



**PUTUSAN**

Nomor 345 K/Pdt/2017

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

**MAHKAMAH AGUNG**

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

1. **SUSILAWATI WIJAYA NG**, bertempat tinggal di Apt. MPR Palace Blok A Lantai 19 BC, RT. 010 RW. 013, Kelurahan Kebon Kosong, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat;
2. **ALI HANDOJO**, bertempat tinggal di Apt. MPR Palace Blok A Lantai 19 BC, Rt.010 Rw.013, Kelurahan Kebon Kosong, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat;
3. **RUDY HANDOJO**, bertempat tinggal di Jalan DR Makaliwe I RT. 12 RW. 008, Kelurahan Grogol, Kecamatan Grogol Petamburan, Jakarta Barat (dahulu bertempat tinggal di Apt. MPR Palace Blok A Lantai 19 BC, RT. 010 RW. 013, Kelurahan Kebon Kosong, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat);
4. **EFIE HANDOJO**, bertempat tinggal di Apt. MPR Place Blok A Lantai 19 BC, RT. 010 RW. 013, Kelurahan Kebon Kosong, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat;
5. **AGUS HANDOJO**, bertempat tinggal di Apt. MPR Palace Blok A Lantai 19 BC, RT. 010 RW. 013, Kelurahan Kebon Kosong, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat;

Kesemuanya dalam hal ini memberi kuasa kepada: H. Harris Sarana, S.H. dan kawan-kawan, para Advokat pada Kantor "Harris Sarana, S.H. & Partners", berkantor di Komplek Puri Deltamas Rukan Blok I/32, Jalan Bandengan Selatan Nomor 43, Jakarta Utara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 30 April 2015;

Para Pemohon Kasasi dahulu Para Pembantah/Para Pembanding;

**L a w a n**

**LIU DJAN SEN**, bertempat tinggal di Jalan Amser Nomor 60, RT. 03 RW. 09, Cipulir, Kebayoran Lama, Jakarta Selatan, dalam hal ini memberi kuasa kepada Edwin Salhuteru, S.H. dan kawan-



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kawan, para Advokat pada “*JRS Advocates & Legal Consultants*”, berkantor di Jalan Cipinang Muara II Nomor 26, RT. 010 RW. 002, Kelurahan Pondok Bambu, Kecamatan Duren Sawit, Jakarta Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 11 Juni 2015; Termohon Kasasi dahulu Terbantah/Terbanding;

D a n

1. **PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA cq PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA cq KEPALA BADAN PERTANAHAN REPUBLIK INDONESIA cq KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTAMADYA JAKARTA SELATAN**, berkedudukan di Jalan Prapanca Nomor 9, Jakarta Selatan, dalam hal ini memberi kuasa kepada: Yulistriani, S.H. dan kawan-kawan, para Pegawai pada Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan, berkantor di Jalan H. Alwi Nomor 99, Tanjung Barat, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 25 Juni 2015;
2. **KELURAHAN PETUKANGAN SELATAN**, berkedudukan di Jalan Damai (PPK) Nomor 2, Petukangan Selatan, Kecamatan Pesanggrahaan, Jakarta Selatan;
3. **SIDIK TANUWIDJAJA**, dahulu beralamat di Batu Ceper Nomor 75, Jakarta, Pusat, sekarang tidak diketahui lagi alamatnya, baik di dalam maupun di luar negeri;
4. **NOTARIS JONY FREDERIK BERTHOLD TUMBELAKA SINJAL**, beralamat di Jalan Cideng Timur Nomor 90, Jakarta Pusat;
5. **PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA CQ PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA CQ KEPALA BADAN PERTANAHAN REPUBLIK INDONESIA CQ KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL PROPINSI BANTEN CQ KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN TANGERANG**, berkedudukan di Jalan Abdul Hamid Kavling 8, Tigaraksa, Tangerang;

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

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Halaman 2 dari 51 hal.Put. Nomor 345 K/Pdt/2017

