



P U T U S A N

Nomor 216/PDT/2017/PT.DKI

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Jakarta yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara perdata dalam peradilan tingkat banding, menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara perdata antara :

Ny. MEIFILLIA, Tempat / tgl lahir : Jakarta / 02 Mei 1970, Pekerjaan : Ibu rumah tangga, Alamat : Jl. Pasar Baru No.45 RT.004 RW.001 Kelurahan Pasar Baru Kecamatan Sawah Besar Jakarta Pusat, yang dalam hal ini diwakili oleh kuasa hukumnya : Dede Kurnadi, SH, Arnold Hutajulu, SH, dan Na'asan L., SH, Hotman P. Girsang, SH para Advokat, Pengacara dan Konsultan Hukum yang berkantor pada Law Office "D. KURNADI, SH & PARTNERS, Advocates and Legal Consultants" beralamat di Jl. Dwiwarna IV No.11A Karang Anyar Sawah Besar Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 007/Sk-Pdt/dK/I/2016 tanggal 21 Januari 2016 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dengan No. 170/Leg.Srt.Kuasa/ PN.Jkt.Pst pada tanggal 22 Januari 2016, yang mengambil domisili hukum di kantor kuasanya tersebut diatas, dengan ini mengajukan Perlawanan Eksekusi terhadap Penetapan Sita Eksekusi Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 094/2015 Eks. PN.JP. tanggal 16 Januari 2016, selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING** semula **PELAWAN EKSEKUSI**;

MELAWAN

1. **TAN ENG HO**, Alamat Jl. Tarogong Baru B-2 RT.011 RW.007 Kelurahan Gandaria Kecamatan Cilandak Jakarta Selatan;
2. **TAN ENG SHIONG**, Alamat Jl. Tarogong Baru B-2 RT.011 RW.007 Kelurahan Gandaria Kecamatan Cilandak Jakarta Selatan;

Dalam hal ini Terlawan Eksekusi I dan Terlawan Eksekusi II diwakili oleh kuasanya : DR. Amir Syamsudin, SH, MH, S. Hardina, SH, Marisa Iskandar, SH, LL.M, dan Iqbal Baharudin, SH, Advokat pada Law Offices "Amir

Hal. 1 dari 28 hal. Putusan No. 216/PDT/2017/PT. DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Syamsudin & Partners”, berkantor di Menara Sudirman 9th Floor, Jl. Jend. Sudirman Kav.60 Jakarta 12190, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 73/AS/16 tanggal 22 Februari 2016 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dengan Nomor 0519/Leg.Srt.Kuasa/PN.Jkt.Pst pada tanggal 23 Februari 2016, yang mengambil domisili hukum di kantor kuasanya tersebut diatas untuk selanjutnya disebut sebagai **PARA TERBANDING** semula **TERLAWAN EKSEKUSI I dan II**;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 216/PEN/PDT/2017/PT.DKI, tanggal 28 April 2017 tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut ditingkat banding;
2. Berkas perkara Nomor 216/PDT/2017/PT.DKI dan surat-surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Pelawan Eksekusi melalui surat perlawanan eksekusinya tanggal 22 Januari 2016 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Perdata Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 22 Januari 2016 dalam Register Nomor : 38/PDT.BTH/2016/PN.JKT.PST., yang kemudian diperbaiki sesuai dengan surat perbaikan tanggal 21 Maret 2016, telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

I. OBJEK PERLAWANAN EKSEKUSI :

1. Bahwa pada hari Rabu tanggal 20 Januari 2016, Pelawan yang bernama Ny. Meifillia Limboro selaku Pemilik dan penghuni tanah berikut bangunan rumah tinggal / toko yang terletak di Jl. Pasar Baru No.45 Kelurahan Pasar Baru Kecamatan Sawah Besar Jakarta Pusat telah menerima Surat Berita Acara Sita Eksekusi No. : 094/2015.EKS dari Pengadilan Negeri Jakarta Pusat.
2. Bahwa surat Berita Acara Sita Eksekusi Eksekusi sebagaimana telah diterima oleh Pelawan adalah mengacu pada Surat Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor : 094/2015. Eks. Jo. No.395/Pdt.G/2008/PN.Jkt.Pst.Jo.No.325/Pdt/2010/PT.DKI Jo.3033 K/Pdt.2011 yang pada intinya telah menetapkan mengabulkan permohonan Para Pemohon Eksekusi atau Para Terlawan aquo dan memerintahkan

Hal. 2 dari 28 hal. Putusan No. 216/PDT/2017/PT. DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melaksanakan sita eksekusi terhadap tanah berikut bangunan rumah tinggal yang terletak di Jl. Pasar Baru No.45 Kelurahan Pasar Baru Kecamatan Sawah Besar Jakarta Pusat sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan **No.345** dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 246/Pasar Baru

3. Bahwa disampaikannya surat Berita Acara Sita Eksekusi sebagaimana disebut point 1 adalah guna memenuhi maksud bunyi Pasal isi "Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 29 Juni 2009 Nomor : 395/Pdt.G/2008/PN.Jkt.Pst Jo. Nomor : 325/Pdt/2010/PT.DKI tanggal 3 Januari 2011 Jo. Nomor : 3033.K/Pdt/2011 tanggal 15 Mei 2012 yang telah mempunyai kekuatan Hukum tetap.
4. Bahwa faktanya Pelawan sekaligus Penghuni langsung objek tanah berikut Bangunan rumah tinggal yang terletak di Jl. Pasar Baru No.45 Rt.004 Rw.001 Kelurahan Pasar Baru Kecamatan Sawah Besar Jakarta Pusat dan beritikad baik sejak tahun 1970 atau selama kurang lebih 45 tahun bersama-sama dengan seluruh anggota keluarga lainnya, mengenal baik dengan tetangga warga sekitar rumahnya telah menguasai, menggarap dan menghuni bidang tanah dengan tidak pernah mendapatkan gangguan dari pihak manapun juga.
5. Bahwa Pelawan adalah Penggarap tanah atau Penghuni bangunan rumah tinggal objek eksekusi selama jangka waktu lebih dari 30 tahun dan beritikad baik oleh karenanya berhak mendapatkan perlindungan hukum dari Negara maka Pelawan dengan ini menolak tegas Surat Berita Acara Eksekusi yang selanjutnya pelaksanaan Eksekusi terhadap objek tanah dan bangunan yang sampai dengan saat ini sedang ditempati secara baik oleh Pelawan.
6. Bahwa untuk itu Pelawan tegas berkeyakinan dan menilai Surat Berita Acara Sita Eksekusi Nomor : 094/2015.EKS tertanggal 20 Januari 2016 yang mengacu pada "Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 29 Juni 2009 Nomor : 395/Pdt.G/2008/PN.Jkt.Pst Jo. Nomor : 325/Pdt/2010/PT.DKI tanggal 3 Januari 2011 Jo. Nomor : 3033.K/Pdt/2011 tanggal 15 Mei 2012 yang telah mempunyai kekuatan Hukum tetap. Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tertanggal 27 Agustus 2015 No.76/2013.Eks. yang sejak diajukan perkaranya gugatan perdata sampai dengan saat ini **tidak pernah melibatkan atau menarik** Pelawan sebagai Pihak dalam perkara, yang mana

Hal. 3 dari 28 hal. Putusan No. 216/PDT/2017/PT. DKI

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)



keadaan tersebut adalah telah tidak sesuai dengan Azas Peradilan Negara kita yang **Fair Trial Balance** serta telah menimbulkan **kerugian bagi Pelawan**.

II. ALASAN HUKUM PERLAWANAN EKSEKUSI :

1. Bahwa Pelawan Penghuni langsung atas tanah berikut Bangunan rumah tinggal atau Toko diatas tanah seluas 444m2 terletak di Jl. Pasar Baru No.45 Kelurahan Pasar Baru Kecamatan Sawah Besar Jakarta Pusat dan beritikad baik selama lebih dari 45 tahun bersama-sama dengan seluruh anggota keluarga lainnya, telah mengenal baik dengan tetangga maupun warga sekitar rumahnya serta tidak pernah mendapatkan gangguan atau hambatan dari pihak manapun juga.
2. Bahwa Pelawan telah memperoleh bidang tanah berikut bangunan sebagaimana dimaksud Point 1 melalui cara Hibah tertanggal 11 Nopember 2012.
3. Bahwa adapun batas batas tanah berikut bangunan yang sampai dengan saat ini dikuasai secara baik oleh Pelawan adalah sebagai berikut :
 - Sebelah Utara : Tanah Sertifikat HGB 2738 / Pasar Baru
 - Sebelah Selatan : Tanah Sertifikat HGB No.4682/Pasar Baru
 - Timur : Jalan Pasar Baru
 - Barat : Tanah Negara
4. Bahwa sehubungan dengan adanya perkara gugatan perdata antara Tan Eng Ho dan Tan Eng Shiong melawan Sunarto Wongso Yuwono sebagaimana Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor : 395/Pdt.G/2008/PN.JKT.PST, Putusan tingkat Banding Pengadilan Tinggi DKI Jakarta sebagaimana Putusan Perkara Nomor : 325/Pdt/2010/PT/DKI. tanggal 3 Januari 2011 dan Putusan Kasasi Tingkat Mahkamah Agung Nomor : 3033.K/Pdt/2011 tanggal 15 Mei 2012 yang telah berkekuatan hukum tetap, dengan ini menegaskan bahwa Pelawan sama sekali TIDAK TAHU MENAHU, tidak pernah dilibatkan atau ditarik menjadi Pihak dalam perkara tersebut bahkan Pelawan belum atau tidak pernah sekalipun memberikan Kuasa atau izin kepada siapapun juga dalam proses Hukum perkara gugatan perdata

Hal. 4 dari 28 hal. Putusan No. 216/PDT/2017/PT. DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagaimana dimaksud diatas sampai diperolehnya putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap.

