., M.M., Elfrida Manurung, S.H., dan Junianton Panjaitan, S.H., Para Advokat, Pengacara, dan Penasihat Hukum pada kantor Advokat dan Konsultan Hukum "YAN P.P & PARTNERS, yang beralamat di Jl. Raya Kalimalang Kavling Billy & Moon Blok E No 5 C, Pondok Kelapa, Jakarta Timur, 13450, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 22 Agustus 2023, selanjutnya disebut sebagai **PELAWAN**;

Lawan :

1. **GEREJA ISA ALMASIH, Jemaat Pegangsaan (GIA Pegangsaan)**, beralamat di Jalan Pegangsaan Timur No. 19A, Jakarta Pusat, dalam hal ini memberi kuasa kepada Palmer Situmorang, S.H., M.H. dan kawan-kawan, Para Advokat, yang beralamat di General Tower Lantai 20th Floor, Suite A, Gran Rubin. a Bussiness Park, Kawasan Rasuna Said, Jakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus, tanggal 3 Agustus 2021, selanjutnya disebut sebagai **TERLAWAN PENYITA**;
2. **JOHANNES DE FRETES**, bertempat tinggal di Jalan Cempaka Putih Timur XI 8/3, Rt 002 Rw 007, Kelurahan Cempaka Putih Timur, Kecamatan Cempaka Putih, Kota Administrasi Jakarta Pusat, Provinsi DKI Jakarta, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERLAWAN TERSITA I**;
3. **IMMANUEL DE FRETES**, bertempat tinggal di Jalan Cempaka Putih Timur XI 8/3, Rt 002/ Rw 007, Kelurahan Cempaka Putih Timur, Kecamatan Cempaka Putih, Jakarta Pusat, Provinsi DKI Jakarta, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERLAWAN TERSITA II**;

Hal. 1 dari 67 hal. Putusan Nomor 487/Pdt.Bth/2023/PN Jkt.Tim



4. **PAULUS EFENDI**, terakhir tinggal di Jalan Raya Jatinegara Timur No. 89, RT 011 RW 002, Kelurahan Balimester, Kecamatan Jatinegara, Jakarta Timur, Provinsi DKI Jakarta, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERLAWAN TERSITA III**;
5. **PT AFFINITY HEALTH INDONESIA**, kedudukan di Jalan Raya Jatinegara Timur No. 85 A, RT 011 RW 002, Kelurahan Balimester, Kecamatan Jatinegara, Jakarta Timur, Provinsi DKI Jakarta, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERLAWAN TERSITA IV**;
6. **YAYASAN PENDIDIKAN BERKAT**, berkedudukan di Jalan Kecubung V Duren Sawit Jakarta Timur, Provinsi DKI Jakarta, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERLAWAN TERSITA V**;
7. **EVA KURNIASIH, S.H., M.Kn., Notaris**, bertempat tinggal di Jalan Sawo Atas No. 28 RT 002 RW 007, Kelurahan Gandaria Utara, Kecamatan Kebayoran Baru, Kota Administrasi Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERLAWAN TERSITA VI**;
8. **HASTUTI NAINGGOLAN, Pejabat Pembuat Akta Tanah**, bertempat tinggal di Jalan Jatiwaringin No. 24, Kelurahan Cipinang Melayu, Kecamatan Makasar, Kota Administrasi Jakarta Timur, Provinsi DKI Jakarta, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERLAWAN TERSITA VII**;
9. **KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA JAKARTA TIMUR**, tempat kedudukan Jalan Dr. Sumarno Rt 003 Rw 008, Kelurahan Pulo Gebang, Kecamatan Cakung, Kota Administrasi Jakarta Timur, Provinsi DKI Jakarta, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERLAWAN TERSITA VIII**;

Pengadilan Negeri tersebut;  
Telah membaca berkas perkara dan surat-surat yang bersangkutan;  
Telah mendengar para pihak yang berperkara;  
Telah meneliti, memeriksa, dan mempertimbangkan bukti-bukti surat dan keterangan saksi-saksi yang diajukan dipersidangan;

#### **TENTANG DUDUK PERKARA**

*Hal. 2 dari 67 hal. Putusan Nomor 487/Pdt.Bth/2023/PN Jkt.Tim*



Menimbang bahwa Pelawan telah mengajukan gugatan perlawanan tanggal 28 Agustus 2023, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur, dibawah register Nomor 487/Pdt.Bth/2023/PN Jkt.Tim, tanggal 04 September 2023 dengan mengemukakan alasan-alasan sebagai berikut:

**A. TENTANG PIHAK YANG MENGUASAI TANAH**

1. Bahwa **PELAWAN** tidak ikut sebagai pihak dalam perkara yang diputus dalam Putusan Kasasi Mahkamah Agung Republik Indonesia, tanggal 26 Juli 2022, No. 2235/K/Pdt/2022 yang dimohon eksekusi, padahal kenyataannya yang menguasai tanah sengketa adalah **PELAWAN** secara terus menerus sejak tanah dimiliki, dikelola dan diusahai orang tua **PELAWAN** a.n. Ny. Mariam (isteri Lukas Mualim). Oleh karena itu tidak ada kewajiban **PELAWAN** menyerahkan tanah atau mengosongkan tanah sengketa tersebut kepada Terlawan Penyita.
2. Bahwa **PELAWAN** menguasai tanah sengketa adalah atas hak sendiri (warisan dari orang tua sendiri) bukan peralihan dari Para Tergugat (perkara yang dimohonkan eksekusi); sehingga tidak ada alasan menghukum **PELAWAN** sebagai yang menguasai objek sengketa berdasarkan amar Putusan Kasasi No. 2235/K/Pdt/2022, tanggal 26 Juli 2022. Oleh sebab itu **PELAWAN** tidak berkewajiban dan tidak dapat dihukum untuk menyerahkan objek sengketa/mengosongkan tanah yang dikuasai **PELAWAN** secara sah kepada pihak Terlawan Penyita.
3. Bahwa terkait dengan dalil pada butir 2 di atas Mahkamah Agung mengeluarkan Surat Edaran Mahkamah Agung No. 10 tahun 2020, yang berbunyi sebagai berikut :

"Dalam gugatan kepemilikan tanah, Penggugat yang tidak menarik pihak atau pihak-pihak yang berdasarkan hasil pemeriksaan setempat secara nyata menguasai objek sengketa sedangkan Penggugat mengetahui atau sepatutnya mengetahui bahwa pihak atau pihak-pihak tersebut secara nyata menguasai objek sengketa secara permanen atau dengan alas hak merupakan gugatan kurang pihak."

Bahwa *in casu* pihak **PELAWAN** yang menguasai objek sengketa tidak ditarik sebagai pihak maka gugatan akan dinilai sebagai gugatan kurang pihak **PELAWAN** dan semua pihak yang terkait secara hukum memiliki kesempatan yang sama untuk membuktikan hak-hak keperdataannya.

Maka sita eksekusi terhadap objek sengketa yang dikuasai **PELAWAN** tidak dapat dilaksanakan.

**B. TERLAWAN PENYITA TIDAK PUNYA LEGAL STANDING**

*Hal. 3 dari 67 hal. Putusan Nomor 487/Pdt.Bth/2023/PN Jkt.Tim*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa terkait objek sengketa, Terlawan dan Orang tua **PELAWAN** telah pernah diadakan transaksi jual beli tertanggal 10 April 1971, namun Terlawan sebagai pihak Pembeli tidak memenuhi prestasinya dan karena itu Terlawan mengajukan PERMOHONAN di pengadilan yang pada akhirnya diputus pada tingkat kasasi dengan putusan yaitu Putusan Mahkamah Agung No.171/K/SIP/1974, yang intinya antara lain:
  - 1.1. Bahwa belum terpenuhi semua prestasi debitur (pembeli) dalam jual belinya, yaitu pembayaran sisa harga tanah sebesar Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah) yang dikenal dengan Jalan Raya Jatinegara Timur No. 89/89A, Jatinegara, Jakarta Timur, kepada pihak Penjual.
  - 1.2. Perjanjian jual beli tersebut di atas belum sah menurut Undang-undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960 (tidak di depan Pejabat Pembuat Akte Tanah), belum ada peralihan hak kepada Terlawan Penyita.
2. Bahwa pengesahan jual beli dan pengosongan persil sengketa yang menyangkut pula pihak ketiga harus diselesaikan dengan secara gugatan biasa.

Bahwa berdasarkan penjelasan alasan-alasan pada poin B, Terlawan Penyita tidak mempunyai *Legal Standing*, karena belum terjadi Peralihan Hak dari Pihak Penjual (**PELAWAN**) dengan Pihak Terlawan Penyita (Pembeli).

Berdasarkan hal alasan yang diuraikan di atas, mohon Pengadilan Negeri Jakarta Timur yang memeriksa dan mengadili Bantahan ini memutuskan sebagai berikut :

## Dalam Provisi :

Menghentikan pelaksanaan sita dan eksekusi terhadap sebidang tanah yang terletak di Jalan Raya Jatinegara No. 89 dengan Surat Ukur SHGB 211/Bali Mester, dengan luas 2.396 m<sup>2</sup>, di dalam persil tanah tersebut (objek eksekusi) mencakup bidang tanah seluas 1.600 m<sup>2</sup> berdasarkan Surat Ukur SHGB No. 1397 sisa/Bali Mester dan bidang tanah seluas 224 m<sup>2</sup> berdasarkan Surat Ukur SHGB No. 1450/Bali Mester.

## **Dalam Pokok Perkara**

### **PRIMAIR :**

1. Menyatakan **PELAWAN** adalah **PELAWAN** yang jujur
2. Menyatakan Putusan Kasasi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2235/K/ Pdt/2022, tanggal 26 Juli 2022, yang dimohon dieksekusi, tidak dapat dieksekusi/non eksekutabel

Hal. 4 dari 67 hal. Putusan Nomor 487/Pdt.Bth/2023/PN Jkt.Tim

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan sita eksekusi yang diletakkan terhadap objek perkara berdasarkan Penetapan Nomor 4/2023 EKS/PN.Jkt.Tim Jo Nomor 239/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Tim Jo Nomor 680/Pdt/2020/PT.DKI Jo Nomor 2235 K/Pdt/2022 tanggal 9 Agustus 2023 diangkat dan dinyatakan tidak sah dan tidak berharga.

4. Menghukum Terlawan Penyita membayar biaya perkara.

## SUBSIDIAIR :

Dalam pengadilan yang baik, mohon keadilan yang seadil-adilnya (*ex Aquo et bono*).

Menimbang bahwa dipersidangan Kuasa Pelawan telah mengajukan perubahan alamat tempat tinggal Terlawan Penyita dan Para Turut Terlawan Tersita pada gugatannya yaitu menjadi sebagai berikut:

1. **GEREJA ISA ALMASIH, Jemaat Pegangsaan (GIA Pegangsaan)** selanjutnya disebut sebagai **TERLAWAN PENYITA**

Semula :

Beralamat di Jalan Pegangsaan Timur No. 19A, Jakarta Pusat, dalam hal ini memberi kuasa kepada Palmer Situmorang, S.H., M.H. dan kawan-kawan, Para Advokat, yang beralamat di General Tower Lantai 20th Floor, Suite A, Gran Rubina Bussiness Park, Kawasan Rasuna Said, Jakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus, tanggal 3 Agustus 2021.

Menjadi

Di Jalan Pegangsaan Timur No. 19A, Menteng, Jakarta Pusat, 1030.

2. **JOHANNES DE FRETES**, tidak diketahui alamatnya.  
selanjutnya disebut **TURUT TERLAWAN TERSITA I.**
3. **IMMANUEL DE FRETES** beralamat di Jalan Cempaka Putih Timur XI 8/3, RT 002/RW 07, Kelurahan Cempaka Putih Timur, Kecamatan Cempaka Putih, Jakarta Pusat.  
selanjutnya disebut **TURUT TERLAWAN TERSITA II.**
4. **PAULUS EFENDI**, tidak diketahui lagi alamatnya.  
selanjutnya disebut **TURUT TERLAWAN TERSITA III.**
5. **PT AFFINITY HEALTH INDONESIA**, di Jalan Raya Jatinegara Timur No. 85 A, RT 011/RW 002, Kelurahan Bali Mester, Kecamatan Jatinegara, Jakarta Timur  
selanjutnya disebut **TURUT TERLAWAN TERSITA IV.**
6. **YAYASAN PENDIDIKAN BERKAT**, di Jalan Kecubung V Duren Sawit, Jakarta Timur  
selanjutnya disebut **TURUT TERLAWAN TERSITA V.**

Hal. 5 dari 67 hal. Putusan Nomor 487/Pdt.Bth/2023/PN Jkt.Tim





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. **EVA KURNIASIH, S.H., M.KN**, selanjutnya disebut **TURUT TERLAWAN TERSITA VI**.

Semula :

Beralamat di Jalan Sawo Atas No. 28, RT 002/RW 007, Kelurahan Gandaria Utara, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan

Menjadi

Jalan Sunan Kalijaga No. 248, Rangkasbitung, Lebak, Banten

8. **HASTUTI NAINGGOLAN, Pejabat Pembuat Akta Tanah**, di Jalan Jatiwaringin No. 24, Cipinang Melayu, Jakarta Timur.

selanjutnya disebut **TURUT TERLAWAN TERSITA VII**.

9. **KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA JAKARTA TIMUR**, di Jalan Dr. Sumarno, RT 003/RW 08, Pulo Gebang, Cakung, Jakarta Timur selanjutnya disebut **TURUT TERLAWAN TERSITA VIII**.

Menimbang bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, **Pelawan** datang menghadap Kuasanya tersebut diatas, untuk **Terlawan Penyita** datang menghadap Kuasanya yaitu Palmer Situmorang, S.H., M.H., Ph.D., Anita Lie, S.H., Sondang Irene Manihuruk, S.H., M.H., Gunawan Sembiring, S.H., Samuel Ars Heldon Irianto Siahaan, S.H., Muhammad Asshufie Ramadhan, S.H., Para Advokat dan Asisten Advokat pada Kantor Hukum PALMER SITUMORANG & PARTNERS beralamat di Gran Rubina Business Park 20th Floor Suite A, Kawasan Rasuna Epicentrum, Jl. H.R. Rasuna Said, Jakarta 12940, berdasarkan Surat Kuasa No : 018/MJL.GIA.PGS.2020-2024/X/2023 tertanggal 30 Oktober 2023, untuk **Turut Terlawan Tersita I** tidak datang menghadap didepan persidangan ataupun menyuruh orang lain untuk mewakilinya, meskipun telah dipanggil secara sah dan patut sesuai dengan relaas panggilan sidang tertanggal 6 September 2023 untuk sidang tanggal 26 September 2023, tanggal 10 Oktober 2023 untuk sidang tanggal 17 Oktober 2023, dan oleh karena Turut Terlawan Tersita I sudah tidak diketahui keberadaannya maka dilakukan pemanggilan umum melalui media surat kabar harian "Poskota" pertama dengan Relaas Panggilan No. 487/Pdt.Bth/2023/PN Jkt.Tim pada tanggal 07 November 2023 untuk sidang tanggal 05 Desember 2023, dan melalui media surat kabar harian "Poskota" kedua dengan Relaas Panggilan No. 487/Pdt.Bth/2023/PN Jkt.Tim pada tanggal 13 Desember 2023 untuk sidang tanggal 09 Januari 2024, namun Turut Terlawan Tersita I tidak pernah hadir dipersidangan ataupun mengirimkan wakilnya, sehingga Turut Terlawan Tersita I dianggap telah melepaskan hak dan kepentingannya untuk membela diri, untuk **Turut Terlawan Tersita II** tidak datang menghadap didepan

Hal. 6 dari 67 hal. Putusan Nomor 487/Pdt.Bth/2023/PN Jkt.Tim



persidangan ataupun menyuruh orang lain untuk mewakilinya, meskipun telah dipanggil secara sah dan patut sesuai dengan relaas panggilan sidang tertanggal 6 September 2023 untuk sidang tanggal 26 September 2023, tanggal 10 Oktober 2023 untuk sidang tanggal 17 Oktober 2023, dan oleh karena Turut Terlawan Tersita II sudah tidak diketahui keberadaannya maka dilakukan pemanggilan umum melalui media surat kabar harian "Poskota" dengan Relaas Panggilan No. 487/Pdt.Bth/2023/PN Jkt.Tim pada tanggal 07 November 2023 untuk sidang tanggal 05 Desember 2023, relaas panggilan sidang tertanggal 20 Desember 2023 untuk sidang tanggal 09 Januari 2024, tanggal 12 Februari 2024 untuk sidang tanggal 27 Februari 2024, tanggal 28 Februari 2024 untuk sidang tanggal 13 Maret 2024, namun Turut Terlawan Tersita II tidak pernah hadir dipersidangan ataupun mengirimkan wakilnya, sehingga Turut Terlawan Tersita II dianggap telah melepaskan hak dan kepentingannya untuk membela diri, untuk **Turut Terlawan Tersita III** tidak datang menghadap didepan persidangan ataupun menyuruh orang lain untuk mewakilinya, meskipun telah dipanggil secara sah dan patut sesuai dengan relaas panggilan sidang tertanggal 6 September 2023 untuk sidang tanggal 26 September 2023, tanggal 10 Oktober 2023 untuk sidang tanggal 17 Oktober 2023, dan oleh karena Turut Terlawan Tersita III sudah tidak diketahui keberadaannya maka dilakukan pemanggilan umum melalui media surat kabar harian "Poskota" pertama dengan Relaas Panggilan No. 487/Pdt.Bth/2023/PN Jkt.Tim pada tanggal 08 November 2023 untuk sidang tanggal 05 Desember 2023, dan melalui media surat kabar harian "Poskota" kedua dengan Relaas Panggilan No. 487/Pdt.Bth/2023/PN Jkt.Tim pada tanggal 13 Desember 2023 untuk sidang tanggal 09 Januari 2024, namun Turut Terlawan Tersita III tidak pernah hadir dipersidangan ataupun mengirimkan wakilnya, sehingga Turut Terlawan Tersita III dianggap telah melepaskan hak dan kepentingannya untuk membela diri, untuk **Turut Terlawan Tersita IV** tidak datang menghadap didepan persidangan ataupun menyuruh orang lain untuk mewakilinya, meskipun telah dipanggil secara sah dan patut sesuai dengan relaas panggilan sidang tertanggal 6 September 2023 untuk sidang tanggal 26 September 2023, tanggal 10 Oktober 2023 untuk sidang tanggal 17 Oktober 2023, tanggal 09 November 2023 untuk sidang tanggal 05 Desember 2023, tanggal 20 Desember 2023 untuk sidang tanggal 09 Januari 2024, tanggal 12 Februari 2024 untuk sidang tanggal 27 Februari 2024, tanggal 28 Februari 2024 untuk sidang tanggal 13 Maret 2024, namun Turut Terlawan Tersita IV tidak pernah hadir dipersidangan ataupun mengirimkan wakilnya, sehingga Turut Terlawan Tersita IV dianggap telah melepaskan hak dan kepentingannya untuk membela diri, untuk **Turut Terlawan**

*Hal. 7 dari 67 hal. Putusan Nomor 487/Pdt.Bth/2023/PN Jkt.Tim*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**Tersita V** tidak datang menghadap didepan persidangan ataupun menyuruh orang lain untuk mewakilinya, meskipun telah dipanggil secara sah dan patut sesuai dengan relaas panggilan sidang tertanggal 6 September 2023 untuk sidang tanggal 26 September 2023, tanggal 10 Oktober 2023 untuk sidang tanggal 17 Oktober 2023, tanggal 09 November 2023 untuk sidang tanggal 05 Desember 2023, tanggal 20 Desember 2023 untuk sidang tanggal 09 Januari 2024, tanggal 12 Februari 2024 untuk sidang tanggal 27 Februari 2024, tanggal 28 Februari 2024 untuk sidang tanggal 13 Maret 2024, namun Turut Terlawan Tersita V tidak pernah hadir dipersidangan ataupun mengirimkan wakilnya, sehingga Turut Terlawan Tersita V dianggap telah melepaskan hak dan kepentingannya untuk membela diri, untuk **Turut Terlawan Tersita VI** tidak datang menghadap didepan persidangan ataupun menyuruh orang lain untuk mewakilinya, meskipun telah dipanggil secara sah dan patut sesuai dengan relaas panggilan sidang tertanggal 6 September 2023 untuk sidang tanggal 26 September 2023, tanggal 10 Oktober 2023 untuk sidang tanggal 17 Oktober 2023, tanggal 09 November 2023 untuk sidang tanggal 05 Desember 2023, tanggal 20 Desember 2023 untuk sidang tanggal 09 Januari 2024, tanggal 12 Februari 2024 untuk sidang tanggal 27 Februari 2024, tanggal 28 Februari 2024 untuk sidang tanggal 13 Maret 2024, namun Turut Terlawan Tersita VI tidak pernah hadir dipersidangan ataupun mengirimkan wakilnya, sehingga Turut Terlawan Tersita VI dianggap telah melepaskan hak dan kepentingannya untuk membela diri, untuk **Turut Terlawan Tersita VII** tidak datang menghadap didepan persidangan ataupun menyuruh orang lain untuk mewakilinya, meskipun telah dipanggil secara sah dan patut sesuai dengan relaas panggilan sidang tertanggal 6 September 2023 untuk sidang tanggal 26 September 2023, tanggal 10 Oktober 2023 untuk sidang tanggal 17 Oktober 2023, tanggal 09 November 2023 untuk sidang tanggal 05 Desember 2023, tanggal 20 Desember 2023 untuk sidang tanggal 09 Januari 2024, tanggal 12 Februari 2024 untuk sidang tanggal 27 Februari 2024, tanggal 28 Februari 2024 untuk sidang tanggal 13 Maret 2024, namun Turut Terlawan Tersita VII tidak pernah hadir dipersidangan ataupun mengirimkan wakilnya, sehingga Turut Terlawan Tersita VII dianggap telah melepaskan hak dan kepentingannya untuk membela diri, untuk **Turut Terlawan Tersita VIII** datang menghadap Kuasanya yaitu Hamdani Azmi, S.H., M.H., Oktabri, S.E., Indriyati, S.SiT, M.AP., Fakhri Husni Fuadi, S.H., Paskalis Paska Yudha, S.P., Agung Kristi Setiawan, Agus Dwi Winarno, Agustian Dwi P, Bendito Manuel Marcos, Meizan Rezza Diviawan, kesemuanya Pegawai yang bekerja pada Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 2517/SKU-31.75.MP.02.01/X/2023

Hal. 8 dari 67 hal. Putusan Nomor 487/Pdt.Bth/2023/PN Jkt.Tim





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tertanggal 12 Oktober 2023;

Menimbang bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Marla R. Wongkar, S.H., M.H., Mediator dari Lembaga Mediator yang terdaftar pada Pengadilan Negeri Jakarta Timur, sebagai Mediator;

