



P U T U S A N
Nomor 1997 K/Pdt/2016

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

- I. 1. **MIRZA INDAH**, bertempat tinggal di Jalan Penyelesaian Tomang III Blok 98/18, RT 2 RW 4, Kelurahan Meruya Utara, Kecamatan Kembangan, Jakarta Barat;
2. **ULY RACHMAWATI**, bertempat tinggal di Jalan Penyelesaian Tomang III/14 RT 2 RW 4, Kelurahan Meruya Utara, Kecamatan Kembangan, Jakarta Barat;
3. **TRI MAYASARI POHAN**, bertempat tinggal di Jalan Raya Margaraya, RT 3 RW 3, Kelurahan Margajaya, Kecamatan Bogor Barat, Kota Bogor;
4. **AYU NADYA**, bertempat tinggal di Jalan Penyelesaian Tomang III/14 RT 2 RW 4, Kelurahan Meruya Utara, Kecamatan Kembangan, Jakarta Barat;

Keempatnya masing-masing selaku Ahli Waris dari Almarhum Sjahril Pohan dan Almarhumah Maria Indra, dahulu sebagai Pelawan I/Terlawan Tersita I/Pembanding I;

- II. **ELLA LAELATI**, bertempat tinggal di Jalan Penyelesaian Tomang III Blok 98/14 RT 2 RW 4, Kelurahan Meruya Utara, Kecamatan Kembangan, Jakarta Barat, isteri ke-II dari Almarhum Syahril Pohan, dahulu sebagai Pelawan II/Terlawan Tersita II/Pembanding II;

Kesemuanya dalam hal ini memberi kuasa kepada H. Novanda Kurniawan, S.H., Advokat, berkantor di Jalan Mawar III, Blok M 5, Nomor 5, Komplek Larangan Indah, Kelurahan Larangan Indah, Kecamatan Larangan, Kota Tangerang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 27 April 2015;

Para Pemohon Kasasi dahulu Pelawan I, II/Terlawan Tersita I, II/Pembanding I, II;

L a w a n

NURHASANAH, bertempat tinggal di Jalan Kemanggisian, RT 8 RW 10, Kelurahan Palmerah, Kecamatan Palmerah, Jakarta

Halaman 1 dari 21 hal.Put. Nomor 1997 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Barat, dalam hal ini memberi kuasa kepada Rante Tandian, S.H., dan kawan, Para Advokat pada Kantor Hukum Millennium, Jalan Yos Sudarso 103/76, Kelurahan Koja, Kecamatan Koja, Jakarta Utara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 12 November 2012;

Termohon Kasasi dahulu Terlawan Penyita/Pemohon Eksekusi/ Terbanding;

D a n:

1. **PT. SINAR SEGARA SEMESTA SHIPPINGINDO SERVISTAMA**, dahulu berkedudukan di Jakarta, berkantor di Plaza Pacifik, Jalan Boulevard Barat Raya Blok B3 Nomor 49 Kelapa Gading Barat, Jakarta Utara, sekarang tidak diketahui lagi alamatnya yang pasti baik di dalam maupun di luar wilayah hukum Negara Kesatuan Republik Indonesia;
2. **PT. PUTRA MANDIRI FINANCE**, berkedudukan di Jakarta, dahulu berkantor di Menara Bank Dagang Negara Lantai 7, Jalan Kebon Sirih Nomor 83 Jakarta, sekarang di Jalan A.M. Sangaji Nomor 9 B, Komplek Sangaji Megah, Jakarta Pusat (d/h. Wisma Bakti Mulya lantai 7 Jalan Kramat Raya Nomor 160, Jakarta), diwakili oleh Wijoto Tjiptodihardjo, B.Sc., dalam hal ini memberi kuasa kepada Rante Tandian, S.H., dan kawan, Para Advokat pada Kantor Hukum Millennium, Komplek Pertamina Tugu Blok E Nomor 22-A, Kelurahan Tugu Utara, Kecamatan Koja, Jakarta Utara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 1 Juni 2015

Para Turut Termohon Kasasi dahulu Terlawan I, II/Termohon Eksekusi I, II/Terbanding I, II;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata sekarang Para Pemohon Kasasi dahulu sebagai Pelawan I, II/Terlawan Tersita I, II/Pembanding I, II telah menggugat sekarang Termohon Kasasi dan Para Turut Termohon Kasasi dahulu sebagai Terlawan Penyita/Pemohon Eksekusi/Terbanding dan Terlawan I, II/Termohon Eksekusi I, II/Terbanding I, II di muka persidangan Pengadilan Negeri Jakarta Barat pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Almarhum Sjahril Pohan telah melangsungkan pernikahan dengan Almarhumah Maria Indra pada tanggal 28 September 1977 berdasarkan

Halaman 2 dari 21 hal.Put. Nomor 1997 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kutipan Akta Nikah Kantor Urusan Agama Kecamatan Buay Madang, Kotamadya Ogan Kom Ulu;

2. Sedangkan pernikahan ke II Almarhum Sjahril Pohan dengan Pelawan II/Ella Laelati pada tanggal 11 Februari 2000, berdasarkan Kutipan Akta Nikah Kantor Urusan Agama Kecamatan Warung Kiara, Kotamadya Sukabumi, Jawa Barat;
3. Berdasarkan Sertifikat Kematian yang dikeluarkan Dinas Kesehatan DKI Jakarta Almarhum Sjahril Pohan meninggal tanggal 1 November 2008 dan berdasarkan Surat Laporan Kematian Kelurahan Meruya Utara Nomor 146260 tanggal 18 Februari 1998 Almarhumah Maria Indra meninggal 14 Februari 1998;
4. Berdasarkan Surat Keterangan Warisan tanggal 12 November 2008, dan dicatat diregister Kelurahan Meruya Utara Nomor 25/1.711.1 tanggal 26 Juni 2009 *juncto* Surat Keterangan Warisan Kecamatan Kembangan Nomor 32/1.711.01 tanggal 26 Juni 2009 ahli waris Almarhum Sjahril Pohan dan Almarhumah Maria Indah ada 4 (empat) orang anak yaitu Mirza Indah, Uly Rachmawati, Tri Mayasari Pohan, dan Ayu Nadya;
5. Harta peninggalan almarhum Sjahril Pohan dan Almarhumah Maria Indra adalah sebidang tanah berikut bangunan yang ada di atasnya Sertifikat Hak Milik Nomor 3993/Meruya Utara luas 250 M² yang terletak di Jalan Tomang Penyelesaian III-98 Nomor 15, Kelurahan Meruya Utara, Kecamatan Kembangan, Jakarta Barat, Gambar Situasi Nomor 24/1387/1980 NIB 09.03.08.02.02357, berdasarkan S.K. Gub.Kep D.K.I. Jakarta tanggal 28 Mei 1980 Nomor 1328/342/I/HGB/B/I/1980;
6. Bahwa Terbukti Secara Hukum tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik Nomor 3993/Meruya Utara luas 250 m² yang terletak di Jalan Tomang Penyelesaian III-98 Nomor 15, Kelurahan Meruya Utara, Kecamatan Kembangan, Jakarta Barat, diperoleh Almarhum Sjahril Pohan dan Almarhumah Maria Indra pada 28 Mei 1980, dalam jangka waktu pernikahan mereka berlangsung yaitu tanggal 28 September 1977 - tanggal 14 September 1998;
7. Pada bulan Juni 2003 Terlawan I/Termohon Eksekusi I meminjam dalam tempo 6 bulan kepada Alm Sjahril Pohan Sertifikat Hak Milik Nomor 3993/Meruya Utara luas 250 m² yang terletak di Jalan Tomang Penyelesaian III-98 Nomor 15, Kelurahan Meruya Utara, Kecamatan Kembangan, Jakarta Barat, sebagai tambahan jaminan atas Kredit yang diajukan oleh Terlawan I/Termohon Eksekusi I kepada Terlawan II/Termohon Eksekusi II;
8. Sertifikat Hak Milik Nomor 3993/Meruya Utara oleh Terlawan I dijadikan tambahan jaminan kepada Terlawan II/Termohon Eksekusi II, karena Terlawan

