



**PUTUSAN**

Nomor 2644K/Pdt/2015

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**  
**MAHKAMAH AGUNG**

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

**R. HUTADJULU**, bertempat tinggal di Jalan Melati Nomor 28, RT 08/02, Komplek HANKAM, Pasir Gunung Selatan, Cimanggis, Depok, Jawa Barat, dalam hal ini memberi kuasa kepada Ifrandaa Ma'az, S.H., dan kawan-kawan, Para Advokat, beralamat di Jalan Tebet Barat X Nomor 27, Jakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 18 Desember 2014; Pemohon Kasasi dahulu Pembantah/Pembanding;

**L a w a n :**

1. **Hj. ANAH**, bertempat tinggal dahulu di RT 006 RW 02, Kelurahan Pekayon, Kecamatan Pasar Rebo, Jakarta Timur, sekarang di Jalan H. Nisin Nomor 59, RT 016, RW 009, Kelurahan Pekayon, Kecamatan Pasar Rebo, Jakarta Timur;
2. **ABDUL MUNTOLIB**, bertempat tinggal dahulu di RT 006 RW 02, Kelurahan Pekayon, Kecamatan Pasar Rebo, Jakarta Timur, sekarang di RT 014, RW 010 Nomor 83, Kelurahan Cibubur, Kecamatan Ciracas, Jakarta Timur, ;
3. **Hj. TAUHIDDHA**, bertempat tinggal di RT 011 RW 03, Kelurahan Pekayon, Kecamatan Pasar Rebo, Jakarta Timur;
4. **TASRUDIN**, bertempat tinggal di RT 006 RW 02, Kelurahan Pekayon, Kecamatan Pasar Rebo, Jakarta Timur;  
Kesemuanya dalam hal ini memberi kuasa kepada Muhammad Nur, S.H., dan kawan, Para Advokat, beralamat di Jalan Pemuda III Nomor 39 RT 008 RW 09, Kelurahan Srengseng Sawah, Kecamatan Jagakarsa, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 3 Februari 2015  
Para Termohon Kasasi dahulu Para Terbantah/Para Terbanding;

**D a n :**

1. **Ny. A. SITOMPUL**, bertempat tinggal di Gudang Peluru Blok IV/255 RT 006 RW 003, Kelurahan Kebon Baru, Kecamatan Tebet, Kotamadya Jakarta Selatan;



**2. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA ADMINISTRASI**

**JAKARTA TIMUR**, berkedudukan di Jalan Dr. Sumarno,  
Pulo Gebang, Jakarta Timur;

Para Turut Termohon Kasasi dahulu Para Turut Terbantah/Para  
Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang  
Pemohon Kasasi dahulu sebagai Pembantah telah mengajukan bantahan  
terhadap sekarang Para Termohon Kasasi dan Para Turut Termohon Kasasi  
dahulu sebagai Para Terbantah dan Para Turut Terbantah di muka persidangan  
Pengadilan Negeri Jakarta Timur pada pokoknya atas dalil-dalil:

**I. Dalam Fakta:**

1. Bahwa terlebih dahulu diterangkan dalam hal ini, Pembantah merupakan pemilik yang sah atas sebidang tanah yang luasnya 322 m<sup>2</sup> (tiga ratus dua puluh dua meter persegi), yang terletak di Jalan Raya Bogor RT 003 RW 02, Kelurahan Pekayon, Kecamatan Pasar Rebo, wilayah Kota Jakarta Timur;
2. Bahwa Pembantah dengan tegas menyatakan tidak memiliki hubungan hukum apapun dengan Para Terbantah dan bukan pihak dengan apa yang selama ini dipermasalahkan oleh Para Terbantah (dhi. Pemohon Sita Eksekusi/d/h Para Penggugat) yang berakibat timbulnya Penetapan Sita Eksekusi Nomor 30/2011 *juncto* Nomor 551/Pdt.G/2010/PN Jkt.Tim., tanggal 9 Januari 2012 *juncto* Berita Acara Sita Eksekusi Nomor 30/2011 Eks. *Juncto* Nomor 551/Pdt.G/2010/PN Jkt.Tim., tanggal 11 Januari 2012, atas tanah seluas 322 m<sup>2</sup> (tiga ratus dua puluh dua meter persegi) yang terletak di Jalan Raya Bogor RT 006 RW 02, Kelurahan Pekayon, Kecamatan Pasar Rebo, wilayah Kota Jakarta Timur dengan batas-batas:  
Sebelah Utara : Tanah Majelis Ta'lim Ar-Rohaniyah;  
Sebelah Timur : Jalan Raya Jakarta-Bogor;  
Sebelah Selatan : Tanah Tasripin bin Amdja/rumah milik Para Penggugat;  
Sebelah Barat : Kali Baru;
3. Bahwa perlu Pembantah sampaikan bahwa 2 (dua) dokumen asli yang dijadikan bukti dalam Bantahan ini, yaitu: 1). Surat Pernyataan Jual Beli Tanah, tanggal 30 Oktober 1984, antara Turut Terbantah I selaku Penjual dan Pembantah (dhi. R. Hutadjulu) selaku Pembeli, merupakan salinan



yang sesuai dengan aslinya dan telah dilegalisir oleh Lurah Pekayon, Kecamatan Pasar Rebo, Jakarta Timur, tanggal 6 November 2007 dan 2). Akta Jual Beli Nomor 2246/JB/XII/1979, tanggal 7 Desember 1979 (untuk selanjutnya disebut "AJB") antara Tasripin bin Ambya selaku Penjual dengan Turut Terbantah I selaku Pembeli, yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Drs. Maman Sumantri, Camat Kepala Wilayah Kecamatan Pasar Rebo, Kotamadya Jakarta Timur, merupakan salinan yang sesuai dengan aslinya dari Minut Akta/Arsip Akta Kecamatan Pasar Rebo, yang dikeluarkan pada tanggal 30 November 2007, sebab kedua dokumen dimaksud aslinya telah hilang yang telah dilaporkan oleh Pembantah kepada pihak Kepolisian Polda Metro Jaya dengan Laporan Polisi Nomor Pol.: 10508/XI/2007/SPK UNIT "1", tanggal 28 November 2007 (Bukti P-1);