#### Disclaimer

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



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

1. Bahwa semula Para Pembantah telah digugat oleh Terbantah di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan hingga diterbitkan Putusan Perkara Perdata Nomor 429/Pdt.G/2009/PN.Jkt.Sel. *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 134/PDT/2010/PT.DKI. *juncto* Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 300 K/PDT/2011, bahwa dalam proses pemeriksaan gugatan tersebut Para Pembantah tidak dapat hadir ke dalam persidangan tersebut, dikarenakan Terbantah dengan sengaja dan dengan maksud untuk melawan hukum telah mencantumkan alamat Para Pembantah ke dalam gugatan tersebut di Jalan Kediri Nomor 9, RT. 003 RW. 05, Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat, padahal sejak awal Para Pembantah membeli tanah-tanah sertifikat seperti dimaksud dalam perkara tersebut adalah bertempat tinggal di Jalan Karang Anyar D Nomor 24 dan Jalan Sawah Besar Nomor 29, sebagaimana terbukti di dalam Akta Jual Beli atas tanah-tanah sertifikat seperti dimaksud dalam perkara tersebut, sehingga wajar apabila Para Pembantah tidak mengetahui adanya proses gugatan tersebut, dan Para Pembantah tidak dapat mengajukan jawaban/bantahan serta bukti-bukti atas gugatan tersebut meskipun Para Pembantah mempunyai kepentingan hukum dalam perkara tersebut, oleh karena itu Bantahan Para Pembantah sudah selayaknya harus diterima oleh Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dan harus pula dinyatakan Para Pembantah adalah Pembantah yang beriktikad baik;
2. Bahwa Para Pembantah baru mengetahui adanya upaya dari Terbantah untuk melaksanakan sita eksekusi atas tanah-tanah sertifikat seperti dimaksud dalam perkara tersebut, dari seseorang yang tidak dikenal yang menyerahkan copy Penetapan Nomor 429/Pdt.G/2009/PN.Jkt.Sel., tanggal 23 Oktober 2012 tersebut kepada para penjaga tanah-tanah sertifikat seperti dimaksud dalam perkara tersebut, dan memberitahukan tentang rencana sita eksekusi, sehingga Para Pembantah melakukan konfirmasi atas kebenaran info tersebut ke Pengadilan Negeri Jakarta Selatan;
3. Bahwa adanya putusan yang memenangkan Terbantah (*ic.* Penggugat dalam perkara Nomor 429/Pdt.G/2009/PN.Jkt.Sel.) sebagai pemilik sah



sebidang tanah ex. Bengkok Amil CIV, Persil 27 D.H. Blok Karet, seluas ± 4.750 m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Ciledug Raya, RT. 05 RW. 06, Kelurahan Pertukangan, Kecamatan Pesanggrahan, Jakarta Selatan dengan batas-batas:

- Sebelah Utara berbatasan dengan Jalan Ciledug Raya;
- Sebelah Timur berbatasan dengan Tanah Bengkok Desa;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Tanah Bengkok Desa;
- Sebelah Barat berbatasan dengan Tanah milik Toing;

tidak ada menyebutkan bahwa tanah-tanah sertifikat masing-masing:

- a. atas nama Pembantah I (*ic.* Tergugat I dalam perkara perdata Nomor 429/Pdt.G/2009/PN.Jkt.Sel.)
- b. atas nama Pembantah I, Pembantah II, Pembantah III, Pembantah IV dan Pembantah V (*ic.* Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V dalam perkara perdata Nomor 429/Pdt. G/2009/PN.Jkt.Sel)

harus diserahkan kepada Terbantah (*ic.* Penggugat dalam perkara perdata Nomor 429/Pdt.G/2009/PN.Jkt.Sel);

