



PUTUSAN
Nomor 1175 K/Pdt/2023

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

Ir. ONG ONGGO TJANDRA SETIAWAN, bertempat tinggal di Jalan Kebon Jeruk Baru, A-9, Nomor 18, RT 001, RW 008, Kelurahan Kebon Jeruk, Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat, dalam hal ini memberi kuasa kepada Sulistiawati, S.H. dan kawan, Para Advokat pada Kantor Hukum Sulistia & Partners, beralamat di Duta Mekar Asri, Blok P-8, Nomor 6, Kelurahan Cileungsi Kidul, Kecamatan Cileungsi, Kabupaten Bogor, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 8 September 2022;

Pemohon Kasasi dahulu Terbantah;

L a w a n

PT THE NEW ASIA INDUSTRIAL ESTATE, yang diwakili oleh Direktur Utama PT The New Asia Industrial Estate, Pascall Wilson, berkedudukan di Kawasan Industri Modern, Jalan Raya Jakarta-Serang, Km.68, Cikande, Serang, dalam hal ini memberi kuasa kepada Budi Widarto, S.H., M.H. dan kawan-kawan, Para Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum BJMHP, beralamat di Green Central City, Commercial Area, 3rd Floor, Jalan Gajah Mada, Nomor 188, Jakarta Barat berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 28 September 2022; Termohon Kasasi dahulu Pembantah;

D a n

1. PT PANCATAMA GOTONG ROYONG, dahulu berkedudukan di Jalan Pluit Timur, Blok L Timur, Nomor 21, Jakarta Utara (saat ini sudah tidak diketahui lagi alamatnya),

Halaman 1 dari 11 hal. Put. Nomor 1175 K/Pdt/2023



2. **LILI SUTARJO**, bertempat tinggal di Pluit Timur, Blok CC Sel, Nomor 4, RT 009, RW 009, Kelurahan Pluit, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara,
3. **GUNAWAN SUTARJO**, dahulu bertempat tinggal di Jalan Pluit Timur, Blok D S, Nomor 16, RT 009, RW 009, Kelurahan Pluit Timur, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara (saat ini sudah tidak diketahui lagi alamatnya),
4. **KEPALA KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL)**, berkedudukan di Jalan Raya Serang-Cilegon, Km. 3, Legok, Serang, dalam hal ini memberi kuasa kepada Agus Trewulianto dan kawan-kawan, Para Pegawai pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Serang, beralamat di Jalan Raya Serang-Cilegon, Legok, Serang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 31 Agustus 2021;
5. **SOEHARDI**, dahulu bertempat tinggal di Jalan Dokter Sutomo, Nomor 10, Jakarta Pusat (saat ini sudah tidak diketahui lagi alamatnya);

Para Turut Termohon Kasasi dahulu Para Terbantah;

Mahkamah Agung tersebut;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan surat-surat yang bersangkutan, Pembantah dalam bantahannya memohon kepada Pengadilan Negeri Serang untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan bantahan pihak perkara terhadap eksekusi lelang (penjualan di muka umum) yang diajukan Pembantah untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Pembantah adalah Pembantah yang benar dan beriktikad baik;
3. Menyatakan tidak dapat dilaksanakan eksekusi lelang berdasarkan Perkara Eksekusi Nomor 32/Eks/2018/PN Jkt.Utr. *juncto* Nomor

Halaman 2 dari 11 hal. Put. Nomor 1175 K/Pdt/2023



516/Pdt.G/2014/PN Jkt.Utr. *juncto* Nomor 217/PDT/2016/PT DKI. *juncto* Nomor 3077 K/PDT/2017 terhadap bidang-bidang tanah milik Pembantah yaitu:

- a. sebagian tanah Hak Guna Bangunan Nomor 29/Nambo Udik dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 10.24.09.01.28 seluas 11.402 m² tercatat atas nama PT The New Asia Industrial Estate sebagaimana yang diuraikan dalam surat ukur/peta tanggal 21 Juli 1998, Nomor 28, terletak di Desa Nambo Udik, Kecamatan Cikande, Kabupaten Serang, Provinsi Banten;
- b. sebagian tanah Hak Guna Bangunan Nomor 29/Nambo Udik seluas 322 m² tercatat atas nama PT The New Asia Industrial Estate sebagaimana yang diuraikan dalam surat ukur/peta tanggal 21 Juli 1998, Nomor 28, terletak di Desa Nambo Udik, Kecamatan Cikande, Kabupaten Serang, Provinsi Banten;
- c. sebagian tanah Hak Guna Bangunan Nomor 32/Nambo Udik dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 10.24.09.01.31 seluas 3.721 m² tercatat atas nama PT The New Asia Industrial Estate sebagaimana yang diuraikan dalam surat ukur/peta tanggal 21 Juli 1998, Nomor 28, terletak di Desa Nambo Udik, Kecamatan Cikande, Kabupaten Serang, Provinsi Banten;
- d. sebagian tanah Hak Guna Bangunan Nomor 33/Nambo Udik, dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 10.24.09.01.32 seluas 1.552 m² tercatat atas nama PT The New Asia Industrial Estate sebagaimana yang diuraikan dalam surat ukur/peta tanggal 21 Juli 1998, Nomor 32, terletak di Desa Nambo Udik, Kecamatan Cikande, Kabupaten Serang, Provinsi Banten;
- e. sebagian tanah Hak Guna Bangunan Nomor 40/Nambo Udik, dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 10.24.09.01.40 seluas 793 m² tercatat atas nama PT The New Asia Industrial Estate sebagaimana yang diuraikan dalam surat ukur/peta tanggal 23 September 1998 Nomor 40, terletak di Desa Nambo Udik, Kecamatan Cikande, Kabupaten Serang, Provinsi Banten;

Halaman 3 dari 11 hal. Put. Nomor 1175 K/Pdt/2023



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- f. sebagian tanah Hak Guna Bangunan Nomor 51/Nambo Udik, seluas 300 m² tercatat atas nama PT The New Asia Industrial Estate, terletak di Desa Nambo Udik, Kecamatan Cikande, Kabupaten Serang, Provinsi Banten;
 - g. sebagian tanah Hak Guna Bangunan Nomor 52/Nambo Udik, seluas 1.828 m² tercatat atas nama PT The New Asia Industrial Estate sebagaimana yang diuraikan dalam surat ukur/peta tanggal 21 Juli 1998, Nomor 28, terletak di Desa Nambo Udik, Kecamatan Cikande, Kabupaten Serang, Provinsi Banten;
 - h. sebagian tanah Hak Guna Bangunan Nomor 52/Nambo Udik, seluas 143 m² tercatat atas nama PT The New Asia Industrial Estate, terletak di Desa Nambo Udik, Kecamatan Cikande, Kabupaten Serang, Provinsi Banten;
 - i. sebagian tanah Hak Guna Bangunan Nomor 141/Nambo Udik dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 10.24.09.01.141 seluas 1.993 m² tercatat atas nama PT The New Asia Industrial Estate sebagaimana yang diuraikan dalam surat ukur/peta tanggal 27 Februari 1999, Nomor 11, terletak di Desa Nambo Udik, Kecamatan Cikande, Kabupaten Serang, Provinsi Banten;
4. Menghukum Para Terbantah agar mematuhi isi putusan Majelis Hakim dalam perkara bantahan pihak perkara terhadap eksekusi lelang (penjualan dimuka umum) ini;
 5. Menghukum Terbantah untuk membayar biaya perkara ini;
- Atau, apabila Majelis Hakim memeriksa perkara *a quo* berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Terbantah I dan Terbantah V masing-masing telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya: Eksepsi Terbantah I:

1. adanya iktikad tidak baik Pembantah dalam proses mediasi di pengadilan;
2. bantahan kurang pihak;
3. bantahan prematur;

Halaman 4 dari 11 hal. Put. Nomor 1175 K/Pdt/2023



4. *ne bis in idem*;
5. bantahan Pembantah menggunakan ketentuan peraturan yang telah dicabut dan dinyatakan tidak berlaku lagi;
6. bantahan kabur (*obscuur libel*);

Eksepsi Terbantah V:

1. gugatan *error in persona* dan eksepsi mohon dikeluarkan sebagai pihak;
2. *non persona standi in judicio*;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Serang telah memberikan Putusan Nomor 93/Pdt.Bth/2021/PN Srg., tanggal 14 Juni 2022, yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Terbantah I dan Terbantah V untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak bantahan Pembantah untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Pembantah adalah Pembantah yang tidak benar;
3. Menghukum Pembantah untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp10.915.000,00 (sepuluh juta sembilan ratus lima belas ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding putusan Pengadilan Negeri Serang tersebut dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Banten dengan Putusan Nomor 190/PDT/2022/PT BTN., tanggal 9 Agustus 2022, yang amarnya sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding Pembanding/Pembantah;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Serang Nomor 93/Pdt.Bth/2021/PN Srg., tanggal 14 Juni 2022, yang dimohonkan banding tersebut;