Menimbang bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 06 Februari 2024 upaya perdamaian tersebut tidak berhasil/gagal, oleh karenanya pemeriksaan perkara ini dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan perlawanan Pelawan dan setelah pembacaan gugatan perlawanan tersebut pihak Kuasa Pelawan menyatakan bahwa ada perbaikan gugatan perlawanan, sebagai berikut;

Adapun dasar-dasar hukum/alasan diajukannya Gugatan Bantahan/Perlawanan ini adalah sebagai berikut:

1. Kami sebagai Pelawan sudah mendaftarkan perkara ke Pengadilan Negeri Jakarta Timur dengan perkara No.487/Pdt.Bth/2023/PN.Jkt.Tim, juga sudah membuat Surat Permohonan Penundaan Kepada Mahkamah Agung/Pengadilan Tinggi/Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Timur, namun tetap dilaksanakan eksekusi Gereja dan Bangunan milik Stepanus Mualim/Ahli Waris Tan Wang Kwie) pemilik tanah.
2. Bangunan yang dibongkar paksa oleh Pengadilan Negeri Jakarta Timur tersebut adalah yang dibangun oleh Tan Wang Kwie (Kakek dari Stepanus Mualim/Pelawan) pada tahun 1951, untuk melayani Tuhan sebagai Pendeta Pentakosta di Jakarta Timur. Gereja Pentakosta tersebut diwariskan kepada isteri dan anak-anaknya tidak boleh dijual, tapi diberikan kepada jemaat secara cuma-cuma.
3. Pada saat perjanjian jual beli tanah antara Johan Bertus De Fretes pada tanggal 10 April 1971 di Jakarta dengan pihak Ahli Waris (Ny. Ruth Uriati S., Ny. Mariam isteri Lukas Mualim, Paulus Efendi dan Ishak Timur Djaja), tidak termasuk yang di perjanjian, karena yakin kepada Johan Bertus sebagai Pendeta tidak akan merobohkannya, tapi akan tetap dipakai melayani jemaat beribadah.
4. Dalam proses jual beli tersebut timbul perkara dengan putusan di Pengadilan Negeri Jakarta Utara-Timur tanggal 6 Mei 1972 No.63/1972P, selanjutnya putusan Pengadilan Tinggi Jakarta tanggal 11 Oktober No.127/1972. Kemudian putusan Mahkamah Agung No.17/K/SIP/1974 pada tanggal 7 April 1977, dalam amarnya antara lain:

Hal. 9 dari 67 hal. Putusan Nomor 487/Pdt.Bth/2023/PN Jkt.Tim



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Pengesahan jual beli dan pengosongan persil sengketa yang menyangkut pula Pihak Ketiga harus diselesaikan secara gugatan biasa (contradictoire), lebih-lebih perjanjian jual beli ini belum sah menurut undang-undang pokok agraria (tidak di depan pejabat pembuat akta tanah).
  - b. Membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Jakarta serta keputusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara-Timur.
  - c. Menghukum Pemohon untuk membayar uang sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) yaitu pembayaran sisa harga tanah yang dikenal dengan Jalan Raya Jatinegara Timur No.89/89A, Jatinegara, Jakarta.
5. Bahwa dalam Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur No.239/Pdt.G/2017/PN.JktTim, tanggal 29 Januari 2019 Jo Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No.680/PDT/2020/PT.DKI, tanggal 13 Januari 2021 Jo Putusan Kasasi Mahkamah Agung Republik Indonesia No.2235K/Pdt/2022 tanggal 26 Juli 2022 adalah Putusan yang kurang pihak, karena Pelawan (Stepanus Mualim) tidak ikut dalam perkara tersebut.
6. Bahwa Pelawan tidak ikut sebagai pihak dalam perkara yang diputus dalam Putusan Kasasi Mahkamah Agung Republik Indonesia, tanggal 26 Juli 2022 No.2235/K/Pdt/2022 yang dimohon eksekusi, padahal kenyataannya yang menguasai tanah sengketa adalah Pelawan secara terus menerus sejak tanah dimiliki, dikelola dan diusahai orang tua Pelawan atas nama Ny. Mariam (isteri Lukas Mualim). Oleh karena itu tidak ada kewajiban Pelawan menyerahkan tanah atau mengosongkan tanah sengketa tersebut kepada Terlawan Penyita.
7. Bahwa Pelawan menguasai tanah sengketa adalah atas hak sendiri (warisan dari orang tua sendiri) bukan peralihan dari Para Tergugat (perkara yang dimohonkan eksekusi), sehingga tidak ada alasan menghukum Pelawan sebagai yang menguasai objek sengketa berdasarkan amar Putusan Kasasi No.2235/K/Pdt/2022, tanggal 26 Juli 2022. Oleh karena itu Pelawan tidak berkewajiban dan tidak dapat dihukum untuk menyerahkan objek sengketa/mengosongkan tanah yang dikuasai Pelawan secara sah kepada pihak Terlawan Penyita.
8. Bahwa terkait dengan dalil pada butir 2 di atas, Mahkamah Agung mengeluarkan Surat Edaran Mahkamah Agung No.10 tahun 2020, yang berbunyi sebagai berikut:
- “Dalam gugatan kepemilikan tanah, Penggugat yang tidak menarik pihak atau pihak-pihak yang berdasarkan hasil pemeriksaan setempat secara

Hal. 10 dari 67 hal. Putusan Nomor 487/Pdt.Bth/2023/PN Jkt.Tim



nyata menguasai objek sengketa sedangkan Penggugat mengetahui atau sepatutnya mengetahui bahwa pihak atau pihak-pihak tersebut secara nyata menguasai objek sengketa secara permanen atau dengan alas hak merupakan gugatan kurang pihak”

Bahwa *in casu* pihak Pelawan yang menguasai objek sengketa tidak tertarik sebagai pihak maka gugatan akan dinilai sebagai gugatan kurang pihak Pelawan dan semua pihak yang terkait secara hukum memiliki kesempatan yang sama untuk membuktikan hak-hak keperdataannya.

Maka sita eksekusi terhadap objek sengketa yang dikuasai Pelawan, karena sudah dilaksanakan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Timur, berarti sudah melakukan perbuatan melawan hukum.

9. Bahwa dalam bukti-bukti sebagai pemilik tanah yang sah, yang disampaikan Pihak Terlawan, dalam perkara No.239/Pdt.G/2017/PN.JktTim dan seterusnya dalam perkara ini seperti yang diakui pengacara Gereja Isa Almasih (Sondang I. Manihuruk, S.H., M.H.), saat mediasi adalah jual beli yang dibuat oleh J.B. de Fretes, Pendeta Gereja Isa Almasih, Jakarta tanggal 2 Juni 1972, yang mana penjual tanah bukanlah Pemilik Tanah (Ny. Ruth Uriatie cs) tapi orang lain, Satian Boll, artinya Gereja Isa Almasih menggunakan bukti palsu.

10. Bahwa Sertifikat HGB No.211/Balimester, tanah yang menjadi sengketa pada perkara No.487/Pdt.BTH/2023/PN.JktTim tersebut di atas telah berakhir masa berlakunya pada tanggal 23 September 1980, karena masih sengketa statusnya maka tidak dapat memperpanjang sertifikat HGBnya, artinya sesuai pasal 37 ayat (3), PP 18/2021, tanah Hak Guna Bangunan kembali menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah Hak Pengelolaan. Dalam hal status Tanah Negara tersebut, Yayasan Pendidikan Berkat dan Gereja Pentakosta Jatinegara telah memohon menguasai Tanah Negara dan dijawab oleh Kepala Kantor Agraria Jakarta Timur pada tanggal 27 Juni 1981. Maka sejak itu status Tanah Negara dikuasai oleh Ahli Waris Tan Wang Kwie (Stepanus Mualim) bersama Yayasan Pendidikan Berkat dan Gereja Pentakosta Jatinegara.

11. Bahwa akibat pembongkaran Gereja Pentakosta Jatinegara tersebut, jemaat Gereja mengalami kesulitan beribadah, terlebih ahli waris Tan Wang Kwie yang menerima pesan kakeknya agar menjaga bangunan Gereja tersebut sebagai persembahan kepada Tuhan, untuk melayani Tuhan, sangat sedih juga mengalami kerugian bangunan usahanya di sekitar Gereja. Kerugian tersebut berupa bangunan Gereja dan bangunan

*Hal. 11 dari 67 hal. Putusan Nomor 487/Pdt.Bth/2023/PN Jkt.Tim*



usaha, senilai Rp.10 Miliar (Sepuluh Miliar Rupiah). Sedangkan kerugian immaterial senilai Rp.100 Miliar (Seratus Miliar Rupiah), tidak ternilai dengan uang sebenarnya karena bangunan ibadah yang sudah puluhan tahun telah dihancurkan.

12. Bahwa pendeta J.B. de Fretes yang minta tolong pada tahun 1971 untuk membangun Gereja Isa Almasih sedianya diberikan tanah seluas 1.500 m<sup>2</sup> disamping bangunan Yayasan Pendidikan Berkas dan Gereja Pentakosta seluas 836 m<sup>2</sup>, berakhir dengan keserakahannya mau menghancurkan Gereja Pentakosta Jatinegara dan terus berperkara sampai tahun 1977. Akhirnya niat jahat itu terpenuhi oleh Pendeta Gunawan, Gembala Gereja Isa Almasih Jakarta dengan permohonan melaksanakan eksekusi yang dilaksanakan tanggal 19 Oktober 2023 dengan menggunakan bukti pemilikan yang palsu.

Berdasarkan fakta-fakta dan dasar hukum yang telah kami uraikan di atas, maka dengan ini mohon Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Timur/Majelis Hakim Yang Mulia, yang memeriksa dan mengadili serta memutus perkara ini berkenan memberikan putusan yang seadil-adilnya sebagai berikut:

**PRIMAIR**

1. Menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang benar dan jujur beritikad baik.
2. Menerima dan mengabulkan Gugatan Bantahan/Perlawanan Pelawan untuk seluruhnya.
3. Menyatakan Putusan Kasasi Mahkamah Agung Republik Indonesia No.2335/K/Pdt/2022 tanggal 26 Juli 2022 yang dimohon eksekusi adalah tidak sah.
4. Menyatakan pelaksanaan eskekusi berdasarkan Penetapan No.4/2023/EKS/PN.JktTim Jo No.239/Pdt.G/2017/PN.JktTim Jo No.680/Pdt/2020/PT.DKI Jo No.2235 K/Pdt/2022 tanggal 9 Agustus 2023 adalah tidak sah dan perbuatan melawan hukum.
5. Menghukum Terlawan Gereja Isa Almasih Jakarta membayar ganti kerugian Pelawan sebesar Rp.110 Miliar (Seratus Sepuluh Miliar Rupiah) yaitu :
  - Kerugian Material Bangunan Gereja dan usaha ahli waris Tan Wang Kwie sebesar Rp. 10 Miliar (Sepuluh Miliar Rupiah).
  - Kerugian immaterial (rasa sedih yang luar biasa) sebesar Rp.100 Miliar (Seratus Miliar Rupiah).

Hal. 12 dari 67 hal. Putusan Nomor 487/Pdt.Bth/2023/PN Jkt.Tim



6. Menyatakan bahwa Pelawan secara hukum berhak menempati/menduduki/menguasai tanah yang terletak di , yang digunakan sebagai bangunan untuk Yayasan Pendidikan dan Gereja Pentakosta Jemaat Jatinegara, Jakarta Timur, di atas tanah Negara.
7. Menghukum Terlawan membayar biaya perkara.

#### **SUBSIDAIR**

Apabila Majelis Hakim Yang Mulia yang mengadili dan memutus perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aquo et bono*).

Menimbang bahwa atas gugatan Perlawanan Pelawan tersebut diatas, selanjutnya Terlawan Penyita telah mengajukan jawaban yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

#### **I. PENDAHULUAN**

1. Bahwa adalah nyata tak dapat dipungkiri, Perlawanan ini timbul karena adanya penetapan pengadilan Negeri Jakarta Timur yang menjalankan eksekusi Perkara Pokok yaitu :

Penetapan Sita Eksekusi No. 4/2023 Eks/PN.Jkt.Tim Tanggal 9 Agustus 2023 Jo.

Penetapan Eksekusi No. 4/2023 Eks/PN.Jkt.Tim Tanggal 14 September 2023 terhadap Putusan Mahkamah Agung No: 2235 K/Pdt/2020 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No: 680/PDT/2020/PT DKI tanggal 13 Januari 2021 Jo. Pengadilan Negeri Jakarta Timur No. 239/Pdt.G/2017/PN.JKT.TIM tanggal 29 Januari 2019.

2. Bahwa hal yang pasti, Perlawanan nyata sebagai Perlawanan Pihak Ketiga (*Derden Verzet*) maka Terlawan menegaskan lebih dahulu, bahwa terkecuali dinyatakan secara nyata dan tegas diakui, Terlawan menolak dengan tegas seluruh dalil Pelawan.
3. Bahwa untuk memudahkan dan mempersingkat penguraian, disampaikan beberapa Penetapan, dan Putusan yang menjadi dasar pelaksanaan Eksekusi dalam perkara *a quo*. Demikian juga Putusan Pengadilan sebelumnya berkekuatan hukum tetap dan telah dilaksanakan eksekusinya termasuk singkatan sbb:

No.	Singkatan	Definisi
1.	Objek Perlawanan	Penetapan Sita Eksekusi No. 4/2023 Eks/PN.Jkt.Tim Tanggal 9 Agustus 2023 Jo. Putusan Mahkamah Agung No: 2235 K/Pdt/2020 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No: 680/PDT/2020/PT DKI tanggal 13 Januari 2021 Jo. Pengadilan Negeri Jakarta

Hal. 13 dari 67 hal. Putusan Nomor 487/Pdt.Bth/2023/PN Jkt.Tim





		Timur No. 239/Pdt.G/2017/PN.JKT.TIM tanggal 29 Januari 2019.
2.	<b>Objek Eksekusi</b>	Jl. Jatinegara Timur No. 89/89A, Jatinegara, Jakarta Timur
3.	<b>Putusan In Kracht 2235</b>	Putusan Mahkamah Agung No: 2235 K/Pdt/2020 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No: 680/PDT/2020/PT DKI tanggal 13 Januari 2021 Jo. Pengadilan Negeri Jakarta Timur No. 239/Pdt.G/2017/PN.JKT.TIM tanggal 29 Januari 2019.
4.	<b>Putusan In Kracht 171</b>	Putusan Mahkamah Agung No. 171 K/Sip/1974. jo. Putusan Pengadilan Tinggi No. 127/1972/P.T.Perdata jo. Penetapan Pengadilan Negeri Djakarta Utara-Timur No. 63/1972.P
5.	<b>AJB 17/1972</b>	Akta Jual Beli Nomor 17 tanggal 2 Djuni 1972 dihadapan Notaris Soetrono Prawiroatmodjo
6.	<b>Perdjandjian Djual – Beli 10 April 1971</b>	Surat Perdjandjian Djual – Beli Tanggal 10 April 1971 antara Njonja Ruth Uriati, Njonja Mariam istri Lukas Mualim, Tuan Paulus Ependi, Tuan Ishak Tinurdjaja sebagai Penjual dan J.B de Fretes bertindak untuk atas nama dan kepentingan Geredja Isa Almasih di Djakarta <i>in casu</i> Terlawan sebagai Pembeli .

**Perlawanan Pelawan Kabur Merubah Format Fundamental / Pundamentum Semula Perlawanan Menjadi Gugatan Perbuatan Melawan Hukum Bertentangan Dengan Hukum Acara Perdata Sehingga Haruslah Ditolak.**

4. Bahwa seluruh dalil Pelawan tidak lagi relevan dalam format Perlawanan karena dalilnya menyebut Perbuatan Melawan Hukum (PMH). Perlawanan walaupun tetap keliru, seharusnya tetap memposisikan kedudukannya / *legal standing* Pihak Ketiga “Melawan” pelaksanaan sita eksekusi atas Penetapan No. 4/2023 Eks/PN.Jkt.Tim Jo. No. 239/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Tim. Jo. No. 680/Pdt/2020/PT.DKI Jo. No. 2235 K/Pdt/2022 (Objek Perlawanan) dalam Perlawanan *a quo*, karena seharusnya Perlawanan *a quo* konsisten pada kapasitas melawan pelaksanaan eksekusi dengan membuktikan bahwa eksekusi melanggar hukum dan melanggar hak kepemilikan pihak ketiga.
5. Bahwa pada pokoknya dalil Pelawan menyatakan tidak dapat dilaksanakan eksekusi karena Pelawan memiliki hak atas Objek Eksekusi, tidak relevan

Hal. 14 dari 67 hal. Putusan Nomor 487/Pdt.Bth/2023/PN Jkt.Tim



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan PMH, karena bagaimanapun pelaksanaan eksekusi adalah menjalankan kekuasaan negara atas suatu putusan berkekuatan hukum tetap bukanlah PMH. Dengan demikian seluruhnya penetapan Pengadilan dijalankan oleh Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur atas nama negara, dimana baik Ketua Pengadilan yang menerbitkan Penetapan dan Panitera yang menjalankan eksekusi tidak dapat dinyatakan sebagai perilaku PMH.

6. Bahwa Pelawan mengajukan Perlawanan dengan dalil yang kabur (*Obscurum labellum*) terutama pada tanggal 13 Maret 2024 telah melakukan perubahan gugatan bantahan (*renvoi*) yang pada pokoknya telah mengubah sebagian besar gugatan baik posita maupun petitum yaitu pada pokoknya gugatan *a quo* **bukan lagi menyangkut perlawanan pihak ketiga terhadap eksekusi** namun menyangkut perbuatan melawan hukum Para Terlawan. Hal tersebut diakui dengan tegas oleh Pelawan sendiri dimuka sidang oleh Pelawan bahwa karena eksekusi telah dilaksanakan maka Pelawan mengubah perlawanan menjadi gugatan perbuatan melawan hukum sebagai Perlawanan yang kabur. Selanjutnya, bukti Pelawan mengubah perlawanannya menjadi gugatan PMH adalah pendirian keliru Pelawan merubah gugatan dengan menambahkan petitum PMH diikuti tuntutan ganti kerugian sebagaimana petitum angka 4 dan 5 hal. 5 yang dikutip sbb:

## **"PRIMAIR"**

4. Menyatakan pelaksanaan eskekusi berdasarkan Penetapan No. 4/2023 EKS/PN.JktTim Jo. No. 239/PdtG/2017/PN.JktTim oJ No.680/Pdt/2020/PT.DKI Jo No.2235 K/Pdt/2022 tanggal 9 Agustus 2023 adalah tidak sah dan **perbuatan melawan hukum**.
5. **Menghukum Terlawan Gereja Isa Almash Jakarta membayar ganti kerugian Pelawan sebesar Rp. 110.000.000.000,- (Seratus Sepuluh Miliar Rupiah), yang terdiri dari:**
- Kerugian Material Bangunan Gereja dan usaha Ahli Waris Tan Wang Kwie sebesar Rp. 10.000.000.000,- (Sepuluh Miliar Rupiah).
  - Kerugian immaterial (rasa sedih yang luar biasa) sebesar Rp. 100.000.000.000,- (Seratus Miliar Rupiah)."
7. Bahwa perubahan gugatan yang dilakukan oleh Pelawan sendiri menyalahi ketentuan hukum formil yaitu:
- Pasal 127 RV yang menyatakan:

Hal. 15 dari 67 hal. Putusan Nomor 487/Pdt.Bth/2023/PN Jkt.Tim

## 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)



*“Penggugat berhak untuk mengubah atau mengurangi tuntutan nya sampai saat perkara diputus, tanpa boleh mengubah atau menambah pokok gugatannya.”*

- Buku II Edisi 2007 Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum Dan Perdata Khusus yang menyatakan:

*“2. Perubahan gugatan tersebut dapat dilakukan apabila tidak bertentangan dengan azas-azas hukum secara perdata, **tidak merubah atau menyimpang dari kejadian materil. (Pasal 127 Rv: asal tidak mengubah atau menambah petitum, pokok perkara, dasar dari gugatan).***

**3. Perubahan gugatan dilarang :**

*Apabila berdasarkan atas keadaan/fakta/peristiwa hukum yang sama dituntut hal yang lain (dimohon suatu pelaksanaan hal yang lain).*

**Penggugat mengemukakan/mendalilkan keadaan fakta hukum yang baru dalam gugatan yang dirubah.”**

- Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 1043 K/Sip/1971, tanggal 3 Desember 1974 yang kaidah hukumnya menyatakan:

*“Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung menentukan bahwa perubahan atau penambahan materi surat gugatan diperkenankan dengan syarat: **tidak mengakibatkan perubahan yang mendasar dari posita gugatan (fundamentum petendi) dan pihak tergugat tidak akan dirugikan dalam membela kepentingannya.”***

8. Bahwa oleh karena Perubahan Perlawanan yang diajukan oleh Pelawan yang secara nyata telah mengubah petitum, mengubah posita, dan bahkan merubah substansi gugatan dari perlawanan eksekusi menjadi gugatan perbuatan melawan hukum telah menyimpang jauh dari ketentuan hukum acara perdata, maka gugatan bantahan a quo kabur haruslah ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

## **II. DALAM EKSEPSI**

### **Pelawan Adalah Pelawan Beritikad Tidak Baik dan Tidak Benar**

9. Bahwa pada halaman 1 gugatan bantahan a quo, Pelawan menyatakan status dirinya adalah *“Ahli Waris Ny. Mariam (isteri Lukas Mualim), Principal dalam Perkara No. 171.K.SIP1974”* oleh karenanya, harus dimaknai bahwa Pelawan bertindak untuk dan atas nama ahli waris Ny.

*Hal. 16 dari 67 hal. Putusan Nomor 487/Pdt.Bth/2023/PN Jkt.Tim*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mariam. Selanjutnya pada angka 1 hal. 3 dalil Pelawan, pelawan menyatakan “Bahwa kami sebagai PELAWAN sudah mendaftarkan perkara ke Pengadilan Negeri Jakarta Timur dengan perkara No. 487/Pdt.Bth/2023/PN.Jkt.Tim...”.