4. Bahwa Pembantah adalah sebagai pemilik yang sah atas tanah yang luasnya 322 m<sup>2</sup> (tiga ratus dua puluh dua meter persegi), yang terletak di Jalan Raya Bogor RT 003 RW 02, Kelurahan Pekayon, Kecamatan Pasar Rebo, Wilayah Kota Jakarta Timur dimaksud. Pembantah membeli sebidang tanah dimaksud dengan harga sebesar Rp8.000.000,00 (delapan juta rupiah) sesuai kuitansi pembayaran tanggal 18 Oktober 1984 (Bukti P-2) dari Turut Terbantah I;
5. Bahwa Penjual adalah Turut Terbantah I selaku pemilik tanah sebelum dijual kepada Pembantah, berdasarkan AJB Nomor 2246/JB/XII/1979, tanggal 7 Desember 1979, antara Tasripin bin Ambya selaku Penjual dengan Turut Terbantah I selaku Pembeli, yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Drs. Maman Sumantri, Camat Kepala Wilayah Kecamatan Pasar Rebo, Kotamadya Jakarta Timur (Bukti P-3). Dalam AJB dimaksud dijelaskan bahwa luas tanah 322 m<sup>2</sup> (tiga ratus dua puluh dua meter persegi), Persil Nomor: 61, Kohir Nomor C.170, Blok d.1 dan berbatasan di sebelah:  
Utara : Tanah pekarangan H. Ayat;  
Timur : Jalan raya Jakarta Bogor;  
Selatan : Tanah pekarangan Tasripin bin Ambya;  
Barat : Kalibaru;
6. Bahwa berdasarkan kuitansi pembayaran tersebut di atas (vide Bukti P-1), untuk selanjutnya dituangkan dalam Surat Pernyataan Jual Beli Tanah, tanggal 30 Oktober 1984, antara Turut Terbantah I selaku Penjual dan Pembantah (dhi. R. Hutadjulu) selaku Pembeli (Bukti P-4), yang



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- disaksikan oleh Tasripin b. Ambya dan Soetomo serta ditandatangani juga oleh bapak Rodjali Mansur selaku Lurah Pekayon, Jakarta Timur;
7. Bahwa selanjutnya agar Surat Pernyataan Jual Beli Tanah (vide Bukti P-4) tersebut di atas sah dan agar dikemudian hari tidak ada yang melakukan upaya hukum atas pembelian tanah dimaksud oleh Pembantah, maka Tasripin b. Ambya membuat "Surat Pernyataan" tanggal 3 November 1984 (Bukti P-5), yang disaksikan oleh Soetomo yang diketahui oleh bapak Rodjali Mansur selaku Lurah Pekayon, Jakarta Timur;
  8. Bahwa kepemilikan Pembantah atas tanah yang luasnya 322 m<sup>2</sup> (tiga ratus dua puluh dua meter persegi), yang terletak di Jalan Raya Bogor RT 003 RW 02, Kelurahan Pekayon, Kecamatan Pasar Rebo, wilayah Kota Jakarta Timur, dinyatakan dan dikuatkan kembali dengan "Surat Pernyataan" tanggal 27 Desember 2007, Nomor 529/1.711.1, yang dibuat oleh Pembantah kepada bapak Drs. Ahmad Nizar dalam kedudukannya selaku Lurah Pekayon, Kecamatan Pasar Rebo, Jakarta Timur (Bukti P-6);
  9. Bahwa dengan demikian secara hukum kepemilikan atas tanah yang luasnya 322 m<sup>2</sup> (tiga ratus dua puluh dua meter persegi) yang terletak di Jalan Raya Bogor RT 003 RW 02, Kelurahan Pekayon, Kecamatan Pasar Rebo, wilayah Kota Jakarta Timur, adalah sah dan tidak terbantahkan lagi merupakan milik Pembantah dibuktikan dengan "Surat Pemberitahuan Pajak terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan" (PBB) dari kantor wilayah DJP Jakarta Timur, Kantor Pelayanan Pajak Pratama Jakarta Pasar Rebo, yang selalu setiap tahunnya ditujukan kepada Pembantah (dhi. R Hutadjulu) dengan alamat Jalan Melati Nomor 28, RT 08/02, Komplek Hankam, Pasir Gunung Selatan, Cimanggis, Depok, Jawa Barat. Selanjutnya, atas kewajiban PBB tersebut oleh Pembantah dilakukan pembayaran setiap tahunnya oleh Pembantah, dimana pembayaran yang terakhir dilakukan pada tanggal 25 Agustus 2011 (Bukti P-7);
  10. Bahwa mengenai Sita Eksekusi yang dimohonkan oleh Para Terbantah (dhi. Para Pemohon Sita Eksekusi) berada di wilayah RT 006 RW 02 bukan di wilayah RT 003 RW 02 yang merupakan tanah milik Pembantah (vide Bukti P-1, P-2, P-4, P-6 dan P-7) yang dimintakan Sita Eksekusi oleh Para Terbantah (dhi. Para Pemohon Sita Eksekusi), sehingga terbukti demi hukum Penetapan Sita Eksekusi Nomor 30/2011 *juncto* Nomor 551/Pdt.G/2010/PN Jkt.Tim., tanggal 09 Januari 2012 *juncto* Berita Acara Sita Eksekusi Nomor 30/2011 Eks. *Juncto* Nomor 551/

Halaman 4 dari 21 hal. Put. Nomor 2644 K/Pdt/2015

#### 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

Pdt.G/2010/PN Jkt.Tim., tanggal 11 Januari 2012, adalah cacat hukum, karena telah melanggar salah satu prinsip fundamental atas sahnya Penetapan secara formal;

11. Bahwa oleh karena Penetapan Sita Eksekusi Nomor 30/2011 *juncto* Nomor 551/Pdt.G/2010/PN Jkt.Tim., tanggal 09 Januari 2012. *Juncto* Berita Acara Sita Eksekusi Nomor 30/2011 Eks. *Juncto* Nomor 551/Pdt.G/2010/PN Jkt.Tim., tanggal 11 Januari 2012, adalah cacat hukum, oleh karena itu sangat beralasan dan berdasarkan hukum pelaksanaan atas penetapan sita eksekusi *a quo*, harus dihentikan;

## II. Dalam Hukum:

Bahwa untuk memperkuat dan memperjelas bantahan yang diajukan oleh Pembantah, maka berikut ini Pembantah memberikan dasar hukum yang membuktikan dimana Penetapan Sita Eksekusi Nomor 30/2011 *juncto* Nomor 551/Pdt.G/2010/PN Jkt.Tim., tanggal 09 Januari 2012 *juncto* Berita Acara Sita Eksekusi Nomor 30/2011 Eks. *Juncto* Nomor 551/Pdt.G/2010/PN Jkt.Tim., tanggal 11 Januari 2012, yang diajukan oleh Para Terbantah (dhi. Para Pemohon Sita Eksekusi/dhi. Para Penggugat) tidak sah, tidak berharga dan tidak berdasarkan hukum serta menyatakan bahwa Para Terbantah (dhi. Para Pemohon Sita Eksekusi/dhi. Para Penggugat) bukan Para Terbantah (dhi. Para Pemohon Sita Eksekusi/dhi. Para Penggugat) yang baik, benar dan jujur, adalah sebagai berikut:

1. Bahwa sebagaimana telah diuraikan oleh Pembantah dalam, fakta-fakta tersebut di atas, terbukti demi hukum dan keadilan, Pembantah melakukan jual beli sebidang tanah yang luasnya 322 m<sup>2</sup> (tiga ratus dua puluh dua meter persegi), yang terletak di Jalan Raya Bogor RT 003 RW 02, Kelurahan Pekayon, Kecamatan Pasar Rebo, wilayah Kota Jakarta Timur, adalah dilakukan secara sah dan sesuai hukum dengan Turut Terbantah I. Jual beli mana dibuktikan dengan dibuat dan ditandatanganinya Surat Pernyataan Jual Beli Tanah (vide Bukti P-4), sehingga terbukti demi hukum antara Pembantah dengan Para Terbantah (dhi. Para Pemohon Sita Eksekusi/dhi. Para Penggugat) tidak terdapat hubungan hukum maupun hubungan dalam bentuk apapun; Sehingga demi hukum, Pembantah adalah murni pembeli yang beriktikad baik, dimana sudah menjadi norma hukum bahwa Pembeli yang beriktikad baik dilindungi oleh undang-undang, sebagaimana dimaksud dalam Yurisprudensi yang menyatakan: "Pihak pembeli yang beriktikad baik harus dilindungi dan jual beli yang dilakukan hanya pura-pura

Halaman 5 dari 21 hal. Put. Nomor 2644 K/Pdt/2015

#### 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

(proforma) saja hanya mengikat terhadap yang membuat perjanjian, dan tidak mengikat sama sekali kepada pihak ketiga yang membeli dengan iktikad baik”(vide Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 3201 K/Pdt/1991, tanggal 30 Januari 1996);

2. Bahwa oleh karena peroleh hak atas sebidang tanah luasnya 322 m<sup>2</sup> (tiga ratus dua puluh dua meter persegi), yang terletak di Jalan Raya Bogor RT 003 RW 02, Kelurahan Pekayon, Kecamatan Pasar Rebo, wilayah Kota Jakarta Timur, diperoleh Pembantah melalui jual beli yang sah, dan kemudian merujuk pada Yurisprudensi tersebut di atas, maka demi hukum dan keadilan, Penetapan Sita Eksekusi Nomor 30/2011 *juncto* Nomor 551/Pdt.G/2010/PN Jkt.Tim., tanggal 09 Januari 2012 *juncto* Berita Acara Sita Eksekusi Nomor 30/2011 Eks. *Juncto* Nomor 551/PDT G/2010/PN Jkt.Tim., tanggal 11 Januari 2012, yang diajukan oleli Para Terbantah (dhi. Para Pemohon Sita Eksekusi/dhi. Para Penggugat), tidak sah dan demi hukum dan keadilan harus dihentikan pelaksanaannya;
3. Bahwa adalah suatu yang bertentangan dengan hukum serta keadilan, bilamana Pengadilan Negeri Jakarta Timur, melalui juru sitanya tetap melaksanakan eksekusi atas sebidang tanah seluas 322 m<sup>2</sup> (tiga ratus dua puluh dua meter persegi), yang terletak di Jalan Raya Bogor RT 003 RW 02, Kelurahan Pekayon, Kecamatan Pasar Rebo, wilayah Kota Jakarta Timur, berdasarkan Penetapan Sita Eksekusi yang mengandung cacat hukum;
4. Bahwa berdasarkan uraian-uraian sebagaimana telah Pembantah kemukakan di dalam bantahan ini, maka jelas bahwa bantahan Pembantah sangat beralasan dan berdasarkan hukum dan keadilan, sehingga oleh karenanya sangat patut dan sudah sepantasnya untuk dikabulkan keseluruhannya;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Pembantah mohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Timur agar memberikan putusan sebagai berikut:

Primair:

1. Menerima bantahan atas Penetapan Sita Eksekusi Nomor 30/2011 *juncto* Nomor 551/Pdt.G/2010/PN Jkt.Tim., tanggal 9 Januari 2012 *juncto* Berita Acara Sita Eksekusi Nomor 30/2011 Eks. *Juncto* Nomor 551/Pdt.G/2010/PN Jkt.Tim., tanggal 11 Januari 2012, yang diajukan oleh Pembantah diterima untuk seluruhnya;

Halaman 6 dari 21 hal. Put. Nomor 2644 K/Pdt/2015

#### 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

2. Menyatakan Pembantah adalah Pembantah yang baik, benar dan jujur;
3. Menyatakan Pembantah adalah pemilik atas sebidang tanah yang luasnya 322 m<sup>2</sup> (tiga ratus dua puluh dua meter persegi), yang terletak di RT 003 RW 02, Kelurahan Pekayon, Kecamatan Pasar Rebo, wilayah Kota Jakarta Timur, berdasarkan Surat Pernyataan Jual Beli Tanah, tanggal 30 Oktober 1984 dan Akta Jual Beli Nomor 2246/JB/XII/1979, tanggal 7 Desember 1979;
4. Menyatakan Terbantah I (dhi. Pemohon Sita Eksekusi V d/h Penggugat I), Terbantah II (dhi. Pemohon Sita Eksekusi IV d/h Penggugat II), Terbantah III (dhi. Pemohon Sita Eksekusi III/d/h Penggugat III) dan Terbantah IV (dhi. Pemohon Sita Eksekusi IV/d/h Penggugat IV) adalah Para Terbantah (dhi. Para Pemohon Sita Eksekusi d/h Para Penggugat) yang tidak baik, tidak benar dan tidak jujur;
5. Menyatakan tidak sah, tidak berharga dan tidak berdasarkan hukum Peetapan Sita Eksekusi Nomor 30/2011 *juncto* Nomor 551/Pdt.G/2010/PN Jkt.Tim., tanggal 09 Januari 2012 *juncto* Berita Acara Sita Eksekusi Nomor 30/2011 Eks. *Juncto* Nomor 551/Pdt.G/2010/PN Jkt.Tim., tanggal 11 Januari 2012, atas tanah seluas 322 m<sup>2</sup> (tiga ratus dua puluh dua meter persegi) yang terletak di Jalan Raya Bogor RT 006 RW 02, dengan batas-batas:  
Sebelah Utara : Tanah Majelis Ta'lim Ar-Rohaniyah;  
Sebelah Timur : Jalan raya Jakarta-Bogor;  
Sebelah Selatan : Tanah Tasripin bin Amdja/rumah milik Para Penggugat;  
Sebelah Barat : Kali Baru;  
Yang diajukan oleh Para Terbantah (dhi. Pemohon Sita Eksekusi d/h Para Penggugat), oleh karenanya menyatakan batal Penetapan Sita Eksekusi Nomor 30/2011 *juncto* Nomor 551/Pdt.G/2010/PN Jkt.Tim., tanggal 09 Januari 2012 *juncto* Berita Acara Sita Eksekusi Nomor 30/2011 Eks. *Juncto* Nomor 551/Pdt.G/2010/PN Jkt.Tim., tanggal 11 Januari 2012, atas tanah seluas 322 m<sup>2</sup> (tiga ratus dua puluh dua meter persegi) yang terletak di Jalan Raya Bogor RT 006 RW 02, dengan batas-batas:  
Sebelah Utara : Tanah Majelis Ta'lim Ar-Rohaniyah;  
Sebelah Timur : Jalan raya Jakarta-Bogor;  
Sebelah Selatan : Tanah Tasripin bin Amdja/rumah milik Para Penggugat;  
Sebelah Barat : Kali Baru;  
Yang diajukan oleh Para Terbantah (dhi. Pemohon Sita Eksekusi d/h Para Penggugat);
6. Menghukum Turut Terbantah I dan Turut Terbantah II untuk tunduk dan patuh pada putusan perkara ini;