Halaman 3 dari 21 hal.Put. Nomor 1997 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

I telah melakukan penjualan kredit kepada Terlawan II sebagaimana termuat di dalam Perjanjian Anjak Piutang Kontrak Nomor F003-00-2003 tanggal 5 Juni 2003 dan Schedule Anjak Piutang Nomor F003-00-2003 dengan pelanggan yang disetujui dalam perjanjian anjak piutang tersebut adalah PT. Chipdeco Inti Utama, dan Pengalihan Hak Atas Tagihan (Cessie) tanggal 5 Juni 2003, dan Jaminan Utamanya berupa beberapa cek;

9. Karena cek-cek yang dijadikan dalam Jaminan Utama dalam Perjanjian Anjak Piutang antara Terlawan I kepada Terlawan II ditolak oleh Bank, berdasarkan surat keterangan penolakan warkat lalu lintas pembayaran giral, karena itu secara hukum perjanjian antara Terlawan I dengan Terlawan II cacat secara hukum karena suatu sebab yang terlarang;
10. Dengan maksud untuk memudahkan jaminan tambahan tersebut Sertifikat Hak Milik Nomor 3993/Meruya Utara dari atas nama almarhum Sjahril Pohan, Terlawan I meminta Alm Sjahril Pohan dan Pelawan II (istri ke II Alm Sjahril Pohan) untuk menandatangani Akta Jaminan Pribadi dan Penggantian Kerugian tertanggal 6 Juni 2003 dan Surat Persetujuan, dan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan tanggal 9 Juni 2003 yang dibuat di hadapan Ny. Masneri, SH, Notaris di Jakarta, maka jadilah tanah dan bangunan *a quo* dijadikan jaminan tambahan atas hutang Terlawan I/Termohon Eksekusi I pada Terlawan II/Termohon Eksekusi II;
11. Tanpa sepengetahuan Para Ahli Waris yaitu Pelawan I, Terlawan I/Termohon Eksekusi I telah menempatkan tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik Nomor 3993/Meruya Utara atas nama Alm Sjahril Pohan sebagai tambahan jaminan hutang Terlawan I/Termohon Eksekusi I kepada Terlawan II/Termohon Eksekusi II dengan Jaminan Pribadi dan Penggantian Kerugian tanggal 6 Juni 2003;
12. Selanjutnya Terlawan II/Termohon Eksekusi II membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 7/2003 tanggal 8 Juli 2003 di hadapan Indra Gustia, SH. PPAT Kotamadya Jakarta Barat atas sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 3993/Meruya Utara luas 250 M² yang terletak di Jalan Tomang Penyelesaian III-98 Nomor 15, Kelurahan Meruya Utara, Kecamatan Kembangan, Jakarta Barat, tanpa persetujuan Pelawan I selaku pemilik tanah dan bangunan *a quo*, oleh karena itu Pelawan I sangat berkepentingan untuk membatalkan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 7/2003 tanggal 8 Juni 2003 *Juncto* Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 3061/2003 tanggal 23 Juli 2003 karena merugikan haknya Pelawan I;
13. Bahwa Pelawan II menjadi istri Almarhum Sjahril Pohan sejak 11 Februari

Halaman 4 dari 21 hal.Put. Nomor 1997 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2000, sedangkan tanah dan bangunan *a quo* diperoleh Almarhum Sjahril Pohan sejak 28 Mei 1980, karena itu Jaminan Pribadi dan Penggantian Kerugian tanggal 6 Juni 2003 dan akta-akta lainnya secara hukum tidak sah dilakukan tanpa sepengetahuan Pelawan I, sehingga Pelawan I sangat dirugikan oleh perbuatan tersebut, karena secara hukum hak waris atas tanah dan bangunan *a quo* tetap ada dan melekat pada tanah dan bangunan tersebut di atas;

14. Berdasarkan Pasal 874 *Juncto* Pasal 832, 852 dan 852a KUH Perdata, Segala harta peninggalan seseorang yang telah meninggal dunia adalah kepunyaan para ahli warisnya menurut undang-undang, sejauh mengenai hal itu dia belum mengadakan ketetapan yang sah, dan terbukti sebidang tanah berikut bangunan yang ada di atasnya Sertifikat Hak Milik Nomor 3993/Meruya Utara luas 250 m2 yang terletak di Jalan Tomang Penyelesaian III-98 Nomor 15, Kelurahan Meruya Utara, Kecamatan Kembangan, Jakarta Barat, Gambar Situasi Nomor 24/1387/1980 NIB 09.03.08.02.02357, berdasarkan S.K. Gub.Kep D.K.I. Jakarta tanggal 28 Mei 1980. Nomor 1328/342/I/HGB/B/I/1980, merupakan harta peninggalan Almarhum Sjahril Pohan selama berlangsungnya pernikahan dengan Almarhumah Maria Indra pada tanggal 28 September 1977 berdasarkan Kutipan Akta Nikah Kantor Urusan Agama Kecamatan Buay Madang Kotamadya Ogan Kom Ulu;
15. Pelawan I sebagai ahli waris almarhum Sjahril Pohan dan almarhumah Maria Indra. merasa dirugikan haknya karena perbuatan Terlawan I/Termohon Eksekusi I dan Terlawan II/Termohon Eksekusi II, karena secara hukum jelas Terlawan I adalah pemilik tanah dan bangunan *a quo* dari almarhumah Maria Indra dan almarhum Sjahril Pohan;
16. Dengan sangat terkejut alm Sjahril Pohan, Para Pelawan membaca surat dari Departemen Keuangan Republik Indonesia *cq* Direktorat Jendral Piutang dan Lelang Negara Kantor Wilayah III *cq* Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara III kepada almarhum Sjahril Pohan Nomor 649/PWL.03/KP.03/2004 tanggal 4 Mei 2004, yang isinya Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang dan Permintaan Untuk Mengosongkan Objek Lelang;
17. Dalam Eksekusi Lelang tanah dan bangunan *a quo* dibeli oleh Terlawan Penyita/Pemohon Eksekusi, bahwa tindakan Terlawan Penyita/Pemohon Eksekusi membeli tanah dan bangunan *a quo* dengan itikad buruk, Terlawan Penyita/Pemohon Eksekusi tidak meneliti dengan seksama adanya cacat-cacat, dan kekurangan-kekurangan dalam penjualan lelang tersebut, seperti luasnya, batas-batasnya, secara fisik tanah tersebut ditempati Para Pelawan,