Mengadili Sendiri:

Dalam Provisi:

- Menolak provisi Pembanding/Pembantah;

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Terbanding I/Terbantah I dan Terbanding V/Terbantah V;

Dalam Pokok Perkara:

Halaman 5 dari 11 hal. Put. Nomor 1175 K/Pdt/2023



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Mengabulkan bantahan Pembanding untuk sebagian;
2. Menerima dan mengabulkan bantahan pihak perkara terhadap eksekusi lelang (penjualan di muka umum) yang diajukan Pembantah untuk sebagian;
3. Menyatakan Pembantah adalah Pembantah yang benar dan beriktikad baik;
4. Menyatakan tidak dapat dilaksanakan eksekusi lelang berdasarkan Perkara Eksekusi Nomor 32/Eks/2018/PN Jkt.Utr. *juncto* Nomor 516/Pdt.G/2014/PN Jkt.Utr. *juncto* Nomor 217/PDT/2016/PT DKI. *juncto* Nomor 3077 K/PDT/2017 terhadap bidang-bidang tanah milik Pembantah yaitu:
 - a. sebagian tanah Hak Guna Bangunan Nomor 29/Nambo Udik dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 10.24.09.01.28 seluas 11.402 m² tercatat atas nama PT The New Asia Industrial Estate sebagaimana yang diuraikan dalam surat ukur/peta tanggal 21 Juli 1998, Nomor 28, terletak di Desa Nambo Udik, Kecamatan Cikande, Kabupaten Serang, Provinsi Banten;
 - b. sebagian tanah Hak Guna Bangunan Nomor 29/Nambo Udik seluas 322 m² tercatat atas nama PT The New Asia Industrial Estate sebagaimana yang diuraikan dalam surat ukur/peta tanggal 21 Juli 1998, Nomor 28, terletak di Desa Nambo Udik, Kecamatan Cikande, Kabupaten Serang, Provinsi Banten;
 - c. sebagian tanah Hak Guna Bangunan Nomor 32/Nambo Udik dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 10.24.09.01.31 seluas 3.721 m² tercatat atas nama PT The New Asia Industrial Estate sebagaimana yang diuraikan dalam surat ukur/peta tanggal 21 Juli 1998, Nomor 28, terletak di Desa Nambo Udik, Kecamatan Cikande, Kabupaten Serang, Provinsi Banten;
 - d. sebagian tanah Hak Guna Bangunan Nomor 33/Nambo Udik, dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 10.24.09.01.32 seluas 1.552 m² tercatat atas nama PT The New Asia Industrial Estate sebagaimana yang diuraikan dalam surat ukur/peta tanggal 21 Juli 1998, Nomor 32,

Halaman 6 dari 11 hal. Put. Nomor 1175 K/Pdt/2023



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terletak di Desa Nambo Udik, Kecamatan Cikande, Kabupaten Serang, Provinsi Banten;

- e. sebagian tanah Hak Guna Bangunan Nomor 40/Nambo Udik, dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 10.24.09.01.40 seluas 793 m² tercatat atas nama PT The New Asia Industrial Estate sebagaimana yang diuraikan dalam surat ukur/peta tanggal 23 September 1998 Nomor 40, terletak di Desa Nambo Udik, Kecamatan Cikande, Kabupaten Serang, Provinsi Banten;
 - f. sebagian tanah Hak Guna Bangunan Nomor 51/Nambo Udik, seluas 300 m² tercatat atas nama PT The New Asia Industrial Estate, terletak di Desa Nambo Udik, Kecamatan Cikande, Kabupaten Serang, Provinsi Banten;
 - g. sebagian tanah Hak Guna Bangunan Nomor 52/Nambo Udik, seluas 1.828 m² tercatat atas nama PT The New Asia Industrial Estate sebagaimana yang diuraikan dalam surat ukur/peta tanggal 21 Juli 1998, Nomor 28, terletak di Desa Nambo Udik, Kecamatan Cikande, Kabupaten Serang, Provinsi Banten;
 - h. sebagian tanah Hak Guna Bangunan Nomor 52/Nambo Udik, seluas 143 m² tercatat atas nama PT The New Asia Industrial Estate, terletak di Desa Nambo Udik, Kecamatan Cikande, Kabupaten Serang, Provinsi Banten;
 - i. sebagian tanah Hak Guna Bangunan Nomor 141/Nambo Udik dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 10.24.09.01.141 seluas 1.993 m² tercatat atas nama PT The New Asia Industrial Estate sebagaimana yang diuraikan dalam surat ukur/peta tanggal 27 Februari 1999, Nomor 11, terletak di Desa Nambo Udik, Kecamatan Cikande, Kabupaten Serang, Provinsi Banten;
5. Menghukum Para Terbanding/Terbantah untuk membayar biaya perkara dalam dua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi pada tanggal 31 Agustus 2022 kemudian terhadapnya oleh