Halaman 7 dari 21 hal. Put. Nomor 2644 K/Pdt/2015



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Menghukum Terbantah I (dhi. Pemohon Sita Eksekusi V d/h Penggugat I), Terbantah II (dhi. Pemohon Sita Eksekusi II d/h Penggugat II), Terbantah III (dhi. Pemohon Sita Eksekusi III d/h Penggugat III) dan Terbantah IV (dhi. Pemohon Sita Eksekusi IV/d/h Penggugat IV) secara tanggung renteng untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini menurut hukum;

Subsidiar:

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon dapat menjatuhkan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap bantahan tersebut Terbantah I, Terbantah II, Terbantah III dan Terbantah IV mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Gugatan Kurang Pihak

Bahwa Pembantah mengaku sebagai pemilik tanah seluas 322 m<sup>2</sup> (tiga ratus dua puluh dua meter persegi) terletak di Jalan Raya Bogor RT 003, RW 02 Kelurahan Pekayon, Kecamatan Pasar Rebo, Jakarta Timur, berdasarkan foto copy Surat Jual Beli tanah tanggal 30 Oktober 1984 antara Turut Terbantah I selaku penjual dan Pembantah selaku pembeli (bukti Pembantah P-4) dan menurut keterangan Pembantah P-4 pada tanggal 6 November 2007 telah dilegalisir oleh Lurah Pekayon sesuai dengan aslinya karena P-4 aslinya hilang;

Bahwa untuk mengetahui kebenaran P-4 seharusnya Lurah Pekayon diikutsertakan sebagai para pihak dalam perkara ini, dengan tidak diikutsertakannya Lurah Pekayon sebagai para pihak dalam perkara ini sehingga bantahan yang diajukan oleh Pembantah menjadi kurang pihak, karenanya beralasan menurut hukum untuk menolak bantahan yang diajukan oleh Pembantah atau setidaknya menyatakan bantahan yang diajukan oleh Pembantah tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

2. Gugatan Kabur (*Obscuur Libel*)

a. Bahwa bantahan yang diajukan oleh Pembantah dimana Pembantah mengaku selaku pemilik sebidang tanah seluas 322 m<sup>2</sup> (tiga ratus dua puluh dua meter persegi) yang terletak di Jalan Raya Bogor RT 003, RW 02 Kelurahan Pekayon, Kecamatan Pasar Rebo, Jakarta Timur;

Sedangkan tanah yang dimiliki oleh Para Terbantah sesuai dengan salinan putusan perkara perdata Nomor 551/Pdt.G/2010/PN Jkt.Tim., yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, perkara antara Para Terbantah melawan Turut Terbantah I dan sita eksekusi yang dimohonkan oleh Para Terbantah serta Penetapan Sita Eksekusi Nomor

Halaman 8 dari 21 hal. Put. Nomor 2644 K/Pdt/2015





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

30/2011 Eks *juncto* Nomor 551/Pdt.G/2010/PN Jak.Tim., tanggal 9 Januari 2012 *juncto* Berita Acara Sita Eksekusi Nomor 30/2011 Eks *juncto* Nomor 551/Pdt.G/2010/PN Jak.Tim., tanggal 11 Januari 2012 adalah tanah yang terletak di Jalan Raya Jakarta Bogor RT 006, RW 02 Kelurahan Pekayon, Kecamatan Pasar Rebo, Jakarta Timur seluas 322 m<sup>2</sup> (tiga ratus dua puluh dua meter persegi), dengan batas-batas:

Sebelah Utara : Tanah Majelis Ta'lim Ar-Rohaniyah;

Sebelah Timur : Jalan raya Jakarta Bogor;

Sebelah Selatan : Tanah Tasripin bin Amdja/rumah milik Para Terbantah;

Sebelah Barat : Kali Baru;

Bahwa dengan demikian tanah yang diakui oleh Pembantah dan tanah yang dimiliki oleh Para Terbantah lokasinya berbeda, sehingga bantahan yang diajukan oleh Pembantah menjadi kabur alias tidak jelas (*obscuur libel*), karenanya beralasan menurut hukum untuk menolak bantahan yang diajukan oleh Pembantah atau setidaknya menyatakan bantahan yang diajukan oleh Pembantah tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

- b. Bahwa dalil Pembantah dalam fakta halaman 3 Nomor 4 kuitansi pembayaran tanah yang terletak di RT 003, RW 02 Kelurahan Pekayon, Kecamatan Pasar Rebo, Jakarta Timur, yaitu kuitansi tanggal 18 Oktober 1984 telah dijadikan bukti oleh Pembantah menjadi (P-2), sedangkan dalam fakta halaman 4 Nomor 6 kuitansi tersebut oleh Pembantah telah dijadikan bukti (P-1) sehingga bantahan yang diajukan oleh Pembantah menjadi kabur alias tidak jelas (*obscuur libel*), karenanya beralasan menurut hukum untuk menolak bantahan yang diajukan oleh Pembantah atau setidaknya menyatakan bantahan yang diajukan oleh Pembantah tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Timur telah memberikan putusan Nomor 54/Pdt.G/2012/PN Jkt.Tim. tanggal 17 Juli 2013 yang amarnya sebagai berikut:

## DALAM EKSEPSI:

- Menolak eksepsi dari Terbantah I, Terbantah II, Terbantah III dan Terbantah IV untuk seluruhnya;