Halaman 5 dari 21 hal.Put. Nomor 1997 K/Pdt/2016



dan perjanjian-perjanjian yang dilakukan para pihak atas tanah aquo cacat secara hukum, karena itu sudah sepatutnya Terlawan Penyita/Pemohon Eksekusi segala menanggung beban resiko dengan sendirinya atas pembelian tanah dan bangunan *a quo*;

18. Bahwa Terlawan Penyita/Pemohon Eksekusi melalui kuasa hukumnya "Kantor Hukum Millennium" telah mengirim surat dengan Nomor 0017/SPP-KHM/I/2006 tanggal 30 Januari 2006, ke Kecamatan Kembangan, Jakarta Barat dan surat tersebut juga ditembuskan ke pada Kantor Polsek Kembangan dan Kelurahan Meruya Utara, tindakan Terlawan Penyita/Pemohon Eksekusi membuat khawatir, ketakutan, ketidaknyamanan dan keresahan Para Pelawan, dan tindakan tersebut adalah perbuatan melawan hukum;
19. Pada bulan Maret 2006 Terlawan Penyita/Pemohon Eksekusi melalui kuasa hukumnya, "Kantor Hukum Millennium" Nomor 319/SP-1/KHM/III/2006 tanggal 1 Maret 2006, memerintahkan Alm Sjahril Pohan dan keluarganya untuk mengosongkan tanah dan bangunan *a quo* terhitung mulai dari 7 hari sejak dibuatnya surat pemberitahuan ini, bahwa tindakan Terlawan Penyita/Pemohon Eksekusi merupakan intimidasi teror dan membuat malu Alm Sjahril Pohan dan keluarganya di dalam masyarakat, dan tindakan tersebut merupakan perbuatan melawan hukum;
20. Terlawan Penyita/Pemohon Eksekusi pernah mengirim orang-orangnya untuk memantau dan mendatangi rumah alm Sjahril Pohan, sehingga membuat resah, ketidaknyamanan dan ketakutan alm Sjahril Pohan dan keluarganya, tindakan tersebut merupakan perbuatan melawan hukum;
21. Karena maksud semula alm Sjahril Pohan adalah meminjamkan kepada Ir. Donnes B Tedja yang merupakan Direktur Utama dari Terlawan I/Termohon Eksekusi I, Sertifikat Hak Milik Nomor 3993/Meruya Utara dalam tempo 6 bulan, tetapi saat jatuh tempo 6 bulan tersebut Sertifikat 3993/Meruya Utara tidak dikembalikan oleh Ir. Donnes B Tedja, Ir. Donnes B Tedja sampai saat ini tidak diketahui keberadaannya, maka Alm Sjahril Pohan membuat SPK di Polda Metro Jaya dengan Nomor Pol. 4081/K/XII/2005/SPK "III" tanggal 3 Desember 2005, dengan terlapor Ir. Donnes B Tedja;
22. Atas laporan polisi tersebut pihak untuk kepentingan penyelidikan dan mencegah timbulnya tindak pidana baru Dir Reskrimum polda Metro Jaya dengan surat No.462/I/2006/Dit Reskrimum tanggal 16 Januari 2006 mengajukan surat pemblokiran ke Kepala Kantor Pertanahan Jakarta Barat atas Sertifikat Hak Milik Nomor 3993/Meruya Utara;
23. Karena Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 7/2003 tanggal 8 Juli 2003 di



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hadapan Indra Gustia, SH. PPAT Kotamadya Jakarta Barat. atas sebidang tanah Sertifikat Hak Milik No. 3993/Meruya Utara luas 250 m2 yang terletak di Jalan Tomang Penyelesaian III-98 No.15, Kelurahan Meruya Utara, Kecamatan Kembangan, Jakarta Barat, dibuat tanpa persetujuan Pelawan I adalah perbuatan melawan hukum, sehingga Para Pelawan sebagai Ahli Waris dari alm Sjahril Pohan kehilangan hak miliknya, maka sudah sepatutnya Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 7/2003 tanggal 8 Juli 2003 di hadapan Indra PPAT Kotamadya Jakarta Barat dibatalkan secara hukum;

24. Bahwa karena perjanjian-perjanjian yang menjadi dasar pelaksanaan lelang cacat secara hukum, maka dengan sendirinya lelang yang diselenggarakan oleh Kantor Lelang Negara Jakarta berdasarkan Risalah Lelang Nomor 124/2005 tanggal 27-12-2005 juga tidak sah dan dibatalkan secara hukum;
25. Karena itu Relas Surat Panggilan Tegoran Aanmaning Eksekusi Pengosongan Nomor 12/2012 Eks *Juncto* Nomor 124/2005 tanggal 31 Mei 2012, yang memberitahukan dengan resmi kepada Para Pelawan/Ahli Waris Alm Sjahril Pohan untuk datang menghadap Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat pada hari Kamis tanggal 21 Juni 2012 jam 09.30 WIB, dan Relas Surat Panggilan Tegoran Aanmaning Eksekusi Pengosongan Nomor 12/2012 Eks *Juncto* Nomor 124/2005 tanggal 27 Mei 2012, yang memberitahukan dengan resmi kepada Para Pelawan/Ahli Waris alm Sjahril Pohan untuk datang menghadap Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat pada hari Kamis tanggal 02 Agustus 2012 jam 09.30 WIB, haruslah dibatalkan secara hukum;
26. Agar tidak terjadi pemindahan tangan dari Terlawan Penyita/Pemohon Eksekusi kepada pihak ketiga/pihak lain perlu diletakkan Sita Conservatoir atas Sertifikat Hak Milik Nomor 3993/Meruya Utara luas 250 M² yang terletak di Jalan Tomang Penyelesaian III-98 Nomor 15, Kelurahan Meruya Utara, Kecamatan Kembangan, Jakarta Barat;
27. Karena perlawanan Para Pelawan/Termohon Tersita didasarkan pada akta-akta otentik, maka berdasarkan Pasal 180 (1) HIR, Para Pelawan mohon agar putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (serta merta) sekalipun ada bantahan, banding maupun kasasi;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Pelawan I, II/Terlawan Tersita I, II mohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Barat agar memberikan putusan sebagai berikut:

1. Menyatakan bahwa Para Pelawan adalah Pelawan yang benar;
2. Mengabulkan perlawanan Pelawan untuk seluruhnya;
3. Menyatakan Terlawan Penyita/Pemohon Eksekusi, Terlawan I/Termohon

Halaman 7 dari 21 hal.Put. Nomor 1997 K/Pdt/2016



Eksekusi I dan Terlawan II/Termohon Eksekusi II telah bersalah melakukan perbuatan melawan hukum;