5. Bahwa Pelawan menegaskan kembali bahwa Pelawan selain tidak tahu menahu dan tidak pernah menjadi Pihak dalam perkara antara Penggugat Tan Eng Ho dan Tan Eng Shiong melawan Tergugat Sunarto Wongso Yuwono (saat ini Tergugat telah meninggal dunia), bahkan sampai dengan saat diajukan perlawanan ini Pelawan tidak pernah mendapat panggilan maupun diberikan salinan atau copy Putusan Pengadilan baik dari Tingkat Pengadilan Negeri sampai dengan Putusan Mahkamah Agung, padahal ini jelas-jelas menyangkut nasib dan kehidupan masa depan Pelawan serta keluarganya yang telah tinggal dan menghuni tanah berikut rumah tinggal / Toko yang terletak di Jl. Pasar Baru No.45 Kelurahan Pasar Baru Kecamatan Sawah Besar Jakarta Pusat.
6. Bahwa Pelawan sejak dilahirkan tahun 1970 atau selama sekitar 45 tahun sampai dengan saat ini telah tinggal dan menghuni tanah berikut bangunan toko objek eksekusi selalu beritikad baik tidak pernah mendapatkan hambatan ataupun gangguan dari pihak manapun juga, telah memiliki KTP, Kartu Keluarga dan Surat Izin Perumahan (SIP) Nomor : TS.1.04/0001/06.11 tertanggal 27 Agustus 2008 yang dikeluarkan oleh Kantor Dinas Perumahan provinsi DKI Jakarta bahkan selain itu Pelawan juga telah terdaftar dan mempunyai Hak pilih pada Pilkada DKI Jakarta.
7. Bahwa sebagai Bukti bahwa Pelawan adalah Pelawan yang beritikad baik dan penghuni tanah bangunan rumah tinggal / toko objek Eksekusi juga dibuktikan dengan dimilikinya SPPT PBB atas nama Pelawan (MEIFILLIA) dengan Nomor Objek Pajaknya adalah : 31.730.6000102700110 yang mana pajak PBB setiap tahunnya selalu dibayar tepat oleh Pelawan.
8. Bahwa Pelawan menolak tegas keberadaan Sertifikat HGB No.345 / Pasar Baru berada pada bidang tanah Objek Eksekusi karena berdasarkan bukti bukti yang ada, bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Pusat telah keliru memasukan dasar Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 345 / Pasar Baru dalam Surat Penetapan Sita Eksekusi maupun Berita Acara Sita Eksekusinya karena yang menjadi dasar kepemilikan tanahnya adalah Serifikat HGB No. 245 / Pasar Baru

Hal. 5 dari 28 hal. Putusan No. 216/PDT/2017/PT. DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bukanlah Sertifikat HGB No.345, sehingga Pelawan Menilai Penetapan Sita Eksekusi telah keliru atau tidak tepat objek tanahnya.

9. Bahwa berdasarkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah dari Kantor Badan Pertanahan Nasional No.2118/X/JP/82 tertanggal 13 Oktober 1982 dan Surat Nomor : 3112/X/JP/82 tertanggal 13 Oktober 1982 tanah bekas Sertifikat HGB No.245 dan No.246/Pasar Baru yang terletak di Jl. Pasar Baru No.45 Rt.004 Rw.001 Kelurahan Pasar Baru Kecamatan sawah Besar Jakarta Pusat saat ini telah menjadi TANAH NEGARA, sehingga oleh karenanya sangat keliru dan tidak berdasarkan hukum apabila para Terlawan mensengketakan kedua objek tanah tersebut.
10. Bahwa asal bidang tanah objek Eksekusi yang terletak di Jalan Pasar Baru No.45 Rt.004 Rw.001 Kelurahan Pasar Baru kecamatan Sawah Besar Jakarta Pusat adalah tanah bekas Hak Barat eigendom Verponding yaitu tanah milik pada zaman Hindia Belanda yang kemudian diambil alih oleh Negara dengan Undang undang Nomor 1 tahun 1958.
11. Bahwa begitu pula setelah terbitnya Undang Undang Pokok Agraria No. 5 tahun 1960 telah tegas menyatakan bahwa kepada para pemilik tanah tanah bekas Hak Barat diberikan kesempatan untuk merubah hak tanahnya menjadi Hak Atas Tanah sesuai dengan Undang Undang ini dengan batas waktu sampai dengan tanggal 24 September 1980, sedangkan apabila selama jangka waktu tersebut tidak dilakukan perpanjangan ataupun peningkatan hak maka tanahnya menjadi TANAH NEGARA ATAU TANAH YANG LANGSUNG DIKUASAI OLEH NEGARA.
12. Bahwa sertifikat tanah yang terbit berdasarkan Eigendom Verponding hanya berlaku untuk jangka waktu 20 tahun dan apabila tidak diperpanjang oleh Pemilik sertifikat tersebut maka tanahnya kembali menjadi tanah milik Negara, sedangkan menurut Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 tahun 1960 siapa yang menempati dan menguasai tanah negara secara itikad baik maka kepadanya diberikan hak prioritas untuk mengajukan permohonan peningkatan hak atas tanah tersebut.
13. Bahwa berdasarkan Pasal 5 KEPPRES No.32 tahun 1979 Tanah-tanah bekas Hak Barat yang telah berakhir jangka waktunya pada tanggal 24

Hal. 6 dari 28 hal. Putusan No. 216/PDT/2017/PT. DKI

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)



September 1980 kembali menjadi **TANAH YANG LANGSUNG DIKUASAI OLEH NEGARA** dan diberikan prioritas untuk mendapatkan hak atas tanah tersebut adalah rakyat yang mendudukinya. Adapun penjabaran ketentuan peraturan tersebut adalah sebagai berikut :

- a. Bahwa Obyek tanah eks Hak Guna Bangunan No.245 dan No.246/Pasar Baru adalah hak atas tanah yang berasal dari Konversi Hak Barat, yang berakhir serentak jangka waktunya pada tanggal 24 September 1980 (atau 20 tahun setelah berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria No.5 tahun 1960), yang diatur secara khusus dengan Keputusan Presiden RI No, 32 tahun 1979 jo Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 tahun 1979. (**Lex Specialis**)
- b. Bahwa dalam Konsiderans KEPPRES No.32 tahun 1979 ditegaskan bahwa karena syarat-syarat pemberian dan penguasaan hak-hak atas tanah asal konversi Hak Barat sudah tidak sesuai lagi dengan Dasar Negara Pancasila dan Undang Undang Dasar 1945, maka penyelesaiannya dilaksanakan dengan cara "pemberian hak baru" (tidak dikenal perpanjangan Hak Baru melainkan **PEMBERIAN HAK BARU**). Artinya : Tidak lagi dikenal atau diabaikan hubungan hukum antara Bekas Pemegang Hak dengan "**tanahnya**", yang dipertegas dalam Pasal 1 Keppres No.32 tahun 1979 diatas sebagai berikut :

Pasal 1 : " Tanah Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai asal Konversi hak Barat yang jangka waktunya akan berakhir pada tanggal 24 September 1980 sebagaimana dimaksud dalam Undang Undang No.5 tahun 1960 pada saat berakhirnya Hak yang bersangkutan "**MENJADI TANAH YANG LANGSUNG DIKUASAI OLEH NEGARA**"

- c. Bahwa dalam Keppres No.32 tahun 1979 berakhirnya jangka waktu Hak Guna Bangunan "**TANAHNYA LANGSUNG DIKUASAI OLEH NEGARA**" Sedangkan umumnya berakhirnya Hak Guna Bangunan mengakibatkan tanahnya menjadi Tanah NEGARA, Namun TIDAK DIKUASAI OLEH NEGARA (Hanya Status Hukumnya saja sedangkan tanahnya tidak dikuasai oleh Negara).