10. Bahwa makna dan kedudukan “kami” dalam perlawanan Pelawan sangatlah tidak jelas siapa dan berkedudukan sebagai apa karena dalam menjelaskan identitas Pelawan hanya seorang diri yaitu STEPANUS MUALIM. Apabila Pelawan bertindak untuk dan atas nama Ahli Waris Ny. Mariam, maka seharusnya Pelawan terlebih dahulu menjelaskan siapa saja ahli waris Ny. Mariam berdasarkan surat keterangan waris setidaknya dalam bentuk akta notaris atau penetapan pengadilan. Selanjutnya, menjadi suatu ketentuan formil Pelawan harus mendapatkan kuasa ataupun persetujuan dari para ahli waris lainnya, karena dalam perkara *a quo* Pelawan seorang diri menyatakan dirinya untuk dan atas nama Ahli Waris Ny. Mariam.
11. Bahwa pada saat pemeriksaan kelengkapan para pihak, Surat Kuasa yang digunakan adalah surat kuasa yang hanya ditandatangani oleh STEPANUS MUALIM sebagai pribadi tanpa Kuasa dari Ahli Waris lainnya. Hal tersebut sangat kontradiktif dalam perlawanan *a quo* yang mana Pelawan sangat jelas menyebutkan kedudukannya adalah ahli waris Ny. Mariam, maka patut untuk dipersoalkan kedudukan STEPANUS MUALIM yang mengajukan gugatan bantahan sebagai pribadi sehingga STEPANUS MUALIM tidak dalam kapasitas (*legal standing*) sebagai ahli waris waris Ny. Mariam. Dengan demikian, seluruh gugatan bantahan Pelawan tidak bernilai yuridis dan harus dikesampingkan.
12. Bahwa sangat dipertanyakan tindakan Pelawan yang hanya hadir seorang diri tanpa ahli waris lainnya. Apabila ditanyakan mengapa ahli waris lainnya tidak ikut dalam perkara *a quo*, dapat dipastikan karena para ahli waris lainnya telah mengetahui dengan baik benar, dan pasti bahwasanya Ny. Mariam tidak lagi memiliki hak atas Objek Sengketa karena telah beralih kepada Terlawan I berdasarkan Perjanjian Jual Beli tertanggal 10 April 1971 yang telah disahkan dalam Putusan Mahkamah Agung No. 171/K/SIP/1974. Hal mana sebenarnya juga diketahui dengan baik dan pasti oleh Pelawan Sendiri.
13. Bahwa pengajuan gugatan bantahan *a quo* sama sekali tidak berdasar, karena Pelawan mengajukan Perlawanan secara pribadi, sehingga dapat diasumsikan tidak diketahui atau disetujui oleh ahli waris lainnya terlebih lagi tidak diketahui oleh Pihak lainnya yang bertindak sebagai penjual

Hal. 17 dari 67 hal. Putusan Nomor 487/Pdt.Bth/2023/PN Jkt.Tim

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



dalam jual beli Objek Sengketa selain dari ibu Pelawan, Ny. Mariam. Dengan demikian perlawanan *a quo* haruslah dinilai sebagai alat untuk melegalkan motif Pelawan mencari-cari keuntungan tanpa dasar yang jelas karena dalam petitumnya yang tidak menuntut dinyatakan sebagai pemilik namun menuntut Terlawan I dengan sejumlah uang. Oleh karenanya, tindakan Pelawan yang mengajukan perlawanan terhadap eksekusi adalah bukti nyata itikad tidak baik dan tidak benar dari Pelawan yang tanpa hak atas Objek Sengketa dapat dimaknai hanya demi memperoleh keuntungan pribadi (*Eceptio Doli Mali/Doli Praeentis*) sehingga perlawanan *a quo* sangat layak untuk dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

#### **Perlawanan Gugur Karena Eksekusi Telah Dijalankan**

14. Bahwa Perlawanan sebagaimana surat kuasa Pelawan adalah sebagai perlawanan terhadap eksekusi atas Penetapan No. 4/2023 Eks/PN.Jkt.Tim Jo. No. 239/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Tim. Jo. No. 680/Pdt/2020/PT.DKI Jo. No. 2235 K/Pdt/2022 sebagai (Objek Perlawanan).
15. Bahwa eksekusi atas Objek Perlawanan tersebut telah dijalankan sebagaimana mestinya sebagaimana tertuang dalam Berita Acara Eksekusi Pengosongan No. 4/2023 Eks /PN.Jkt.Tim Jo No. 239/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Tim. Jo No. 680/PDT/2020/PT.DKI Jo No. 2235 K/Pdt/2022 tertanggal 19 Oktober 2023 maka dengan demikian perlawanan Pelawan gugur dan harus dinyatakan ditolak atau setidaknya menyatakan Gugatan/Perlawanan Pelawan harus dinyatakan tidak dapat diterima.

#### **Perlawanan dan Perubahannya Menggunakan Surat Kuasa Yang Cacat Hukum**

16. Bahwa dalam perlawanan *a quo*, Pelawan menggunakan Surat Kuasa Tanggal 22 Agustus 2023 saat mengajukan dan mendaftarkan dan tidak mengganti / memperbaiki Surat Kuasa saat diajukan Perbaikan Perlawanan bermuatan Gugatan PMH, karena jelas di dalam Surat Kuasa Khusus disebutkan bahwa Pelawan memberikan kuasa terbatas yaitu **husus** untuk “melakukan bantahan/perlawanan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Sehubungan dengan Penetapan No. 4/2023 Eks/PN.Jkt.Tim Jo. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur No. 239/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Tim. Jo. No. 680/Pdt/2020/PT.DKI Jo. No. 2235 K/Pdt/2022”. Hal mana menjadi cacat karena:

Hal. 18 dari 67 hal. Putusan Nomor 487/Pdt.Bth/2023/PN Jkt.Tim





- a. Surat kuasa khusus Pelawan tidak menyebutkan pada pengadilan mana perlawanan akan diajukan;
  - b. Surat kuasa khusus Pelawan tidak menyebutkan tindakan-tindakan khusus apa saja yang dapat dilakukan oleh Penerima Kuasa dalam perlawanan ini;
  - c. Bahwa dalam berjalannya acara sidang, Pelawan kemudian mengajukan perubahan perlawanan yang perubahannya merubah secara total perlawanan menjadi gugatan perbuatan melawan hukum. Hal mana merubah perlawanan dan/atau mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum tidak disebutkan sebagai tindakan-tindakan khusus dalam surat kuasa Pelawan.
  - d. Surat Kuasa tidak menyebutkan tuntutan ganti rugi karena PMH. Jelas perlawanan tidak didasarkan pada apa yang dikuasakan dalam Surat Kuasa Khusus.
17. Bahwa dengan alasan-alasan tersebut diatas, surat kuasa Pelawan menjadi cacat dan kabur karena tidak menyebutkan tindakan atau kepentingan khusus apa Pelawan memberikan kuasa, khususnya tidak disebut melakukan gugatan atau perlawanan PMH dengan tuntutan ganti rugi, sehingga terjadi penyimpangan penggunaan kuasa oleh penerima kuasa, bertentangan dengan kepatutan dan konvensi beracara terutama melanggar hal yang disyaratkan dalam ketentuan hukum dan kebiasaan beracara / konvensi yang dikutip sbb:
- a. Pasal 1795 KUH Perdata yang dikutip sebagai berikut:  
***“Pemberi kuasa dapat dilakukan secara khusus, yaitu hanya mengenai suatu kepentingan tertentu atau lebih, atau secara umum, yaitu meliputi segala kepentingan pemberi kuasa.”***
  - b. Yahya Harahap dalam bukunya “Hukum Acara Perdata” Cetakan ke-8 Jakarta: Sinar Grafika, 2008, menyatakan:  
***“Surat Kuasa harus jelas dan spesifik mengenai tindakan atau urusan yang diberikan kuasa, termasuk batas waktu dan lingkup kekuasaan yang diberikan”***
- Dengan demikian selayaknya perlawanan Pelawan yang terbukti diajukan dengan surat kuasa cacat dan kabur kekhususannya haruslah dinyatakan tidak dapat diterima.

## Perlawanan Diajukan Lewat Jangka Waktu

18. Bahwa Perlawanan Pelawan gugur dan harus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima karena telah melewati jangka

Hal. 19 dari 67 hal. Putusan Nomor 487/Pdt.Bth/2023/PN Jkt.Tim



waktu yang telah di atur dalam Pasal 479 RV (*Reglement op de Rechtsvordering*) yang menyatakan sebagai berikut:

*“Dalam delapan hari setelah pemberitahuan tersebut dalam pasal yang lalu, pihak yang terkena eksekusi, bila dia beranggapan mempunyai dasar-dasar untuk itu, dapat melakukan perlawanan terhadap sita ini, dan dalam hak itu menyampaikan perlawanannya dalam delapan hari kemudian kepada pihak ketiga yang terkena sita.”*

19. Bahwa sita eksekusi atas tanah Objek Sengketa telah dilaksanakan pada tanggal 21 Agustus 2023 berdasarkan Penetapan No. 4/2023 Eks/PN.Jkt.Tim Jo. No. 239/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Tim. Jo. No. 680/Pdt/2020/PT.DKI Jo. No. 2235 K/Pdt/2022 dan 8 hari sejak Pelawan mengetahui adanya sita eksekusi tersebut seharusnya Pelawan sudah mengajukan Perlawanan kepada Pengadilan Negeri Jakarta Timur.
20. Bahwa sebagaimana nyata dan tidak terbantahkan oleh siapapun, Pelawan mendaftarkan Perlawanan tanggal **04 September 2023**. Surat Kuasa Prinsipal Pelawan ditandatangani tanggal **22 Agustus 2023** (Lihat surat Kuasa). Antara Surat Kuasa dan pendaftaran saja dapat dipastikan **Perlawanan Pelawan diajukan 13 hari lewat waktu**, dengan fakta ini saja Perlawanan seharusnya ditolak atau dinyatakan tidak dapat diterima. Sama halnya dengan keterlambatan menyatakan upaya hukum banding dan kasasi, seharusnya perkara ini langsung syarat formalnya diperiksa dan ditetapkan ditolak atau dinyatakan tidak dapat diterima.
21. Bahwa berdasarkan uraian diatas, dapat disimpulkan bahwa pengajuan perlawanan telah melewati tenggat waktu. Dengan demikian, Perlawanan *a quo* harus lah ditolak untuk seluruhnya atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

#### **Pelawan Tidak Mempunyai Dasar Hukum Menggugat**

#### **(Non Legal Standi in Judicio)**

22. Bahwa seluruh dalil Pelawan dalam perlawanan tidak ada satu pun dalil yang membuktikan Pelawan menunjuk bukti memiliki dasar hak apapun atas tanah Objek Eksekusi sebagai bukti kepemilikan yang sah menurut menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (“**UUPA**”), sedangkan terdapat ketentuan yang memberi limitasi perlawanan eksekusi hanya oleh pihak tereksekusi jika dapat membuktikan ada hak kepemilikan pihak ketiga in casu Hak Milik

Hal. 20 dari 67 hal. Putusan Nomor 487/Pdt.Bth/2023/PN Jkt.Tim



atas Tanah Objek Eksekusi, sebagaimana aturan beracara termuat pada halaman 101 Buku II MA tentang Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum dan Perdata Khusus yang menyatakan:

***“Perlawanan terhadap eksekusi oleh pihak ketiga tidak hanya dapat dilakukan atas dasar hak milik, akan tetapi juga dilakukan atas dasar hak-hak lainnya seperti hak pakai, HGB, HGU, hak tanggungan, hak sewa dll. Perlawanan pihak ketiga tersebut diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang melaksanakan eksekusi (Pasal 195 ayat (6) dan (7) HIR).”***

23. Bahwa dalam dalilnya Pelawan tidak menyebutkan dasar hak Pelawan apakah ***“hak milik, hak pakai, HGB, HGU, hak tanggungan, hak sewa dll”***, Pelawan bahkan dalam dalil angka 7 menyebutkan/mengakui ***“Pelawan menguasai tanah sengketa adalah atas hak sendiri (warisan dari orang tua sendiri)”***. Yang mana diketahui dari logika umum saja hal tersebut tidak mungkin karena fakta-fakta sebagai berikut:

- a. Orang Tua Pelawan telah mengalihkan hak kepemilikan Objek Eksekusi kepada Terlawan berdasarkan surat perdjandjian djual-beli tanggal 10 April 1971, perjanjian mana telah disahkan oleh Putusan *In Kracht* 171 sebagaimana amar putusan angka 3 ***“menyatakan **sjah** surat perjanjian jual beli tanggal 10 April 1971”***.
- b. Sementara “hak sendiri” tidak dikenal sebagai salah satu jenis hak untuk mengajukan gugatan bantahan sebagaimana disyaratkan dalam Pasal 195 ayat (6) dan (7) HIR. Sedangkan kata “warisan” sebagaimana didalilkan Pelawan adalah khayalan semata Pelawan yang tidak didukung dengan bukti kepemilikan apapun yang sah.
- c. Dalam dalilnya Pelawan menyatakan Bangunan Gereja Pentakosta telah diberikan kepada Jemaat secara cuma – cuma, maka bangunan tersebut dinyatakan bukan menjadi hak milik Pelawan. Dengan dalil ini saja, Pelawan membuktikan tidak dalam kapasitas mengajukan perlawanan, perihal bangunan Gereja menjadi urusan dan kepentingan Gereja, bukan kepentingan Pelawan.

Dengan demikian Pelawan yang terbukti tidak memiliki dasar hak apapun atas Objek Eksekusi dalam mengajukan perlawanan ini haruslah dimaknai Pelawan tidak memiliki *legal standing* dalam mengajukan Perlawanan.

Hal. 21 dari 67 hal. Putusan Nomor 487/Pdt.Bth/2023/PN Jkt.Tim



24. Bahwa selanjutnya, mengenai seluruh bangunan di atas persil tanah eksekusi telah dijual dan dialihkan menjadi milik Pelawan sebagaimana diatur dalam Perdjandjian DJual-Beli 10 April 1971 antara Pelawan selaku Pembeli diwakili oleh Pdt. Johan Bertus De Fretes selaku pimpinan satu-satunya yang berhak dan berwenang mewakili Gereja Isa Almasih Jemaat Pegangsaan Jakarta (Terlawan) dengan Penjual dalam hal ini ahli waris yaitu; Ny Ruth Uriati, **Ny Mariam (istri Lukas Mualim) yang adalah Ibu dari Pelawan**, Paulus Efendi dan Ishak Timur Djaja, dalam perjanjian tersebut secara tegas disebutkan dibeli mencakup segala sesuatu bangunan yang ada di atasnya, sebagaimana isi perjanjian tersebut dikutip berbunyi sbb:

**"Pasal 1**

*Bahwa Pihak Pertama, setudju dan sepakat bersama-sama untuk mendjual sebuah tanah dengan Hak Guna Bangunan milik Pihak Pertama kepada Pihak Kedua, **berikut segala apa yang melekat di atas tanah tersebut dalam keadaan kosong,...dst...**"*

Dengan demikian Hak atas tanah *in casu* Objek Eksekusi dan segala bangunan di atas tanah tersebut menjadi Hak Milik pembeli dalam hal ini Terlawan.

25. Bahwa kepemilikan tanah Objek Eksekusi juga bukan sesuatu hal yang dapat dipersoalkan karena putusan pengadilan berkekuatan hukum yang tetap dari Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur yaitu Putusan *In Kracht* 2235 pada angka 5 berbunyi:

**"Menyatakan Penggugat adalah satu-satunya Pemegang Hak atas Tanah Sengketa"**

26. Maka berdasarkan amar putusan tersebut sudah barang sesuatu yang demi hukum sudah dipastikan Pelawan tidak memiliki hak apapun di atas tanah Objek Eksekusi karena Pengadilan telah menyatakan milik Terlawan satu-satunya. Dengan demikian Pelawan yang mengajukan perlawanan *a quo* tanpa *legal standing* atau dasar hak apapun haruslah ditolak.

**Perlawanan Daluwarsa**

27. Bahwa dalil Pelawan pada angka 4 halaman 3 pada pokoknya mempersoalkan kembali Perkara perdata pada tahun 1971 antara Terlawan dengan orang tua Pelawan yang telah diputus dalam putusan

*Hal. 22 dari 67 hal. Putusan Nomor 487/Pdt.Bth/2023/PN Jkt.Tim*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang berkuatan hukum tetap yaitu Putusan *In Kracht* 171 sebagaimana dikutip sbb:

4. Bahwa dalam proses jual beli tersebut timbul perkara dengan putusan di Pengadilan Negeri Jakarta Utara-Timur tanggal 6 Mei 1972 No.63/1972P, selanjutnya putusan Pengadilan Tinggi Jakarta tanggal 11 Oktober No. 127/1972. Kemudian putusan Mahkamah Agung No.17/K/SIP/1974 pada tanggal 7 April 1977, dalam amarnya antara lain:
  - a. Pengesahan jual beli dan pengosongan persil sengketa yang menyangkut pula Pihak Ketiga harus diselesaikan secara gugatan biasa (*contradictoir*), lebih-lebih perjanjian jual beli ini belum sah menurut undang-undang pokok agraria (tidak di depan pejabat pembuat akta tanah).
  - b. Membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Jakarta serta keputusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara-Timur.
  - c. Menghukum Pemohon untuk membayar uang sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) yaitu pembayaran sisa harga tanah yang dikenal dengan Jalan Raya Jatinegara Timur No. 89/89A, Jatinegara, Jakarta Timur.

28. Bahwa dari dalil yang dikutip di atas, ternyata saat ini dalam perlawanan ini selaku Pihak Ketiga, Pelawan mempermasalahkan / menggugat amar Putusan *In Kracht* 171 adalah sesuatu hal yang tidak berdasar, dengan alasan sbb;

- a. Pelawan harus menarik semua pihak dalam perkara Putusan *In Kracht* 171;
- b. Perlawanan Pelawan kabur karena tidak jelas objek perlawanan;
- c. Pelawan juga telah terlambat mengajukan perlawanan karena eksekusi Putusan *In Kracht* 171 sudah dijalankan tahun 1974 (50 tahun lampau). Dengan demikian Pengajuan Perlawanan terhadap putusan gugatan yang diajukan telah melewati batas waktu 30 tahun sehingga perlawanan *a quo* adalah Daluwarsa, sejalan dengan ketentuan Pasal 1967 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang dikutip sbb:

*"Segala tuntutan Hukum, baik yang bersifat kebendaan, maupun yang bersifat perseorangan, hapus karena DALUWARSA dengan lewatnya waktu 30 tahun, sedangkan siapa yang menunjukkan akan adanya Daluwarsa itu tidak usah mempertunjukkan suatu atas hak lagi"*

29. Bahwa karena Putusan *In Kracht* 171 telah ada sejak 52 tahun lalu dan saat ini Pelawan kembali mempermasalahkan putusan tersebut dengan mengajukan perlawanan *a quo*, maka pengajuan tuntutan terhadap Putusan *In Kracht* 171 dalam perlawanan Pelawan telah daluarsa sehingga perlawanan *a quo* harus dinyatakan tidak dapat di terima (*Niet onvankelijke Verklaard*).

Hal. 23 dari 67 hal. Putusan Nomor 487/Pdt.Bth/2023/PN Jkt.Tim

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





**Gugatan / Perlawanan *Nebis in Idem***

**karena Putusan *In Kracht* 171 Sudah Dilaksanakan**

30. Bahwa masih dalam tarikan nafas yang sama, Pelawan mengajukan gugatan bantahan atas dasar keberatan terhadap Putusan *In Kracht* 171 yang telah berkekuatan hukum tetap maka perlawanan tersebut *nebis in idem* karena Putusan *In Kracht* 171 sudah berkekuatan hukum tetap dan telah dieksekusi dengan dilaksanakannya pengalihan hak atas Objek Eksekusi yang dijalankan Pengadilan berdasarkan Akta Jual Beli tertanggal 2 Juni 1972 (AJB 17/1972). Dengan demikian tindakan Pelawan yang mempermasalahkan menuntut hal yang sama padahal diketahui telah diputus dalam putusan yang berkekuatan hukum tetap sebagaimana Putusan *In Kracht* 171 tersebut, perlawanan yang diajukan Pelawan bukan hanya daluarsa, namun juga *ne bis in idem*. Sejalan dengan yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI No. 123 K/Sip/1968, tanggal 23 April 1969 menyatakan:

*"Meskipun posita gugatan tidak sama dengan gugatan terdahulu, namun karena memiliki kesamaan dalam subjek dan objeknya serta status hukum tanah telah ditetapkan oleh putusan terdahulu yang sudah in kracht, maka terhadap perkara yang demikian ini dapat diterapkan asas hukum ne bis in idem."*

31. Bahwa berdasarkan uraian fakta dan dasar yuridis diatas, terbukti bahwa perlawanan *a quo* adalah *nebis in idem* sehingga sudah selayaknya ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat di terima (*Niet onvankelijke Verklaard*);

**Perlawanan Pelawan Tidak Jelas (*Obscuur Libel*)**

**Obscuur karena Objek Perlawanan Tidak Jelas**

32. Bahwa tidak jelas objek perlawanan Pelawan. Pelawan sendiri dalam Perlawanannya gagal dalam memahami Objek Perlawanan, hal mana karena Pelawan berulang kali menyinggung terkait putusan-putusan yang telah berkekuatan hukum tetap dan peristiwa-peristiwa hukum yang sudah di eksekusi berdasarkan putusan pengadilan yaitu Putusan *In Kracht* 171. Pelawan terbukti gagal karena dalil Pelawan tidak berfokus pada hal membuktikan kepemilikan hak Pelawan atas Objek Sengketa yang telah dieksekusi dengan Objek Perlawanan. Pelawan justru mempermasalahkan kembali terkait Putusan *In Kracht* 171 yang telah berkekuatan hukum tetap dan telah di eksekusi.

*Hal. 24 dari 67 hal. Putusan Nomor 487/Pdt.Bth/2023/PN Jkt.Tim*



33. Bahwa disisi lain dalam dalil Pelawan lainnya, Pelawan menyampaikan keberatannya terhadap Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur No. 239/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Tim Jo. Putusan Pengadilan Tinggi No. 680/Pdt/2020/PT.DKI Jo. Putusan Mahkamah Agung No. 2235 K/Pdt/2022 (Putusan *In Kracht* 2235) dengan alasan karena pada putusan tersebut kurang pihak. Hal mana Perlawanan ini bukanlah forum bagi Pelawan untuk membahas mengenai eksepsi kurang pihak dari putusan tersebut, berhubung juga putusan tersebut telah berkekuatan hukum tetap.
34. Bahwa disisi lain dalam dalil Pelawan lainnya, Pelawan menyatakan keberatan atas dilaksanakan eksekusi terhadap Objek Sengketa karena Pelawan merasa memiliki Objek Sengketa namun tidak dapat membuktikan kepemilikannya.
35. Bahwa Pelawan terlihat tidak memiliki dalil yang kuat untuk membuktikan kepemilikannya atas Objek Sengketa sehingga tidak bisa membantah pelaksanaan sita eksekusi yang dilakukan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Timur, maka Pelawan mencoba mengaburkan Objek Perlawanan dalam Perlawanan *a quo* dengan membahas putusan-putusan dan peristiwa-peristiwa hukum sebelumnya yang telah berkekuatan hukum tetap, hal mana justru membuat perlawanan Pelawan tidak jelas Objek dan arah perlawanannya. Dengan demikian sangat beralasan bagi yang mulia Majelis Hakim untuk menolak Perlawanan ini.
36. Lebih lanjut, *domain* dari Perkara *a quo* adalah bantahan/perlawanan terhadap Sita Eksekusi No. 4/2023 EKS/PN.Jkt.Tim Jo. No. 239/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Tim Jo. No. 680/Pdt/ 2020/PT DKI Jo No. 235 K/Pdt/2022 ("**Objek Perlawanan**"). Hal tersebut sesuai dengan judul gugatan bantahan pelawan yg dikutip sbb:

Jakarta, 13 Maret 2024

Kepada Yang Terhormat,  
Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Timur/  
Majelis Hakim Yang Mengadili Perkara  
Nomor 487/Pdt.Bth/2023/PN.Jkt.Tim  
Jl. Dr. Sumarno No.1, Penggilingan  
Jakarta Timur

Perihal : Perbaikan Gugatan Bantahan/Perlawanan Pihak Ketiga Terhadap Sita Eksekusi  
No. 4/2023 EKS/PN.Jkt.Tim Jo No. 239/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Tim Jo No. 680/Pdt/  
2020/PT DKI Jo No. 2235 K/Pdt/2022, yang ditetapkan Pengadilan Negeri Jakarta  
Timur, Tanggal 9 Agustus 2023.