4. Memerintahkan *Sita Conservatoir* Sertifikat Hak Milik Nomor 3993/Meruya Utara luas 250 M², atas tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Tomang Penyelesaian III-98 Nomor 15, Kelurahan Meruya Utara, Kecamatan Kembangan, Jakarta Barat;
5. Membatalkan Akta Jaminan Pribadi dan Penggantian Kerugian tanggal 6 Juni 2003 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 7/2003 tanggal 8 Juli 2003 di hadapan Indra Gustia, S.H., PPAT Kotamadya Jakarta Barat;
6. Membatalkan Risalah Lelang Risalah Lelang Nomor 124/2005 tanggal 27-12-2005 dengan segala akibat hukumnya;
7. Menghukum Terlawan Penyita dan siapa saja yang mendapat hak dari padanya mengembalikan Sertifikat Hak Milik Nomor 3993/Meruya Utara luas 250 M² yang terletak di Jalan Tomang Penyelesaian III-98 Nomor 15, Kelurahan Meruya Utara, Kecamatan Kembangan, Jakarta Barat, kepada Para Pelawan, jika perlu dengan bantuan aparat hukum;
8. Jika tidak memungkinkan Sertifikat Hak Milik Nomor 3993/Meruya Utara diserahkan kepada Pelawan, Pelawan mohon Sertipikat Hak Milik Nomor 3993/Meruya Utara dinyatakan tidak berlaku dan tidak berkekuatan hukum karena dikuasai oleh orang yang tidak berhak;
9. Memberi izin dan kuasa kepada Pelawan I untuk melakukan segala perbuatan hukum diantaranya mengurus penggantian Sertipikat Hak Milik Nomor 3993/Meruya Utara dihadapan Pejabat Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Barat dan atau menandatangani akta-akta atas tanah dan bangunan *a quo* dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah;
10. Menghukum Terlawan Penyita/Pemohon Eksekusi, Terlawan I/Termohon Eksekusi I, Terlawan II/Termohon Eksekusi II untuk tunduk pada putusan ini dan secara tanggung renteng membayar biaya perkara;
11. Dapatnya Putusan ini dijalankan secara serta merta, sekalipun ada bantahan, banding maupun kasasi;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Terlawan Penyita/ Pemohon Eksekusi mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:
Eksepsi *Persona Standi in Judicio*;

1. Bahwa Pelawan II/Terlawan Tersita II *i.c.* Ella Laelati, tidak mempunyai kedudukan hukum yang sah sebagai PELAWAN, karena dalam Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 12/2012 Eks. *Juncto* Nomor 124/2005, tanggal 25 Mei 2012, telah ditetapkan:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Nurhasanah sebagai Pemohon Eksekusi;
 - b. PT. Sinar Segara Semesta Shipping Servistama sebagai Termohon Eksekusi I;
 - c. Sjahrir Pohan sebagai Termohon Eksekusi II;
 - d. Nyonya Ella Laelati sebagai Termohon Eksekusi III;
2. Berdasarkan hal tersebut, maka yang harus dijadikan Terlawan dalam Perlawanan Para Pelawan adalah para pihak dalam Penetapan Nomor 12/2012 Eks. *Juncto* Nomor: 124/2005, tanggal 25 Mei 2012, termasuk Ella Laelati (Nyonya Ella Laelati) harus dijadikan Terlawan III/Termohon Eksekusi III dan bukannya sebaliknya Ella Laelati (Nyonya Ella Laelati) bertindak sebagai Pelawan II/Terlawan Tersita II;
- Oleh karenanya jelas Pelawan II/Terlawan Tersita II *i.c.* Ella Laelati (Nyonya Ella Laelati) dalam Perlawan perkara *a quo* tidak mempunyai berkedudukan yang sah secara hukum sebagai Pelawan *i.c.* Pelawan II/Terlawan Tersita II;
3. Karenanya Perlawanan yang diajukan oleh Para Pelawan harus ditolak atau setidaknya Perlawanan yang diajukan oleh Para Pelawan tidak dapat diterima;

Eksepsi *Error in Persona*:

1. Bahwa Perlawanan yang diajukan oleh Para Pelawan sehubungan dengan adanya Permohonan Eksekusi yang diajukan oleh Nurhasanah *i.c.* Terlawan Penyita/Pemohon Eksekusi berdasarkan Risalah Lelang Nomor 124/2005, tertanggal 27 Desember 2005 dari Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara (KP2LN) Jakarta I, dimana atas Permohonan Eksekusi yang diajukan oleh Nurhasanah *i.c.* Terlawan Penyita/Pemohon Eksekusi, terbit Penetapan Nomor 12/2012 Eks. *juncto* Nomor 124/2005, tanggal 25 Mei 2012, *vide* Posita butir 25;
2. Bahwa dalam Penetapan Nomor 12/2012 Eks *juncto* Nomor 124/2005, tanggal 25 Mei 2012, telah ditetapkan: Nurhasanah sebagai Pemohon Eksekusi, sedangkan:
 - a. PT. Sinar Segara Semesta Shipping Servistama sebagai Termohon Eksekusi I;
 - b. Sjahrir Pohan sebagai Termohon Eksekusi II;
 - c. Nyonya Ella Laelati sebagai Termohon Eksekusi III;
3. Bahwa PT. Putra Mandiri Finance *i.c.* Terlawan II/Termohon Eksekusi II, bukanlah pihak dalam Penetapan Nomor 12/2012 Eks. *juncto* Nomor 124/2005, tanggal 25 Mei 2012;
4. Bahwa yang harus dijadikan pihak dalam perkara *a quo* adalah para pihak yang

Halaman 9 dari 21 hal.Put. Nomor 1997 K/Pdt/2016



terdapat dalam Penetapan Nomor 12/2012 Eks *juncto* Nomor 124/2005, tanggal 25 Mei 2012. Oleh karenanya jelas Perlawanan yang diajukan oleh Para Pelawan terhadap PT. Putra Mandiri Finance sebagai Terlawan II/ Termohon Eksekusi II merupakan *Error in Persona* karena PT. Putra Mandiri Finance bukanlah pihak dalam Penetapan tersebut dan juga bukan sebagai Termohon Eksekusi II, akan tetapi yang menjadi Termohon Eksekusi II adalah Sjahrir Pohan, sehingga penempatan PT. Putra Mandiri Finance dalam perlawanan Para Pelawan sebagai Terlawan II/Termohon Eksekusi II adalah *Error in Persona*;

5. Dengan demikian maka perlawanan Para Pelawan I dan Pelawan II demi hukum harus ditolak atau setidaknya Perlawanan yang diajukan oleh Para Pelawan I dan Pelawan II dalam perkara *a quo* tidak dapat diterima;

Eksepsi *Obscur Libel*;

1. Dalam Petitum Para Pelawan I dan Pelawan II pada butir 7 sampai dengan butir 9 telah memohonkan:

- “7. Menghukum Terlawan Penyita dan siapa saja yang mendapat hak dari padanya mengembalikan Sertifikat Hak Milik Nomor 3993/Meruya Utara luas 250 M² terletak di Jalan Tomang Penyelesaian III-98 Nomor 15, Kelurahan Meruya Utara, Kecamatan Kembangan, Jakarta Barat kepada Para Pelawan, jika perlu dengan bantuan aparat hukum;
8. Jika tidak memungkinkan Sertifikat Hak Milik Nomor 3993/Meruya Utara diserahkan kepada Pelawan, Pelawan mohon Sertifikat Hak Milik Nomor 3993/Meruya Utara dinyatakan tidak berlaku dan tidak berkekuatan hukum karena dikuasai oleh orang yang tidak berhak;
9. Memberi ijin dan kuasa kepada Pelawan I untuk melakukan segala perbuatan hukum diantaranya mengurus penggantian Sertifikat Hak Milik upaya Nomor 3993/Meruya Utara di hadapan Pejabat Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Barat dan atau menanda-tangani akta-akta atas tanah dan bangunan *a quo* di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah.”