4. Bahwa selain itu di dalam amar putusan perkara perdata Nomor 429/Pdt.G/2009/PN.Jkt.Sel., tanggal 5 Juli 2011 jelas dan nyata tidak ada disebutkan jika tanah ex. Bengkok Amil CIV, Persil 27 D.H. Blok Karet adalah identik dengan tanah-tanah sertifikat milik Para Pembantah, tetapi bahkan Majelis Hakim perkara perdata Nomor 429/Pdt.G/2009/PN.Jkt.Sel., tanggal 5 Juli 2011 justru menegaskan bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 1195/Petukangan yang merupakan konversi dari Tanah Adat Girik C. 1540, C. 1576, C. 1695. C. 1567 Persil Nomor 26 SI dan 27 D.II berbeda objek tanah dan asal usul dengan tanah milik Terbantah (*ic.* Penggugat dalam perkara perdata Nomor 429/Pdt G/2009/PN.Jkt.Sel Sel);
5. Bahwa faktanya lokasi dan batas-batas tanah ex. Bengkok Amil CIV, Persil 27 D.H. Blok Karet milik Terbantah tersebut apabila dibandingkan dengan tanah-tanah sertifikat milik Para Pembantah adalah berbeda objek tanah dan asal-usulnya, sebab tanah-tanah sertifikat:
  - atas nama Pembantah I: Hak Milik Nomor 2037, Hak Milik Nomor 2038, Hak Milik Nomor 2039, Hak Milik Nomor 2040, Hak Milik Nomor 2042,



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hak Milik Nomor 2044, Hak Milik Nomor 2045, Hak Milik Nomor 2046,  
Hak Milik Nomor 2049, Hak Milik Nomor 2051, Hak Milik Nomor 2090;

- atas nama Pembantah I, Pembantah II, Pembantah III, Pembantah IV dan Pembantah V: Hak Milik Nomor 2043, Hak Milik Nomor 2047, Hak Milik Nomor 2048, Hak Milik Nomor 2050, Hak Milik Nomor 2089, Hak Milik Nomor 2091;

berasal dari Sertifikat Hak Milik Nomor 1195/Petukangan yang merupakan konversi dari Tanah Adat Girik C. 1540, C. 1576, C. 1695, C. 1567 Persil Nomor 26 S.I dan 27 D.II, yang mempunyai batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatasan dengan Jalan Ciledug Raya;
- Sebelah Barat berbatasan dengan Tanah milik Adat;
- Sebelah Timur berbatasan dengan Jalan Sakti Raya;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan Sakti I;

Sedangkan tanah yang ditetapkan sebagai milik dan/atau kepunyaan Terbantah (*ic.* Penggugat dalam perkara Nomor 429/Pdt.G/2009/PN.Jkt.Sel) adalah sebidang tanah *ex.* Bengkok Amil C.IV, Persil 27 D.H. Blok Karet, seluas  $\pm 4.750 \text{ m}^2$  yang terletak di Jalan Ciledug Raya, RT. 05 RW. 06, Kelurahan Pertukangan, Kecamatan Pesanggrahan, Jakarta Selatan dan mempunyai batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatasan dengan Jalan Ciledug Raya;
- Sebelah Timur berbatasan dengan Tanah Bengkok Desa;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Tanah Bengkok Desa;
- Sebelah Barat berbatasan dengan Tanah milik Toing;

Sehingga terhadap keberadaan Penetapan Nomor 429/Pdt.G/2009/PN.Jkt.Sel., *juncto* Putusan Kasasi Mahkamah Agung RI. Nomor 300 K/PDT/2011 *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 134/PDT/2010/PT.DKI.. *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 429/Pdt.G/2009/PN.Jkt.Sel. tersebut sejatinya merupakan putusan yang tidak dapat dilaksanakan (*non executabile*);

6. Bahwa ternyata atas tanah *ex.* Bengkok Amil CIV, Persil 27 D.H. Blok Karet yang ditetapkan sebagai milik kepunyaan dari Terbantah tersebut juga telah di-klaim oleh Ahli Waris dari Almarhum M. Romi bin Mardjuki (*ic.* mantan Juru Tulis Desa Petukangan) yakni berdasarkan Surat Ketetapan Nomor 003/1967 tanggal 22 November 1967 yang diterbitkan oleh Camat Ciledug dengan Surat Keterangan Penggarap Nomor 26/D 73/XI/1967 tanggal 22 November 1967 yang diterbitkan oleh Lurah Petukangan, hal ini dapat dibuktikan berdasarkan keberadaan Putusan Pengadilan Tata Usaha