## DALAM POKOK PERKARA:

1. Menyatakan Pembantah adalah Pembantah yang tidak benar;
2. Menolak gugatan Pembantah untuk seluruhnya;

Halaman 9 dari 21 hal. Put. Nomor 2644 K/Pdt/2015



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menghukum Pembantah untuk membayar biaya perkara yang hingga kini dianggarkan sebesar Rp3.222.000,00 (tiga juta dua ratus dua puluh dua ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Pembantah putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Jakarta dengan putusan Nomor 373/PDT/2014/PT DKI tanggal 25 Juli 2014;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pembantah/Pembanding pada tanggal 16 Desember 2014 kemudian terhadapnya oleh Pembantah/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 18 Desember 2014 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 18 Desember 2014 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 373/PDT/2014/PT DKI., *juncto* Nomor 54/Pdt.G/2012/PN Jkt.Tim., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Timur, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 23 Desember 2014;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Pembantah/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada Para Terbantah/Para Terbanding, Turut Termohon Kasasi I dan Turut Termohon Kasasi II pada tanggal 5 Februari 2015, 12 Maret 2015 dan 5 Januari 2015, kemudian Para Termohon Kasasi/Para Terbantah/Para Terbanding mengajukan kontra memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur pada tanggal 12 Februari 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 Pemohon Kasasi/Pembantah/Pembanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa apa yang telah diuraikan dan dibuktikan dalam gugatan, replik, bukti-bukti, keterangan saksi-saksi dan kesimpulan oleh Pembantah/Penggugat/Pembanding (sekarang Pemohon Kasasi) pada Pengadilan Tingkat Pertama dan Tingkat Banding, merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari memori kasasi ini;
2. Bahwa *Judex Facti* pada Tingkat Pertama dan Tingkat Kedua telah salah atau tidak tepat dan tidak benar dalam memeriksa fakta-fakta dan penerapan hukumnya mengenai:

Halaman 10 dari 21 hal. Put. Nomor 2644 K/Pdt/2015



2.1. Tahap pemeriksaan tentang duduk perkara sehingga perkara yang diperiksa dan diadili tidak didudukkan pada proporsi yang sebenarnya (tidak berdasarkan fakta-fakta);

Demi hukum, seharusnya sejak awal *Judex Facti* pada Tingkat Pertama mengerti betul permasalahan yang terjadi sehingga timbulnya bantahan ini (*derden verzet*) didasarkan oleh adanya hak kepemilikan yang telah diperoleh oleh Pemohon Kasasi sebagaimana dimaksud pada:

2.1.1. Buku II Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Edisi 2007, Mahkamah Agung R.I. 2009, pada halaman 101, AK. Perlawanan Pihak Ketiga (*derden verzet*) angka 1, menyatakan: "Perlawanan pihak ketiga terhadap sita eksekusi atau sita jaminan tidak hanya dapat diajukan atas dasar hak milik, tetapi juga dapat didasarkan pada hak-hak lainnya sebagaimana tersebut dalam AL 1" (yang dimaksud pada AL 1 adalah mengenai: "Perlawanan terhadap Eksekusi" menyebutkan: "Perlawanan terhadap eksekusi oleh pihak ketiga tidak hanya dapat dilakukan atas dasar hak milik, akan tetapi juga dilakukan atas dasar hak-hak lainnya seperti hak pakai, HGB, HGU, Hak Tanggungan, Hak Sewa dan lain-lain"); Yang mana Pemohon Kasasi dapat memiliki sebidang tanah yang luasnya 322 m<sup>2</sup> (tiga ratus dua puluh dua meter persegi), yang terletak di RT 003/RW 02, Kelurahan Pekayon, Kecamatan Pasar Rebo, wilayah Kota Jakarta Timur yang didasari dengan memiliki:

- i) Surat Pernyataan Jual Beli Tanah, tanggal 30 Oktober 1984, antara Turut Termohon Kasasi I (dh Turut Terbanding I/Turut Terbantah/Tergugat I selaku Penjual dan Pemohon Kasasi (d/h Pembanding/Pembantah (dhi. R. Hutadjulu) selaku Pembeli; yang didasari;
- ii) Akta Jual Beli Nomor 2246/JB/XII/1979, tanggal 7 Desember 1079, Girik Nomor C 170, Persil Nomor 61, Blok D.I dari Taspirin bin Ambya selaku Penjual kepada Turut Termohon Kasasi I (d/h Turut Terbanding I; Turut Terbantah/Tergugat I) selaku Pembeli, yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) (vide Bukti P-1);



2.1.2. Bahwa dasar kepemilikan Pemohon Kasasi sebagaimana tersebut di atas dikuatkan juga dalam ketentuan pada Pasal 26 ayat (1) Undang Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960, tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (Undang Undang Nomor 5/1960 Agraria), yang menyatakan: "Jual-beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah", yang artinya berdasarkan Penjelasan Umum pada huruf romawi 2 mengenai "Dasar-Dasar Dari Hukum Agraria Nasional" ayat (6) alinea 2, menyatakan: "Dalam pada itu perlu diadakan perlindungan bagi golongan warga negara yang lemah terhadap sesama warga-negara yang kuat kedudukan ekonominya. Maka di dalam Pasal 26 ayat 1 ditentukan, bahwa: "Jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah". Ketentuan inilah yang akan merupakan alat untuk melindungi golongan-golongan yang lemah yang dimaksudkan itu";

2.1.3. Bahwa selain dari pada itu, mengenai Jual-Beli dikuatkan juga dalam Pasal 1457 KUH Perdata yang menyatakan "Suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan". Oleh karena itu, terbukti demi hukum dan keadilan, bahwa pemilik tanah *aquo* jelas secara sah dan meyakinkan adalah milik Pemohon Kasasi (d/h Pemohon Banding; d/h Pembantah/Penggugat);

Atas dasar perbuatan hukum sebagaimana uraian tersebut di atas, terbukti demi hukum dan keadilan *Judex Facti* pada Tingkat Pertama dan Tingkat Banding salah menerapkan hukum karena tidak mempertimbangkan akta jual-beli yang dimiliki Pemohon Kasasi (d/h Pemohon Banding; d/h Pembantah/Penggugat), sebab berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Putusan Nomor 937/K/Sip/1970, tanggal 22 Maret 1972, menyatakan: "Akta jual beli tanah yang dilaksanakan di hadapan seorang Pejabat Akta Tanah menurut



Undang Undang Nomor 10 Tahun 1961 dianggap sebagai bukti surat yang mempunyai kekuatan bukti sempurna”;