Hal. 7 dari 28 hal. Putusan No. 216/PDT/2017/PT. DKI



- d. Bahwa untuk itulah diterbitkannya KEPPRES No.32 tahun 1979 yang menyatakan **“MENGUASAI SECARA LANGSUNG”** tanah bekas hak barat tersebut, sehingga dengan demikian menjadi **kewenangan Negara yang penuh** untuk mengatur kembali penguasaan dan penggunaan tanah tersebut, lebih lanjut diatur bahwa kepada Para Bekas pemegang Hak yang menggunakan sendiri tanahnya **“DIBERIKAN HAK BARU** sepanjang masih memenuhi syarat-syarat antara lain : Harus mengajukan permohonan sebelum tanggal 24 September 1960 dan masih berstatus sebagai WNI. (Pasal 2 Keppres No.32 tahun 1979).
- e. Pasal 5 KEPPRES No.32 tahun 1979 mengatur bahwa “Tanah-tanah perkampungan bekas HGB dan Hak Pakai asal Konversi Hak Barat yang telah menjadi perkampungan atau diduduki rakyat, **akan diberikan prioritas kepada rakyat yang mendudukinya”**.
- f. Bahwa dari ketentuan Pasal 5 Keppres No.32 tahun 1979 Jo Pasal 13 Peraturan Menteri Dalam Negeri No.3 tahun 1979 tersebut, faktanya sangatlah jelas bahwa **“PELAWAN EKSEKUSI A QUO”** jauh sebelum tanggal berlakunya Permendagri No. 3 tahun 1979 atau tanggal 22 Agustus 1979, **nyata-nyata telah menduduki tanah tersebut secara ITIKAD BAIK harus diprioritaskan untuk memperoleh pemberian HAK BARU ATAS TANAH dari NEGARA.**

14. Bahwa Bukti kepemilikan yang diajukan dan dipergunakan oleh para Terlawan dalam perkara gugatan Perdata sebagaimana dimaksud point 2 diatas adalah berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 245 Desa Pasar Baru, Surat Ukur Nomor 175 tahun 1940 dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 246 Desa Pasar Baru, Surat Ukur No.343 tahun 1932 yang tidak pernah diperpanjang ataupun ditingkatkan oleh pemiliknya sehingga oleh karenanya berdasarkan ketentuan perundang-undangan yang berlaku khususnya Pasal 35 ayat 1 huruf a Peraturan Pemerintah No. 40 tahun 1996 yang berbunyi sebagai berikut :

(1). Hak Guna Bangunan (HGB) hapus karena :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam Keputusan pemberian atau perpanjangannya atau dalam perjanjian pemberiannya.

Yang untuk selanjutnya telah ditegaskan pula pada Ketentuan Pasal 36 ayat 1 dan Pasal 37 ayat 1 menyatakan sebagai berikut :

Pasal 36 ayat 1 :

- (1). "Hapusnya Hak Guna Bangunan atas Tanah Negara sebagaimana dimaksud Pasal 35 mengakibatkan tanah menjadi TANAH NEGARA."

Pasal 37 ayat 1 :

- (1). "Apabila Hak Guna Bangunan atas tanah Negara dan tidak diperpanjang atau tidak diperbaharui, maka bekas pemegang hak bangunan *wajib membongkar bangunan dan benda-benda yang ada di atasnya dan menyerahkan tanahnya kepada Negara dalam keadaan kosong* dalam waktu satu tahun sejak hapusnya Hak Guna Bangunan"
15. Bahwa berdasarkan ketentuan hukum tersebut maka pengakuan kepemilikan atau Klaim para Terlawan atas objek bidang tanah sebagaimana didalilkan para Terlawan adalah TIDAK TEPAT DAN TIDAK BERDASARKAN HUKUM karena tanah yang didalilkan hak kepemilikannya adalah TELAH HAPUS DAN MENJADI TANAH NEGARA.
 16. Bahwa namun demikian patut diketahui bahwa penguasaan fisik lokasi bidang tanah Objek Eksekusi yang dilakukan oleh Pelawan sejak tahun 1970 sampai dengan saat ini adalah penguasaan atau penggarapan tanah secara baik dan terus menerus dengan itikad baik sehingga oleh karenanya harus mendapatkan perlindungan hukum sesuai dengan ketentuan Perundang-undangan yang berlaku.
 17. Bahwa dasar penguasaan fisik bidang tanah objek eksekusi sejak tahun 1970 oleh Pelawan telah didukung pula dengan adanya Surat Pernyataan Penguasaan Fisik tanah tertanggal 8 Januari 2015 yang diketahui oleh tetangga, warga sekitar, diketahui oleh Pengurus RT/RW setempat maupun Lurah Kelurahan Pasar Baru, Jakarta Pusat.

Hal. 9 dari 28 hal. Putusan No. 216/PDT/2017/PT. DKI



18. Bahwa pada saat diajukan surat Perlawanan Eksekusi ini, Pelawan pun telah memiliki Surat Keterangan Pendaftaran Tanah sebagaimana Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor : 126/2015 BPN Jakarta Pusat yang menyatakan bahwa berdasarkan hasil pengukuran dan penelitian pada peta pendaftaran yang telah dilakukan oleh Kantor Badan Pertanahan Jakarta Pusat, tanah tersebut telah berstatus TANAH NEGARA dan bekas Hak Guna Bangunan No.245 dan No.246/Pasar Baru yang telah **GUGUR DAN LANGSUNG DIKUASAI OLEH NEGARA** berdasarkan KEPPRES No.32 tahun 1979 sebagaimana diperkuat dalam Surat Edaran Menteri Dalam Negeri tanggal 30 Agustus 1979 No. BTU.8 / 356/8/79 pada bagian umum angka 2 diper tegas lagi sebagai berikut : Berakhirnya Hak atas tanah asal konversi hak barat pada tanggal 24 September 1980 merupakan prinsip yang telah digariskan di dalam UUPA, dengan maksud mengakhiri berlakunya Hak-Hak Barat atas tanah di Indonesia dengan segala sifat-sifatnya yang tidak sesuai dengan Pancasila dan UUD 1945, oleh karena itu Hak atas tanah asal Konversi Hak Barat tersebut **"Tidak akan diperpanjang lagi"** artinya diputus hubungan hukumnya antara bekas pemegang Hak dengan tanahnya, lebih tegas menjadi **TANAH YANG LANGSUNG DIKUASAI OLEH NEGARA.**
19. Bahwa selain itu faktanya bangunan rumah tinggal Objek Eksekusi yang terletak di Jalan Pasar Baru No. 45 Jakarta Pusat telah dua kali mengalami musibah kebakaran yaitu pada tahun 1965 dan pada tahun 1975 yang telah menghancurkan seluruh bangunan diatasnya sehingga oleh karenanya saat ini sudah tidak ada lagi bangunan eigendom Verponding diatas tanah milik Negara yang diakui oleh Para Terlawan.
20. Bahwa berdasarkan uraian-uraian alasan sebagaimana disebut diatas, maka oleh karenanya Pelawan menilai Penetapan Sita Eksekusi dan upaya paksa Eksekusi lanjutannya ADALAH KELIRU DAN TIDAK BERDASARKAN HUKUM, Pelawan dengan ini melawan tegas Upaya Sita Eksekusi sampai dengan Pelaksanaan lanjutan Eksekusi Pengosongan Objek Tanah oleh Pengadilan Negeri Jakarta Pusat terhadap bidang tanah berikut bangunan seluas 443m2 terletak di Jl. Pasar baru No.45 Rt.004 Rw.001 Kelurahan Pasar Baru Kecamatan Sawah Besar Jakarta Pusat dengan alasan PELAWAN SELAKU

Hal. 10 dari 28 hal. Putusan No. 216/PDT/2017/PT. DKI



PENGGARAP/PEMILIK TANAH DAN BANGUNAN YANG BERITIKAD BAIK SELAMA 45 TAHUN TIDAK PERNAH DITARIK MENJADI PIHAK DALAM PERKARA PARA PIHAK dan selain itu bidang tanah yang menjadi Objek Eksekusi tersebut saat ini BUKANLAH MILIK SAH DARI PARA TERLAWAN EKSEKUSI KARENA BUKTI SERTIFIKAT HAK GUNA BANGUNAN PELAWAN NOMOR 245 DAN 246/PASAR BARU TELAH GUGUR ATAU HAPUS KARENA UNDANG-UNDANG DAN OLEH KARENANYA TELAH MENJADI TANAH NEGARA, Sehingga atas dasar tersebut Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor : 094/2015.Eks. tertanggal 16 Januari 2016 adalah CACAT HUKUM DAN TIDAK MENGIKAT SERTA TIDAK MEMILIKI KEKUATAN EKSEKUTORIAL.