37. Bahwa sedangkan substansi perlawanan *a quo*, objek perkara bukanlah Penetapan Eksekusi *in casu* Objek Perlawanan, melainkan Putusan *In*

Hal. 25 dari 67 hal. Putusan Nomor 487/Pdt.Bth/2023/PN Jkt.Tim



*Kracht* 171, dan tidak ada satupun amar dalam Putusan *In Kracht* 171 yang menyebutkan Pelawan berhak atas Objek Eksekusi.

38. Bahwa karena *domain* perkara *a quo* adalah perkara perlawanan, sedangkan dalil yang diuraikan oleh Pelawan tidak jelas arahnya kemana (gugatan bukan, bantahan juga bukan) dan yang pasti objeknya bukanlah Penetapan Eksekusi, maka nyata Perlawanan Pelawan mengandung cacat formil, sehingga bantahan/perlawanan Pelawan harus dinyatakan tidak dapat di terima (*Niet onvankelijke Verklaard*);

**Obscuur karena Dalil Pelawan Bertentangan Satu Sama Lain**

39. Bahwa pada dalil angka 2 Perlawanan disebutkan bahwa bangunan yang di eksekusi oleh Pengadilan Negeri Jakarta Timur dalam perkara *a quo* adalah warisan dari kakek Pelawan yang tidak boleh dijual, tapi diberikan kepada jemaat secara Cuma-Cuma sebagaimana dikutip sbb:

*"Bahwa bangunan yang dibongkar paksa oleh Pengadilan Negeri Jakarta Timur tersebut adalah yang dibangun oleh Tan Wing Kie (Kakek dari Stepanus Mualim/Pelawan) pada tahun 1951, untuk melayani Than sebagai Pendeta Pentakosta di Jakarta Timur. Gereja Pentakosta tersebut diwariskan kepada isteri dan anak-anaknya tidak bole dijual, tapi diberikan kepada jemaat secara cuma-cuma."*

Jika benar dalil Pelawan, *quod-non*, yang seharusnya jadi Terlawan/ Tergugat adalah mereka yang melakukan jual beli kepada Terlawan, dan terlebih lagi dalil tersebut gugur karena Putusan *In Kracht* 171 sudah menyatakan **sah Jual beli tanah Objek Eksekusi**.

40. Bahwa selanjutnya pada dalil angka 3 Perlawanan, Pelawan sendiri mengakui bahwa ibu dari Pelawan sendiri (*in casu* Ny. Mariam) telah menjual tanah dan bangunan warisan kakek Pelawan tersebut kepada Terlawan berdasarkan Perjanjian Jual-Beli tanggal 10 April 1971, sebagaimana dikutip sbb:

*"Bahwa pada sat perjanjian jual beli tanah antara Johan Bertus De Fretes pada tanggal 10 April 1971 di Jakarta dengan pihak Ahli Wars (Ny. Ruth Uriati S., Ny. Mariam isteri Lukas Mualim, Paulus Efendi dan Ishak Timur Djaja), tidak termasuk yang di perjanjian, karena yakin kepada Johan Bertus sebagai Pendeta tidak akan merobohkannya, tapi akan tetap dipakai melayani jemaat beribadah."*

41. Bahwa lebih lanjut kemudian pada dalil angka 7 Perlawanan disebutkan oleh Pelawan bahwa ia menguasai tanah atas hak sendiri (warisan dari orang tua Pelawan), dan karena demikian Pelawan tidak dapat dihukum menyerahkan Objek Eksekusi sebagaimana dikutip sbb:

*Hal. 26 dari 67 hal. Putusan Nomor 487/Pdt.Bth/2023/PN Jkt.Tim*



*"Bahwa Pelawan menguasai tanah sengketa adalah atas hak sendiri (warisan dari orang tua sendiri) bukan peralihan dari Para Tergugat (perkara yang dimohonkan eksekusi), sehingga tidak ada alasan menghukum Pelawan sebagai yang menguasai objek sengketa berdasarkan amar Putusan Kasasi No.2235/K/Pdt/2022, tanggal 26 Juli 2022. Oleh karena itu Pelawan tidak berkewajiban dan tidak dapat dihukum untuk menyerahkan objek sengketa/ mengosongkan tanah yang dikuasai Pelawan secara sah kepada pihak Terlawan Penyita."*

42. Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, terlihat bahwa terdapat kontradiksi dan kabur antara dalil-dalil Pelawan yang menyatakan dirinya berhak atas Objek Eksekusi, sementara disisi lain Pelawan mengakui bahwa Objek Eksekusi tersebut telah dijual Ny. Mariam (ibu Pelawan) kepada Terlawan, disisi lain lagi Pelawan mengakui Objek Eksekusi telah diberikan secara Cuma-Cuma kepada jemaat gereja. Hal mana membuktikan bahwa Pelawan sendiri tidak mengetahui dasar hak nya atas Objek Eksekusi. Lebih parah lagi, melalui dalil yang kontradiktif tersebut membuktikan bahwa Pelawan mengetahui dengan sadar bahwa sebenarnya Pelawan tidak memiliki hak apapun atas Objek Eksekusi sebagai wujud nyata itikad tidak baik dari Pelawan sebagai Pelawan Yang Tidak Benar dan Tidak Sah.

43. Bahwa dengan demikian dalil Pelawan yang tidak konsisten dan kontradiktif satu dan lainnya haruslah dinyatakan tidak dapat diterima, sejalan dengan pandangan Prof. Dr. Sudikno Mertokusumo, S.H., dalam bukunya yang berjudul "Hukum Acara Perdata Indonesia", tahun 1998, halaman 42, yang dikutip sebagai berikut:

*"Tuntutan yang tidak jelas atau tidak sempurna dapat berakibat pada tidak diterimanya tuntutan tersebut. Demikian pula gugatan yang berisi pernyataan-pernyataan yang bertentangan satu sama lain, yang disebut "obscuur libel" (gugatan yang tidak jelas dan tidak dapat dijawab dengan mudah oleh pihak Tergugat sehingga menyebabkan ditolaknya gugatan) berakibat tidak diterimanya gugatan tersebut."*

**Obscuur karena Tidak Jelas Merinci Nilai Kerugian Pelawan**

44. Bahwa pada dalil angka 11 Perlawanan dan angka 5 Petitum Pelawan menuntut kerugian materiil dari Terlawan sebesar Rp 10.000.000.000, - (sepuluh miliar Rupiah) ("**Kerugian Materiil**"). Akan tetapi Pelawan tidak menguraikan dengan jelas terkait rincian Kerugian Materiil tersebut di dalam Perlawanannya, atau dengan kata lain dalilnya asal sebut sebagai dalil yang tidak sungguh-sungguh harus dikesampingkan.

Hal. 27 dari 67 hal. Putusan Nomor 487/Pdt.Bth/2023/PN Jkt.Tim



45. Bahwa sebuah kerugian materiil haruslah diuraikan, sebagaimana dinyatakan dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 19.K/Sip/1983 tanggal 3 September 2003, yang berbunyi sebagai berikut:

*"... Karena gugatan ganti rugi tidak diperinci, maka gugatan ganti rugi tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima"*

Bahwa dengan demikian, Perlawanan Pelawan yang menuntut ganti kerugian tanpa merinci kerugiannya haruslah dinyatakan tidak dapat diterima.

**Posita Dengan Petitum Saling Bertentangan**

46. Bahwa Pelawan juga terlihat keliru dalam menyusun dalil Perlawanannya, karena antara posita dan petitum terdapat kontradiksi yang sangat mencolok dan tidak memahami apa yang hendak dia tuntut.

47. Bahwa pada poin 6 Petitum Pelawan memohonkan sebagai berikut:

*"Menyatakan bahwa Pelawan secara hukum berhak menempati/menduduki/menguasai tanah yang terletak di Jalan Raya Jatinegara Timur No.89/89A, Kelurahan Balimester, Kecamatan Jatinegara Jakarta Timur (in casu Tanah Jatinegara), yang digunakan sebagai bangunan untuk Yayasan Pendidikan dan Gereja Pentakosta Jemaat Jatinegara, Jakarta Timur, di atas tanah Negara."*

48. Bahwa sementara pada poin 3 posita Pelawan sendiri mengakui bahwa telah terdapat Perjanjian Jual Beli tanggal 10 April 1971 antara Ny. Ruth Uriati S., Ny. Mariam isteri Lukas Mualim (in casu orang tua Pelawan), Paulus Efendi, dan Ishak Timur Djaja selaku Penjual dan Terlawan selaku Pembeli atas Tanah Jatinegara. Terhadap hal ini, Pelawan tidak memohonkan agar Perjanjian Jual Beli tanggal 10 April 1971 tersebut dibatalkan dalam Petitum Perlawanannya. Hal ini tentu menunjukkan kontradiksi dan kegagalan Pelawan dalam menyusun antara posita dan petitum Pelawan di dalam Perlawanannya.

49. Bahwa dalam bukunya yang berjudul Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan pada halaman 519, Yahya Harahap menjelaskan bahwa kontradiksi antara posita dengan petitum mengakibatkan sebuah gugatan menjadi kabur. Adapun penjelasan tersebut dapat kami kutip sebagai berikut;

*"...posita dengan petitum gugatan, haru saling mendukung. Tidak boleh saling bertentangan. Apabila hal itu tidak dipenuhi, mengakibatkan gugatan menjadi kabur.... Sesuatu yang tidak dikemukakan dalam dalil gugatan, tidak dapat diminta dalam petitum, oleh karena itu petitum tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima."*

Hal. 28 dari 67 hal. Putusan Nomor 487/Pdt.Bth/2023/PN Jkt.Tim





50. Berdasarkan hal-hal yang diuraikan di atas, tidak terbantahkan lagi fakta bahwa Perlawanan *a quo* tidak memiliki *legal standing*, lewat waktu, tidak diajukan bukti kepemilikan Pihak Ketiga dalam Objek Eksekusi, dan nyata Perlawanan *Obscuur libel* satu dan lainnya seluruh dalil Pelawan gugur dan harus dinyatakan ditolak atau setidaknya-tidaknya sangat kuat alasan Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* untuk menyatakan bahwa Perlawanan tersebut tidak dapat diterima.

51. Bahwa selain terbukti kabur perlawanan Pelawan yang diubah menjadi gugatan perbuatan melawan hukum tanpa mencabut perlawanan dan menggugat ulang, terbukti pula gugatan diajukan dengan iktikad tidak baik. Dalil Pelawan terkesan dibuat asal-alasan, sekedar berdalil tanpa didukung fakta sehingga membuktikan secara konkrit bahwa gugatan Pelawan memiliki iktikad tidak baik, bahkan gugatan Pelawan terkesan menghina hukum, rekan sejawat dan terlebih menghina peradilan Indonesia.

**III. DALAM POKOK PERKARA**

===== Mohon perhatian yang Mulia Majelis Hakim =====

**Penggugat melalui Perlawanan / Gugatannya telah menghina hukum dan sistem peradilan di Indonesia sehingga layak *disomeer***

52. Bahwa selain terbukti gugatan Pelawan sangat *obscur* karena berbagai alasan sebagaimana tersebut diatas, terlebih lagi tidak jelas perlawanan Pelawan yang mengubah perlawanan menjadi gugatan perbuatan melawan hukum tanpa menggugat ulang, terbukti pula gugatan diajukan dengan iktikad tidak baik.

53. Bahwa Pelawan dalam mengajukan gugatannya menggunakan jasa advokat yang merupakan sarjana hukum sehingga dianggap seharusnya mengerti hukum acara perdata. Menjadi hal yang *absurd* dan sekaligus membuktikan secara konkrit bahwa gugatan Pelawan memiliki itikad tidak baik karena diajukan tanpa dasar dan dalil yang tidak dapat dibuktikan sendiri oleh Pelawan, bahkan gugatan Pelawan terbukti menghina hukum, rekan sejawat dan terlebih menghina peradilan Indonesia dengan menuduh pelaksanaan eksekusi Putusan *In Kracht* 171 terdapat pemalsuan tetapi hanya sekedar didalilkan tanpa menyebut seperti apa pemalsuan dilakukan.

54. Bahwa Pelawan dalam angka 9 halaman 4 menyatakan:

*"Bahwa dalam bukti-bukti sebagai pemilik tanah yang sah, yang disampaikan Pihak Terlawan, ...dst seperti yang diakui pengacara Gereja Isa Almasih (Sondang I. Manihuruk, S.H., M.H), saat mediasi adalah jual*

*Hal. 29 dari 67 hal. Putusan Nomor 487/Pdt.Bth/2023/PN Jkt.Tim*



*beli yang dibuat oleh J.B. de Fretes, ...dst yang mana penjual tanah bukanlah Pemilik Tanah (Ny. Ruth Uriatie cs) tapi orang lain, Satian Boll, artinya Gereja Isa Almasih menggunakan bukti palsu”*

Selanjutnya dalil angka 12 halaman 5 menyatakan:

*“Akhirnya niat jahat itu terpenuhi oleh Pendeta Gunawan Hartono, Gembala Sidang Gereja Isa Al-Masih Jakarta dengan permohonan melaksanakan eksekusi Gereja dan Bangunan yang dilaksanakan tanggal 19 Oktober 2023 dengan menggunakan bukti pemilikan yang palsu.”*

55. Bahwa dalil Pelawan yang menyeret mediasi ke dalam pemeriksaan perkara *a quo* adalah pelanggaran terhadap ketentuan Pasal 5 angka 2 PERMA Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Mediasi yang menyatakan:

*“**Proses Mediasi pada dasarnya bersifat tertutup** kecuali Para Pihak menghendaki lain.”*

56. Bahwa seharusnya Pelawan mengetahui prinsip dasar dari mediasi adalah bersifat tertutup. Bahwa kemudian dalil Pelawan pada angka 9 halaman 4 tersebut diatas yang menyatakan kuasa hukum Terlawan telah menggunakan bukti palsu merupakan tuduhan berat yang tidak pantas dilakukan kepada rekan sejawat.

57. Bahwa lebih lanjut yang membuktikan dalil Pelawan cenderung dibuat asal-asalan adalah dalil Pelawan pada angka 12 halaman 5 yang menyatakan Terlawan telah melaksanakan **“niat jahat”** melalui pelaksanaan eksekusi. Dalil mana membuktikan Terlawan telah menghina peradilan Indonesia.

58. Sebagaimana diketahui bahwa eksekusi dijalankan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Timur untuk melaksanakan Putusan *In Kracht* 2235. Terlawan melalui persidangan perkara Putusan *In Kracht* 2235 telah dinyatakan sebagai satu-satunya Pemilik sah atas Objek Eksekusi, sehingga dilaksanakan eksekusi untuk menyerahkan Objek Eksekusi kepada Terlawan dengan dibuatnya penetapan sita eksekusi *in casu* Objek Perlawanan.

59. Bahwa jika kemudian Pelawan menilai pelaksanaan eksekusi didasari dengan **“niat jahat”** maka tuduhan tersebut merupakan penghinaan terhadap lembaga peradilan. Dengan demikian melalui jawaban ini Terlawan *mensomeer* Pelawan untuk membuktikan tuduhan tersebut dengan membuktikan bukti palsu apa yang digunakan oleh Terlawan untuk dinyatakan sebagai satu-satunya pemilik atas Objek Eksekusi?

*Hal. 30 dari 67 hal. Putusan Nomor 487/Pdt.Bth/2023/PN Jkt.Tim*



Serta buktikan "*niat jahat*" apa yang dilakukan oleh Pengadilan dan/atau Terlawan dalam pelaksanaan eksekusi?

60. Bahwa jika kemudian ternyata Pelawan tidak dapat membuktikan tuduhannya maka Mohon Akta yang Mulia Majelis Hakim untuk menyatakan bahwa Pelawan telah benar-benar dengan iktikad tidak baik mengajukan perlawanan *a quo* karena didasari dengan tuduhan yang tidak benar.

**Jual Beli Objek Eksekusi Tahun 1972 antara Orang Tua Pelawan dengan Terlawan Telah Selesai Dilakukan Dengan AJB No. 17/1972**

61. Bahwa dalil Pelawan pada angka 1 s.d 4 yang pada pokoknya menyatakan Pelawan masih memiliki hak atas Objek Eksekusi karena pada saat jual beli Tahun 1971, bangunan yang dieksekusi oleh Pengadilan Negeri Jakarta Timur bukanlah merupakan bagian yang dijual dan menurut Pelawan jual beli Tahun 1971 juga belum selesai dilaksanakan, sebagaimana dalil dikutip sbb:

*"Bahwa pada saat perjanjian jual beli tanah antara Johan Bertus De Fretes pada tanggal 10 April 1971 di Jakarta dengan pihak Ahli Waris (Ny. Ruth Uriati S., Ny. Mariam isteri Lukas Mualim, Paulus Efendi dan Ishak Timur Djaja), tidak termasuk yang diperjanjikan, karena yakin kepada Johan Bertus sebagai Pendeta tidak akan merobohkannya, tapi akan tetap dipakai melayani jemaat beribadah.*

*Bahwa dalam proses jual beli tersebut timbul perkara ...dst... dalam amarnya antara lain:*

*a. Pengesahan jual beli dan pengosongan persil sengketa yang menyangkut pula Pihak Ketiga harus diselesaikan secara gugatan (contradictoire) lebih-lebih perjanjian jual beli ini belum sah menurut undang-undang pokok agraria (tidak dibuat di depan pejabat pembuat akta tanah)...dst."*

62. Bahwa dibantah dalil tersebut karena Terlawan telah membeli tanah Objek Eksekusi dari orang tua Pelawan (Ny. Mariam, isteri Lukas Mualim) yang bertindak sebagai penjual bersama dengan Ny. Rut Uriatie, Tuan Paulus Efendi, dan Ishack Tinudjaja ("**Para Penjual**") pada tahun 1971 dan jual beli tersebut sudah dinyatakan sebagai jual beli yang sah oleh suatu Putusan Pengadilan berkekuatan hukum yang tetap yaitu Putusan *In Kracht* 171. Pada saat dilakukannya pembelian Objek Eksekusi tersebut, Para Penjual telah menyepakati harga Objek Eksekusi yang dimuat dalam Perdjanjian Dijual-Beli 10 April 1972, dimana harga tanah tersebut sebesar Rp 16.500.000,- (enam belas juga lima ratus ribu Rupiah) disepakati pula akan dibayarkan dalam 3 (tiga) tahap pembayaran, yakni:

*Hal. 31 dari 67 hal. Putusan Nomor 487/Pdt.Bth/2023/PN Jkt.Tim*



- 1) Tahap pertama pada tanggal 10 Mei 1971 sebesar Rp. 6.500.000. (enam juta lima ratus ribu Rupiah).
- 2) Tahap kedua pada tanggal 10 Juni 1971 sebesar Rp. 5.000.000. (lima juta Rupiah).
- 3) Tahap ketiga pada tanggal 10 Juli 1971, sebesar Rp. 5.000.000. (lima juta Rupiah).

63. Bahwa kemudian setelah Terlawan melaksanakan pembayaran sebanyak 2 (dua) kali tahapan, Para Penjual menolak pembayaran tahap ketiga. Sehingga Terlawan mendaftarkan permohonan penitipan konsinyasi ke Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara-Timur yaitu Terlawan diwakili oleh Pdt. Johan Bertus de Fretes sebagai Pemohon dan Para Penjual sebagai Termohon sehingga terbit Penetapan No. 63/1972.P, amar berbunyi :

- Huruf A angka 2

*"menyatakan sah konsinyasi uang sebesar Rp 5.000.000 (lima juta Rupiah)" untuk pembayaran sisa harga tanah yang dikenal dengan Jl. Raya Jatinegara Timur No. 89/89A Jkarta, sebagaimana telah dibuat oleh Panitera berdasarkan Berita Acara Pemeriksaan tanggal 27 Maret 1972;*

- Huruf A angka 3

*"Menyatakan Syah surat perjanjian Jual-Beli tanggal 10 April 1972";*

- Huruf B angka 2

*"Menghukum Pemohon untuk membayar uang sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah), yaitu pembayaran sisa harga tanah... dst"*

Sehinga dalam rangka memenuhi Putusan dalam bentuk penetapan tersebut Terlawan menjalankannya putusan sebagaimana Penetapan No. 63/1972.P dengan sukarela dan menitipkan uang di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara-Timur dalam rangka pembayaran sisa harga tanah Objek Eksekusi.

64. Penetapan No. 63/1972.P kemudian diajukan upaya hukum banding ke Pengadilan Tinggi Jakarta oleh Para Penjual yang kemudian Majelis Hakim Pengadilan Tinggi pada putusan banding menguatkan Penetapan No. 63/1972.P, sebagaimana amar Putusan No. 127/1972/P.T.Perdata sebagai berikut:

**"MENGADILI:**

- *Menerima permohonan banding dari termohon-pembanding;*

Hal. 32 dari 67 hal. Putusan Nomor 487/Pdt.Bth/2023/PN Jkt.Tim



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menguatkan Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Timur tanggal 6 Mei 1972 No. 63/1972 P. Yang dibanding itu;
- Menghukum pihak termohon-pembanding untuk membayar biaya perkara ini dalam tingkat banding, ditaksir sejumlah Rp.”

65. Putusan No. 127/1972/P.T.Perdata kemudian diajukan upaya hukum kasasi oleh Para Penjual yang kemudian Majelis Hakim pada Mahkamah Agung pada putusannya tetap menyatakan “syah konsinasi uang sebesar Rp. 5.000.000,-”, sebagaimana amar Putusan Mahkamah Agung No. 171 K/Sip/1974 sebagai Berikut:

## “MEMUTUSKAN:

Menerima permohonan kasasi dari penggugat untuk kasasi: 1. NY.RUTH URIATI, 2. NY. MARYAM, 3. PAULUS EFENDI, dan 4. ISHAK TINURDJAJA tersebut;

Membatalkan keputusan Pengadilan Tinggi Jakarta tanggal 11 Oktober 1973 No. 127/1972 serta keputusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara-Timur tanggal 6 Mei 1972 No. 163/1973;

## DAN MENGADILI SENDIRI:

1. Mengabulkan permohonan Pemohon untuk sebahagian;
  2. Menjatuhkan sja dan konsinasi uang sebesar Rp. 5.000.000,- (Lima juta rupiah) untuk pembayaran sisa harga tanah yang dikenal dengan jalan Raya Djatinegara Timur No. 89/89A Jakarta, sebagaimana telah dibuat oleh Panitera, berdasarkan berita-atcara penerimaan tanggal 27 Maret 1972;
  3. **Menyatakan syah surat perjanjian jual-beli tanggal 10 April 1971;**
  4. Menolak permohonan pemohon untuk selebihnya
1. Mengabulkan bantahan Termohon untuk sebahagian;
  2. Menghukum Pemohon untuk membayar uang sebesar Rp. 5.000.000 (Lima juta rupiah), yaitu pembayaran sisa harga tanah yang dikenal dengan jalan Raya jatinegara Timur No.89/89A, Jatinegara, Jakarta;
  3. Menolak bantahan lainnja
  4. Menghukum Penggugat untuk kasasi utuk membayar semua biaya perkara, baik yang jatuh dalam tingkat pertama dan tingkat banding, maupun yang jatuh dalam tingkat kasasi, dan biaya perkara dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sebanyak Rp. 1.105,- (seribu seratus lima rupiah)”.