Halaman 5 dari 51 hal.Put. Nomor 345 K/Pdt/2017

#### 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

Negara Jakarta Nomor 079/G.TUN/1997/PTUN-JKT tanggal 17 Juni 1998, dengan batas-batas:

- Sebelah Utara berbatasan dengan Jalan Raya Ciledug;
- Sebelah Timur berbatasan dengan Tanah Garapan Satirih;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Tanah Garapan Udjin;
- Sebelah Barat berbatasan dengan Tanah milik Taing bin Dulo;

Sehingga menimbulkan pertanyaan: Apakah benar Terbantah telah memiliki tanah Ex Bengkok Amil C. IV Persil 27 D.II tersebut secara sah berdasarkan ketentuan perundang-undangan yang berlaku;

7. Bahwa kalau pun Terbantah mengakui telah memiliki tanah ex Bengkok Amil C. IV Persil 27 D.II tersebut secara sah dan benar, maka sejatinya tidak dapat diabaikan pula keberadaan Laporan Polisi Nomor Pol.: 1573/4013/K/VII/2002/ Res Jaksel. tanggal 6 Juli 2002, yaitu atas dugaan telah terjadi tindak pidana penyerobotan tanah *juncto* Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyidikan (SP2HP) Perkara Penggelapan Hak Atas Barang Tak Bergerak a.n. Tersangka H. Abdul Salam dan Liu Djan Sen Nomor B 42/VI/2003/Res Jaksel, tanggal 23 Juni 2003, yang antara lain menyatakan bahwa:

“Penyidik mendapatkan beberapa kejanggalan dan Akta Jual Beli Nomor 170/Agr/1972 tanggal 12 Juni 1972 yang dibuat oleh dan dihadapan E. Sutisna selaku PPAT Camat Ciledug serta Akta Jual Beli Nomor 29/ Kebayoran Lama/1986 tanggal 31 Desember 1986 yang dibuat oleh dan di hadapan PPAT Soerja Soemarta Atmadja, yang dijadikan alas hak tersangka Liu Djan Sen untuk menguasai tanah tersebut diduga akta-akta yang fiktif”.

Sehingga keabsahan dalil Terbantah selaku pihak yang memenangkan perkara perdata Nomor 429/Pdt.G/2009/PN.Jkt.Sel. *juncto* Nomor 134/PDT/2010/PT.DKI. *juncto* Nomor 300 K/PDT/2011 telah menjadi kabur air; Bahwa berdasarkan keterangan tersebut di atas, patut. diduga Akta Jual Beli Nomor 29/Kebayoran Lama/1986 tanggal 31 Desember 1986 yang dijadikan dasar hak oleh Terbantah adalah fiktif/palsu dan menjadi cacat hukum, oleh karena itu Penetapan Sita Eksekusi Nomor 429/Pdt.G/2009/PNJKT.SEL. tanggal 23 Oktober 2012 yang dimohonkan oleh Terbantah pada tanggal 13 Agustus 2012, haruslah dibatalkan;

8. Bahwa Para Pembantah membantah dengan tegas dalil gugatan Terbantah (*ic.* Penggugat dalam perkara perdata Nomor 429/Pdt.G/2009/PN.Jkt.sel) yang menyatakan sebagai berikut:

Halaman 6 dari 51 hal.Put. Nomor 345 K/Pdt/2017

#### 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

“Berdasarkan Surat Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang Nomor 630.1/848/04. V-1997, perihal: permohonan penjelasan sertifikat atas tanah yang terletak di Desa Petukangan, Kecamatan Ciledug, Jakarta Selatan, tanggal 26 Mei 1997 menyatakan bahwa: “bahwa .. baik arsip warkah, buku tanah maupun gambar situasi telah kami serah terimakan kepada Kantor Pertanahan Jakarta Selatan tanggal 14 Juni 1976... dst”

Oleh karenanya adalah tidak logis apabila semua dokumen sudah diserahkan ke Kantor Pertanahan Jakarta Selatan akan tetapi Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang masih menerbitkan sertifikat pada tahun 1977”.