III. PERMOHONAN :

Berdasarkan seluruh alasan-alasan sebagaimana telah diuraikan diatas, maka kami selaku Pelawan dengan ini memohon kiranya kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat khususnya Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara perlawanan ini berkenan memutuskan yang amarya sebagai berikut :

1. Menerima seluruh dalil dalil Pelawan
2. Mengabulkan Perlawanan Pelawan
3. Menyatakan Pelawan adalah sebagai Pelawan yang beritikad baik
4. Menyatakan Bukti Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 245/Pasar Baru dan Nomor.246/Pasar Baru telah habis/Gugur masa berlakunya dan TANAHNYA MENJADI TANAH NEGARA **ATAU TANAH YANG LANGSUNG DIKUASAI NEGARA.**
5. Menyatakan Tanah Objek Eksekusi seluas 444 m2 yang terletak di Jl. Pasar Baru No.45 Rt.004 Rw.001 Kelurahan Pasar Baru Kecamatan Sawah Besar Jakarta Pusat SECARA HUKUM MENJADI TANAH NEGARA **ATAU TANAH YANG LANGSUNG DIKUASAI OLEH NEGARA.**
6. Membatalkan Sita Eksekusi maupun Upaya Eksekusi / Paksa lanjutanya atau setidaknya-tidaknya menunda Pelaksanaan Eksekusi atas bidang tanah Objek Eksekusi yang terletak di Jl. Pasar Baru No.45



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rt.004 Rw.001 Kelurahan Pasar Baru Kecamatan Sawah Besar
Jakarta Pusat.

7. Menyatakan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat
tertanggal 16 Januari 2016 Nomor: 094/2015.Eks. adalah CACAT
HUKUM dan TIDAK BERKEKUATAN HUKUM.

8. Membebaskan Biaya perkara kepada Terlawan Eksekusi

Atau

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang memeriksa dan
memutus perkara ini berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (ex
ae quo et bono).

Menimbang, bahwa atas gugatan perlawanan eksekusi tersebut, pihak
Terlawan Eksekusi I dan II telah mengajukan Eksepsi dan Jawaban tertanggal
29 Maret 2016 adalah sebagai berikut :

Dalam Eksepsi :

Eksepsi Tentang Kedudukan Hukum Pelawan Eksekusi/LEGAL STANDING

1. Bahwa apabila diteliti, Posita Bantahan Pelawan Eksekusi Halaman 2 butir
1 yang mendalilkan bahwa :

"..... Pelawan yang bernama Ny. Meifillia Limboro selaku **PEMILIK** dan
Penghuni tanah berikut bangunan rumah tinggal / toko yang terletak di
Jalan Pasar Baru No. 45, Kel. Pasar Baru, Kec. Sawah Besar Jakarta
Pusat".

2. Bahwa selanjutnya didalam Posita halaman 5 butir 6 dan 7, mendalilkan
kepenghunan Pelawan diatas tanah berikut bangunan rumah tinggal/toko
yang terletak di Jalan Pasar Baru No. 45, Kel. Pasar Baru, Kec. Sawah
Besar Jakarta Pusa didasarkan :

- Telah memiliki KTP, Kartu Keluarga dan Surat Izin Perumahan (SIP)
No. TS. 1.04/0001/06.11 tertanggal 27 Agustus 2008 yang dikeluarkan
oleh Kantor Dinas Perumahan Propinsi DKI Jakarta.
- SPPT PBB dengan nomor obyek pajak : 31.730.6000102700110 a.n.
Meifillia.

3. Bahwa KTP, KK (Kartu Keluarga), Surat Ijin Perumahan (SIP) dan PBB
bukan merupakan **bukti kepemilikan** Pelawan Eksekusi atas Bangunan
Rumah Obyek Sengketa.

Hal. 12 dari 28 hal. Putusan No. 216/PDT/2017/PT. DKI

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

- **KTP** adalah identitas resmi seseorang sebagai penduduk Indonesia yang wajib dimiliki yang telah berusia 17 tahun dan atau telah menikah.
 - **KK (kartu keluarga)** adalah kartu identitas keluarga yang memuat data tentang nama, susunan hubungan dalam keluarga. Sehingga kartu keluarga hanyalah merupakan bukti yang sah dan kuat atas status identitas keluarga dan anggota keluarga akan kedudukan keberadaan kependudukan seseorang.
 - **Surat Ijin Perumahan** yang diterbitkan oleh Gubernur Propinsi DKI Jakarta karena bangunan rumah aquo **bukan termasuk perumahan yang dikuasai Gubernur Propinsi DKI Jakarta** mengingat pada awalnya orangtua Sunarto Wongso Yuwono yang bernama Wong Kie Tjauw selaku Tergugat dalam perkara Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 395/Pdt.G/2008/PN.Jkt.Pst. jo. Pengadilan Tinggi Jakarta No. 325/Pdt/2010/PT.DKI jo. Mahkamah Agung No. 3033 K/Pdt/2011) **MENYEWA** Bangunan Rumah sengketa dari orangtua Para Terlawan Eksekusi.
4. Dengan demikian bukti KTP, Kartu Keluarga dan Surat Izin Perumahan (SIP) No. TS.1.04/0001/06.11 tertanggal 27 Agustus 2008 yang dikeluarkan oleh Kantor Dinas Perumahan Propinsi DKI Jakarta serta SPPT PBB dengan nomor obyek pajak : 31.730.6000102700110 a.n. Meifillia, menurut hukum **TIDAK DAPAT** dianggap sebagai bukti kepemilikan atas tanah dan berikut bangunan rumah tinggal / toko aquo.
5. Bahwa disamping itu dalam Perkara No. 395/Pdt.G/2008/PN.Jkt.Pst. yaitu perkara yang saat ini dimintakan eksekusi, Alm. Sunarto Wongso Yuwono selaku Tergugat (yang meninggal dunia setelah putusan perkara aquo mempunyai kekuatan hukum pasti) didalam Jawabannya butir 16, mengaku dengan tegas :

"Bahwa saat ini bidang tanah yang dipersoalkan oleh Para Penggugat yang merupakan tanah negara telah **ditempati** dan **dihuni** oleh Tergugat dan **adik Tergugat sebagai rumah tinggal**".

Dalil Jawaban Alm. Sunarto Wongso Yuwono tersebut jelas-jelas merupakan "pengakuan", untuk itu mohon akta atas pengakuannya.

Pasal 1925 KU H Perdata :

Hal. 13 dari 28 hal. Putusan No. 216/PDT/2017/PT. DKI



“Pengakuan yang dilakukan di muka Hakim memberikan suatu bukti yang sempurna terhadap siapa yang telah melakukannya, baik sendiri maupun dengan perantaraan seorang yang khusus dikuasakan untuk itu”

6. Bahwa seandainya benar Pelawan Eksekusi telah menghuni bangunan aquo lebih dari 30 (tiga puluh) tahun (vide posita butir 5), 45 Tahun (vide posita butir 4 -quod non- berarti Pelawan Eksekusi tinggal serumah bersama-sama dengan Alm. Sunarto Wongso Yuwono dan Wong Kie Tjauw selaku Penyewa atas bangunan rumah aquo dari orang tua Para Terlawan Eksekusi. Sehingga timbul pertanyaan apa hubungan Pelawan Eksekusi dengan Alm. Sunarto Wongso Yuwono??? karena sengketa mengenai kepenghunan Alm. Sunarto Wongso Yuwono dengan Para Terlawan Eksekusi telah dimenangkan oleh Para Terlawan Eksekusi dan telah berkekuatan hukum tetap. Dengan kata lain perkara Para Terlawan Eksekusi adalah dengan Alm. Sunarto Wongso Yuwono tidak ada kaitannya dengan Pelawan Eksekusi.
7. Dengan meninggalnya Wong Kie Tjauw selaku Penyewa bangunan rumah aquo seharusnya obyek sewa harus segera diserahkan dan dikembalikan kepada pemilik bangunan (yang menyewakan) yaitu orang tua Para Terlawan Eksekusi karena hubungan sewa menyewa tidak dapat secara otomatis diwariskan/dihibahkan ke anak cucu penyewa. Dengan demikian kepenghunan Pelawan Eksekusi atas bangunan diatas tanah aquo adalah TIDAK SAH atau dapat dikatakan sebagai TANPA HAK (occupant illegal) **dan tidak beritikad baik. Apalagi Pelawan Eksekusi tidak jelas hubungannya dengan** Alm. Sunarto Wongso Yuwono yang menjadi lawan Para Terlawan Eksekusi di perkara pokok yang telah berkekuatan hukum tetap yang Saat ini sedang dimintakan eksekusinya.
8. Bahwa ternyata sampai dengan bantahan / perlawanan ini didaftar ke Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, tidak ada satu dasar atau alas hak yang membuktikan bahwa Pelawan Eksekusi sebagai Pemilik atas tanah dan berikut bangunan rumah tinggal / toko tersebut.
9. Oleh karena Pelawan Eksekusi **bukan** sebagai Pemilik atas obyek sita eksekusi sebagaimana termaktub dalam Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 094/2015 EKS jo. No. 395/Pdt.G/2008/ PN.Jkt.Pst. jo. No. 325/Pdt/2010/PT.DKI jo. No. 3033 K/Pdt/2011 jo. Berita Acara Sita Eksekusi No. 094/2015 EKS, maka Pelawan Eksekusi dapat dikatakan tidak berhak untuk mengajukan bantahan atau perlawanan aquo. Dan

Hal. 14 dari 28 hal. Putusan No. 216/PDT/2017/PT. DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 094/2015 EKS jo. No. 395/Pdt.G/2008/PN.Jkt.Pst. jo. No. 325/Pdt/2010/PT.DKI jo. No. 3033 K/Pdt/2011 jo. Berita Acara Sita EKsekusi No. 094/2015 EKS., SAH menurut hukum.