Hal. 33 dari 67 hal. Putusan Nomor 487/Pdt.Bth/2023/PN Jkt.Tim





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

66. Bahwa penyerahan konsinyasi telah direalisasikan dan diterima oleh Pengadilan Negeri Jakarta Utara-Timur sebagaimana kwitansi tanggal 27 Maret 1972 dan realisasi dari Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Utara-Timur No. 63/1972.P jo. Putusan Pengadilan Tinggi No. 127/1972/P.T.Perdata jo. Putusan Mahkamah Agung No. 171 K/Sip/1974 (Putusan *In Kracht* 171) adalah dibuatnya Akta Dijual Beli terhadap Objek Eksekusi dihadapan notaris yaitu perwakilan dari Pengadilan Negeri Jakarta Utara-Timur sebagai Pihak Penjual dan Terlawan sebagai Pihak Pembeli, sebagaimana AJB No. 17/1972 yang dikutip sebagai berikut:

## "AKTA DJUAL – BELI

No 17 / 1972

Pada hari ini, hari Djumát tanggal 2 Djuni 1972 datang menghadap kepada kami, SOETRONO PRAWIROATMODJO, notaris di Jakarta oleh Menteri Agraria dengan surat keputusannya tanggal 21 September 1961 No. Sk.614/Ka/61 ditundjuk sebagai pedjabat pembuat akta tanah yang dimaksudkan dalam pasal 19 peraturan Pemerintah No.10 tahun 1961 tentang pendaftaran tanah, untuk wilayah D.C.I. Jakarta dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang kami kenal dan akan disebutkan dibagian akhir akta ini:

- I. Tuan SATJAAN BOLL, Asisten Pengatjara, berkantor di Djl. Pintu Air No.52, tinggal di Jakarta, menurut keterangannya dalam hal ini mendjalani sebagai pelaksana Keputusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Timur ttgl 6 Mei 1972 No.63/1972P. dan oleh karena itu bertindak untuk dan atas nama 1. Nj. Ruth Uratie, 2. Nj Marjam isteri Lukas Mualim, 3. Tn. Paulus Ependi dan 4. Tn Ishack Tinurdjaja, kesemunya tinggal di Jakarta.

Selanjutnya disebut pendjual :

- II. Tn.J.B.de Fretes, Pendeta pada Geredja Isa Almasih Djemaah Jakarta tinggal di Jakarta, Djl. Kramat V No 2.

Selanjutnya disebut pembeli :"

Yang pada halaman 2 AJB No. 17/1972 dicatatkan pula oleh notaris sebagai berikut:

"Jang untuk keperluan ini diperlihatkan kepada kami sebesar Rp 11.500.000,- (sebelas djuta lima ratus ribu rupiah) telah diterima langsung oleh pendjual seperti ternjata dalam kwitansi2 ttgl 17 April 1971, 26 April 1971, 10 Mei 1971, 10 Djuni 1971. Sedang jang sebesar Rp 5.000.000,- (lima djuta rupiah) telah disampaikan pembayarannya kepada kas Pengadilan Negeri Jakarta Utara-Timur setjara consignatie

Hal. 34 dari 67 hal. Putusan Nomor 487/Pdt.Bth/2023/PN Jkt.Tim

### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*jang oleh Keputusan Pengadilan Negeri tersebut telah di njatakan sah dan ternjata dalam kwitansinja ttgl. 27 Maret 1972. Jang untuk keperluan ini diperlihatkan kepada kami Notaris ....”*

67. Bahwa terbukti keliru pemahaman Pelawan yang beranggapan jual beli belum terjadi karena merasa orangtua Pelawan belum melaksanakan penandatanganan akta jual-beli. Padahal sebagaimana terbukti diatas bahwa karena Para Penjual tidak hadir maka jual-beli dilaksanakan dengan Tuan SATIAAN BOLL yang merupakan staff yang ditunjuk oleh Pengadilan. Selain itu terbukti pulan Terlawan telah melaksanakan pembayaran kewajiban Rp 5.000.000,- (lima juta rupiah) melalui konsinyasi sebagaimana terbukti dalam halaman 2 Akta Jual-Beli No. 17/1972. Dengan demikian telah selesai kewajiban Terlawan kepada orang tua Pelawan melalui konsinyasi ke Pengadilan Negeri Jakarta Timur tersebut.

68. Bahwa dengan demikian terbantahkan dalil Pelawan yang menyatakan *“perjanjian jual beli ini belum sah menurut undang-undang pokok agraria (tidak dibuat di depan pejabat pembuat akta tanah)”* karena terbukti Akta Jual-Beli No. 17/1972 yang dibuat dihadapan notaris justru merupakan pelaksanaan dari Putusan *In Kracht* 171.

69. Bahwa terbantahkan pula tuduhan Pelawan pada angka 9 halaman 4 yang salah memaknai AJB 17/1972 dengan mendalilkan *“jual beli yang dibuat oleh J.B. de Fretes, Pendeta Gereja Isa Almasih Jakarta, tanggal 2 Juni 1972 yang mana penjual tanah bukanlah Pemilik Tanah (Ny. Ruth Uriatie cs) tapi orang lain, Satian Boll, artinya Gereja Isa Almasih menggunakan bukti palsu”* karena terbukti Tuan Satian Boll merupakan pihak Pengadilan yang ditunjuk untuk menjalani Putusan *In Kracht* 171, sebagaimana isi AJB 17/1972 yang menyatakan:

*“mendjalani sebagai pelaksana Keputusan Pengadilan Negeri Djakarta Utara Timur ttgl 6 Mei 1972 No.63/1972P”.*

70. Dengan demikian Akta Jual-Beli No. 17/1972 bukanlah bukti palsu sebagaimana dalil Pelawan melainkan serangkaian tindakan yang tidak terpisahkan untuk menjalankan/eksekusi terhadap Putusan *In Kracht* 171, sehingga terbukti seluruh dalil Pelawan yang merupakan tuduhan tidak mendasar haruslah ditolak.

**Pelawan Tidak Memilik Dasar Hak Apapun Atas Objek Eksekusi**

**Tidak Ada atau Tidak Pernah ada Dokumen yang Menyatakan**

**Pelawan Memiliki Hak**

*Hal. 35 dari 67 hal. Putusan Nomor 487/Pdt.Bth/2023/PN Jkt.Tim*

#### 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)



71. Bahwa dalil Pelawan pada angka 5 sampai dengan 8 yang pada pokoknya menanggapi perkara Putusan *In krach* 2235 dengan menyatakan bahwa perkara Putusan *In krach* 2235 adalah gugatan kurang pihak karena tidak ikut menarik Pelawan sebagai tergugat, sebagaimana dalil yang dikutip sebagai berikut:

*“Bahwa PELAWAN tidak ikut sebagai pihak dalam perkara yang diputus dalam Putusan Kasasi Mahkamah Agung Republik Indonesia, tanggal 26 Juli 2022 No. 2235/K/Pdt/2022 yang dimohonkan eksekusi, padahal kenyataannya yang menguasai tanah sengketa adalah Pelawan secara terus menerus sejak tanah dimiliki, ...dst...”*

*Bahwa in casu pihak Pelawan yang menguasai objek sengketa tidak ditarik sebagai pihak maka gugatan akan dinilai sebagai gugatan kurang pihak dan semua pihak terkait secara hukum memiliki kesempatan yang sama untuk membuktikan hak-hak keperdataannya.”*

72. Bahwa keliru dalil Pelawan yang masih menanggapi perkara Putusan *In krach* 2235 yang telah berkekuatan hukum tetap. Dalil tersebut karena Putusan *In krach* 2235 telah berkekuatan hukum tetap dan tidak dapat lagi diubah. Selain itu tidak ada kepentingan Terlawan untuk menarik Pelawan sebagai pihak dalam perkara Putusan *In krach* 2235 karena Pelawan tidak memiliki dasar hak apapun terhadap Objek Eksekusi yang merugikan hak Terlawan atas Objek Eksekusi. Bahkan jikapun ditarik lebih jauh perkara terhadap Objek Eksekusi telah melalui proses pidana, TUN, dan perdata sebagaimana perkara Putusan *In krach* 2235 yang telah didaftarkan sejak tahun 2017. Dalam setiap proses perkara tersebut telah dilakukan berkali-kali pemeriksaan setempat dan/atau pemeriksaan lokasi oleh instansi-instansi terkait yang berwenang.

73. Bahwa lebih jauh, saat pemeriksaan lokasi Objek Eksekusi tidak pernah ditemukan ada Pelawan. Justru jika memang benar Pelawan menguasai fisik Objek Eksekusi sebagaimana dalil Pelawan *“padahal kenyataannya yang menguasai tanah sengketa adalah Pelawan secara terus menerus sejak tanah dimiliki”*, maka seharusnya ketika instansi-instansi terkait tersebut melakukan pemeriksaan setempat dan/atau pemeriksaan lokasi dan pengukuran pengecekan luas sebelum dilakukan eksekusi (*constatring*) dan juga tindakan lapangan berupa peletakan sita eksekusi yang diberitahukan kepada seluruh penghuni yang ada di lokasi eksekusi, pastilah diketahui oleh Pelawan. Namun saat itu Pelawan tidak melakukan upaya hukum apapun dan/atau perlawanan hukum/ Bantahan.

Hal. 36 dari 67 hal. Putusan Nomor 487/Pdt.Bth/2023/PN Jkt.Tim



74. Sebagaimana telah terbukti diatas bahwa dengan telah dilaksanakannya konsinyasi penyerahan sisa pembayaran dari Terlawan kepada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur, dan dengan ditandatanganinya Akta Jual-Beli No. 17/1972 sebagaimana isinya telah Terlawan kutip diatas maka jual-beli Objek Eksekusi antara Terlawan dengan orang tua Pelawan telah selesai, tidak ada lagi hubungan hukum antara Terlawan sebagai pemilik sah Objek Eksekusi dengan orang tua Pelawan maupun Pelawan sendiri terlebih lagi Sertipikat SGBH asal No. 211 telah dibalik nama kepada Pelawan atas kekuatan Eksekusi Putusan *In Kracht* 171.

75. Bahwa kemudian dibantah dalil konyol Pelawan yang merupakan satu-satunya dalil terkait pernyataan Pelawan memiliki hak atas Objek Eksekusi, sebagaimana dalil angka 7 halaman 4 yang menyatakan sebagai berikut:

*"Bahwa Pelawan menguasai tanah sengketa adalah atas hak sendiri (warisan dari orang tua sendiri) bukan peralihan dari Para Tergugat (perkara yang dimohonkan eksekusi)"... dst.*

76. Bahwa faktanya, Ny. Mariam (isteri Lukas Mualim) orang tua Pelawan telah menjual Objek Eksekusi kepada Terlawan sebagaimana telah dijelaskan diatas. Serta telah adanya 2 putusan yang berkekuatan hukum tetap yaitu Putusan *In Kracht* 171 dan Putusan *In Kracht* 2235 yang menyatakan **Terlawan adalah satu-satunya pemilik atas Objek Eksekusi.**

#### **Pelawan Tidak Pernah Menguasai Objek Eksekusi**

77. Bahwa Pelawan mendalilkan bahwa sejak berstatus Tanah Negara, Objek Eksekusi dikuasai oleh Pelawan bersama-sama dengan Yayasan Pendidikan Berkat ("**Yayasan Berkat**") dan Gereja Sidang Jemaat Pentakosta di Indonesia Jatinegara ("**GSJPD**"), sebagaimana dalil Pelawan angka 10 halaman 5 menyatakan sbb:

*"Dalam hal status Tanah Negara tersebut, Yayasan Pendidikan Berkat dan Gereja Pentakosta Jatinegara telah memohon menguasai Tanah Negara dan dijawab oleh Kepala Kantor Agraria Jakarta Timur pada tanggal 27 Juni 1981. Maka sejak itu status Tanah Negara dikuasai oleh Ahli Waris Tan Wang Kwie (Stephanus Mualim) bersama Yayasan Pendidikan Berkat dan Gereja Pentakosta Jatinegara"*

78. Bahwa dibantah dalil Pelawan tersebut karena tidak didukung fakta yang sebenarnya, fakta sebenarnya adalah sbb:

Hal. 37 dari 67 hal. Putusan Nomor 487/Pdt.Bth/2023/PN Jkt.Tim



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Yayasan Berkat adalah pihak dalam Perkara Putusan *In Kracht* 2235. Tidak ada satupun bukti yang diajukan Yayasan Berkat yang menyatakan Yayasan Berkat memiliki hak atau pernah memiliki hak atas Objek Eksekusi. Sebaliknya dalam berita acara *aanmaning* terhadap Putusan *In Kracht* 2235, Yayasan Berkat hadir sebagai Termohon Eksekusi dan menyatakan diri akan secara sukarela menjalankan amar Putusan *In Kracht* 2235 yaitu menyerahkan Objek Eksekusi dalam keadaan kosong dan baik kepada Pemohon Eksekusi *in casu* Pelawan.
- GSJPDl bukanlah pihak dalam Perkara Putusan *In Kracht* 2235, namun telah mengajukan perlawanan terpisah terhadap Objek Perlawanan. Yang mana dalam perlawanannya, **GSJPDl mengakui bahwa Objek Eksekusi adalah milik Pemohon Eksekusi *in casu* Terlawan**, namun GSJPDl memohon agar dapat tetap menggunakan bangunan gereja dan Perlawanan tersebut telah berakhir dan telah diputus dengan putusan perdamaian yaitu GSJPDl telah menerima persembahan kasih (bukan Ganti Rugi) dari Pemohon Eksekusi *in casu* Pelawan.

79. Bahwa ditolak dalil Pelawan pada angka 11 yang meminta ganti kerugian kepada Terlawan atas eksekusi bangunan gereja diatas Objek Eksekusi karena hal-hal sebagai berikut:

- Segala bangunan yang berada diatas Objek Eksekusi bukanlah milik Pelawan, melainkan milik Terlawan yang telah Terlawan beli sebagaimana Perjanjian Dijual-Beli 10 April 1971. Jual beli mana telah dinyatakan sah oleh **putusan Pengadilan Berkekuatan hukum tetap *in casu* Putusan *In Kracht* 171;**
- Yang menggunakan bangunan gereja yang ada diatas Objek Eksekusi adalah GSJPDl dan sebagaimana telah dijabarkan diatas bahwa perkara dengan GSJPDl telah selesai.

Bahwa dengan demikian dalil Pelawan yang terbukti hanya sekedar mendalilkan tanpa didukung fakta yang sebenarnya haruslah dikesampingkan dan ditolak.

80. Bahwa PETITUM Pelawan Tidak Memohon Untuk Dinyatakan Sebagai Pelawan Yang Baik / Benar atau beritikad Baik Dan Surat Kuasa Pembantah/Pelawan tidak untuk digunakan membuat perlawanan Terhadap Putusan *In Kracht* 171.

Hal. 38 dari 67 hal. Putusan Nomor 487/Pdt.Bth/2023/PN Jkt.Tim

### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





81. Bahwa sesuai dengan hukum acara Perlawanan apalagi perlawanan dari Pihak Ketiga terhadap eksekusi haruslah lebih dahulu dalam PETITUM memohon agar dinyatakan sebagai Pembantah / Pelawan yang benar dan / atau beritikad baik.
82. Bahwa memperhatikan Surat Kuasa Pelawan disebutkan Kapasitasnya Sebagai Pembantah / Pelawan, tidak ada sebutan sebagai Penggugat, maka semua dalil yang dikemukakan Pelawan yang menggunakan nomenklatur Penggugat harus ditolak dan dikesampingkan karena tindakan demikian tidak memiliki dasar surat kuasa khusus dan bahkan sebagai perbuatan menyimpang atau tidak dikuasakan.
83. Bahwa karena Pelawan Pihak Ketiga dalam perlawanannya tidak menyatakan atau memohon untuk dinyatakan sebagai Pembantah / Pelawan yang baik dan Benar, maka Perlawanan tidak memenuhi Syarat Sebagai Pelawan yang Benar.
84. Bahwa Surat Kuasa tidak menyebut untuk membuat Perlawanan atau Bantahan terhadap Perkara Putusan *In Kracht* 171, maka dalil yang mempersoalkan Perkara dengan Putusan *In Kracht* 171 adalah tindakan diluar kuasa khusus, dan hal demikian harus dikesampingkan / ditolak atau dinyatakan tidak dapat diterima.
85. Bahwa dengan demikian seluruh dalil Pelawan yang menyatakan dirugikan atas dieksekusinya bangunan diatas Objek Eksekusi haruslah ditolak karena Pelawan tidak pernah memiliki hak apapun baik terhadap bangunan maupun terhadap Tanah Objek Eksekusi.
86. Bahwa terbukti Pelawan tidak ada memiliki hak apapun atas Objek Eksekusi dan terlebih lagi eksekusi telah dijalankan dengan baik, maka perlawanan Pelawan tidak relevan dengan perkara *a quo*. Dengan demikian satu dan lainnya seluruh dalil-dalil Pelawan harus dinyatakan ditolak.
87. Bahwa dibantah dalil Pelawan untuk selebihnya.

#### **IV. PERMOHONAN / PETITUM**

Berdasarkan hal-hal di atas, Terlawan memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Timur yang memeriksa Perkara *a quo* untuk memeriksa dan memutuskan perkara ini dengan amar putusan sebagai berikut:

*Hal. 39 dari 67 hal. Putusan Nomor 487/Pdt.Bth/2023/PN Jkt.Tim*



**MENGADILI:**

**Dalam Eksepsi :**

1. Menerima eksepsi Terlawan untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Pelawan sebagai Pelawan yang tidak baik dan tidak benar;
3. Menolak Perlawanan Pelawan untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Perlawanan Pelawan tidak dapat diterima.

**Dalam Pokok Perkara :**

**Primair:**

1. Menyatakan Pelawan sebagai Pelawan yang tidak baik dan tidak benar;
2. Menolak Perlawanan Pelawan untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Perlawanan Pelawan tidak dapat diterima.

**Subsider:**

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya  
(*Ex Aequo Et Bono*).

**Primer dan subsider :**

- Biaya perkara menurut hukum

Menimbang bahwa atas gugatan Perlawanan Pelawan tersebut diatas, selanjutnya Turut Terlawan Tersita VIII telah mengajukan jawaban yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

**I. DALAM EKSEPSI:**

Bahwa TURUT TERLAWAN TERSITA VIII menolak semua dalil-dalil yang dikemukakan oleh PELAWAN, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh TURUT TERLAWAN TERSITA VIII.

**A. LEGAL STANDING**

Bahwa dalam Posita gugatan PELAWAN, mendalilkan sebagai berikut:

Halaman 4

6. *Bahwa PELAWAN tidak ikut sebagai pihak dalam perkara yang diputus dalam Putusan Kasasi Mahkamah Agung Republik Indonesia, tanggal 26 Juli 2022 No.2235/K/Pdt/2022 yang dimohon eksekusi, padahal kenyataannya yang menguasai tanah sengketa adalah PELAWAN secara terus menerus sejak tanah dimiliki, dikelola dan diusahai orang tua PELAWAN atas nama Ny. Mariam (isteri Lukas Mualim). Oleh Karena itu tidak ada kewajiban PELAWAN menyerahkan tanah atau mengosongkan tanah sengketa tersebut kepada TERLAWAN PENYITA.*

Hal. 40 dari 67 hal. Putusan Nomor 487/Pdt.Bth/2023/PN Jkt.Tim



7. **Bahwa PELAWAN menguasai tanah sengketa adalah atas hak sendiri (warisan dari orang tua sendiri)** bukan peralihan dari PARA TERGUGAT (perkara yang dimohonkan eksekusi), sehingga tidak ada alasan menghukum PELAWAN sebagai yang menguasai objek sengketa berdasarkan amar Putusan Kasasi No.2235/K/Pdt/2022, tanggal 26 Juli 2022. Oleh karena itu PELAWAN tidak berkewajiban dan tidak dapat dihukum untuk menyerahkan objek sengketa/mengosongkan tanah yang dikuasai PELAWAN secara sah kepada pihak TERLAWAN PENYITA.

Halaman 4 dan 5:

10. **Bahwa Sertipikat Hak Guna Bangunan No.211/Balimester**, tanah yang menjadi sengketa pada perkara No.487/Pdt.Bth/2023/PN.Jkt.Tim tersebut di atas telah berakhir masa berlakunya pada tanggal 23 September 1980, karena masih sengketa statusnya maka tidak dapat memperpanjang Sertipikat HGB-nya, artinya sesuai Pasal 37 Ayat (3), PP 18/2021, tanah Hak Guna Bangunan kembali menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah Hak Pengelolaan. Dalam hal status Tanah Negara tersebut, Yayasan Pendidikan Berkat dan Gereja Pentakosta Jatinegara telah memohon menguasai Tanah Negara dan dijawab oleh Kepala Kantor Agraria Jakarta Timur pada tanggal 27 Juni 1981. Maka sejak itu status Tanah Negara dikuasai oleh Ahli Waris Tan Wang Kwie (Stephanus Mualim) bersama Yayasan Pendidikan Berkat dan Gereja Pentakosta Jatinegara.

#### **TANGGAPAN TURUT TERLAWAN TERSITA VIII**

1. Bahwa berdasarkan pada dalil gugatan PELAWAN halaman 4 dan 5 angka 10, diketahui di atas bidang tanah objek perkara *a quo* telah terbit Sertipikat Hak Guna Bangunan No.211/Balimester tercatat atas nama pemilik terakhir Johan Bertus De Fretes.
2. Bahwa berdasarkan pada dalil gugatan, PELAWAN menguasai tanah sengketa secara terus menerus sejak tanah yang dimiliki, dikelola dan diusahai oleh orang tua PELAWAN atas nama Ny. Mariam (isteri Lukas Mualim) merupakan hak sendiri berdasarkan harta warisan dari orang tua, namun diketahui berdasarkan Posita maupun Petitum gugatan PELAWAN tersebut di atas, dapat diketahui bahwa tidak terdapat dalil gugatan PELAWAN yang menyebutkan dasar kepemilikan dan bukti hubungan hukum apapun terhadap bidang tanah perkara *a quo*.