Halaman 7 dari 11 hal. Put. Nomor 1175 K/Pdt/2023

Disclaimer

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



Pemohon Kasasi dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 8 September 2022 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 12 September 2022 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 93/Pdt.Bth/2021/PN Srg. *juncto* Nomor 190/PDT/2022/PT BTN. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Serang, permohonan tersebut disertai dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 12 September 2022;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan memori kasasi yang diterima pada tanggal 12 September 2022 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Pemohon Kasasi meminta agar:

1. Menerima permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi dahulu Terbanding I/Terbantah I/Pemohon Eksekusi Lelang untuk seluruhnya;
2. Memperbaiki Putusan Pengadilan Tinggi Banten, tanggal 9 Agustus 2022, Nomor 190/PDT/2022/PT BTN. *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Serang Nomor 93/Pdt.Bth./2021/PN Srg., tanggal 14 Juni 2022, yang dimohonkan kasasi tersebut;
3. Dan dengan:

Mengadili Sendiri:

- Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Serang Nomor 93/Pdt.Bth/2021/PN Srg., tanggal 14 Juni 2022;
- Menghukum Pembanding/semula Pembantah sekarang Termohon Kasasi I untuk membayar biaya perkara di ketiga tingkat pengadilan;

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Termohon Kasasi telah mengajukan kontra memori kasasi pada tanggal 10 Oktober 2022 yang pada pokoknya memohon kepada Mahkamah Agung agar menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan kasasi tersebut Mahkamah



Agung berpendapat:

Bahwa alasan tersebut dapat dibenarkan, oleh karena setelah membaca dan meneliti memori kasasi tanggal 12 September 2022 dan kontra memori kasasi tanggal 10 Oktober 2022 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini putusan Pengadilan Tinggi Banten yang membatalkan putusan Pengadilan Negeri Serang telah salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa upaya hukum peninjauan kembali tidak dapat menangguhkan pelaksanaan eksekusi;

Bahwa dalil jika ada laporan polisi atas objek sengketa, yang ternyata dari pihak kepolisian telah menerbitkan surat perintah penghentian penyidikan atas objek sengketa, sehingga status objek sengketa telah berkekuatan hukum tetap dan dapat dieksekusi, sehingga Pembantah bukan merupakan Pembantah yang benar;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, Mahkamah Agung berpendapat bahwa terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi Ir. ONG ONGGO TJANDRA SETIAWAN dan membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Banten Nomor 93/Pdt.Bth/2021/PN Srg., tanggal 14 Juni 2022 yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Serang Nomor 190/PDT/2022/PT BTN., tanggal 9 Agustus 2022, serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan di bawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Termohon Kasasi berada di pihak yang kalah, maka dihukum untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan;

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

Halaman 9 dari 11 hal. Put. Nomor 1175 K/Pdt/2023



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

MENGADILI:

- Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **Ir. ONG ONGGO TJANDRA SETIAWAN** tersebut;
- Membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Banten Nomor 190/PDT/2022/PT BTN., tanggal 9 Agustus 2022 yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Serang Nomor 93/Pdt.Bth/2021/PN Srg., tanggal 14 Juni 2022;

MENGADILI SENDIRI:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Terbantah I dan Terbantah V untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak bantahan Pembantah untuk seluruhnya;
 2. Menyatakan Pembantah adalah Pembantah yang tidak benar;
- Menghukum Termohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan, yang dalam tingkat kasasi sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Kamis, tanggal 8 Juni 2023 oleh Dr. Yakup Ginting, S.H., C.N., M.Kn., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Drs. Muh. Yunus Wahab, S.H., M.H. dan Dr. Nani Indrawati, S.H., M.Hum., Hakim-hakim Agung sebagai Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Ahmad Faisal Munawwir, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-hakim Anggota:

Ketua Majelis,

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

Dr. Yakup Ginting, S.H., C.N., M.Kn.

Dr. Nani Indrawati, S.H., M.Hum.

Halaman 10 dari 11 hal. Put. Nomor 1175 K/Pdt/2023



Panitera Pengganti,

Ahmad Faisal Munawwir, S.H., M.H.

Biaya-biaya Kasasi:

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

Halaman 11 dari 11 hal. Put. Nomor 1175 K/Pdt/2023