10. Didalam pertimbangan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 395/Pdt.G/2008/PN.Jkt.Pst. yang diperkuat oleh Pengadilan Tinggi Jakarta No. 325/Pdt/2010/PT.DKI dan Mahkamah Agung RI No. 3033 K/Pdt/2011, halaman 18, yang menyatakan :

"Para Penggugat (Tan Eng Ho dan Tan Eng Shiong) selaku ahli waris Alm.ah Ny. Loa Soei Hiang Nio adalah **pemilik atau pihak yang paling berhak atas bangunan rumah yang berdiri atas tanah seluas + 443 m2 yang terletak di jalan pasar baru No. 45 Jakarta Pusat**".

11. Karena Pelawan Eksekusi **bukan** sebagai pemilik atas obyek sita eksekusi maka terbukti bahwa Pelawan Eksekusi tidak mempunyai kedudukan hukum / Legal Standing yang sah menurut hukum untuk mengajukan bantahan / perlawanan.

Eksepsi Kurang Pihak.

12. Bahwa bantahan atau perlawanan aquo didasarkan adanya penetapan Sita eksekusi Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 094/2015 EKS jo. No. 395/Pdt.G/2008/PN.Jkt.Pst. jo. No. 325/Pdt/2010/PT.DKI jo. No. 3033 K/Pdt/2011 jo. Berita Acara Sita EKsekusi No. 094/2015 EKS. Sita Eksekusi tersebut sebagai pelaksanaan atas putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap dalam perkara putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 395/Pdt.G/2008/ PN.Jkt.Pst. yang diperkuat oleh Pengadilan Tinggi Jakarta No. 325/Pdt/2010/ PT.DKI dan Mahkamah Agung RI No. 3033 K/Pdt/2011, dimana yang menjadi pihak-pihak dalam perkara aquo tersebut adalah :

- Tan Eng Ho dan Tan Eng Shiong selaku Penggugat.
- Sunarto Wongso Yuwono selaku Tergugat.

13. Bahwa didalam Jawaban Sunarto Wongso Yuwono melalui kuasanya dalam perkara No. 395/Pdt.G/2008/PN.Jkt.Pst. butir 16 dengan tegas menyatakan :

Hal. 15 dari 28 hal. Putusan No. 216/PDT/2017/PT. DKI



"Bahwa saat ini bidang tanah yang dipersoalkan oleh Para Penggugat yang merupakan tanah negara telah **ditempati** dan **dihuni** oleh Tergugat dan adik Tergugat sebagai rumah tinggal".

14. Dengan demikian Sunarto Wongso Yuwono harus diikutsertakan sebagai pihak dalam bantahan atau perlawanan ini. Dengan meninggalnya Alm. Sunarto Wongso Yuwono, diteruskan kepada seluruh ahli waris dari Alm. Sunarto Wongso Yuwono. Karena perlawanan ini tidak mengikutsertakan Ahli Waris Sunarto Wongso Yuwono dalam perkara aquo maka bantahan atau perlawanan menjadi kurang pihak.

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan dalam eksepsi tersebut diatas, sudah cukup alasan dan dasar hukum bagi Pengadilan Negeri Jakarta Pusat untuk menerima dan mengabulkan Eksepsi Terlawan Eksekusi I dan Terlawan Eksekusi II Serta menyatakan bantahan/perlawanan Pelawan Eksekusi tidak dapat diterima menurut hukum (niet onvankelijke verklaard).

Dalam Pokok Perkara :

1. Bahwa segala hal-hal yang telah diuraikan dalam bagian Eksepsi tersebut diatas, mohon dianggap termasuk dan merupakan bagian tak terpisahkan dalam pokok perkara ini;
2. Bahwa Terlawan Eksekusi I dan Terlawan Eksekusi II menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil bantahan/perlawanan Pelawan Eksekusi kecuali hal-hal yang diakui dengan tegas kebenarannya;
3. Sebagaimana telah dikemukakan dalam bagian eksepsi diatas, Pelawan Eksekusi didalam dalil posita butir 1 halaman 3 dan 4 mengaku sebagai penghuni atas tanah berikut bangunan rumah tinggal / toko lebih dari 45 tahun bersama-sama dengan seluruh anggota keluarga lainnya, namun sama sekali tidak jelas dasar kepenghunan Pelawan Eksekusi atas bangunan rumah tinggal / toko yang berdiri diatas tanah aquo karena perkara pokok yang saat ini dimintakan eksekusinya adalah perkara antara Para Terlawan Eksekusi dengan Alm. Sunarto Wongso Yuwono selaku Tergugat dalam perkara No. 395/Pdt.G/2008/PN.Jkt.Pst., dan dalam perkara tersebut, domisili hukum Alm. Sunarto Wongso Yuwono adalah Jalan Pasar Baru No. 45, Jakarta Pusat.

Adalah **SALAH** dan **KELIRU** dalil Pelawan Eksekusi yang menyatakan bahwa Pelawan Eksekusi tidak mengetahui adanya putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap. Hal ini terbukti pada tanggal 10

Hal. 16 dari 28 hal. Putusan No. 216/PDT/2017/PT. DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Oktober 2012, Pelawan Eksekusi bersama-sama Selmy Limboro, Inge Muliana Limhoro, SE, Drs. Hariandi Adenan dan Johan Adenan telah juga mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 459/Pdt.G/2012/PN.Jkt.PST., yang akhirnya gugatan tersebut dicabut dalam tahap mediasi. Karenanya dalil posita Pelawan Eksekusi butir 1 dan 3 harus ditolak dengan tegas.

4. Bahwa Para Terlawan Eksekusi "mensomier" dalil Pelawan Eksekusi butir 2 bahwa "Pelawan Eksekusi memperoleh bidang tanah dan bangunan aquo dengan melalui Cara hibah tertanggal 11 Nopember 2012".
5. Bahwa pada awalnya Wong Kie Tjauw menghuni bangunan rumah aquo berdasarkan sewa menyewa dengan orang tua Para Terlawan Eksekusi. Dengan meninggalnya Wong Kie Tjauw sekitar tahun 1986, bangunan rumah tinggal diatas tanah aquo dihuni dan ditempati oleh Alm. Sunarto Wongso Yuwono beserta anggota keluarga lainnya, (apakah termasuk Pelawan Eksekusi masih dipertanyakan), seharusnya obyek sewa harus dikembalikan kepada orang tua Para Terlawan Eksekusi mengingat telah putus hubungan sewa menyewa antara Penyewa dengan yang menyewakan dan dengan Pelawan Eksekusi tidak ada hubungan hukum apapun, serta para Terlawan Eksekusi tidak pernah menerima uang sewa dari Pelawan Eksekusi maupun anggota keluarga lainnya. **Serta hubungan sewa menyewa tidak dapat secara otomatis diwariskan / dihibahkan ke anak cucu penyewa.**
6. Bahwa adalah salah dan keliru dalil posita Pelawan Eksekusi butir 4 dan 5, seakan-akan Pelawan Eksekusi samasekali tidak tahu menahu, tidak pernah dilibatkan atau ditarik menjadi pihak dalam perkara antara "Penggugat" Tan Eng Ho dan Tan Eng Shiong (sekarang sebagai Para Terlawan Eksekusi) melawan "Tergugat" Sunarto Wongso Yuwono dalam perkara Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 395/Pdt.G/2008/PN.Jkt.Pst. jo. No. 325/Pdt/2010/PT.DKI jo. Mahkamah Agung RI No. 3033 K/Pdt/2011. Karena disamping Relas Panggilan terhadap Sunarto Wongso Yuwono ke alamat Jalan Pasar Baru No. 45, Jakarta Pusat, juga dari pengakuan Pelawan Eksekusi bahwa bangunan rumah tinggal aquo dihuni bersama-sama anggota keluarga lainnya (termasuk Sunarto Wongso Yuwono juga mengakui menempati bangunan rumah tinggal tersebut). Serta bukti yang diajukan oleh Pelawan Eksekusi berupa SKPT

Hal. 17 dari 28 hal. Putusan No. 216/PDT/2017/PT. DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No. 3112/X/JP/82 tertanggal 13 Oktober 1982 dan SKPT No. 2118/X/JP/82 tertanggal 13 Oktober 1982 Serta Surat Ijin Perumahan (SIP) **sama** dengan bukti yang diajukan oleh Alm. Sunarto Wongso Yuwono dalam perkara Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 395/Pdt.G/2008/PN.Jkt.Pst. jo. No.325/Pdt/2010/PT.DKI jo. Mahkamah Agung RI No. 3033 K/Pdt/2011.