Hal. 41 dari 67 hal. Putusan Nomor 487/Pdt.Bth/2023/PN Jkt.Tim



3. Bahwa untuk memenuhi syarat formil gugatan, maka PELAWAN harus terlebih dahulu dapat membuktikan *legal standing* PELAWAN terhadap bidang objek perkara dimaksud, sehingga sangatlah beralasan apabila TURUT TERLAWAN TERSITA VIII memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Timur yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara a quo berkenan untuk dapat menyatakan putusan gugatan PELAWAN tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).
4. Bahwa selanjutnya terhadap dalil PELAWAN yang menyatakan sebagai pemilik sah atas tanah objek perkara a quo, maka hal tersebut menjadi kewenangan Majelis Hakim untuk menilai, memeriksa serta mengadili mengenai kebenaran atas dalil PELAWAN tersebut.

**B. GUGATAN PELAWAN ERROR IN PERSONA:**

1. Bahwa dalam Posita gugatan PELAWAN tidak terdapat alasan yang jelas mengenai Perbuatan Melawan Hukum apa yang TURUT TERLAWAN TERSITA VIII lakukan, serta pada Petitum gugatan PELAWAN tidak terdapat tindakan hukum apapun kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara untuk TURUT TERLAWAN TERSITA VIII lakukan.
2. Bahwa TURUT TERLAWAN TERSITA VIII keberatan dijadikan pihak dalam perkara a quo dikarenakan gugatan PELAWAN tidak memenuhi kesimpulan yang jelas dan pasti (*een duidelijke en bepaalde conclusie*) sebagaimana diartikan perbuatan melawan hukum yang diatur Pasal 8 Rv.
3. Bahwa salah satu syarat formil surat gugatan dalam posita harus menguraikan secara jelas dan terang (*fundamentum petendi*) disertai dasar hukum (*rechtgrond*) serta alasan daripada gugatan ini diajukan mengenai perbuatan apa yang telah dilakukan TURUT TERLAWAN TERSITA VIII sehingga dijadikan pihak dalam perkara ini maka menyebabkan gugatan tersebut *Error In Persona* (*M. Yahya Harahap, SH, Hukum Acara Perdata, halaman 449*).
4. Untuk itu kami mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Timur yang memeriksa dan memutus perkara ini dapat memberikan putusan dengan menolak gugatan PELAWAN seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

Hal. 42 dari 67 hal. Putusan Nomor 487/Pdt.Bth/2023/PN Jkt.Tim



## II. DALAM POKOK PERKARA:

- A. Bahwa TURUT TERLAWAN TERSITA VIII menolak dengan tegas seluruh dalil dalam gugatan PELAWAN kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya dan TURUT TERLAWAN TERSITA VIII mohon kepada majelis hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* tentang apa yang disampaikan dalam Eksepsi di atas menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam pokok perkara ini.
- B. Bahwa dalam Posita gugatan PELAWAN, mendalilkan sebagai berikut:  
Halaman 4 dan 5:

11. Bahwa **Sertipikat Hak Guna Bangunan No.211/Balimester**, tanah yang menjadi sengketa pada perkara No.487/Pdt.Bth/2023/PN.Jkt.Tim tersebut di atas telah berakhir masa berlakunya pada tanggal 23 September 1980, karena masih sengketa statusnya maka tidak dapat memperpanjang Sertipikat HGB-nya, artinya sesuai Pasal 37 Ayat (3), PP 18/2021, tanah Hak Guna Bangunan kembali menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah Hak Pengelolaan. Dalam hal status Tanah Negara tersebut, Yayasan Pendidikan Berkat dan Gereja Pentakosta Jatinegara telah memohon menguasai Tanah Negara dan dijawab oleh Kepala Kantor Agraria Jakarta Timur pada tanggal 27 Juni 1981. Maka sejak itu status Tanah Negara dikuasai oleh Ahli Waris Tan Wang Kwie (Stephanus Mualim) bersama Yayasan Pendidikan Berkat dan Gereja Pentakosta Jatinegara.

### TANGGAPAN TURUT TERLAWAN TERSITA VIII:

Bahwa berdasarkan catatan Buku Tanah Hak Guna Bangunan No.211/Balimester:

- Hak Guna Bangunan No.211/Balimester diterbitkan pada tanggal 21 April 1966, tercatat atas nama Go Kim Nio, Janda Paul Nichel De Buck, seluas 2.396 M<sup>2</sup>, diuraikan dalam Surat Ukur No.92 tanggal 10 Maret 1936, berakhir hak pada tanggal 23 September 1980, berasal dari Konversi Eigendom No.18845, pada kolom penunjuk Akte Eigendom jbs. Tgl 1 Desember 1954 No.2449, terletak di Desa Balimester, Ketjamatan Djatinegara (d/h Kampung Melayu);
- Selanjutnya terdapat catatan berdasarkan Akte Hibah No.361/1966 tanggal 13 Juni 1966 telah beralih kepada Tan Wang Kwie;
- Selanjutnya terdapat catatan berdasarkan Surat Hak Waris No.2/1968 tanggal 17 Juli 1968, telah beralih kepada ahli warisnya yaitu: Rut Uriatie selaku istri, Hanna selaku anak, Marjam selaku anak, Ishack Tinurdjaja;

Hal. 43 dari 67 hal. Putusan Nomor 487/Pdt.Bth/2023/PN Jkt.Tim





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Selanjutnya terdapat catatan berdasarkan Surat Waris No.1/69 tanggal 5 Maret 1969, dikarenakan Hanna meninggal dunia, mewariskan haknya kepada anaknya yang bernama Paulus Efendi;
- Selanjutnya terdapat catatan berdasarkan Akta Jual Beli No.17 tanggal 2 Juni 1972, yang dibuat dihadapan Soetrono Prawiroatmodjo, M. Kn., selaku PPAT, telah beralih kepada Johan Bertus De Fretes;
- Selanjutnya terdapat catatan Hapus karena berakhir haknya, selanjutnya berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur No.157/HGB/BPN-31.75/V/2013 tanggal 2-5-2013 diberikan Hak Guna Bangunan kepada Johannes De Fretes bekas pemegang hak (lihat Hak Guna Bangunan No.1397/Balimester SU. Tgl 12 Oktober 2011 No.28/2011 luas: 1.824 M<sup>2</sup>, Sertipikat tidak dapat dilampirkan karena hilang/rusak berdasarkan Surat Kabar Harian Rakyat Merdeka tgl.31 Januari 2013 Nomor 213/Peng-31.75/I/2013.
- Selanjutnya terdapat catatan Pada tanggal 12 Juli 2018 dan jam 11 menit 00 detik 00, terkait perkara di Pengadilan Negeri Jakarta Timur dengan register perkara No.239/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Tim.

Bahwa mengenai kebenaran dan keabsahan dalil PELAWAN, TURUT TERLAWAN TERSITA VIII kembalikan kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo*.

Berdasarkan hal-hal sebagaimana telah diuraikan di atas, maka TURUT TERLAWAN TERSITA VIII mohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo*, agar berkenan memutus dengan amar putusan sebagai berikut:

## **DALAM EKSEPSI:**

- Menyatakan gugatan PELAWAN tidak dapat diterima;
- Menerima dan mengabulkan Eksepsi TURUT TERLAWAN TERSITA VIII untuk seluruhnya.

## **DALAM POKOK PERKARA:**

- Menyatakan menolak gugatan PELAWAN untuk seluruhnya;
- Menghukum PELAWAN untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara *a quo*.

Atau

Apabila Majelis Hakim yang Terhormat kiranya berpendapat lain, maka TURUT TERLAWAN TERSITA VIII memohon untuk memutus perkara ini dengan seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Hal. 44 dari 67 hal. Putusan Nomor 487/Pdt.Bth/2023/PN Jkt.Tim

### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Menimbang bahwa atas jawaban-Jawaban dari Terlawan Penyita dan Turut Terlawan Tersita VIII, selanjutnya Pelawan telah mengajukan Replik tertanggal 24 April 2024, selanjutnya Terlawan Penyita telah mengajukan Dupliknya tertanggal 8 Mei 2024, sedangkan Turut Terlawan Tersita VIII telah mengajukan Dupliknya tertanggal 21 Mei 2024;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatan perlawanan Pelawan di persidangan telah mengajukan surat-surat bukti berupa :

1. Fotocopy dari fotocopy, Keterangan Hak Warisan No.2/1968 tanggal 17 Juli 1968 Notaris Adlan Yulizar dari Tan Wang Kie kepada istrinya Nyonya I Heng Nio dan 3 (tiga) anak-anaknya, Yang diberi tanda bukti P-1;
2. Fotocopy dari fotocopy, Akte Kematian Tan Wang Kie, Yang diberi tanda bukti P-2;
3. Fotocopy dari fotocopy, Surat Pernyataan Ganti Nama isteri Tan Wang Kie, yang semula adalah Ie Heng menjadi Rut Uriatie, Yang diberi tanda bukti P-3;
4. Fotocopy dari fotocopy, Surat Pernyataan Ganti Nama Ouw Eng Goan menjadi Lukas Mualim dan seluruh keluarganya termasuk anaknya, semula bernama Hok Tjin Hizkya berubah menjadi Stepanus Mualim, Yang diberi tanda bukti P-4;
5. Fotocopy dari fotocopy, Akta Kematian Lukas Mualim, Yang diberi tanda bukti P-5;
6. Fotocopy dari fotocopy, Akta Kematian Ny. Marjam (isteri Lukas Mualim), Yang diberi tanda bukti P-6;
7. Fotocopy dari fotocopy, Akta Keterangan Hak Mewaris Notaris Daniel P.M., S.H., tanggal 15 Januari 2002 No.39 dari Ny. Maryam/Lukas Mualim kepada anak-anaknya termasuk Stepanus Mualim, Yang diberi tanda bukti P-7;
8. Fotocopy dari fotocopy, KTP Lukas Mualim, Yang diberi tanda bukti P-8;
9. Fotocopy dari fotocopy, KTP Stepanus Mualim, Yang diberi tanda bukti P-9;
10. Fotocopy sesuai dengan Asli, Kartu Keluarga Stepanus Mualim, Yang diberi tanda bukti P-10;
11. Fotocopy dari fotocopy, KTP Paulus Efendi Yang diberi tanda bukti P-11;
12. Fotocopy dari fotocopy, Surat Kematian Ishack Tinurdjaya No.03/2002, Yang diberi tanda bukti P-12;
13. Fotocopy dari fotocopy, Surat Perjanjian Jual Beli 10 April 1971, Yang diberi tanda bukti P-13;

Hal. 45 dari 67 hal. Putusan Nomor 487/Pdt.Bth/2023/PN Jkt.Tim



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

14. Fotocopy dari fotocopy, Keputusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara-Timur tanggal 6 Mei 1972 No.163/1973, Yang diberi tanda bukti P-14;
15. Fotocopy dari fotocopy, Salin Akta Jual Beli palsu 7 Juni 1972, notaris Soetrono Prawira Admojo, Jakarta, Yang diberi tanda bukti P-15;
16. Fotocopy dari fotocopy, Surat Pengaduan Ny. Rut Uriati cs, ke Kejaksaan Tinggi Jakarta tahun 1972, Yang diberi tanda bukti P-16;
17. Fotocopy dari fotocopy, Surat Permohonan bapak Pendeta Lukas Mualim agar akomodasi Kodam V Djaya dikembalikan kepada bapak Lukas Mualim, Gereja Pendakosta, Jatinegara, Yang diberi tanda bukti P-17;
18. Fotocopy dari fotocopy, Surat Keputusan Pangdam V Djaya untuk akomodasi ruang-ruangan eks Kolonel Sapiya diserahkan kepada bapak Pendeta Lukas Mualim, Yang diberi tanda bukti P-18;
19. Fotocopy dari fotocopy, Surat Keterangan dari Ibu Rut Uriati bahwa Gereja diserahkan kepada bapak Pendeta Lukas Mualim untuk menjadi Gembala Sidang Gereja Pentakosta, Jatinegara 89A, Yang diberi tanda bukti P-19;
20. Fotocopy dari fotocopy, Keputusan Pengadilan Tinggi Jakarta tanggal 11 Oktober 1973 No.127/1972, Yang diberi tanda bukti P-20;
21. Fotocopy dari fotocopy, Surat Keputusan Mahkamah Agung No.171 K/SIP/1974 tanggal 7 April 1977, Yang diberi tanda bukti P-21;
22. Fotocopy dari fotocopy, Surat Pemohonan Hak Baru karena Sertipikat HGB.211/B telah berakhir tahun 1980 dan tanah menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh Negara sejak September 1980, catatan asli permohonan hanya fotocopy yang diberi materai Rp.6.000,-, Yang diberi tanda bukti P-22;
23. Fotocopy dari fotocopy, Putusan No.239/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Tim, Yang diberi tanda bukti P-23;
24. Fotocopy dari fotocopy, Putusan No.680/PDT/2020/PT.DKI, Yang diberi tanda bukti P-24;
25. Fotocopy dari fotocopy, Putusan No.2235 K/Pdt/2022, Yang diberi tanda bukti P-25;
26. Fotocopy dari fotocopy, Penetapan No.4/2023EKS/PN.Jkt.Tim jo No.239/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Tim jo No.686/PDT/2020/PT.DKI jo No.2235K/Pdt/2022, Yang diberi tanda bukti P-26;
27. Fotocopy dari fotocopy, Surat Ketua Mahkamah Agung kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara/Timur tertanggal 13 Juli 1977, Yang diberi tanda bukti P-27;
28. Fotocopy dari fotocopy, Kwitansi pembayaran ongkos dan biaya pemindahan keluarga Letkol A.Sapiya, Yang diberi tanda bukti P-28;

Hal. 46 dari 67 hal. Putusan Nomor 487/Pdt.Bth/2023/PN Jkt.Tim

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

29. Fotocopy dari fotocopy, Foto lokasi sebelum eksekusi sekitar tahun 1977, Yang diberi tanda bukti P-29;
30. Fotocopy sesuai dengan Print Out, Foto lokasi sebelum eksekusi sekitar tahun 2023, Yang diberi tanda bukti P-30;
31. Fotocopy sesuai dengan Print Out, Foto lokasi setelah eksekusi 19 Oktober 2023, Yang diberi tanda bukti P-31;

Menimbang bahwa bukti-bukti surat Pelawan tersebut telah bermaterai secukupnya serta telah diteliti dan dicocokkan dengan aslinya, ternyata semua bukti surat tersebut berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya, kecuali bukti surat P-30 dan P-31 sesuai dengan Print Out;

Menimbang bahwa selain Pelawan mengajukan surat-surat bukti juga mengajukan 2 (dua) orang saksi dibawah sumpah telah memberikan keterangan dipersidangan sebagai berikut:

1. **FRANKLY R. MAURATU;**

- Bahwa Saksi kenal dengan Stepanus Mualim (Pelawan) sejak tahun 2001;
- Bahwa hubungan Saksi dengan Stepanus Mualim (Pelawan) yaitu sebagai berteman dan bekerja;
- Bahwa Pelawan sering meminta Saksi untuk urusan perbaikan (tukang), pembangunan kamar mandi, atap gereja yang bocor;
- Bahwa Saksi dibayar oleh Stepanus Mualim (Pelawan) untuk mengerjakan urusan perbaikan Gereja dan Yayasan Berkat;
- Bahwa bangunan Yayasan Berkat sudah lama kosong;
- Bahwa yang tinggal disana Keluarga Stepanus Mualim (Pelawan);
- Bahwa ada bangunan kantor yang berada didepan, rumah yang berada dibelakang, Gereja;
- Bahwa bangunan rumah dan Gereja adalah milik Stepanus Mualim (Pelawan);
- Bahwa Saksi pernah memperbaiki Yayasan Berkat;
- Bahwa Saksi mengetahui Stepanus Mualim tinggal dibelakang Gereja, namun Saksi tidak mengetahui apakah KTP Stepanus Mualim beralamatkan disana atau tidak;
- Bahwa keluarga Stepanus Mualim tinggal di bangunan rumah yang berada di belakang bangunan Gereja;
- Bahwa Saksi tidak ingat sejak periode waktu kapan keluarga Stepanus Mualim (Pelawan) menempati rumah yang berada di belakang Gereja;
- Bahwa Saksi pertama kali diminta oleh Stepanus Mualim (Pelawan) untuk mengurus pekerjaan bangunan, dan sejak saat itu Saksi sering

Hal. 47 dari 67 hal. Putusan Nomor 487/Pdt.Bth/2023/PN Jkt.Tim



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- disuruh oleh Stepanus Mualim jika ada kerusakan atau perbaikan lainnya, termasuk urusan pembangunan kamar mandi;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui apakah benar keluarga Stepanus Mualim (Pelawan) telah menempati bangunan rumah di belakang Gereja selama 40 (empat puluh) tahun;
  - Bahwa Stepanus Mualim (Pelawan) memiliki kantor yang terletak di sekitar bangunan Gereja;
  - Bahwa Saksi tidak tahu kebenaran terkait tanah bekas parkir rumah sakit adalah tanah milik Stepanus Mualim (Pelawan) atau bukan, saksi hanya mengetahui tentang bangunan Gereja saja;
  - Bahwa sepengetahuan Saksi karena Stepanus Mualim (Pelawan) yang mengurus Yayasan Berkat dan Gereja maka Saksi mengira Stepanus Mualim lah yang memiliki tanah dan bangunan tersebut, karena sejak dahulu tidak pernah ada complain dari keluarganya;
  - Bahwa keluarganya yang dimaksud ada banyak, tetapi Saksi sebagian kenal mukanya;
  - Bahwa terakhir kali Saksi ke lokasi objek eksekusi yaitu ketika Saksi disuruh membangun kamar mandi sebelum ada pembongkaran;
  - Bahwa Saksi tidak mengetahui siapa pemilik Gereja tersebut, hanya saja jika ada orang yang berurusan dengan tanah dan bangunan di sekitar Objek Eksekusi harus seizin Stepanus Mualim (Pelawan);
  - Bahwa Saksi tidak mengetahui sejak kapan Yayasan Berkat berdiri di atas tanah Objek Eksekusi;
  - Bahwa Saksi tidak mengetahui kapan Yayasan Berkat dibongkar;
  - Bahwa bukan Saksi yang membongkar bangunan Yayasan Berkat;
  - Bahwa Yayasan Berkat yang dimaksud berada di dalam wilayah Objek Eksekusi;
  - Bahwa Saksi tidak mengetahui untuk kepentingan apa Yayasan Berkat dibongkar;
  - Bahwa bangunan Gereja yang sering diminta oleh Stepanus Mualim (Pelawan) untuk Saksi perbaiki berada disebelah Rumah Sakit Premier Jatinegara;
  - Bahwa Saksi hanya pernah memperbaiki got yang berada di sekitar pintu gerbang parkir;
  - Bahwa Stepanus Mualim tidak pernah menunjukkan kepada Saksi bahwa Stepanus Mualim (Pelawan) adalah pemilik hak atas tanah dan bangunan yang dikerjakan oleh Saksi berdasarkan sertifikat atau bentuk lainnya;

Hal. 48 dari 67 hal. Putusan Nomor 487/Pdt.Bth/2023/PN Jkt.Tim

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tidak pernah mengetahui jika Stepanus Mualim (Pelawan) yang memberi sewa kepada Gereja;
- Bahwa Saksi tidak pernah dikenalkan secara langsung dengan keluarga Stepanus Mualim (Pelawan) yang menempati bangunan rumah, hanya saja ketika Saksi sedang bekerja disana Saksi sering melihat keluarga Stepanus Mualim disana, saat itu Saksi mengira itu adalah adiknya Stepanus Mualim karena mukanya mirip dengan Stepanus Mualim;
- Bahwa Stepanus Mualim (Pelawan) tidak pernah memberitahu Saksi bahwa tanah bangunan Gereja tersebut sedang menjadi objek sengketa;
- Bahwa Saksi bertemu dengan Stepanus Mualim terakhir kali saat Saksi diminta oleh Stepanus Mualim untuk datang ke lokasi Objek Eksekusi ketika terjadi eksekusi;
- Bahwa setelah eksekusi terjadi tidak ada lagi komunikasi antara Saksi dengan Stepanus Mualim;
- Bahwa Saksi datang ke lokasi Gereja ketika ada permintaan dari Stepanus Mualim (Pelawan) untuk memperbaiki jika ada kerusakan;
- Bahwa diatas tanah objek eksekusi tersebut sebelumnya ada 4 (empat) bangunan, yaitu Gereja, Yayasan Berkat, tempat tinggal Stepanus Mualim dan ada satu bangunan lagi tempat usaha;
- Bahwa Stepanus Mualim tinggal di bangunan rumah yang berada di Gereja;
- Bahwa Rumah tersebut semi permanen;
- Bahwa Saksi hanya sering melihat Stepanus Mualim berada dibangunan yang berada dibelakang Gereja;
- Bahwa saat ini tanah yang menjadi objek eksekusi telah menjadi hamparan tanah kosong dan ada plank diatasnya namun Saksi tidak tahu isi tulisan dalam plank tersebut;
- Bahwa Saksi tidak tahu Stepanus Mualim tinggal dimana saat ini;

## 2. HERRY KIMAN;

- Bahwa Saksi kenal Stepanus Mualim sejak Saksi membuka usaha optik Nusantara tahun 1987 disebelah tembok Gereja Pentakosta milik Stepanus Mualim;
- Bahwa diatas lahan yang menjadi objek eksekusi terdapat Gereja, sekolahan Berkat, anna salon dan ada usaha Stepanus Mualim namun Saksi tidak tahu persis;
- Bahwa Stepanus Mualim masih menguasai Gereja tersebut pada saat dilakukan eksekusi;
- Bahwa Saksi bukan jemaat dari Gereja Pentakosta;