Namun Petitum tersebut tidak didukung (tidak diuraikan) dalam Positanya. Sesuai dengan ketentuan hukum, Petitum harus didukung oleh Posita. Oleh karena Petitum Para Pelawan I dan Pelawan II pada butir 7 sampai dengan butir 9 tidak didukung (tidak diuraikan) dalam Positanya, maka jelas Perlawanan yang diajukan oleh Para Pelawan I dan Pelawan II adalah kabur (*obscur libel*) sehingga Perlawanan Para Pelawan I dan Pelawan II dinyatakan tidak dapat diterima;

2. Bahwa Perlawanan yang diajukan oleh Para Pelawan sehubungan dengan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

adanya Permohonan Eksekusi yang diajukan oleh Nurhasanah *i.c.* Terlawan Penyita/Pemohon Eksekusi, dimana atas Permohonan Eksekusi yang diajukan oleh Nurhasanah *i.c.* Terlawan Penyita/Pemohon Eksekusi, telah terbit Penetapan Nomor 12/2012 Eks. *juncto* Nomor 124/2005, tanggal 25 Mei 2012, *vide* Posita butir 25;

3. Bahwa suatu Perlawanan harus ditujukan langsung untuk melawan Penetapan yang sudah ada, dimana upaya Perlawanan merupakan tindakan yang tidak terpisahkan dari Penetapan yang sudah ada, sehingga apabila Para Pelawan mengajukan perlawanan terhadap Penetapan *i.c.* Penetapan Nomor 12/2012 Eks. *juncto* Nomor 124/2005, tanggal 25 Mei 2012, maka Petitum yang utama adalah pembatalan Penetapan Nomor 12/2012 Eks. *juncto* Nomor 124/2005, tanggal 25 Mei 2012;

Oleh karena dalam perlawanannya Para Pelawan tidak memohonkan pembatalan Penetapan Nomor 12/2012 Eks. *juncto* Nomor 124/2005, tanggal 25 Mei 2012, maka jelas Perlawanan yang diajukan oleh Pelawan menjadi kabur (*obscur libel*);

Berdasarkan hal-hal yang telah Terlawan Penyita/Pemohon Eksekusi uraikan pada bagian Eksepsi tersebut di atas, maka Perlawanan yang diajukan oleh Pelawan I dan Pelawan II harus ditolak seluruhnya atau setidaknya tidaknya Perlawanan Pelawan I dan Pelawan II tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Terlawan II/Termohon Eksekusi II mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

A. Eksepsi Kompetensi Absolut;

1. Bahwa dalam petitum pada butir 8., Pelawan I/Terlawan Tersita I dan Pelawan II/Terlawan Tersita II telah memohonkan:

“8. Jika tidak memungkinkan Sertifikat Hak Milik Nomor: 3993/Meruya Utara diserahkan kepada Pelawan, Pelawan mohon Sertifikat Hak Milik Nomor 3993/Meruya Utara, dinyatakan tidak berlaku dan tidak berkekuatan Hukum karena dikuasai oleh orang yang tidak berhak”;

2. Bahwa mengenai suatu sertifikat yang dimohonkan untuk dinyatakan tidak berlaku dan tidak berkekuatan hukum, harus diajukan melalui Pengadilan Tata Usaha Negara, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 53 ayat (1) Undang-undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

3. Oleh karenanya Pengadilan Negeri Jakarta Barat tidak berwenang memeriksa dan mengadili serta memutus Perlawanan Para

Halaman 11 dari 21 hal.Put. Nomor 1997 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pelawan/Para Termohon Tersita yang telah memohonkan Sertifikat Hak Milik Nomor: 3993/Meruya Utara dinyatakan tidak berlaku dan tidak berkekuatan hukum, karena yang berwenang memeriksa dan mengadili serta memutus perkara Perlawanan yang diajukan oleh Para Pelawan mengenai permohonan Sertifikat Hak Milik Nomor 3993/Meruya Utara, untuk dinyatakan tidak berlaku dan tidak berkekuatan hukum adalah Pengadilan Tata Usaha Negara;

4. Berdasarkan hal tersebut maka Perlawanan yang diajukan oleh Para Pelawan dalam perkara *a quo*, demi hukum dinyatakan tidak dapat diterima;

B. Gugatan/Perlawanan Kurang Pihak;

1. Bahwa jika diteliti Perlawanan yang diajukan oleh Para Pelawan, bukanlah dalam bentuk perlawanan *i.c.* Perlawanan terhadap Penetapan Nomor: 12/ 2012 Eks. *Juncto* Nomor: 124/2005, tanggal 25 Mei 2012, akan tetapi merupakan suatu "gugatan biasa" karena:

- Para Pelawan telah menambah pihak/menarik PT. Putra Mandiri Finance *i.c.* Terlawan II/Termohon Eksekusi II yang bukan pihak dalam Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor: 12/ 2012 Eks. *Juncto* Nomor: 124/2005, tanggal 25 Mei 2012; dan

- Dalam petitumnya Para Pelawan sama sekali tidak memohonkan pembatalan atau dinyatakan tidak sah Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor: 12/2012 Eks. *Juncto* Nomor: 124/2005, tanggal 25 Mei 2012;

- Namun yang dimohonkan oleh Para Pelawan adalah antara lain pembatalan:

- a. Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 7/2003, tanggal 8 Juli 2003, dibuat di hadapan Indra Gustia, SH, PPAT di Jakarta;

- b. Risalah Lelang Nomor: 124/2005, tertanggal 27 Desember 2005, dari Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara (KP2LN) Jakarta I;

- c. Dan juga mengajukan permohonan Sertifikat Hak Milik Nomor: 3993/Meruya Utara, dinyatakan tidak berlaku dan tidak berkekuatan Hukum;

2. Jika bentuk perlawanan yang diajukan oleh Para Pelawan demikian, maka Para Pelawan harus mengajukannya dalam bentuk gugatan biasa atau jika dalam bentuk perlawanan maka Para Pelawan harus menarik:

- a. Indra Gustia, S.H., PPAT di Jakarta; dan

- b. Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara (KP2LN) Jakarta I;

- c. Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Barat;

Halaman 12 dari 21 hal.Put. Nomor 1997 K/Pdt/2016



sebagai pihak atau setidaknya tidaknya menarik Indra Gustia, SH., PPAT di Jakarta dan juga Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara (KP2LN) Jakarta I serta Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Barat sebagai Terlawan *Vrijwaring* atau setidaknya tidaknya sebagai Turut Terlawan;

3. Dengan demikian maka jelas Perlawanan yang diajukan oleh Para Pelawan kurang pihak, sehingga Perlawanan yang diajukan oleh Para Pelawan dalam perkara *a quo*, demi hukum dinyatakan tidak dapat diterima ;

C. Pelawan II/Termohon Eksekusi II tidak mempunyai kedudukan hukum yang sah sebagai pelawan (*exceptio persona standi in judicio*);