adalah tidak benar, dengan dasar alasan bahwa berdasarkan Surat Kelurahan Petukangan Selatan Nomor 100/1.711.2 tanggal 11 Juli 1997 yang ditujukan kepada Camat Pesanggrahan, Perihal: Permohonan Pembatalan Surat Perintah Bongkar (SPB) Nomor 339/17852/Js/1997, 3-7-1997 pada butir 2 dan butir 3 ditegaskan, sebagai berikut:

“Butir 2:

Bahwa yang mereka persoalkan tentang penerbitan beberapa surat Sertifikat Tanah dari Kantor Subdit Agraria Kabupaten Dati II Tangerang Jabar tahun pengeluaran 1977 bertentangan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 45/1974, beberapa alasan yang kami ketahui sebagai berikut:

- a. *De jure*, beberapa wilayah Desa dalam wilayah Provinsi Jawa Barat termasuk dalam wilayah propinsi DKI Jakarta sesuai PP Nomor 45 Tahun 1974, dan kemudian diterbitkan Kepmendagri Nomor 15 Tahun 1975 -tentang Pelaksanaan Penetapan Batas-Batas Baru secara Pasti wilayah DKI Jakarta dan Jawa Barat (termasuk di dalamnya Desa Petukangan) dan kemudian dilanjutkan dengan ditandatangani Berita Acara Penyerahan Wilayah, pada hari Kamis tanggal 24 Juli 1975 antara Gubernur Jabar H. Aang Kunaefi sebagai Pihak ke I dan Gubernur DKI Jakarta Ali Sadikin sebagai Pihak ke II;
- b. Berdasarkan SK GUB DKI Jakarta Nomor: D.1.-7805/a/30/1975 tertanggal 15 Desember 1975 tentang Penetapan Status Desa Otonom Pembentukan, Penggabungan Dan Perubahan Batas Wilayah Serta Penetapan Nama Kelurahan Dan Kecamatan di Dalam Wilayah DKI Jakarta Dalam Rangka Pelaksanaan PP Nomor 45.1974, maka:
  - Desa Petukangan terbagi menjadi dua wilayah Kelurahan, yaitu Kelurahan Petukangan Utara dan Kelurahan Petukangan, Selatan,

Halaman 7 dari 51 hal.Put. Nomor 345 K/Pdt/2017



masing-masing Kecamatan Kebayoran Lama (sekarang Kecamatan Pesanggrahan);

- Desa Bintaro terbagi menjadi dua wilayah Kelurahan, sebagian kecil masuk dalam wilayah Kelurahan Pesanggrahan ditambah dari, sebagian kecil Desa Pondok Betung Kecamatan Ciledug Dati II Tangerang Jabar;

Butir 3:

*Defacto*, seluruh Desa sesuai Lampiran SK GUB DKI Jakarta, Nomor D.1.-7805/a/30/1975 yang berada dalam wilayah Kota Jakarta Barat, Jakarta Selatan, Jakarta Timur dan Jakarta Utara, secara aktif seluruh perangkat Desa yang ada kalau tidak salah berkisar 102 orang setelah ex. Kepala Desa-Kepala Desa yang dipersiapkan menginjak tahun 1976 menerima pelantikan dari Kepala Desa menjadi Lurah melaksanakan tugas-tugas Pemerintahan, Pembangunan dan Kemasyarakatan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, dan kemudian pada saat itulah teretus semacam konsensus bersama antara Pemda DKI Jakarta dengan Pemda Jawa Barat *cq* Pemda Kabupaten Dati II Tangerang, bahwa secara Administratif yang menyangkut segi pelaksanaan Administrasi Pertanahan yang masih dalam proses penyelesaian pada instansi Pemda Kabupaten Dati II Tangerang diselesaikan hingga tuntas. Dengan demikian maka ditemukan beberapa surat tanah berupa sertifikat yang dikeluarkan oleh Pemda Kabupaten Dati II Tangerang/Subdit Agraria Tangerang yaitu Tahun 1976, 1977 bahkan s/d. Tahun 1978/1979, seperti yang berada dalam wilayah Kelurahan Petukangan Utara, Petukangan Selatan, Pesanggrahan, Ulujami dan Kelurahan Bintaro;