Hal. 49 dari 67 hal. Putusan Nomor 487/Pdt.Bth/2023/PN Jkt.Tim



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sepengetahuan Saksi Stepanus Mualim adalah pengurus di Gereja Pentakosta, tapi Saksi tidak mengetahui internalnya, Saksi hanya mengetahui Stepanus Mualim berada disana, tinggal disana dan memiliki usaha disamping Gereja tersebut;
- Bahwa Saksi kenal semua keluarga Stepanus Mualim (Pelawan) dari orangtuanya hingga anak-anaknya;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, yang mendirikan Gereja dan sekolahan tersebut adalah Bapaknya Stepanus Mualim;
- Bahwa pada tanggal 19 Oktober 2023, tiba-tiba terjadi eksekusi pembongkaran usaha Stepanus Mualim dari samping Optik Nusantara, lalu gereja juga ikut dibongkar;
- Bahwa saat terjadinya peristiwa pembongkaran, cucu Saksi nangis lalu Saksi melihat istri Saksi sedang memeluk cucu Saksi yang sedang menangis, awalnya Saksi mengira ada gempa;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui keberadaan Stepanus Mualim ketika eksekusi dilaksanakan hingga selesai;
- Bahwa hingga saat ini Lokasi lahan yang terjadi pembongkaran ditutup seng;
- Bahwa saat pak Samuel datang ke tempat optik Saksi, saat itu Pak Samuel meminta tolong kepada Saksi untuk menandatangani surat keterangan bahwa bangunan milik Saksi bersebelahan dengan Objek Eksekusi;
- Bahwa terhadap dokumen yang dibacakan oleh Pak Samuel tersebut benar Saksi telah menandatangani surat tersebut;
- Bahwa Saksi ingat bahwa Pak Samuel mewakili Gereja Isa Almasih saat bertemu dengan Saksi;
- Bahwa Saksi tidak mengenal secara spesifik nama ibu dari Stepanus Mualim karena biasa dipanggil nci-nci atau tante;
- Bahwa sepengetahuan Saksi Stepanus Mualim tinggal di bangunan belakang gereja yang berdekatan dengan sekolahan dan salon Anna;
- Bahwa sejak Saksi membuka optik dari tahun 1987 keluarga Stepanus Mualim sudah tinggal di wilayah Objek Eksekusi sehingga Saksi berpikir gereja tersebut milik mereka;
- Bahwa ada bangunan sekolah di dekat Gereja tetapi karena dirinya tidak masuk ke dalam maka dirinya tidak mengetahui persis, karena dirinya memang pernah ke sana tapi tidak setiap hari ke sana;

Hal. 50 dari 67 hal. Putusan Nomor 487/Pdt.Bth/2023/PN Jkt.Tim

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tidak mengetahui bahwa bangunan di belakang gereja tersebut semuanya sudah tidak ada karena telah ditempati oleh Rumah Sakit menjadi lahan parkir sejak tahun 2016;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui secara spesifik bahwa sejak tahun 2016 tanah dibelakang gereja tersebut sudah digunakan rumah sakit untuk lahan parkir namun ketika covid digunakan untuk penanganan pertama;
- Bahwa Saksi terakhir tahun 2022 masih sering masuk ke dalam objek yang terjadi pembongkaran dan di sana ditinggali Stepanus Mualim beserta adik-adiknya;
- Bahwa sepengetahuan Saksi sampai saat dilaksanakannya eksekusi pada tahun 2023, Stepanus Mualim beserta keluarganya masih berada di lokasi Objek Eksekusi;
- Bahwa Adik kandung dari Stepanus Mualim ada Yakum, Teni, dan satu lagi yang tidak diingat Saksi;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui secara spesifik luas tanah milik Stepanus Mualim;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui secara spesifik sejauh mana kepemilikan Stepanus Mualim baik gereja, sekolahan, dan Anna salon;
- Bahwa Saksi tidak mengingat kapan dirinya terakhir melihat bangunan sekolah ada disana;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui persis bahwa lahan parkir adalah milik Rumah Sakit Premier, tapi dirinya tahu rumah sakit bisa menggunakan lahan tersebut;
- Bahwa Saksi sering melihat Stepanus Mualim ada di tempat tinggal / bangunan dibelakang Gereja tersebut. Namun, Saksi tidak mengetahui apakah Stepanus Mualim tinggal setiap hari di sana atau tidak Saksi karena tidak masuk ke dalam;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat atau diperlihatkan oleh Stepanus Mualim terhadap bukti kepemilikan tanah seperti sertifikat hak milik, sertifikat bangunan, atau sertifikat lainnya yang menunjukkan bukti kepemilikan persis Stepanus Mualim;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui secara spesifik urusan gereja milik Stepanus Mualim karena Saksi bergereja di tempat lain dan dirinya hanya bersebelahan dengan tempat tinggal keluarga Stepanus Mualim;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui secara spesifik bahwa Gereja Sidang Pantekosta Di Indonesia (GSPDI) memiliki masalah / sengketa dengan Gereja Isa Almasih;

Hal. 51 dari 67 hal. Putusan Nomor 487/Pdt.Bth/2023/PN Jkt.Tim

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi menjelaskan bahwa ketika mengenal orang tua Stepanus Mualim, bapaknya alias Om Tri, bekerja sebagai bapak gembala sidang pentakosta;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya Terlawan Penyita dipersidangan telah mengajukan surat-surat bukti berupa :

1. Fotocopy dari fotocopy, Surat Perdijandjian Dijual Beli Tanggal 10 April 1971, Yang diberi tanda bukti T-1;
2. Fotocopy dari fotocopy, Akta Dijual Beli Nomor 17 tanggal 2 Juni 19712, Yang diberi tanda bukti T-2;
3. Fotocopy sesuai dengan asli, Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Utara-Timur No. 63/1972.P tanggal 06 Mei 1972, Yang diberi tanda bukti T-3;
4. Fotocopy dari fotocopy, Putusan Pengadilan Tinggi No. 127/1972/P.T.Perdata tanggal 11 oktober 1973, Yang diberi tanda bukti T-4;
5. Fotocopy sesuai dengan asli, Putusan Mahkamah Agung No. 171 K/Sip/1974, Yang diberi tanda bukti T-5;
6. Fotocopy sesuai dengan asli, Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur No. 239/Pdt.G/2017/PN.JKT.TIM tanggal 29 Januari 2019, Yang diberi tanda bukti T-6;
7. Fotocopy sesuai dengan asli, Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No: 680/PDT/2020/PT DKI tanggal 13 Januari 2021, Yang diberi tanda bukti T-7;
8. Fotocopy sesuai dengan asli, Putusan Mahkamah Agung No: 2235 K/Pdt/2020, Yang diberi tanda bukti T-8;
9. Fotocopy sesuai dengan Salinan Putusan, Penetapan Sita Eksekusi No. 4/2023 Eks/PN.Jkt.Tim Tanggal 9 Agustus 2023 Jo. Putusan Mahkamah Agung No: 2235 K/Pdt/2020 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No: 680/PDT/2020/PT DKI tanggal 13 Januari 2021 Jo. Pengadilan Negeri Jakarta Timur No. 239/Pdt.G/2017/PN.JKT.TIM tanggal 29 Januari 2019, Yang diberi tanda bukti T-9;
10. Fotocopy sesuai dengan asli, Penetapan Eksekusi No. 4/2023 Eks/PN.Jkt.Tim Tanggal 14 September 2023 Jo. Putusan Mahkamah Agung No: 2235 K/Pdt/2020 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No: 680/PDT/2020/PT DKI tanggal 13 Januari 2021 Jo. Pengadilan Negeri Jakarta Timur No. 239/Pdt.G/2017/PN.JKT.TIM tanggal 29 Januari 2019, Yang diberi tanda bukti T-10;

Hal. 52 dari 67 hal. Putusan Nomor 487/Pdt.Bth/2023/PN Jkt.Tim

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Fotocopy dari fotocopy, Sertipikat SHGB No. 211 Balimester, Yang diberi tanda bukti T-11;
12. Fotocopy sesuai dengan asli, Akta Perdamaian Nomor: 516/Pdt.Bth/2023/PN Jkt.Tim, Yang diberi tanda bukti T-12;
13. Fotocopy dari fotocopy, Surat Keputusan Kepala BPN Nomor 22/Pbt/BPN.31/XII/2019 tentang Pembatalan Sertipikat HGB Nomor 1397/Balimester dan Sertipikat HGB Nomor 1450/Balimester, Yang diberi tanda bukti T-13;
14. Fotocopy sesuai dengan Asli, Penetapan Constatering No. 4/2023 Eks/PN.Jkt.Tim Jo No. 239/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Tim. Jo No.680/PDT/2020/PT.DKI Jo. No. 2235 K/Pdt/2022 tanggal 29 Maret 2023, Yang diberi tanda bukti T-14;
15. Fotocopy sesuai dengan asli, Berita Acara Sita Eksekusi No. 4/2023 Eks/PN.Jkt.Tim Jo No. 239/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Tim. Jo No.680/PDT/2020/PT.DKI Jo . No. 2235 K/Pdt/2022 tanggal 21 Agustus 2023, Yang diberi tanda bukti T-15;
16. Fotocopy sesuai dengan Print Out, Putusan Mahkamah Agung Nomor 575/K.TUN/2019 tanggal 26 Desember 2019, Yang diberi tanda bukti T-16;
17. Fotocopy sesuai dengan Print Out, Putusan Peninjauan Kembali Nomor 10 PK/TUN/2021 tanggal 4 Februari 2021, Yang diberi tanda bukti T-17;
18. Fototocpy sesuai dengan asli, Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Timur No. 39/1972G.- tanggal 6 Mei 1972, yang diberi tanda bukti T-18;
19. Fototocpy sesuai dengan asli, Berita Acara Aanmaning/Peneguran tanggal 15 Februari 2023, yang diberi tanda bukti T-19;
20. Fototocpy sesuai dengan asli, Berita Acara Aanmaning/Peneguran tanggal 1 Maret 2023, yang diberi tanda bukti T-20;
21. Fototocpy sesuai dengan asli, Berita Acara Eksekusi Pengosongan tanggal 19 Oktober 2023, yang diberi tanda bukti T-21;
22. Fototocpy sesuai dengan asli, Berita Acara Eksekusi Penyerahan tanggal 19 Oktober 2023, yang diberi tanda bukti T-22;

Menimbang bahwa bukti-bukti surat Terlawan Penyita tersebut telah bermaterai secukupnya serta telah diteliti dan dicocokkan dengan aslinya, kecuali bukti surat T-1, T-2, T-4, T-11, T-13 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya, sedangkan bukti surat T-16, T-17 sesuai dengan Print Out;

Menimbang bahwa Terlawan Penyita di persidangan tidak mengajukan bukti berupa saksi-saksi dan menyatakan pembuktian dari pihaknya telah cukup;

Hal. 53 dari 67 hal. Putusan Nomor 487/Pdt.Bth/2023/PN Jkt.Tim





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya Turut Terlawan Tersita VIII dipersidangan telah mengajukan surat-surat bukti berupa :

1. Fotocopy Sesuai dengan asli, Buku Tanah, Dp. No. 2049/166, yang dikelarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur, pada tanggal 19 Juli 2013, yang diberi tanda bukti T.T.T-VIII, 1;

Menimbang bahwa bukti surat Turut Terlawan Tersita VIII tersebut telah bermaterai secukupnya serta telah diteliti dan dicocokkan dengan aslinya, ternyata bukti surat tersebut sesuai dengan aslinya;

Menimbang bahwa Turut Terlawan Tersita VIII di persidangan tidak mengajukan bukti berupa saksi-saksi dan menyatakan pembuktian dari pihaknya telah cukup;

Menimbang bahwa selanjutnya telah dilaksanakan Pemeriksaan Setempat atas obyek sengketa pada tanggal 20 Juni 2024 yang hasilnya sebagaimana terurai pada berita acara persidangan perkara ini;

Menimbang bahwa Kuasa Pelawan, dan Kuasa Terlawan Penyita, telah mengajukan Kesimpulannya masing-masing tertanggal 23 Juli 2024, sedangkan Kuasa Turut Terlawan Tersita VIII dipersidangan tidak mengajukan Kesimpulan;

Menimbang bahwa akhirnya para pihak menyatakan sudah tidak ada lagi yang akan diajukan, dan mohon dijatuhkan putusan;

Menimbang bahwa untuk mempersingkat Putusan ini, segala sesuatu yang tertuang dalam berita acara sidang, merupakan satu kesatuan yang tak terpisah dengan Putusan ini;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

### DALAM EKSEPSI :

Menimbang bahwa maksud dan tujuan gugatan Pelawan adalah sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang bahwa Terlawan Penyita, dan Turut Terlawan Tersita VIII telah mengajukan jawabannya yang pada pokoknya berisi perihal eksepsi, dan pokok perkara;

Menimbang bahwa oleh karena dalam jawaban Terlawan Penyita, dan Turut Terlawan Tersita VIII terdapat eksepsi, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi terlebih dahulu sebelum mempertimbangkan pokok perkara;

Menimbang bahwa Terlawan Penyita dalam jawabannya telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

1. Pelawan Adalah Pelawan Beritikad Tidak Baik dan Tidak Benar;
2. Perlawanan Gugur Karena Eksekusi Telah Dijalankan;

Hal. 54 dari 67 hal. Putusan Nomor 487/Pdt.Bth/2023/PN Jkt.Tim



3. Perlawanan dan Perubahannya Menggunakan Surat Kuasa Yang Cacat Hukum;
4. Perlawanan Diajukan Lewat Jangka Waktu;
5. Pelawan Tidak Mempunyai Dasar Hukum Menggugat (Non Legal Standi in Judicio);
6. Perlawanan Daluwarsa;
7. Gugatan/Perlawanan Nebis in Idem karena Putusan In Kracht 171 Sudah Dilaksanakan;
8. Perlawanan Pelawan Tidak Jelas (Obscur Libel);
9. Posita Dengan Petitum Saling Bertentangan;

Menimbang bahwa atas keseluruhan pokok masalah dalam eksepsi yang dikemukakan Terlawan Penyita tersebut diatas, telah disangkal oleh Pelawan sebagaimana pada Repliknya yang pada pokoknya mohon agar Majelis Hakim menolak keseluruhan eksepsi tersebut;

Menimbang bahwa terhadap eksepsi tersebut diatas, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagaimana uraian dibawah ini;

Menimbang bahwa dalam konteks hukum acara, eksepsi bermakna sebagai suatu sanggahan atau bantahan dari pihak Terlawan Penyita terhadap gugatan perlawanan Pelawan, yang tidak langsung mengenai pokok perkara, yang berisi tuntutan batalnya gugatan perlawanan, sehingga dengan demikian eksepsi ditujukan kepada hal-hal yang menyangkut syarat-syarat atau formalitas gugatan perlawanan yaitu jika gugatan perlawanan yang diajukan mengandung cacat hukum atau pelanggaran formil yang mengakibatkan gugatan perlawanan tidak sah dan karenanya gugatan tidak dapat diterima;

Menimbang bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi-eksepsi dari Terlawan Penyita tersebut dan apabila salah satu dari eksepsi tersebut diterima maka eksepsi yang lainnya tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut;

Menimbang bahwa Majelis Hakim akan mempertimbangkan dahulu mengenai eksepsi Perlawanan Gugur Karena Eksekusi Telah Dijalankan sebagaimana terurai dibawah ini;

Menimbang bahwa Perlawanan ini timbul karena adanya penetapan pengadilan Negeri Jakarta Timur yang menjalankan eksekusi Perkara Pokok yaitu : Penetapan Sita Eksekusi No. 4/2023 Eks/PN.Jkt.Tim Tanggal 9 Agustus 2023 Jo. Penetapan Eksekusi No. 4/2023 Eks/PN.Jkt.Tim Tanggal 14 September 2023 terhadap Putusan Mahkamah Agung No: 2235 K/Pdt/2020 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No: 680/PDT/2020/PT DKI tanggal 13 Januari 2021 Jo. Pengadilan Negeri Jakarta Timur No.

*Hal. 55 dari 67 hal. Putusan Nomor 487/Pdt.Bth/2023/PN Jkt.Tim*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

239/Pdt.G/2017/PN.JKT.TIM tanggal 29 Januari 2019, yang mana dalam hal ini Perlawanan nyata sebagai Perlawanan Pihak Ketiga (Derden Verzet);

Menimbang bahwa setelah Majelis Hakim membaca, meneliti, dan mencermati dengan seksama, bahwa Perlawanan sebagaimana surat kuasa Pelawan adalah sebagai perlawanan terhadap eksekusi atas Penetapan No. 4/2023 Eks/PN.Jkt.Tim Jo. No. 239/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Tim. Jo. No. 680/Pdt/2020/PT.DKI Jo. No. 2235 K/Pdt/2022 sebagai (Objek Perlawanan), dan eksekusi atas Objek Perlawanan tersebut telah dijalankan sebagaimana mestinya sebagaimana tertuang dalam Berita Acara Eksekusi Pengosongan No. 4/2023 Eks /PN.Jkt.Tim Jo No. 239/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Tim. Jo No. 680/PDT/2020/PT.DKI Jo No. 2235 K/Pdt/2022 tertanggal 19 Oktober 2023 maka dengan demikian perlawanan Pelawan gugur;

Menimbang bahwa dengan berpedoman pada Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I No. 1281 K/Sip/1979 tertanggal 15 April 1981 menyebutkan bahwa **“Bantahan terhadap Eksekusi yang diajukan setelah Eksekusi itu dilaksanakan, tidak dapat diterima “** dan Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I No. 393 K/Sip/1975 tertanggal 24 Januari 1980 menyebutkan bahwa **“Sanggahan oleh pihak ketiga diluar pihak-pihak dalam perkara yang putusannya telah selesai dilaksanakan, menurut praktek hukum acara yang berlaku di Indonesia, pada dasarnya harus diajukan dalam bentuk gugatan dan tidak dalam bentuk bantahan/sanggahan”**;

Menimbang menurut Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. No. 697 K/Sip/1974 tanggal 31 Agustus 1977 yang menegaskan tentang formalitas pengajuan terhadap eksekusi harus diajukan sebelum eksekusi dijalankan, kalau eksekusi sudah selesai dijalankan, upaya yang dapat diajukan pihak ketiga untuk membatalkan eksekusi harus melalui “gugatan”;

Menimbang berdasarkan yurisprudensi-yurisprudensi tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa tenggang waktu untuk mengajukan derden verzet atau perlawanan pihak ketiga adalah bila putusan belum mempunyai kekuatan hukum yang tetap atau selama eksekusi atas putusan masih belum dilaksanakan, kalau eksekusi sudah dilaksanakan, pemulihan hak atau upaya hukum yang dilakukan untuk menuntut haknya harus dilakukan dengan mengajukan Gugatan bukan dengan Bantahan/Perlawanan, dan menurut Majelis Hakim Perlawanan Pihak Ketiga Terhadap Penetapan Sita Eksekusi No. 4/2023 Eks/PN.Jkt.Tim Tanggal 9 Agustus 2023 Jo. Penetapan Eksekusi No. 4/2023 Eks/PN.Jkt.Tim Tanggal 14 September 2023 terhadap Putusan Mahkamah Agung No: 2235 K/Pdt/2020 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No: 680/PDT/2020/PT DKI tanggal 13 Januari 2021 Jo. Pengadilan

Hal. 56 dari 67 hal. Putusan Nomor 487/Pdt.Bth/2023/PN Jkt.Tim

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Negeri Jakarta Timur No. 239/Pdt.G/2017/PN.JKT.TIM tanggal 29 Januari 2019, yang diajukan Pelawan sudah tidak ada relevansinya, sehingga oleh karena itu eksepsi Terlawan Penyita tentang Perlawanan Gugur Karena Eksekusi Telah Dijalankan adalah beralasan hukum dan oleh karenanya harus dikabulkan;

### **DALAM POKOK PERKARA :**

Menimbang bahwa maksud dan tujuan gugatan Pelawan adalah sebagaimana yang diuraikan dalam surat gugatan perlawanan di atas;

Menimbang bahwa terhadap keseluruhan alat-alat bukti yaitu bukti surat yang diajukan oleh Pelawan, Terlawan Penyita, dan Turut Terlawan Tersita VIII, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan alat-alat bukti tersebut yang relevan dengan perkara a quo;

Menimbang Pelawan pada pokoknya mengajukan Perlawanan Pihak Ketiga Terhadap Penetapan Sita Eksekusi No. 4/2023 Eks/PN.Jkt.Tim Tanggal 9 Agustus 2023 Jo. Penetapan Eksekusi No. 4/2023 Eks/PN.Jkt.Tim Tanggal 14 September 2023 terhadap Putusan Mahkamah Agung No: 2235 K/PDT/2022 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No: 680/PDT/2020/PT DKI tanggal 13 Januari 2021 Jo. Pengadilan Negeri Jakarta Timur No. 239/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Tim tanggal 29 Januari 2019;

Menimbang bahwa Pelawan mendalilkan Pelawan sudah mendaftarkan perkara ke Pengadilan Negeri Jakarta Timur dengan perkara No.487/Pdt.Bth/2023/PN.Jkt.Tim, juga sudah membuat Surat Permohonan Penundaan Kepada Mahkamah Agung/Pengadilan Tinggi/Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Timur, namun tetap dilaksanakan eksekusi Gereja dan Bangunan milik Stepanus Mualim/Ahli Waris Tan Wang Kwie pemilik tanah;

Menimbang bahwa bangunan yang dibongkar paksa oleh Pengadilan Negeri Jakarta Timur tersebut adalah yang dibangun oleh Tan Wang Kwie (Kakek dari Stepanus Mualim/Pelawan) pada tahun 1951, untuk melayani Tuhan sebagai Pendeta Pentakosta di Jakarta Timur. Gereja Pentakosta tersebut diwariskan kepada isteri dan anak-anaknya tidak boleh dijual, tapi diberikan kepada jemaat secara cuma-cuma;

Menimbang bahwa pada saat perjanjian jual beli tanah antara Johan Bertus De Fretes pada tanggal 10 April 1971 di Jakarta dengan pihak Ahli Waris (Ny. Ruth Uriati S., Ny. Mariam isteri Lukas Mualim, Paulus Efendi dan Ishak Timur Djaja), tidak termasuk yang di perjanjian, karena yakin kepada Johan Bertus sebagai Pendeta tidak akan merobohkannya, tapi akan tetap dipakai melayani jemaat beribadah;

Menimbang bahwa dalam proses jual beli tersebut timbul perkara dengan putusan di Pengadilan Negeri Jakarta Utara-Timur tanggal 6 Mei 1972

*Hal. 57 dari 67 hal. Putusan Nomor 487/Pdt.Bth/2023/PN Jkt.Tim*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No.63/1972P, selanjutnya putusan Pengadilan Tinggi Jakarta tanggal 11 Oktober No.127/1972. Kemudian putusan Mahkamah Agung No.17/K/SIP/1974 pada tanggal 7 April 1977, dalam amarnya antara lain:

- a. Pengesahan jual beli dan pengosongan persil sengketa yang menyangkut pula Pihak Ketiga harus diselesaikan secara gugatan biasa (contradietoir), lebih-lebih perjanjian jual beli ini belum sah menurut undang-undang pokok agraria (tidak di depan pejabat pembuat akta tanah);
- b. Membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Jakarta serta keputusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara-Timur;
- c. Menghukum Pemohon untuk membayar uang sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) yaitu pembayaran sisa harga tanah yang dikenal dengan Jalan Raya Jatinegara Timur No.89/89A, Jatinegara, Jakarta;

Menimbang bahwa menurut Pelawan dalam Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur No.239/Pdt.G/2017/PN.JktTim, tanggal 29 Januari 2019 Jo Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No.680/PDT/2020/PT.DKI, tanggal 13 Januari 2021 Jo Putusan Kasasi Mahkamah Agung Republik Indonesia No.2235K/Pdt/2022 tanggal 26 Juli 2022 adalah Putusan yang kurang pihak, karena Pelawan (Stepanus Mualim) tidak ikut dalam perkara tersebut;