7. Bahwa ditolak dengan tegas dalil posita Pelawan Eksekusi butir 6 dan 7, yang mendalilkan bahwa sejak Pelawan Eksekusi dilahirkan tahun 1970 atau sekitar 45 tahun telah tinggal dan menghuni bangunan rumah tinggal / toko diatas tanah aquo tidak pernah mendapat hambatan atau gangguan dari pihak manapun -quodnon-. Padahal sesungguhnya telah ada sengketa mengenai bangunan berdiri diatas tanah aquo dan Pelawan Eksekusi mengetahui status bangunan rumah tinggal / toko tersebut adalah **SEWA**. Perlu Pelawan Eksekusi ketahui bahwa hubungan sewa menyewa tidak dapat diwariskan maupun dihibahkan apalagi dimiliki, mengingat **kepemilikan obyek sewa menyewa tetap melekat dan tidak berubah kepemilikannya**.
8. Bahwa bukti KTP, Kartu Keluarga dan Surat Izin Perumahan (SIP) No. TS. 1.04/0001/06.11 tertanggal 27 Agustus 2008 yang dikeluarkan oleh Kantor Dinas Perumahan Propinsi DKI Jakarta serta SPPT PBB dengan nomor obyek pajak : 31.730.6000102700110 a.n. Meifillia, menurut hukum TIDAK DAPAT dianggap sebagai bukti kepemilikan atas tanah dan berikut bangunan rumah tinggal / toko aquo.
9. Bahwa obyek sita eksekusi didalam Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 094/2015 EKS jo. No. 395/Pdt.G/2008/PN.Jkt.Pst. jo. No. 325/Pdt/ 2010/PT.DKi jo. No. 3033 K/Pdt/2011 jo. Berita Acara Sita EKsekusi No. 094/2015 EKS., tercantum dengan jelas letaknya yaitu jalan Pasar Baru No. 45, Kel. Pasar Baru, Kec. Sawah Besar Jakarta Pusat. Seandainya terdapat kesalahan pengetikan nomor sertifikat 345 / Pasar Baru yang seharusnya tertulis No. 245/Pasar Baru tidaklah menyebabkan salah dan keliru obyek sita eksekusi. Mengingat Penetapan sita eksekusi tersebut merupakan pelaksanaan eksekusi dari Putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 395/Pdt.G/2008/PN.Jkt.Pst. jo. No. 325/Pdt/2010/PT.DKI jo. Mahkamah Agung RI No. 3033 K/Pdt/2011), yang amarnya berbunyi :

Hal. 18 dari 28 hal. Putusan No. 216/PDT/2017/PT. DKI

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)



"Menghukum Tergugat atau siapa saja yang diberi kausa atau hak olehnya untuk turut menempati bangunan rumah yang **terletak di Jalan Pasar Baru No. 45, Jakarta Pusat** untuk mengosongkan dan meninggalkan bangunan rumah tersebut dengan semua keluarga dan harta bendanya dan selanjutnya menyerahkan bangunan rumah tersebut dalam keadaan baik beserta kunci-kucunya kepada Para Penggugat dengan ketentuan apabila Tergugat tidak melaksanakan putusan tersebut, agar dikenakan uang paksa (dwangsom) sebesar Rp, 50.000,- (lima puluh ribu rupiah) setiap harinya".

10. Bahwa didalam posita Pelawan Eksekusi butir 9 dan 10 didalilkan bahwa berdasarkan SKPT No.2118/X/JP/82, tanggal 13 Oktober 1982 dan No.3112/X/JP/82 tanggal 13 Oktober 1982 terhadap tanah di II. Pasar Baru No.45 Rt/Rw 004/001 Kelurahan Pasar Baru, Kecamatan Sawah Besar, Jakarta Pusat telah menjadi tanah negara, namun tidaklah menyebabkan hilangnya hak Para Terlawan Eksekusi sebagai pihak satu-satunya **yang paling berhak untuk memohon perpanjangan hak atas sertifikat HGB No. 245 dan No. 246 yang terletak di Jalan Pasar Baru No. 245 Jakarta Pusat.**

Hal tersebut sesuai dengan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 40 tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah, khususnya Pasal 25 ayat 2, yang berbunyi :

" (2) sesudah jangka waktu Hak Guna Bangunan dan **perpanjangannya** sebagaimana dimaksud dalam ayat 1 berakhir, **kepada bekas pemegang hak dapat diberikan pembaharuan Hak Guna Bangunan** diatas tanah yang sama".

11. Bahwa pemegang hak seseorang atas sertifikat **tidak** dapat hilang begitu saja, seandainya masa berlaku Hak atas suatu sertifikat tersebut berakhir, maka pemegang hak atas sertifikat tersebutlah yang satu-satunya paling berhak untuk memohon perpanjangan Hak atas sertifikat tersebut, sesuai dengan Pasal 26 ayat 1 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 40 tahun 1996, berbunyi :

"(1) Hak Guna Bangunan atas tanah negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22, atas permohonan pemegang Hak dapat diperpanjana atau diperbaharui".

Hal. 19 dari 28 hal. Putusan No. 216/PDT/2017/PT. DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12. Bahwa meskipun asal tanah yang terletak di Jalan Pasar Baru No. 45 Rt/Rw 004/001 Kelurahan Pasar Baru Jakarta Pusat adalah tanah *bekas eigendom verponding*, namun tanah tersebut telah dikonversi dan sejak tanggal 5 Agustus 1963 BPN telah menerbitkan sertifikat yaitu sertifikat HGB No. 245 dan No. 246, sehingga status tanah tersebut telah berubah **tidak lagi menjadi tanah Hak Barat**. Karena tanah tersebut **sudah berstatus sertifikat** HGB yaitu sertifikat HGB No. 245 dan sertifikat HGB No. 246 maka apabila jangka waktu HGB tersebut berakhir, kepada **bekas pemegang Hak dapat diberikan perpanjangan atau pembaharuan Hak Guna Bangunan diatas tanah yang sama** (vide Pasal 26 ayat 1 Peraturan Pemerintah RI No. 40 tahun 1996).
13. Bahwa sebelum berakhirnya sertifikat HGB No. 245 dan No. 246, orangtua Para Terlawan Eksekusi melalui kuasanya Ny. Elsa Chandra pada tanggal 16 September 1980 telah mengajukan permohonan perpanjangan sertifikat HGB No. 245 dan HGB No. 246 ke BPN. Dan toko Victory pada waktu itu selaku penghuni / penyewa dari rumah Jalan Pasar Baru No. 45 Jakarta Pusat didalam surat pernyataannya tanggal 1 September 1980 yang ditandatangani oleh Wong Siong Yoeng, menyatakan **tidak berkeberatan** untuk dilakukan permohonan perpanjangan atas sertifikat HGB No. 245 / Pasar Baru dan No. 246 / Pasar Baru.
14. Bahwa atas permohonan perpanjangan sertifikat HGB No. 245 dan No. 246, BPN pun telah menerbitkan :
 - a. Surat dari Kepala Kantor Agraria Jakarta atas nama Walikota Jakarta Pusat No. 2221/I/HGB/P/2/1981 tanggal 28 September 1981 perihal pemberitahuan, agar melengkapi surat-surat lain dalam permohonan untuk memperoleh sesuatu Hak atas tanah di Jalan Pasar Baru No. 45 Kelurahan Pasar Baru Jakarta Pusat.
 - b. Kutipan surat ukur gambar No. 1837 / 1982 tanggal 8 September 1982 yang dikeluarkan oleh kepala seksi pendaftaran tanah, atas sebidang tanah bekas HGB No. 245 dan No. 246 / Pasar Baru, yang terletak di Jalan Pasar Baru No. 45 Kelurahan Pasar Baru Kecamatan Sawah Besar Jakarta Pusat.
 - c. Keterangan Rencana Kota, diberikan atas permohonan dari Loa Soei Hiong (orangtua Terlawan Eksekusi I dan Terlawan Eksekusi II)

Hal. 20 dari 28 hal. Putusan No. 216/PDT/2017/PT. DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terhadap tanah sertifikat HGB No. 245 dan No. 246 Pasar Baru, dengan nomor permohonan 1617/TN/P/H/82.