Maka berdasarkan keberadaan surat tersebut di atas, jelas keberadaan sertifikat-sertifikat yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang pada tahun 1977, tetap merupakan produk BPN yang sah, hal ini dikarenakan mengikuti proses Administrasi Pertanahan;

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

I. Dalam Provisi:

Menunda atau menangguhkan pelaksanaan permohonan sita eksekusi Putusan yang diajukan oleh Terbantah, berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 429/Pdt.G/2009/PN. JKT.SEL. tertanggal 23 Oktober 2012;



II. Dalam Pokok Bantahan:

A. Primair:

1. Menerima dan mengabulkan seluruh Bantahan Para Pembantah;
2. Menyatakan Para Pembantah adalah Pembantah yang beriktikad baik;
3. Menyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 429/Pdt.G/2009/PN.JKT.SEL. tertanggal 23 Oktober 2012;
4. Menyatakan Permohonan Sita Eksekusi Terbantah dengan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 429/Pdt.G/2009/PN.JKT.SEL. tertanggal 23 Oktober 2012 mengandung cacat hukum dan oleh karena itu batal demi hukum;
5. Menolak Permohonan Sita Eksekusi Putusan perkara perdata Nomor 429/Pdt.G/2009/PN.JKT.SEL. yang diajukan oleh Terbantah pada tanggal 13 Agustus 2012;
6. Menghukum Para Turut Terbantah untuk mematuhi seluruh isi putusan bantahan ini;
7. Menghukum Terbantah untuk membayar semua biaya perkara;

B. Subsidair:

Dalam peradilan yang baik mohon putusan yang seadil adilnya (*ex aequo et bono*)

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

Dalam Eksepsi Terbantah:

I. Bantahan Para Pembantah Tidak Didasarkan Pada Surat Kuasa Khusus Atau Setidak-tidaknya Bantahan Para Pembantah Telah Kontradiktif Dengan Surat Kuasa Khusus;

1. Bahwa dalam mengajukan Bantahan *a quo*, Para Pembantah diwakili oleh Kuasa Hukumnya, maka secara hukum Kuasa Hukum Para Pembantah bertindak untuk dan atas nama serta mewakili Para Pembantah prinsipal untuk mengajukan Bantahan *a quo* haruslah didasarkan pada Surat Kuasa Khusus, hal tersebut pun disadari benar oleh Para Pembantah, sehingga di dalam Bantahannya Para Pembantah telah dengan tegas menyebutkan dasar bagi Kuasa Hukum Para Pembantah bertindak untuk dan atas nama serta mewakili Para Pembantah prinsipal mengajukan Bantahan *a quo* sebagaimana disebutkan oleh Para Pembantah pada halaman 1 s/d halaman 2 Bantahan Para Pembantah yang dikutip sebagai berikut:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

“Dengan segala hormat,

Untuk dan atas nama serta mewakili kepentingan hukum Klien kami,:

1. Nama : Susilawati Wijaya NG

Alamat : Apt. MPR Palace Blok A Lt. 19 BC, RT. 0 10 RW. 013,  
Kelurahan Kebon Kosong, Kecamatan Kemayoran,  
Jakarta Pusat.

Untuk selanjutnya disebut sebagai “Pembantah I,

2. Nama : Ali Handojo;

Alamat : Apt. MPR Palace Blok A Lt. 19 BC, RT. 010 RW. 013,  
Kelurahan Kebon Kosong, Kecamatan Kemayoran,  
Jakarta Pusat;

Untuk selanjutnya disebut sebagai “Pembantah II”

3. Nama : Rudy Handojo;

Alamat : Jalan Dr. Makaliwe I, RT. 12 RW. 008, Kelurahan  
Grogol, Kecamatan Grogol Petamburan, Jakarta Barat.  
(dh. beralamat di Apt. MPR Palace Blok A Lt. 19 BC,  
RT 010 RW 013, Kelurahan Kebon Kosong,  
Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat)