Menimbang bahwa Pelawan tidak ikut sebagai pihak dalam perkara yang diputus dalam Putusan Kasasi Mahkamah Agung Republik Indonesia, tanggal 26 Juli 2022 No.2235/K/Pdt/2022 yang dimohon eksekusi, padahal kenyataannya yang menguasai tanah sengketa adalah Pelawan secara terus menerus sejak tanah dimiliki, dikelola dan diusahai orang tua Pelawan atas nama Ny. Mariam (isteri Lukas Mualim). Oleh karena itu tidak ada kewajiban Pelawan menyerahkan tanah atau mengosongkan tanah sengketa tersebut kepada Terlawan Penyita;

Menimbang bahwa pihak Pelawan yang menguasai objek sengketa tidak tertarik sebagai pihak maka gugatan akan dinilai sebagai gugatan kurang pihak Pelawan dan semua pihak yang terkait secara hukum memiliki kesempatan yang sama untuk membuktikan hak-hak keperdataannya. Maka sita eksekusi terhadap objek sengketa yang dikuasai Pelawan, karena sudah dilaksanakan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Timur, berarti sudah melakukan perbuatan melawan hukum;

Menimbang bahwa atas gugatan Pelawan, Terlawan Penyita dan Turut Terlawan Tersita VIII menolak semua dalil-dalil yang dikemukakan oleh Pelawan, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya;

Hal. 58 dari 67 hal. Putusan Nomor 487/Pdt.Bth/2023/PN Jkt.Tim





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa dalam persidangan untuk membuktikan kebenaran dalil gugatannya, Pelawan mengajukan bukti surat yang ditandai dengan P-1 sampai dengan P-31 serta mengajukan alat bukti 2 (dua) orang saksi atas nama saksi Frankly R. Mauratu, dan saksi Herry Kiman yang telah disumpah dalam memberikan keterangan, untuk Terlawan Penyita mengajukan bukti surat yang ditandai dengan T-1 sampai dengan T-22 dan tidak mengajukan saksi, sedangkan Turut Terlawan Tersita VIII mengajukan bukti surat yang ditandai dengan VIII T.T.T-VIII, 1 dan tidak mengajukan saksi;

Menimbang bahwa yang menjadi permasalahan dalam perkara a quo, apakah terdapat adanya Kekhilafan/kekeliruan Majelis Hakim dalam Pengabulan Gugatan yang akan dieksekusi, yang menjadi objek Perlawanan a quo;

Menimbang bahwa dari uraian diatas Majelis Hakim berpendapat terhadap dalil gugatan Perlawanan yang diuraikan oleh Pelawan telah dipertimbangkan dalam Putusan Mahkamah Agung No: 2235 K/PDT/2022 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No: 680/PDT/2020/PT DKI tanggal 13 Januari 2021 Jo. Pengadilan Negeri Jakarta Timur No. 239/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Tim tanggal 29 Januari 2019, sehingga Majelis Hakim dalam perkara a quo tidak lagi menilai materi perkara yang sudah dipertimbangkan dan telah berkekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde), hal tersebut sejalan dengan Putusan MARI Nomor: 1038 K/Sip/1973 tanggal 1 Agustus 1973, yang dikaitkan dengan perkara a quo, abstrak hukumnya perkara ini merupakan perkara perlawanan terhadap sita eksekusi, maka yang harus diperiksa hanyalah sita eksekusinya saja bukan materi perkara;

Menimbang bahwa sita eksekusi terhadap objek sengketa merupakan tindakan yang dilakukan oleh Pengadilan sebelum melaksanakan isi putusan yang telah berkekuatan hukum tetap, yang dalam hal ini adalah Putusan Mahkamah Agung No: 2235 K/PDT/2022 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No: 680/PDT/2020/PT DKI tanggal 13 Januari 2021 Jo. Pengadilan Negeri Jakarta Timur No. 239/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Tim tanggal 29 Januari 2019, dan karena Pelawan tidak bersedia secara sukarela dan tidak memiliki itikad baik untuk mematuhi melaksanakan isi putusan untuk mengosongkan dan menyerahkan objek perkara tersebut, Terlawan Penyita mengajukan permohonan sita eksekusi kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Timur;

Menimbang bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan menjelaskan terlebih dahulu mengenai eksekusi dan tahapan-tahapan eksekusi;

Hal. 59 dari 67 hal. Putusan Nomor 487/Pdt.Bth/2023/PN Jkt.Tim



Menimbang bahwa dalam pelaksanaan eksekusi, terdapat asas-asas yang digunakan dalam pelaksanaan eksekusi. Asas-asas tersebut antara lain:

1. Putusan yang dapat dijalankan adalah putusan yang telah berkekuatan hukum tetap;

Adapun keputusan yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut dapat berupa:

- a. Putusan pengadilan tingkat pertama yang tidak dimintakan pemeriksaan ulang (banding) atau kasasi karena telah diterima oleh para pihak yang berperkara;
- b. Putusan pengadilan tingkat banding yang telah tidak dimintakan kasasi ke Mahkamah Agung;
- c. Putusan pengadilan tingkat kasasi dari Mahkamah Agung atau putusan peninjauan kembali dari Mahkamah Agung;
- d. Putusan verstek dari pengadilan tingkat pertama yang tidak diajukan upaya hukumnya;
- e. Putusan hasil perdamaian dari dua pihak yang berperkara;

Putusan yang dapat dilakukan eksekusi pada dasarnya hanya putusan yang telah berkekuatan hukum tetap karena dalam putusan tersebut telah terkandung wujud hubungan hukum yang tetap (*res judicata*) dan pasti antara pihak yang berperkara. Akibat wujud hubungan hukum tersebut sudah tetap dan pasti sehingga hubungan hukum tersebut harus ditaati dan harus dipenuhi oleh pihak yang kalah. Terhadap asas ini terdapat beberapa pengecualian yaitu:

- a. Pelaksanaan Putusan yang dapat dijalankan lebih dahulu

Bentuk pelaksanaan Putusan lebih dahulu (*uitvoerbaar bij vooraad*) merupakan salah satu pengecualian terhadap asas menjalankan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap. Menurut Pasal 180 ayat (1) HIR, eksekusi dapat dijalankan Pengadilan terhadap Putusan Pengadilan, sekalipun Putusan yang bersangkutan belum berkekuatan hukum tetap. Pasal tersebut memberikan hak kepada Penggugat untuk mengajukan permintaan agar Putusan dapat dijalankan eksekusinya lebih dahulu, sekalipun terhadap Putusan itu pihak Tergugat mengajukan banding atau kasasi;

- b. Pelaksanaan putusan provisi

Hal. 60 dari 67 hal. Putusan Nomor 487/Pdt.Bth/2023/PN Jkt.Tim



Pasal 180 ayat (1) HIR juga mengenal putusan provisi yaitu tuntutan lebih dahulu yang bersifat sementara mendahului putusan pokok-pokok perkara. Apabila Hakim mengabulkan gugatan atau tuntutan provisi, maka putusan provisi tersebut dapat dilaksanakan sekalipun perkara pokoknya belum diputus;

c. Akta perdamaian

Pengecualian ini diatur dalam pasal 130 HIR. Akta perdamaian yang dibuat di persidangan oleh hakim dapat dijalankan eksekusi seperti putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap. Sejak tanggal lahirnya akta perdamaian, telah melekat pula kekuatan eksekutorial pada dirinya meskipun ia bukan merupakan putusan yang memutus sengketa;

d. Eksekusi terhadap grosse akta

Grosse akta ini sesuai dengan Pasal 224 HIR. Eksekusi grosse akta merupakan eksekusi yang dijalankan untuk memenuhi isi perjanjian yang dibuat oleh para pihak. Pasal ini memperbolehkan eksekusi terhadap perjanjian, asal perjanjian itu berbentuk grosse akta. Jadi perjanjian dengan bentuk grosse akta telah dilekati oleh kekuatan eksekutorial;

2. Putusan tidak dijalankan secara sukarela

Dalam menjalankan isi putusan, terdapat 2 (dua) cara yaitu dengan jalan sukarela dan dengan jalan eksekusi. Pada dasarnya eksekusi sebagai tindakan paksa menjalankan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, akan menjadi pilihan untuk dilakukan apabila pihak yang kalah tidak mau menjalankan atau memenuhi isi putusan secara sukarela. Sedangkan menjalankan putusan secara sukarela, pihak yang kalah memenuhi sendiri dengan sempurna isi putusan pengadilan. Pihak yang kalah, tanpa paksaan dari pihak lain, menjalankan pemenuhan hubungan hukum yang dijatuhkan kepadanya. Dengan sukarela pihak yang kalah memenuhi secara sempurna segala kewajiban dan beban hukum yang tercantum dalam amar putusan. Dengan dilaksanakannya ketentuan putusan oleh pihak yang kalah, maka tindakan paksa tidak dapat lagi diberlakukan kepada pihak yang kalah;

3. Putusan yang dapat dieksekusi bersifat *condemnatoir*

Hal. 61 dari 67 hal. Putusan Nomor 487/Pdt.Bth/2023/PN Jkt.Tim



Putusan *condemnatoir* yaitu putusan yang amar atau diktumnya mengandung unsur “penghukuman” dan dengan sendirinya melekat kekuatan hukum eksekutorial sehingga putusan tersebut dapat dieksekusi apabila tergugat tidak mau menjalankan putusan secara sukarela;

4. Eksekusi atas perintah dan di bawah pimpinan Ketua Pengadilan Negeri  
Asas ini diatur dalam Pasal 195 ayat (1), jika terdapat putusan yang dalam tingkat pertama diperiksa dan diputus oleh satu Pengadilan Negeri dan telah berkekuatan hukum tetap, maka eksekusi atas putusan tersebut berada di bawah perintah dan pimpinan Ketua Pengadilan Negeri yang bersangkutan. Terdapat hal-hal yang harus diperhatikan dalam asas ini, yaitu:

- a. Penentuan pengadilan mana yang berwenang melaksanakan eksekusi putusan. Pedoman menentukan kewenangan tersebut didasarkan atas faktor di Pengadilan Negeri mana perkara (gugatan) diajukan dan di Pengadilan Negeri mana perkara diperiksa dan diputus pada tingkat pertama. Satu-satunya faktor penentu kewenangan eksekusi semata-mata didasarkan pada pengajuan dan penjatuhan putusan pada tingkat pertama. Pengadilan Negeri yang memeriksa dan memutus suatu perkara dalam tingkat pertama adalah Pengadilan Negeri yang berwenang untuk menjalankan eksekusi atas putusan yang bersangkutan, tanpa mengurangi hak dan wewenangnya untuk melimpahkan delegasi eksekusi kepada Pengadilan Negeri yang lain, apabila objek yang hendak dieksekusi terletak di luar daerah hukumnya;
- b. Kewenangan menjalankan eksekusi hanya diberikan kepada Pengadilan Negeri. Tidak menjadi suatu permasalahan ketika suatu putusan yang hendak dieksekusi tersebut merupakan hasil putusan Pengadilan Negeri atau Mahkamah Agung, eksekusinya tetap berada di bawah kewenangan Pengadilan Negeri yang memutus perkara itu dalam tingkat pertama;
- c. Eksekusi atas perintah dan di bawah pimpinan Ketua Pengadilan Negeri  
Kewenangan Ketua Pengadilan Negeri memerintahkan dan memimpin eksekusi merupakan kewenangan formal secara *ex officio*. Atas dasar kewenangan itulah Ketua Pengadilan mengeluarkan perintah eksekusi berbentuk surat penetapan (*beschikking*) setelah adanya permintaan dari pihak yang menang. Kemudian yang menjalankan eksekusi adalah Panitera atau Juru Sita Pengadilan Negeri;

Hal. 62 dari 67 hal. Putusan Nomor 487/Pdt.Bth/2023/PN Jkt.Tim



Menimbang bahwa terhadap pelaksanaan putusan Hakim (eksekusi) dalam perkara perdata, terdapat 3 (tiga) jenis eksekusi, yaitu:

- a. Eksekusi putusan Hakim menghukum seseorang untuk membayar sejumlah uang;
- b. Eksekusi putusan Hakim menghukum seseorang untuk melakukan suatu perbuatan;
- c. Eksekusi putusan Hakim menghukum seseorang untuk pengosongan barang tidak bergerak (eksekusi riil);

Menimbang bahwa dalam pelaksanaan eksekusi, terdapat tahap-tahap yang dilakukan sebagai berikut:

- a. Adanya permohonan eksekusi

Setelah adanya putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap maka pada dasarnya pemenuhan amar putusan tersebut harus dilaksanakan oleh pihak yang kalah secara sukarela. Eksekusi akan dapat dijalankan apabila pihak yang kalah tidak menjalankan putusan dengan sukarela, dengan mengajukan permohonan eksekusi oleh pihak yang menang kepada Ketua Pengadilan Negeri yang berwenang;

- b. Aanmaning

Permohonan eksekusi merupakan dasar bagi Ketua Pengadilan Negeri untuk melakukan peringatan atau *aanmaning*. *Aanmaning* merupakan tindakan dan upaya yang dilakukan Ketua Pengadilan Negeri yang memutus perkara berupa “teguran” kepada Tergugat (yang kalah) agar ia menjalankan isi putusan secara sukarela dalam waktu yang ditentukan setelah Ketua Pengadilan menerima permohonan eksekusi dari Penggugat. Pihak yang kalah diberikan jangka waktu 8 (delapan) hari untuk melaksanakan isi putusan terhitung sejak debitur dipanggil untuk menghadap guna diberikan peringatan;

- c. Permohonan sita eksekusi

Setelah *aanmaning* dilakukan, ternyata pihak yang kalah tidak juga melakukan amar dari putusan maka pengadilan melakukan sita eksekusi terhadap harta pihak yang kalah berdasarkan permohonan dari pihak yang menang. Permohonan tersebut menjadi dasar bagi Pengadilan untuk mengeluarkan Surat Penetapan yang berisi perintah kepada Panitera atau Juru Sita untuk melakukan sita eksekusi terhadap harta kekayaan tergugat, sesuai dengan syarat dan tata cara yang diatur dalam Pasal 197 HIR.

Hal. 63 dari 67 hal. Putusan Nomor 487/Pdt.Bth/2023/PN Jkt.Tim





Penetapan sita eksekusi merupakan lanjutan dari penetapan *aanmaning*. Secara garis besar terdapat 2 (dua) macam cara peletakan sita yaitu sita jaminan dan sita eksekusi. Sita jaminan mengandung arti bahwa, untuk menjamin pelaksanaan suatu putusan di kemudian hari, barang-barang yang disita tidak dapat dialihkan, diperjualbelikan atau dengan jalan lain dipindah tangankan kepada orang lain. Sedangkan sita eksekusi adalah sita yang ditetapkan dan dilaksanakan setelah suatu perkara mempunyai putusan yang mempunyai kekuatan hukum tetap. Dalam sita eksekusi harus dilakukan dengan memperhatikan hal-hal sebagai berikut:

- Mendahulukan penyitaan barang bergerak  
Sita eksekusi baru diperkenankan menjangkau barang tidak bergerak sepanjang harta bergerak tidak lagi mencukupi nilai jumlah yang harus dilunasi;
- Jenis-jenis barang bergerak yang dapat disita eksekusi  
Sita eksekusi terhadap barang bergerak meliputi segala jenis barang berupa uang tunai, surat berharga dan barang yang berada di tangan pihak ketiga;
- Yang dilarang disita eksekusi  
Yang dilarang adalah dua hewan dan perkakas yang dipergunakan oleh yang bersangkutan sebagai alat (sarana) menjalankan mata pencaharian;
- Penetapan eksekusi  
Setelah adanya permohonan sita eksekusi maka tahap selanjutnya adalah dikeluarkannya Penetapan Eksekusi yang berisi perintah Ketua Pengadilan Negeri kepada Panitera dan juru sita untuk menjalankan eksekusi;

Menimbang bahwa Pengadilan Negeri tidak dapat menolak permohonan eksekusi yang diajukan oleh Terlawan Penyita yang dikarenakan tidak dilaksanakannya isi Putusan Nomor: 239/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Tim oleh Pelawan;

Menimbang bahwa oleh karena Eksekusi telah dilakukan sesuai dengan prosedur dan tahapan-tahapan eksekusi yakni:

- Putusan yang dapat dijalankan adalah putusan yang telah berkekuatan hukum tetap, dalam hal ini Putusan Nomor: 239/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Tim Jo No.680/PDT/2020/PT.DKI Jo No.2235 K/PDT/2022;
- Putusan tidak dijalankan secara sukarela oleh Pelawan;

Hal. 64 dari 67 hal. Putusan Nomor 487/Pdt.Bth/2023/PN Jkt.Tim



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Putusan yang dapat dieksekusi bersifat *condemnatoir*. Dalam hal ini Putusan Nomor: 239/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Tim amar atau diktumnya mengandung unsur “penghukuman”;
  - Adanya permohonan Eksekusi dari Pemohon Eksekusi (Terlawan Penyita) sebelum sita eksekusi dijalankan dan Pengadilan Negeri Jakarta Timur sudah melakukan teguran/peringatan/aanmaning kepada Pelawan. Permohonan tersebut antara lain:
    1. Berita Acara Aanmaning/Peneguran No. 4/2023 Eks/PN.Jkt.Tim Jo No. 239/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Tim Jo No. 680/PDT/2020/PT DKI Jo No. 2235 K/Pdt/2020 tanggal 15 Februari 2023, (vide bukti T-19);
    2. Berita Acara Aanmaning/Peneguran No. 4/2023 Eks/PN.Jkt.Tim Jo No. 239/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Tim Jo No. 680/PDT/2020/PT DKI Jo No. 2235 K/Pdt/2020 tanggal 1 Maret 2023, (vide bukti T-20);
  - Adanya Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Timur sebagai berikut:
    1. Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Timur No. 4/2023 Eks/PN.Jkt.Tim Jo No. 239/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Tim Jo No. 680/PDT/2020/PT DKI Jo No. 2235 K/Pdt/2020, tertanggal 2 Agustus 2023 tentang Sita Eksekusi (vide bukti T-9);
    2. Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Timur No. 4/2023 Eks/PN.Jkt.Tim Jo No. 239/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Tim Jo No. 680/PDT/2020/PT DKI Jo No. 2235 K/Pdt/2020, tertanggal 6 September 2023 tentang Sita Eksekusi (vide bukti T-10);
- Menimbang bahwa telah dilakukan Eksekusi atas perintah dan di bawah pimpinan Ketua Pengadilan Negeri sebagaimana dimuat dalam Berita Acara Eksekusi Pengosongan No. 4/2023 Eks/PN.Jkt.Tim Jo No. 239/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Tim Jo No. 680/PDT/2020/PT DKI Jo No. 2235 K/Pdt/2020 tanggal 19 Oktober 2023, dan Berita Acara Eksekusi Penyerahan No. 4/2023 Eks/PN.Jkt.Tim Jo No. 239/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Tim Jo No. 680/PDT/2020/PT DKI Jo No. 2235 K/Pdt/2020 tanggal 19 Oktober 2023 dengan dasar Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Timur No. 4/2023 Eks/PN.Jkt.Tim Jo No. 239/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Tim Jo No. 680/PDT/2020/PT DKI Jo No. 2235 K/Pdt/2020, tertanggal 2 Agustus 2023, dan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Timur No. 4/2023 Eks/PN.Jkt.Tim Jo No. 239/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Tim Jo No. 680/PDT/2020/PT DKI Jo No. 2235 K/Pdt/2020, tertanggal 6 September 2023, yang mana pelaksanaan eksekusi

Hal. 65 dari 67 hal. Putusan Nomor 487/Pdt.Bth/2023/PN Jkt.Tim

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



tersebut telah dilaksanakan dengan benar sehingga sah secara hukum;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan diatas, tentang tahapan-tahapan pelaksanaan sita eksekusi yang sudah dilaksanakan secara prosedural, Majelis Hakim berpendapat dalil Pelawan sudah terbantahkan dan tidak berdasarkan hukum, sehingga Majelis menilai Pelawan bukan sebagai Pelawan yang baik dan benar oleh itu gugatan bantahan Pelawan tersebut dinyatakan ditolak untuk seluruhnya;

Menimbang bahwa karena gugatan bantahan Pelawan dinyatakan ditolak, maka mengenai surat-surat bukti yang tidak relevan dengan perkara ini Majelis Hakim kesampingkan;

Menimbang bahwa dengan demikian Pelawan berada dipihak yang kalah, maka berdasarkan ketentuan Pasal 181 (1) HIR, Pelawan harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan akan Pasal-Pasal Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek voor Indonesie), HIR, Rv, dan pasal-pasal dari perundang-undangan lain yang bersangkutan;

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

##### **DALAM EKSEPSI :**

- Mengabulkan Eksepsi Terlawan Penyita;

##### **DALAM POKOK PERKARA :**

1. Menolak gugatan perlawanan Pelawan;
2. Menghukum Pelawan untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp7.409.500,00 (tujuh juta empat ratus sembilan ribu lima ratus rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim pada hari Selasa, tanggal 13 Agustus 2024 oleh kami **DONY DORTMUND, S.H., M.H.**, sebagai Hakim Ketua Majelis, **GATOT ARDIAN AGUSTRIONO, S.H., Sp.N.**, dan **HERBERT HAREFA, S.H., M.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota Pengadilan Negeri Jakarta Timur, putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari Selasa, tanggal 20 Agustus 2024, oleh Hakim Ketua Majelis tersebut didampingi Hakim-Hakim anggota tersebut di atas, dengan dibantu oleh **IRMA ROSMAWATI, S.H.**, Panitera Pengganti Pengadilan Negeri Jakarta Timur yang ditunjuk berdasarkan Surat Penunjukan Nomor : 487/Pdt.Bth/2023/PN JKT.TIM tertanggal 02 Mei 2024, dengan dihadiri oleh Kuasa Pelawan dan Kuasa Terlawan Penyita, tanpa dihadiri Turut Terlawan Tersita I, Turut Terlawan Tersita II, Turut Terlawan Tersita

*Hal. 66 dari 67 hal. Putusan Nomor 487/Pdt.Bth/2023/PN Jkt.Tim*



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

III, Turut Terlawan Tersita IV, Turut Terlawan Tersita V, Turut Terlawan Tersita VI,  
Turut Terlawan Tersita VII dan Turut Terlawan Tersita VIII;

Hakim - Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

**GATOT ARDIAN AGUSTRIONO, S.H., Sp.N. DONY DORTMUND, S.H., M.H.**

**HERBERT HAREFA, S.H., M.H.**

Panitera Pengganti,

**IRMA ROSMAWATI, S.H.**

Perincian biaya:

- Biaya Pendaftaran.....	Rp 30.000,00
- Biaya Proses.....	Rp 100.000,00
- Panggilan.....	Rp 112.000,00
- Pemeriksaan Setempat (PS).....	Rp 1.000.000,00
- Redaksi.....	Rp 120.000,00
- Materai.....	Rp 10.000,00
- Lainnya.....	Rp 37.500,00
Jumlah.....	Rp 7.409.500,00

( tujuh juta empat ratus sembilan ribu lima ratus rupiah)

Hal. 67 dari 67 hal. Putusan Nomor 487/Pdt.Bth/2023/PN Jkt.Tim