1. Bahwa Perlawanan *a quo* diajukan oleh Para Pelawan berdasarkan adanya Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor: 12/2012 Eks. *Juncto* Nomor: 124/005, tanggal 25 Mei 2012, dimana dalam Penetapan tersebut Ella Laelati (Nyonya Ella Laelati) sebagai Termohon Eksekusi III. Untuk lengkapnya para pihak dalam Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor: 12/2012 Eks. *Juncto* Nomor: 124/005, tanggal 25 Mei 2012 adalah sebagai berikut:

- Nurhasanah sebagai Pemohon Eksekusi;
- PT. Sinar Segara Semesta Shipping Servistama sebagai Termohon Eksekusi I;
- Sjahrir Pohan sebagai Termohon Eksekusi II;
- Nyonya Ella Laelati sebagai Termohon Eksekusi III;

Maka seharusnya dalam perkara perlawanan *a quo* Ella Laelati (Nyonya Ella Laelati) harus dijadikan Terlawan III/Termohon Eksekusi III dan bukan sebagai Pelawan II/Terlawan Tersita II;

2. Berdasarkan hal tersebut, maka jelas Ella Laelati (Nyonya Ella Laelati) *i.c.* Pelawan II/Terlawan Tersita II tidak mempunyai kedudukan yang sah sebagai Pelawan melainkan harus dijadikan sebagai Terlawan III/Termohon Eksekusi III;
3. Bahwa sesuai dengan ketentuan hukum yang harus dijadikan sebagai Para Terlawan dalam Perlawanan Para Pelawan adalah para pihak dalam Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor: 12/2012 Eks. *Juncto* Nomor: 124/2005, tanggal 25 Mei 2012, termasuk dan bukannya sebaliknya Ella Laelati (Nyonya Ella Laelati) bertindak sebagai Oleh karenanya jelas Pelawan II/Terlawan Tersita II *i.c.* Ella Laelati (Nyonya Ella Laelati) dalam Perlawanan perkara *a quo* tidak mempunyai berkedudukan yang sah sebagai Pelawan *i.c.* Pelawan II/Terlawan Tersita II;
4. Sehingga Perlawanan yang diajukan oleh Para Pelawan harus ditolak



atau setidaknya Perlawanan yang diajukan oleh Para Pelawan tidak dapat diterima;

D. Para Pelawan salah menggugat orang (perlawanan Para Pelawan *error in persona*);

1. Bahwa dalam Posita Perlawanan pada butir 25, Perlawanan yang diajukan oleh Para Pelawan sehubungan dengan adanya Permohonan Eksekusi yang diajukan oleh Nurhasanah *i.c.* Terlawan Penyita/Pemohon Eksekusi berdasarkan Risalah Lelang Nomor: 124/2005, tertanggal 27 Desember 2005 dari Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara (KP2LN) Jakarta I, dimana atas Permohonan Eksekusi yang diajukan oleh Nurhasanah *i.c.* Terlawan Penyita/Pemohon Eksekusi, terbit Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor: 12/2012 Eks. *Juncto* Nomor: 124/2005, tanggal 25 Mei 2012;
2. Bahwa PT. Putra Mandiri Finance *i.c.* Terlawan II/Termohon Eksekusi II, bukanlah pihak dalam Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor: 12/2012 Eks. *Juncto* Nomor 124/2005, tanggal 25 Mei 2012, sedangkan pihak-pihak dalam Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 12/2012 Eks. *Juncto* Nomor 124/2005, tanggal 25 Mei 2012, telah ditetapkan:
 - Nurhasanah sebagai Pemohon Eksekusi;
 - PT. Sinar Segara Semesta Shipping Servistama sebagai Termohon Eksekusi I;
 - Sjahrir Pohan sebagai Termohon Eksekusi II;
 - Nyonya Ella Laelati sebagai Termohon Eksekusi III;
3. Bahwa yang harus dijadikan pihak dalam perkara perlawanan adalah para pihak yang terdapat dalam Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 12/2012 Eks. *Juncto* Nomor 124/2005, tanggal 25 Mei 2012, sehingga jelas Perlawanan yang diajukan oleh Para Pelawan terhadap PT. Putra Mandiri Finance sebagai Terlawan II/Termohon Eksekusi II merupakan *error in persona* karena PT. Putra Mandiri Finance bukanlah pihak dalam Penetapan tersebut dan juga bukan sebagai Termohon Eksekusi II, maka Perlawanan yang diajukan oleh Para Pelawan I dan Pelawan II dalam perkara *a quo* harus dinyatakan tidak dapat diterima;

E. Perlawanan yang diajukan oleh para pelawan kabur/*obscuur libel*;

1. Bahwa Para Pelawan telah menarik PT. Putra Mandiri Finance sebagai Terlawan II/Termohon Eksekusi II, padahal PT. Putra Mandiri Finance bukanlah sebagai Termohon Eksekusi II dalam Penetapan Pengadilan



Negeri Jakarta Barat Nomor 12/2012 Eks. *Juncto* Nomor 124/ 2005, tanggal 25 Mei 2012, (bahkan PT. Putra Mandiri Finance bukan tidak termasuk pihak dalam Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Barat dimaksud), oleh karenanya Para Pelawan yang telah menyebut-nyebut PT. Putra Mandiri Finance sebagai Terlawan II/Termohon Eksekusi II dalam dalil-dalil positanya, jelas kabur (*obscuur libel*);

2. Dalam Petitum Para Pelawan I dan Pelawan II pada butir 7 sampai dengan butir 9 telah memohonkan:

"7. Menghukum Terlawan Penyita dan siapa saja yang mendapat hak dari padanya mengembalikan Sertifikat Hak Milik Nomor 3993/Meruya Utara luas 250 M² terletak di Jalan Tomang Penyelesaian III-98 Nomor 15, Kelurahan Meruya Utara, Kecamatan Kembangan, Jakarta Barat kepada Para Pelawan, jika perlu dengan bantuan aparat hukum;

8. Jika tidak memungkinkan Sertifikat Hak Milik Nomor 3993/Meruya Utara diserahkan kepada Pelawan, Pelawan mohon Sertifikat Hak Milik Nomor 3993/Meruya Utara dinyatakan tidak berlaku dan tidak berkekuatan hukum karena dikuasai oleh orang yang tidak berhak;

9. Memberi ijin dan kuasa kepada Pelawan I untuk melakukan segala perbuatan hukum diantaranya mengurus penggantian Sertifikat Hak Milik upaya Nomor 3993/Meruya Utara di hadapan Pejabat Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Barat dan atau menanda-tangani akta-akta atas tanah dan bangunan *a quo* di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah."