- d. Surat pemberitahuan ke II dari Kepala Kantor Agraria Jakarta tanggal 9 November 1982 No. 3470/I/HGB/P/2/1982 dan tanggal 22 Desember 1984 No. 3451/I/HGB/P/1/84, agar melengkapi surat-surat permohonan untuk memperoleh sesuatu Hak atas tanah di Jalan Pasar Baru No. 45 Kelurahan Pasar Baru Jakarta Pusat.
- e. Surat dari Kepala Seksi Pelayanan Rencana Suku Dinas Tata Kota Wilayah Jakarta Pusat No. 97/PR/V/93 tanggal 25 Mei 1993 perhitungan retribusi untuk jasa keterangan Rencana Kota dan Jasa Penataan Perpetaan sebesar Rp.5.346.600,-.
- f. Surat dari Kepala Seksi Pelayanan Suku Dinas Tata Kota Wilayah Jakarta Pusat yang ditujukan kepada Kepala sub bagian tata usaha SSDK wilayah Jakarta tanggal 26 Mei 1993 perihal penetapan retribusi untuk pengukuran / pematokan.
- g. Tanda terima sementara 2 (dua) lembar cek sebesar Rp. 4.917.000,- dan Rp.489.600,- , yang diterima oleh bendaharawan suku dinas tata kota tanggal 31 Mei 1993, untuk penyeteroran retribusi JPP pematokan dan rencana kota atas nama Loa Soei Hiong di Jalan Pasar Baru No. 45 Jakarta.
- h. Surat berkop pemerintah Daerah Khusus Ibukota Jakarta tanda setoran No. 57/R/RE/JP/6/93 tanggal 4 Juni 1993, bukti adanya setoran dari Loa Soei Hiong sejumlah Rp.5.406.600,- , untuk pembayaran retribusi pematokan, rencana kota dan JPP sekunder.
- i. Keterangan rencana kota tertanggal 15 Juni 1993 terhadap tanah sertifikat HGB No. 245 / Pasar Baru dan No. 246 / Pasar Baru, alamat Jalan Pasar Baru No. 45 diberikan atas permohonan Ny. Loa Soei Hiong. Keterangan Rencana Kota tersebut selain memuat denah lokasi tanah di Jalan Pasar Baru No. 45 Jakarta juga menerangkan bagian tanah yang terkena rencana jalan (warna hijau) yang harus diserahkan kepada negara.

Berdasarkan uraian tersebut diatas, Para Terlawan Eksekusi telah membuktikan bahwa sebagai bekas pemegang hak sertifikat HGB, telah berusaha untuk melakukan perpanjangan sertifikat, namun Para Terlawan Eksekusi mengalami kesulitan untuk melakukan perpanjangan sertifikat

Hal. 21 dari 28 hal. Putusan No. 216/PDT/2017/PT. DKI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut karena adanya okupasi ilegal yang dilakukan oleh dan Alm. Sunarto Wongso Yuwono beserta anggota keluarga lainnya dan Pelawan Eksekusi. Oleh karenanya dalil butir 11 s.d. butir 18 harus ditolak dengan tegas.

15. Bahwa ditolak dengan tegas dalil posita Pelawan Eksekusi butir 19 dan 20, yang seakan-akan bangunan obyek sengketa telah mengalami 2 kali kebakaran pada tahun 1965 dan tanggal 31 Desember 1975, yang telah menghancurkan seluruh bangunan serta telah membangun rumah sengketa berdasarkan pemutihan IMB No. 15156/IMB-PG/78 tanggal 7 Juni 1978, karena :

- a. Bahwa seandainya benar, atas bangunan rumah sengketa telah mengalami 2 kali kebakaran yang menghancurkan seluruh bangunan sengketa - quod non - Wong Kie Tjauw (orang tua Alm. Sunarto Wongso Yuwono atau keluarga dari Pelawan Eksekusi) selaku penyewa **tidak pernah menginformasikan terjadinya kebakaran** tersebut kepada Para Terlawan Eksekusi serta Loa Soei Hiong (orang tua Terlawan Eksekusi) selaku pemilik bangunan rumah tersebut sebagai pihak yang menyewakan.
- b. Bahwa dengan dibangun kembali bangunan rumah aquo - quad non justru membuktikan itikad buruk, melawan hukum dari Wong Kiew Tjauw, Alm. Sunarto Wongso Yuwono, Pelawan Eksekusi dan pihak-pihak lainnya karena telah membangun tanpa izin dari pihak yang menyewakan (pemilik rumah), padahal **status kepemilikan** Wong Kiew Tjauw pada waktu itu hanya sebagai **PENYEWA**.
- c. Bahwa **IMB khusus untuk pemutihan** yang diberikan berdasarkan Keputusan Gubernur DKI Jakarta No. 15156/IMB/PG/78, bukan merupakan bukti kepemilikan serta **bukan bukti pembangunan rumah tersebut**, karena IMB tersebut khusus untuk pemutihan, yang berarti bangunan rumah telah ada sebelumnya bukan dibangun oleh Wong Kie Tjauw, maupun Alm. Sunarto Wongso Yuwono dan Pelawan Eksekusi.
- d. Hal tersebut dipertegas dalam putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 395/PDT.G/2008/PN.Jkt.Pst yang dikeluarkan oleh putusan Pengadilan Tinggi Jakarta No. 325/PDT/2010/PT DKI, Halaman 19 alinea pertama, yang menyatakan :

Hal. 22 dari 28 hal. Putusan No. 216/PDT/2017/PT. DKI

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

"bukti-bukti yang diajukan oleh Tergugat tidak dapat membuktikan bahwa bangunan rumah tersebut dibangun oleh Tergugat dengan alasan bangunan yang sebelah kanan dan sebelah kiri telah terbakar dan bukti-bukti yang berkaitan dengan SKPT (Surat Keterangan Pendaftaran Tanah) dan pembayaran PBB bukan merupakan bukti kepemilikan Tergugat atas bangunan rumah obyek sengketa tersebut serta bukti T-8 berupa IMB No. 15156/IMB-PG/1978 juga bukan bukti kepemilikan dan bukan bukti pembangunan rumah tersebut oleh Tergugat, karena IMB tersebut adalah IMB Khusus untuk Pemutihan yang berarti bangunan rumah telah ada sebelumnya, bukan dibangun oleh Tergugat".

16. Maka berdasarkan uraian diatas, terbukti secara sah dan meyakinkan kepenghunian Pelawan Eksekusi atas bangunan rumah sengketa adalah Penghunian Tanpa Hak (*occupant illegal*) dan sebagai Pelawan yang **beritikad tidak** baik.

Dengan demikian, sudah cukup alasan dan dasar hukum bagi Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat agar berkenan memberikan putusan sebagai berikut :

Dalam Eksepsi :

1. Menerima eksepsi Para Terlawan Eksekusi seluruhnya;
2. Menyatakan bantahan / perlawanan Pelawan Eksekusi tidak dapat diterima menurut hukum;

Dalam Pokok Perkara :

1. Menolak bantahan / perlawanan Pelawan Eksekusi seluruhnya;
2. Menghukum Pelawan Eksekusi untuk membayar biaya seluruhnya;

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi dan Jawaban Terlawan Eksekusi I dan II tersebut maka Pelawan Eksekusi melalui kuasa hukumnya mengajukan replik tertanggal 12 April 2016 dan terhadap replik Pelawan Eksekusi tersebut Terlawan Eksekusi I dan II melalui kuasa hukumnya mengajukan duplik tertanggal 26 April 2016, replik dan duplik sebagaimana tercantum dalam berkas perkara ini;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan perlawanan eksekusi tersebut, Pengadilan Negeri Jakarta Pusat telah menjatuhkan Putusan Nomor

Hal. 23 dari 28 hal. Putusan No. 216/PDT/2017/PT. DKI

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

38/PDT.BTH/2016/PN.Jkt.Pst., tanggal 30 Agustus 2016, yang pada pokoknya amarnya berisi sebagai berikut :

Dalam Eksepsi :

- Menolak Eksepsi Para Terlawan untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara :

1. Menolak Perlawanan Pelawan untuk seluruhnya;
2. Menghukum Pelawan untuk membayar ongkos perkara yang hingga kini ditaksir sebesar Rp.716.000,- (tujuh ratus enam belas ribu rupiah)

Membaca berturut-turut :

1. Akta permohonan banding Nomor 162/SRT.PDT.BDG/2016/PN.JKT.PST. Jo Nomor 38/PDT.BTH/2016/PN.JKT.PST. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, yang menerangkan bahwa Pelawan Eksekusi telah mengajukan permohonan banding pada tanggal 31 Agustus 2016 terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 38/PDT.BTH/2016/PN.JKT.PST. tanggal 30 Agustus 2016;
2. Relas Pemberitahuan Pernyataan Banding yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Jakarta Selatan (delegasi), menerangkan bahwa pada tanggal 27 Desember 2016, kepada pihak Terbanding I semula Terlawan Eksekusi I dan kepada pihak Terbanding II semula Terlawan Eksekusi II, masing-masing telah diberitahukan adanya permohonan banding tersebut;
3. Akta Penerimaan Memori Banding Nomor 38/PDT.BTH/2016/PN.JKT.PST. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, yang menerangkan bahwa pada tanggal 03 Oktober 2016 telah menerima memori banding dari Pembanding semula Pelawan Eksekusi;
4. Relas pemberitahuan dan penyerahan memori banding yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Jakarta Selatan (delegasi), yang menerangkan bahwa pada tanggal 27 Desember 2016, kepada pihak Terbanding I semula Terlawan Eksekusi I dan kepada pihak Terbanding II semula Terlawan Eksekusi II, masing-masing telah diserahkan memori banding tersebut;
5. Akta Penerimaan Kontra Memori Banding Nomor 38/PDT.BTH/2016/PN.JKT.PST. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, yang menerangkan bahwa pada tanggal 31 Januari 2017 telah menerima