Oleh karena itu, terbukti demi hukum dan tidak terbantahkan, Pemohon Kasasi (d/h Pembanding; d/h Pembantah/Penggugat) adalah Pembantah yang baik, benar dan jujur, karena pada prinsipnya lahan yang dimiliki oleh Pemohon Kasasi (d/h Pembanding; d/h Pembantah/Penggugat) adalah sah miliknya, sehingga merupakan Pembantah yang beriktikad baik;

2.2. Bahwa akibatnya dengan tidak dilakukan tahapan penelitian tentang penerapan hukum yang bertentangan dengan fakta-fakta tersebut di atas, mengakibatkan kesalahan dalam mengambil putusan yang dilakukan oleh *Judex Facti* pada tingkat pertama yang mengakibatkan penerapan hukum pada tingkat banding berlawanan dengan hukum;

2.2.1. Hal tersebut terbukti demi hukum, yang mana *Judex Facti* pada tingkat pertama dan tingkat banding mengakui Bukti T.I s/d T.IV-7 berupa girik/Surat Tanda Pencatatan Tanah dan Bangunan untuk Penetapan Ipeda Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta Nomor C.170 Persil 61 Blok D.I atas nama Taspirin bin Ambya, yang diajukan oleh Para Termohon Kasasi (d/h Para Terbanding/Para Terbantah/Tergugat) yang mana berdasarkan fakta dan bukti hukum telah Pemohon Kasasi nyatakan sebelumnya dimana secara yuridis formal girik sudah tidak dapat lagi dijadikan sebagai alat bukti kepemilikan hak atas tanah dimana hal ini dinyatakan dalam Yurisprudensi MARI Putusan Nomor 624/K/Sip/1970, tanggal 24 Maret 1971, menyatakan "Nama seseorang yang tercatat dalam "Buku Leter C", tidak merupakan bukti mutlak bahwa ia adalah orang yang berhak pemilik tanah yang bersangkutan. "Leter C" hanya merupakan bukti awal (permulaan) yang masih harus ditambah dengan bukti-bukti lainnya"; dan bukti Surat Tanda Pencatatan Tanah dan Bangunan untuk Penetapan Ipeda Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta bukan merupakan bukti-bukti akta otentik seperti yang dimaksudkan oleh undang-undang sebagaimana yang diisyaratkan dalam yurisprudensi MARI Putusan Nomor 907/K/Sip/1972, tanggal 20 Agustus 1975, Berdasarkan hal tersebut, terbukti demi hukum dan keadilan bahwa *Judex Facti* Tingkat Pertama dan *Judex Facti* Tingkat





Banding tidak cermat dan tidak teliti dalam pertimbangan hukumnya telah menerima dan mengakui bukti kepemilikan dari Para Termohon Kasasi (d/h Para Terbanding; d/h Para Terbantah/Para Tergugat) yang hanya berupa girik/Surat Tanda Pencatatan Tanah Dan Bangunan Untuk Penetapan Ipeda Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta Nomor C. 170 Persil 61 yang mengakibatkan putusan yang diambil cacat hukum dan berpotensi batal demi hukum;

Atas ketentuan dan dasar hukum sebagaimana tersebut di atas, kiranya Majelis Hakim Agung yang memeriksa dan mengadili perkara ini telah tepat dan benar menyatakan bahwa Pemohon Kasasi (d/h Pembanding; d/h Pembantah/Penggugat) adalah Pembantah yang baik, benar dan jujur serta menyatakan sah menurut hukum Surat Pernyataan Jual Beli Tanah, tanggal 30 Oktober 1984 yang dikuatkan oleh Akta Jual Beli Nomor 2246/JB/X11/1979, tanggal 7 Desember 1979, Girik Nomor C. 170, Persil Nomor 61, Blok D.I dari Taspurin bin Ambya selaku Penjual kepada Turut Termohon Kasasi I (atas nama Ny. Sitompul d/h Turut Terbanding I; Turut Terbantah Tergugat I) selaku Pembeli, yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang dimiliki oleh Pemohon Kasasi (d/h Pembanding; d/h Pembantah/Penggugat) sebagai bukti tanah dimaksud sudah beralih dan tidak bermasalah dengan pihak manapun;

2.2.2. Bahwa *Judex Facti* pada Tingkat Pertama dan Tingkat Banding tidak teliti dan kurang cermat dalam pertimbangan hukumnya dengan mengabulkan permohonan Para Termohon Kasasi yang mana terbukti demi hukum bahwa letak wilayah atau tempat yang hendak dieksekusi tidak ditemukan;

Hal ini terbukti dan tidak terbantahkan, dimana objek yang dimintakan untuk dieksekusi berada di atas tanah seluas 322 m<sup>2</sup> (tiga ratus dua puluh dua meter persegi) yang terletak di Jalan Raya Bogor RT 006/RW 02, dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara : Tanah Majelis Ta'lim Ar-Rohaniyah;  
Sebelah Timur : Jalan raya Jakarta - Bogor;



Sebelah Selatan : Tanah Tasripin bin Ambya/rumah milik  
Para Penggugat;

Sebelah Barat : Kali Baru;

Sedangkan tanah atau wilayah lahan milik Pemohon Kasasi (d/h Pemohon Banding; d/h Pembantah/Penggugat) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 2246/JB/XII/1979, tanggal 7 Desember 1079 (vide Bukti P-1) terletak di RT 003/RW 02, Kelurahan Pekayon, Kecamatan Pasar Rebo, wilayah Kota Jakarta Timur, luas tanah 322 m<sup>2</sup> (tiga ratus dua puluh dua meter persegi), Persil Nomor 61, Kohir Nomor C. 170, Blok D.I dan berbatasan di sebelah:

Utara : Tanah pekarangan H. Ayat;

Timur : Jalan raya Jakarta Bogor;

Selatan : Tanah pekarangan Tasripin bin Ambya;

Barat : Kalibaru;

Bahwa perbedaan wilayah yang akan di eksekusi terletak pada posisi Rukun Tetangga (RT) dimana wilayah yang dimintakan untuk dieksekusi terletak di RT 006, sedangkan wilayah milik Pemohon Kasasi terletak di RT 003;

Dan berdasarkan ketentuan hukum acara, apabila tanah yang hendak dieksekusi tidak jelas akan dilakukan pemeriksaan setempat yang dihadiri pihak Kecamatan, Kelurahan, pihak pertanahan dan para saksi yang mengetahui situasi keadaan tanah. Maka pada persidangan tingkat pertama *Judex Facti* telah melakukan pemeriksaan setempat dan dalam pemeriksaan tersebut pihak Pemohon Kasasi (d/h Pembanding; d/h Pembantah/Penggugat) yang mengajukan pihak yang mengetahui situasi keadaan tanah dari pihak Kelurahan setempat yaitu saksi Purnomo selaku pegawai Kelurahan Pekayon yang tugas pokoknya sebagai Kepala Seksi Pemerintahan yang tugasnya antara lain menangani masalah pertanahan, yang menyatakan bahwa: "Bahwa lokasi tanah sengketa yang ada dalam bukti P-14A dan P-14B berada dalam wilayah RT 003/02, Kelurahan Pekayon, Pasar Rebo, Jakarta Timur dan saksi tahu persis karena sesuai dengan pemetaan yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional



Kota Jakarta Timur pada tahun 2001 dan sejak itu belum pernah ada pemekaran wilayah yang dilakukan”;

Namun *Judex Facti* pada tingkat pertama tidak mempertimbangkan keterangan saksi fakta dari pihak Kelurahan (Purnomo) tersebut dan lebih mempertimbangkan keterangan Ketua RT 006 yang hadir saat pemeriksaan setempat menerangkan lokasi tanah sengketa adalah termasuk dalam wilayah RT 006 RW 002, Kelurahan Pekayon; Bahwa berdasarkan hasil pemeriksaan setempat yang dilakukan oleh *Judex Facti* Tingkat Pertama, dinyatakan bahwa batas antara RT 006/RW 002 dengan RT 003/RW 002 adalah tembok yang membatasi antara tanah sengketa dengan Majelis Ta'lim Ar-Rohaniyah, sedangkan dalam kenyataannya Majelis Ta'lim Rohaniyah termasuk dalam wilayah RT 003/RW 002 Kelurahan Pekayon;

Oleh karena itu, jelas terbukti demi hukum dan keadilan putusan *Judex Facti* pada Tingkat Pertama dan Tingkat Banding yang mengakui penetapan eksekusi yang diajukan oleh Para Termohon Kasasi (d/h Para Terbanding; d/h Para Terbantah/Tergugat) adalah “*Non exsecutable*”, sehingga jelas eksekusi yang dilakukan dapat dikualifikasi *obscuur libel* karena tidak jelas wilayah yang akan dieksekusi, oleh karena itu sudah tepat dan berdasarkan hukum apabila Majelis Hakim Agung yang memeriksa dan mengadili perkara ini menyatakan Termohon Kasasi (d/h Terbanding; d/h Terbantah/Tergugat) adalah Pembantah yang baik, benar dan jujur;

3. Bahwa berdasarkan fakta hukum dan dasar hukum sebagaimana diuraikan di atas, terbukti bahwa pembuktian melalui bukti surat dan saksi fakta di muka persidangan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi (d/h Pembanding; d/h Pembantah/Penggugat) tidak diperhatikan oleh *Judex Facti* Tingkat Pertama sehingga *Judex Facti* Tingkat Banding salah menerapkan hukum, sebagaimana dimaksud Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Putusan Nomor 192 K/Kr/1979, yang menyatakan: “Dengan tidak memperhatikan alat-alat bukti dan kekuatan pembuktian yang telah diperoleh dalam persidangan pengadilan negeri, pengadilan tinggi telah salah menerapkan hukum pembuktian”, sehingga sudah tepat dan berdasarkan hukum apabila Majelis Hakim Agung yang memeriksa dan mengadili perkara ini menyatakan



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

membatalkan pelaksanaan putusan perdata Nomor 551/Pdt.G/2010/PN Jkt.Tim., tanggal 8 Juni 2011, yang dilaksanakan Juru sita tanggal 11 Januari 2012, atas tanah yang tertera dalam Akta Jual Beli Nomor 2246/JB/X11/1979, tanggal 7 Desember 1979, Girik Nomor C.170, Persil Nomor 61, Blok D.I dari Taspirin bin Ambya selaku Penjual kepada Turut Termohon Kasasi I (atas nama Ny. Sitompul d/h Turut Terbanding I; Turut Terbantah/Tergugat I) selaku Pembeli, yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) (vide Bukti P - 1 ) ;

4. Bahwa adalah fakta yang terbukti dalam persidangan, terhadap objek sengketa telah terjadi perpindahan kepemilikan. Artinya telah menjadi milik Pemohon Kasasi (d/h Pembantah/Pembanding) yang dibuktikan dengan Akta Jual Beli Nomor 2246/JB/XII/1979, di hadapan PPAT tanggal 7 Desember 1979 (vide Bukti P-1 *juncto* Pasal 19 PP Nomor 10 Tahun 1961) yang terletak di RT 003/RW 02, Kelurahan Pekayon, Kecamatan Pasar Rebo, wilayah Kota Jakarta Timur, luas tanah 322 m<sup>2</sup> (tiga ratus dua puluh dua meter persegi), Persil Nomor: 61, Kohir Nomor: C. 170, Blok D.I dan berbatasan di sebelah:

Utara : Tanah pekarangan H. Ayat;

Timur : Jalan raya Jakarta Bogor;

Selatan : Tanah pekarangan Tasripin bin Ambya;

Barat : Kalibaru;

5. Bahwa berdasarkan fakta yang terungkap dalam persidangan sebagaimana telah dibuktikan dan diuraikan oleh Pemohon Kasasi (d/h Pembanding; d/h Pembantah/Penggugat) sebagaimana dimaksud Pasal 163 HIR, namun tidak ada satu buktipun yang dijadikan pertimbangan hukum oleh *Judex Facti* Tingkat Pertama dan *Judex Facti* Tingkat Banding;
6. Bahwa atas putusan *Judex Facti* Tingkat Pertama tersebut, *Judex Facti* Tingkat Banding dalam pertimbangan hukumnya yang dinyatakan pada halaman 5 sebagai berikut:
- Alinea 2 hanya menyatakan: "... Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa alasan dan pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama yang telah menolak gugatan Pembantah untuk seluruhnya dipandang telah tepat dan benar";
  - Alinea 4 hanya menyatakan: "...bahwa ketentuan-ketentuan Pembanding dalam memori bandingnya tidak terdapat hal-hal yang dipandang dapat membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur, tanggal 17 Juli

Halaman 17 dari 21 hal. Put. Nomor 2644 K/Pdt/2015



2013 Nomor:54/Pdt.G/2012/PN Jkt.Tim., yang dimohonkan banding tersebut”;

- Alinea 5 hanya menyatakan:“... bahwa berdasarkan pertimbangan di atas putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 54/Pdt.G/2012/PN Jkt.Tim., tanggal 17 Juli 2013 yang dimohonkan banding tersebut dikuatkan”;