Namun Petitum tersebut tidak didukung (tidak diuraikan) dalam positanya. Sesuai dengan ketentuan hukum, petitum harus didukung oleh Posita. Oleh karena Petitum Para Pelawan I dan Pelawan II pada butir 7 Sampai dengan butir 9 Tidak didukung (tidak diuraikan) dalam Positanya, maka jelas Perlawanan yang diajukan oleh Para Pelawan I dan Pelawan II adalah kabur (*obscuur libel*) sehingga Perlawanan Pelawan I dan Pelawan II dinyatakan tidak dapat diterima;

3. Bahwa Perlawanan yang diajukan oleh Para Pelawan sehubungan dengan adanya Permohonan Eksekusi yang diajukan oleh Nurhasanah *i.c.* Terlawan Penyita/Pemohon Eksekusi, dimana atas Permohonan Eksekusi yang diajukan oleh Nurhasanah *i.c.* Terlawan Penyita/Pemohon Eksekusi, telah terbit Penetapan Nomor 12/2012 Eks. *Juncto* Nomor 124/2005,



tanggal 25 Mei 2012, *vide* Posita butir 25;

Bahwa suatu Perlawanan harus ditujukan langsung untuk melawan Penetapan yang sudah ada, dimana upaya Perlawanan merupakan tindakan yang tidak terpisahkan dari Penetapan yang sudah ada, sehingga apabila Para Pelawan mengajukan perlawanan terhadap Penetapan *i.c.* Penetapan Nomor 12/2012 Eks. *Juncto* Nomor 124/2005, tanggal 25 Mei 2012, maka Petitum yang utama adalah pembatalan Penetapan Nomor 12/2012 Eks. *Juncto* Nomor 124/2005, tanggal 25 Mei 2012;

Oleh karena dalam perlawanannya Para Pelawan tidak memohonkan pembatalan Penetapan Nomor: 12/ 2012 Eks. *Juncto* Nomor: 124/2005, tanggal 25 Mei 2012, maka jelas Perlawanan yang diajukan oleh Pelawan menjadi kabur (*obscuur libel*);

Oleh karena dalil-dalil Perlawana yang diajukan oleh Para Pelawan jelas Kabur/*Obscuur Libel*, maka Perlawanan yang diajukan oleh Para Pelawan harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijik verklaard*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Barat telah memberikan Putusan Nomor 398/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Bar tanggal 22 Oktober 2013 dengan amar sebagai berikut:

I. Dalam Eksepsi:

A. Dalam Eksepsi Tentang Konpentensi Absolut:

- Menolak Eksepsi Tentang Kompetensi Absolut yang diajukan oleh Terlawan II;
- Menyatakan Peradilan Umum *c/q* Pengadilan Negeri Jakarta Barat berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara ini;

B. Dalam Eksepsi Terhadap Perkara *A quo*:

- Menerima Eksepsi Terlawan Penyita/Pemohon Eksekusi pada angka 3 dan Eksepsi Terlawan II pada angka 5 tentang perlawanan para Pelawan Kabur dan Tidak Jelas (*Obscuur Libel*);

II. Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan perlawanan Para Pelawan tidak dapat diterima (*Niet Ont Vankelijke Verklaard*);
- Menghukum Para Pelawan untuk membayar biaya perkara sebanyak Rp3.822.000,00 (tiga juta delapan ratus dua puluh dua ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Pelawan I, II/Terlawan Tersita I, II putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi dengan Putusan Nomor 521/PDT/2014/PT.DKI Tanggal 28 Oktober 2014;



Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pelawan I, II/Terlawan Tersita I, II/Pembanding I, II pada tanggal 21 April 2015 kemudian terhadapnya oleh Pelawan I, II/Terlawan Tersita I, II/Pembanding I, II dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 27 April 2015 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 29 April 2015 sebagaimana ternyata dari Risalah Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 398/PDT.G/2012/PN.Jkt.Bar yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Barat, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 8 Mei 2015;

Bahwa memori kasasi dari Para Pemohon Kasasi/Pelawan I, II/Terlawan Tersita I, II/Pembanding I, II tersebut telah diberitahukan kepada:

1. Terlawan Penyita/Pemohon Eksekusi pada tanggal 3 Juni 2015;
2. Terlawan I/Termohon Eksekusi I pada tanggal 12 Mei 2015;
3. Terlawan II/Termohon Eksekusi II pada tanggal 21 Mei 2015;

Kemudian Termohon Kasasi/Terlawan Penyita/Pemohon Eksekusi/Terbanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Barat pada tanggal 10 Juni 2015;

Kemudian Turut Termohon Kasasi/Terlawan II/Termohon Eksekusi II/Terbanding II mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Barat pada tanggal 3 Juni 2015;

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

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi/Pelawan I, II/Terlawan Tersita I, II/Pembanding I, II dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

I. Tidak Berwenang Mengadili atau Melampaui Batas Wewenang:

1. Bahwa Judex Facti telah keliru dalam pertimbangan hukumnya mengenai perlawanan kabur (*Obccuur Libel*) karena jelas sebagaimana yang Para Pemohon Kasasi uraikan baik di dalam posita maupun petitum, dan jelas termuat di dalam petitum ke 6 pelawan menuntut "Membatalkan Risalah Lelang Nomor 124/2005 tanggal 27 Desember 2005 dengan segala akibat hukumnya, sehingga jelas pengertian dengan segala akibat hukumnya mengandung makna bahwa tindakan-tindakan yang dilakukan Terbanding cs/Terlawan Penyita cs yang menindak lanjuti prosedur risalah lelang adalah



batal/tidak sah secara hukum;

2. Bahwa Risalah Lelang yang dijadikan dasar alas hak Terlawan Penyita adalah tidak sah secara hukum karena pelelangan tersebut dilakukan oleh balai lelang swasta bukan melalui penetapan Pengadilan Negeri, dan juga alas hak risalah lelang itu hanya berdasarkan pengalihan cessie yang dilakukan Termohon Eksekusi I/PT. Sinar Segara Semesta kepada Termohon Eksekusi II/PT. Putra Mandiri Finance;
3. Bahwa pengalihan cessie tersebut pada awalnya dari Termohon Eksekusi I/PT. Sinar Segara Semesta kepada Termohon Eksekusi II/PT. Putra Mandiri Finance tanpa adanya jaminan tanah dan bangunan milik almarhum Sjahril Pohan, lalu 1 (satu) hari setelah dilakukan pengikatan perjanjian antara Termohon Eksekusi I dan Termohon Eksekusi II, dengan bujuk rayu yang dilakukan PT. Sinar Segara Semesta/Ir. Donnes B Teja kepada almarhum Sjahril Pohan, mengakibatkan almarhum Sjahril Pohan membuat menanda tangani beberapa akta terkait tanah dan bangunan *a quo*;
4. Bahwa karena perbuatan penandatanganan tersebut dilakukan dengan bujuk rayu dan mendadak, terbukti adanya cacat secara hukum karena tanah dan bangunan *a quo* adalah harta bersama antara almarhum Sjahril Pohan dan almarhumah Maria Indah, lalu oleh almarhum Sjahril Pohan tindakan-tindakan PT. Sinar Segara Semesta/Ir. Donnes B. Teja dilaporkan ke Polda Metro Jaya, karena *stress* menghadapi *case a quo* mengakibatkan sampai almarhum Sjahril Pohan meninggal;
5. Bahwa proses laporan polisi tersebut pihak Polda Metro Jaya (polisi) tidak mengetahui keberadaan Ir. Donnes B. Teja, lalu pihak kepolisian mengeluarkan surat pemblokiran atas tanah dan bangunan *a quo* ke Badan Pertanahan Nasional Jakarta Barat, maka tindakan Pengadilan Negeri Jakarta Barat mengeluarkan penetapan pengosongan atas tanah dan bangunan *a quo*, tanpa meneliti keabsahan dokumen pada saat pelelangan yang dilakukan oleh balai lelang swasta, maka tindakan tersebut merupakan tindakan yang melampaui batas wewenang;
6. Bahwa *Judex Facti* dalam pertimbangan hukumnya, menyatakan bahwa cara yang diajukan Para Pemohon Kasasi haruslah meminta petitum Pembatalan Penetapan Nomor 12/2012 Eks *juncto* Nomor 124/2005 tanggal 25 Mei 2012, bahwa Para Pemohon Kasasi menolak pertimbangan hukum sebagaimana dalil *Judex Fakti* sehingga perlawanan Para Pemohon Kasasi ditolak, karena apa yang dituntut Para Pemohon Kasasi telah jelas dalam uraian posita dan petitumnya, diantaranya petitum Nomor 6 yaitu