Hal. 24 dari 28 hal. Putusan No. 216/PDT/2017/PT. DKI

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)



kontra memori banding dari kuasa hukum Terbanding I dan II semula Terlawan Eksekusi I dan II;

6. Relas penyerahan kontra memori banding yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, yang menerangkan bahwa pada tanggal 07 Februari 2017, kepada pihak Pembanding semula Pelawan Eksekusi, telah diserahkan kontra memori banding tersebut;

7. Relas pemberitahuan memeriksa berkas perkara (inzage) yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Jakarta Pusat kepada Pembanding semula Pelawan Eksekusi, yang menerangkan bahwa Pembanding semula Pelawan Eksekusi pada tanggal 07 Desember 2016, telah diberi kesempatan untuk mempelajari berkas perkara tersebut;

Relas pemberitahuan memeriksa berkas perkara (inzage) yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Jakarta Selatan (delegasi) kepada Terbanding I dan II semula Terlawan Eksekusi I dan II, yang menerangkan bahwa Terbanding I dan II semula Terlawan Eksekusi I dan II pada tanggal 27 Desember 2016, telah diberi kesempatan untuk mempelajari berkas perkara tersebut akan tetapi yang bersangkutan tidak berada di tempat sehingga relas inzage tersebut diteruskan ke kantor Kelurahan setempat;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 38/Pdt.Bth/2016/PN.Jkt.Pst. yang dimohonkan banding tersebut, diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada tanggal 30 Agustus 2016 dengan dihadiri oleh kuasa hukum Pelawan Eksekusi dan dihadiri pula oleh kuasa hukum Terlawan Eksekusi I dan II. Pada tanggal 31 Agustus 2016 Pelawan Eksekusi mengajukan permohonan banding ke Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, dengan demikian permohonan banding tersebut telah diajukan dalam tenggang waktu 14 hari, sesuai dengan ketentuan Pasal 7 ayat (1) Undang-undang Nomor 20 tahun 1947 dan dilakukan dengan cara serta syarat lainnya yang ditentukan oleh undang-undang, maka dengan demikian permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa dalam memori bandingnya Pembanding semula Pelawan Eksekusi telah mengajukan keberatan terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No.38/Pdt.Bth/2016/PN.Jkt.Pst tanggal 30 Agustus 2016 dan alasan keberatannya terhadap putusan tersebut sebagaimana terurai dalam memori bandingnya, yang pada pokoknya berisi sebagai berikut :

Hal. 25 dari 28 hal. Putusan No. 216/PDT/2017/PT. DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Putusan perkara No.3033K/PDT/2011 Jo No.395/Pdt.G/2008/PN.Jkt.Pst, yang dijadikan dasar untuk eksekusi, keliru penulisan alamat dan tidak ada hubungan hukum dengan pihak yang menguasai tanah dan bangunan rumah.
2. Tergugat Sunarto Wongso Yuwono tidak pernah tinggal / atau beralamat di obyek sengketa Jl. Pasar Baru No.45 Jakarta Pusat (Perkara No.3033K/Pdt/2011 Jo No.395/Pdt.G/2008/PN.Jkt.Pst), sehingga melanggar Pasal 118 ayat (1) HIR.
3. Putusan Nomor 3033K/Pdt/2011 Jo Nomor 395/Pdt.G/2008/PN.Jkt.Pst. mengandung cacat yuridis, karena disamping Tergugat (pihak yang tidak tinggal di obyek sengketa) melanggar UU / Keppres dan Permendagri serta sama sekali tidak pernah menguasai tanah (orang tuanya tinggal di Belanda sampai meninggal begitu juga Para Terbanding selama ini tinggal di luar Indonesia) sehingga putusan No.3033K/Pdt/2011 non eksekutabel.
4. Tidak mempertimbangkan saksi ahli yang menjelaskan status tanah obyek sengketa sudah berakhir sejak tanggal 23 September 1980 dan sudah dikuasai langsung oleh Negara.
5. Putusan No.3033K/Pdt/2011 melanggar dan bertentangan dengan UUPA, KEPPRES No.32/1979 Pasal 5 dan Permendagri No.3 Tahun 1979 Pasal 13.
6. Orang tua (Ayah) para Terbanding Eksekusi tidak jelas warga negaranya dan sama sekali tidak pernah dibuktikan dalam sidang.
7. Pembanding Eksekusi tidak mengenal dan tidak tahu para Terbanding Eksekusi dan orang tuanya.
8. Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dalam perkara No.38/Pdt.Bth/2016/PN.Jkt.Pst berat sebelah / memihak, tidak menimbang bukti-bukti, saksi-saksi, dan saksi ahli (dibawah sumpah) yang diajukan Pembanding Eksekusi.
9. Putusan No.38/Pdt.Bth/2016/PN.Jkt.Pst tidak sempurna isinya, banyak yang keliru dan sama sekali tidak mempertimbangkan saksi-saksi fakta dan saksi ahli, karenanya perlu dipertimbangkan secara tepat dan berdasar untuk tegaknya hukum dan keadilan.

Menimbang, bahwa dalam kontra memorinya, Para Terbanding semula Terlawan Eksekusi I dan II melalui kuasa hukumnya menolak terhadap dalil-dalil Pembanding semula Pelawan Eksekusi dalam memori bandingnya dengan

Hal. 26 dari 28 hal. Putusan No. 216/PDT/2017/PT. DKI



mengemukakan alasan-alasan sebagaimana terurai dalam kontra memori bandingnya;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Pelawan Eksekusi adalah yang menghuni tanah dan bangunan sengketa tapi bukan pemilik hak atas tanah dan bangunan sengketa;

Menimbang, bahwa Para Terbanding semula Terlawan Eksekusi I dan II adalah pemegang dan pemilik sertifikat Hak Guna Bangunan atas obyek sengketa dan Para Terbanding semula Terlawan I dan II adalah pemenang dari perkara gugatan yang disebut di dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa atas perkara-perkara tersebut telah berkekuatan hukum tetap dan telah dilakukan sita eksekusi;

Menimbang, bahwa terlepas dari dalil Pembanding semula Pelawan yang mendalilkan bahwa dirinya sebagai penghuni yang seharusnya mendapatkan hak guna bangunan atas obyek sengketa namun kenyataan bahwa hak guna bangunan obyek sengketa tersebut dimiliki atas nama Para Terbanding semula Terlawan Eksekusi I dan II;

Menimbang, bahwa perkara yang menjadi dasar eksekusi tersebut telah dimulai sejak tahun 2008, sedangkan Pembanding semula Pelawan mendalilkan memperoleh hibah tertanggal 11 November 2012, berarti belakangan dari adanya perkara yang telah di sita eksekusi tersebut;

Menimbang, bahwa dari pertimbangan-pertimbangan tersebut Pengadilan Tinggi berpendapat pertimbangan dan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 38/Pdt.Bth/2016/PN.Jkt.Pst tersebut telah benar dan beralasan karenanya harus dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tersebut dikuatkan, maka Pembanding harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 20 tahun 1947 tentang Peradilan Ulangan di Jawa dan Madura, Reglement Indonesia yang Diperbaharui (HIR) dan Ketentuan Hukum lain yang berhubungan dengan perkara ini;

MENGADILI :

1. Menerima permintaan banding dari Pembanding semula Pelawan Eksekusi tersebut;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 30 Agustus 2016 Nomor 38/Pdt.Bth/2016/PN.Jkt.Pst. yang diajukan banding tersebut;

Hal. 27 dari 28 hal. Putusan No. 216/PDT/2017/PT. DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menghukum Pembanding semula Pelawan Eksekusi untuk membayar biaya perkara di kedua tingkat peradilan yang untuk tingkat banding sebesar Rp 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jakarta pada hari Selasa, tanggal 13 Juni 2017 oleh kami : SUDIRMAN WP, SH, MH sebagai Ketua Majelis, DANIEL DALLE PAIRUNAN, SH, MH dan MOH. EKA KARTIKA EM, SH, M.Hum masing-masing sebagai Hakim Anggota, berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 216/PEN/PDT/2017/PT.DKI, tanggal 28 April 2017, yang ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini ditingkat banding. Putusan mana pada hari Jumat, tanggal 16 Juni 2017 diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis dengan didampingi oleh Hakim Anggota tersebut, serta SRI LESTARI, SH, MH Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi DKI Jakarta, tanpa dihadiri oleh para pihak yang berperkara maupun kuasanya;

HAKIM ANGGOTA,

HAKIM KETUA,

DANIEL DALLE PAIRUNAN., SH, MH

SUDIRMAN WP, SH, MH

MOH. EKA KARTIKA EM, SH, MHum

PANITERA PENGGANTI,

SRI LESTARI, SH, MH

Rincian biaya perkara :

Meterai	Rp. 6.000,00
Redaksi.....	Rp. 5.000,00
Pemberkasan.....	Rp. 139.000,00+
Jumlah.....	Rp. 150.000,00

Hal. 28 dari 28 hal. Putusan No. 216/PDT/2017/PT. DKI