Atas dasar pertimbangan hukum tersebut, terbukti demi hukum dan keadilan *Judex Facti* telah lalai menjalankan ketentuan sebagaimana dimaksud Pasal 184 HIR/Pasal 195 RBg ayat (1) dan (2). Dan juga dikuatkan dalam ketentuan Yurisprudensi MARI Putusan Nomor 429/K/Sip/1970, tanggal 16 Desember 1970, menyatakan: “Putusan *Judex Facti* dinilai oleh Mahkamah Agung sebagai putusan Hakim yang kurang/tidak sempurna pertimbangan hukumnya (*onvoldoende gemotiveerd*), dalam memberi putusan atas suatu perkara gugatan perdata, bilamana:

- a. Hakim Pertama dalam putusannya tidak (tanpa) mempertimbangkan fakta-fakta mana yang dinilai telah terbukti di persidangan dan langsung mengabulkan gugatan seluruhnya tanpa disertai tidak menyebutkan dasar hukum dikabulkannya gugatan tersebut;
- b. Hakim Pengadilan Tinggi dalam menguatkan putusan Pengadilan Negeri yang dimohon banding tidak memeriksa baik mengenai fakta-faktanya maupun mengenai masalah pengetrapan hukumnya, kemudian terus langsung menguatkan putusan Hakim pertama begitu saja;

Putusan Hakim baik Pengadilan Negeri maupun Pengadilan Tinggi yang nilai kualitasnya tersebut di atas, telah dibatalkan di tingkat kasasi oleh Mahkamah Agung;

7. Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tingkat Pertama dan *Judex Facti* Tingkat Banding telah melanggar asas *audi et alteram partem*. Kewajiban dari seorang hakim untuk melaksanakan asas *audi et alteram partem* dengan memberikan kesempatan yang sama bagi kedua pihak yang berperkara untuk mengajukan pembelaan atas hak dan kepentingan hukumnya masing-masing. Oleh karena itu Hakim haruslah menegakkan asas Imparsialitas. Professor M. Yahya Harahap dalam bukunya “Hukum Acara Perdata, tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan” terbitan Sinar Grafika, tahun 2005 halaman 73, menjelaskan pengertian asas imparsialitas sebagai berikut: “Asas imparsialitas (*impartiality*) mengandung pengertian yang luas. meliputi pengertian:
  - Tidak memihak (*impartiality*);





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bersikap jujur atau adil (*fair and just*);
- Tidak bersikap diskriminatif, tetapi menempatkan dan mendudukan para pihak yang berperkara dalam keadaan setara di depan hukum (*equal before the law*);

Memperhatikan pengertian asas impersialitas dimaksud, pengadilan atau Hakim tidak boleh bersikap memihak, menyebelah kepada salah satu pihak. Hakim tidak dibenarkan menjadikan proses pemeriksaan persidangan hanya menguntungkan kepentingan salah satu pihak. Jalannya proses pemeriksaan persidangan harus benar-benar mencerminkan *fair trial* (peradilan yang jujur dan adil);

8. Bahwa berdasarkan putusan Majelis Kasasi Nomor 852 K/Pdt.Sus/2010, dalam kasus permohonan pailit yang diajukan oleh PT Pertamina Dana Ventura terhadap PT Eurocapital Peregrine Securities menyatakan antara lain yang dikutip sebagai berikut: "Bahwa sikap tindak *Judex Facti* yang menolak dan atau tidak memberi kesempatan yang sama kepada Pemohon Kasasi untuk mengajukan bantahan atas dalil-dalil jawaban Termohon Kasasi yang diserahkan melampaui batas waktu sidang untuk acara jawaban, merupakan pelanggaran atas asas yang berlaku dalam hukum acara perdata, *in casu* asas *audi et alteram partem*";
9. Bahwa menurut hukum dan telah menjadi Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia, *in casu* berdasarkan putusan Mahkamah Agung Nomor 667 K/Sip/1973 tanggal 28 Agustus 1974 *juncto* Putusan Mahkamah Agung Nomor 454 K/Pad/1991 tanggal 29 Januari 1993 *juncto* putusan Mahkamah Agung Nomor 516 K/Sip/1995 tanggal 27 Juni 1997, bahwa "Putusan pengadilan yang melanggar asas *audi et alteram partem* yang dianut dalam hukum acara pengadilan (perdata) adalah batal dan tidak memiliki kekuatan hukum";

Maka oleh dan karena itu, sudah tepat dan berdasarkan hukum apabila Majelis Hakim Agung pada Mahkamah Agung R.I. menolak pertimbangan hukum *Judex Facti* Tingkat Pertama dan *Judex Facti* Tingkat Banding dengan memberikan pertimbangan hukum sendiri;

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

Bahwa alasan-alasan kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan oleh karena setelah meneliti dengan saksama Memori Kasasi tanggal 23 Desember 2014 dan Kontra Memori Kasasi tanggal 11 Februari 2015 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini putusan Pengadilan Tinggi Jakarta yang

Halaman 19 dari 21 hal. Put. Nomor 2644 K/Pdt/2015



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur, ternyata *Judex Facti* tidak salah dalam menerapkan hukum dan telah memberikan pertimbangan dengan tepat dan benar;

Bahwa Pembantah tidak mampu membuktikan bahwa ia adalah pemilik objek eksekusi dan Pembantah bukan Pembantah yang baik dan benar;

Bahwa Para Terbantah berdasarkan putusan perkara Nomor 551/Pdt.G/2010/PN Jkt.Tim., tanggal 8 Juni 2011 yang telah berkekuatan hukum tetap berhasil membuktikan Turut Terbantah I telah melakukan wanprestasi kepada Tasripin bin Amdja;

Bahwa lagi pula alasan-alasan kasasi lainnya mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kesalahan penerapan hukum, adanya pelanggaran hukum yang berlaku, adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan atau bila pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi R. HUTADJULU tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak dan Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka 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 Pemohon Kasasi R. HUTADJULU, tersebut;

Halaman 20 dari 21 hal. Put. Nomor 2644 K/Pdt/2015



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

2. Menghukum Pemohon Kasasi/Pembantah/Pembanding 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 Kamis, tanggal 10 Maret 2016 oleh Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H., LL.M., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H., dan Dr. Nurul Elmiyah, 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 Hakim-Hakim Anggota tersebut dan Rita Elsy, S.H., M.H., Panitera Pengganti tanpa dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ketua Majelis,

ttd./

ttd./

I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H. Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H., LL.M.

ttd./

Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

ttd./

Rita Elsy, S.H., M.H.

Biaya Kasasi:

1. Meterai .....	Rp 6.000,00
2. Redaksi .....	Rp 5.000,00
3. Administrasi Kasasi ...	<u>Rp489.000,00</u>
J u m l a h .....	Rp500.000,00

**UNTUK SALINAN  
MAHKAMAH AGUNG RI.**  
a.n Panitera  
Panitera Muda Perdata,

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

Halaman 21 dari 21 hal. Put. Nomor 2644 K/Pdt/2015