Halaman 18 dari 21 hal.Put. Nomor 1997 K/Pdt/2016



"Membatalkan Risalah Lelang Nomor 124/2005 tanggal 27 Desember 2005 dengan segala akibat hukumnya," karena jika Para Pemohon Kasasi ajukan baik secara perlawanan maupun secara gugatan tetap saja di Pengadilan Negeri Jakarta Barat dicatat di dalam register gugatan, bukan di register perlawanan, karena walaupun bentuknya perlawanan, namun pada hakikatnya dalam perkara tersebut ada pihak lawan atau pihak tergugat, sehingga dalil *Judex Facti* haruslah ditolak;

7. Menurut Bapak Bismar Siregar bahwa pebegak hukum bukan sekedar berperan menetapkan kepastian hukum, melainkan juga keadilan, oleh karena itu dalam kaitan dalam perkara ini peran hakim bersifat spiritual bukan lahiriah saja, bahwa terbukti secara hukum dalam kasus ini penerapan hukum yang salah yaitu suatu perjanjian *cessie* yang pada awalnya tidak ada jaminan lalu dimasukkan/ditambahkan jaminan berupa tanah dan bangunan milik Para Pemohon Eksekusi, dan tanpa meneliti kelengkapan administrasi dokumen yang sah secara hukum, jaminan tersebut dilelang oleh balai lelang swasta, maka tindakan-tindakan yang dilakukan oleh *Judex Facti* yang memberikan persetujuan/pengesahan pelelangan tersebut, dan mengeluarkan penetapan pengosongan tanah dan bangunan *a quo* merupakan tindakan yang melampaui wewenang dan salah dalam penerapan hukum;

II. Salah Menerapkan dan Melanggar Hukum Yang Berlaku:

1. Bahwa tidak diterapkannya ketentuan lelang (Penjualan Umum) Pasal 145 sampai dengan 149 Buku II Mahkamah Agung merupakan suatu pelanggaran hukum yang dilakukan oleh Para Termohon Eksekusi, karena lelang atas tanah dan bangunan milik Para Pemohon Eksekusi hanya dilakukan oleh lelang swasta, dan pelelangan tersebut tidak dilakukan dibawah pengawasan dan kewenangan Ketua Pengadilan Negeri dimana barang tersebut berada;
2. Setelah dilakukan pelelangan dengan harga yang rendah, Para Termohon Eksekusi mendatangi Para Pemohon Eksekusi untu segera keluar dari rumah sengketa, karena tidak berhasil maka Para Termohon Eksekusi mengajukan permohonan eksekusi pengosongan melalui Pengadilan Negeri Jakarta Barat;
3. Bahwa sangat disayangkan *Judex Facti* mengeluarkan penetapan pengosongan tanah dan bangunan *a quo* hanya berdasarkan risalah lelang yang diajukan Para Termohon Eksekusi, dan tidak meneliti dengan seksama serta mempertimbangkan sama sekali proses penjaminan



Sertipikat Hak Milik Nomor 3993/Meruya Utara yang dijamin secara tidak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, dan juga tidak mempertimbangkan bahwa tanah dan bangunan *a quo* adalah harta bersama alm Sjahril Pohan dengan istri pertama, dan kedudukan Para Pemohon Kasasi I adalah ahli waris yang sah secara hukum, sehingga Para Pemohon Kasasi sangat dirugikan atas putusan *Judex Facti* karena salah dalam menerapkan hukum yang berlaku;

III. Lalai Memenuhi Syarat-Syarat Yang Diwajibkan Oleh Peraturan Perundang-undangan Yang Mengancam Kelalaian Itu Dengan Batalnya Putusan Yang Bersangkutan:

1. Bahwa terbukti secara hukum proses pelelangan tanah dan bangunan *a quo* tidak memenuhi syarat-syarat sebagaimana yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan, dan tidak ada persetujuan Para Pemohon Eksekusi yang memiliki hak atas tanah dan bangunan *a quo*, dan proses lelang juga dilakukan oleh Balai Lelang swasta tanpa pengawasan dari pengadilan negeri mengenai keabsahan dokumen atas tanah dan bangunan *a quo*, dan adanya surat pemblokiran dari pihak kepolisian sebagaimana hasil laporan polisi di Polda Mero Jaya yang dilakukan almarhum Sjahril Pohan, maka Penetapan Eksekusi Pengosongan yang akan dilakukan Pengadilan Negeri Jakarta Barat adalah cacat secara hukum, dan secara hukum penetapan pengosongan atas tanah dan bangunan *a quo* harus dibatalkan;

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

Bahwa alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena *Judex Facti* tidak salah dalam menerapkan hukum;

Bahwa perlawanan Pelawan kabur oleh karena dalam petitumnya, Pelawan tidak minta agar Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 12/2012 Eks *juncto* Nomor 124/2005 tanggal 25 Mei 2012 yang dijadikan landasan hukum pelaksanaan eksekusi dibatalkan, sehingga benar perlawanan Pelawan dalam perkara *a quo* adalah tidak jelas, oleh karena itu putusan *Judex Facti* sudah benar dan beralasan untuk dipertahankan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi: 1. MIRZA INDAH, 2. ULY RACHMAWATI, 3. TRI MAYASARI POHAN, 4. AYU NADYA, dan 5. ELLA LAELATI, tersebut harus ditolak;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

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

MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: **1. MIRZA INDAH, 2. ULY RACHMAWATI, 3. TRI MAYASARI POHAN, 4. AYU NADYA, dan 5. ELLA LAELATI**, tersebut;
2. Menghukum Para Pemohon Kasasi/Pelawan I, II/Terlawan Tersita I, II/ Pembanding I, II untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Senin tanggal 31 Oktober 2016 oleh Syamsul Ma'arif, S.H. L.LM., Ph.D., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. H. Sunarto, S.H., M.H., dan Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H., Hakim-hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Arief Sapto Nugroho, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ttd./

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

Ttd./

Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H.

Biaya-biaya:

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

Ketua Majelis,

Ttd./

Syamsul Ma'arif, S.H. L.LM., Ph.D

Panitera Pengganti,

Ttd./

Arief Sapto Nugroho, S.H., M.H

Untuk Salinan
MAHKAMAH AGUNG R.I
a.n Panitera
Panitera Muda Perdata

Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, SH., MH
NIP. 19610313 198803 1 003

Halaman 21 dari 21 hal.Put. Nomor 1997 K/Pdt/2016