Untuk selanjutnya disebut sebagai “Pembantah III”

4. Nama : Efie Handojo;

Alamat : Apt. MPR Palace Blok A Lt. 19 BC, RT. 010 RW. 013,  
Kelurahan Kebon Kosong, Kecamatan Kemayoran,  
Jakarta Pusat

Untuk selanjutnya disebut sebagai “Pembantah IV”

5. Nama : Agus Handojo;

Alamat : Apt. MPR Palace Blok A Lt. 19 BC, RT. 010 RW. 013,  
Kelurahan Kebon Kosong, Kee. Kemayoran, Jakarta  
Pusat

Untuk selanjutnya disebut sebagai “Pembantah V”

Untuk selanjutnya Pembantah I s/d Pembantah V tersebut secara  
bersama-sama disebut sebagai “Para Pembantah”

Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 6 Februari 2013, dalam  
hal ini memilih domisili hukum di kantor Kuasa-Nya: *“Hartono  
Tanuwidjaja & Partners”, Advocates & Legal Consultants*”, beralamat  
di Wisma A. Rachim Lt 2, Jalan Suryopranoto Nomor 83, Harmoni,  
Jakarta Pusat 10160”;

Halaman 10 dari 51 hal.Put. Nomor 345 K/Pdt/2017

#### 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)



2. Bahwa selanjutnya setelah Terbantah meneliti secara cermat Bantahan Para Pembantah tersebut, maka ditemukan fakta yuridis bahwa Para Pembantah mengajukan Bantahan terhadap Penetapan Sita Eksekusi Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 429/Pdt.G/2009/PN.JKT.SEL. tanggal 23 Oktober 2012, hal tersebut terbukti sebagaimana Hal yang didalilkan oleh Para Pembantah dalam Bantahannya maupun dalil-dalil dalam Posita maupun Petitum Bantahan Para Pembantah yang dikutip sebagai berikut:

Hal yang didalilkan pada halaman 1 Bantahan Para Pembantah menyatakan:

“Hal: Bantahan Terhadap Penetapan Sita Eksekusi Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 429/Pdt.G/2009/PN.JKT.SEL. tanggal 23 Oktober 2012”

Dalil angka 2 halaman 3 Posita Bantahan Para Pembantah menyatakan:

“2 Bahwa Para Pembantah baru mengetahui adanya upaya dari Terbantah untuk melaksanakan sita eksekusi atas tanah-tanah sertifikat dimaksud dalam perkara tersebut, dari seseorang yang tidak dikenal yang menyerahkan copy Penetapan Nomor 429/Pdt.G/2009/PN.Jkt.Sel., tanggal 23 Oktober 2012 tersebut kepada para penjaga tanah-tanah sertifikat dimaksud dalam perkara tersebut, dan memberitahukan tentang rencana sita eksekusi, sehingga Para Pembantah melakukan konfirmasi atas kebenaran info tersebut ke Pengadilan Negeri Jakarta Selatan;”

Dalil angka 7 Posita, Bantahan Para Pembantah menyatakan:

“7 Bahwa kalau pun Terbantah mengakui telah memiliki tanah Ex Bengkok Amil C. IV Persil 27 D.II tersebut secara sah dan benar, maka sejatinya tidak dapat diabaikan pula keberadaan Laporan Polisi Nomor Pol.: 1573/1013/K/VII/2002/Res Jaksel. Tanggal 6 Juli 2002, yaitu atas dugaan telah terjadi Tindak Pidana Penyerobotan Tanah *juncto* Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyidikan (SP2HP) Perkara Penggelapan Hak Atas Barang Tak Bergerak atas nama Tersangka H. Abdul Salam dan Liu Djan Sen Nomor B 42/VI/2003/Res Jaksel, tanggal 23 Juni 2003, yang antara lain menyatakan bahwa:

“Penyidik mendapatkan beberapa kejanggalan dan Akta Jual Beli Nomor 170/Agr/1972 tanggal 12 Juni 1972 yang dibuat oleh dan



di hadapan E. Sutisna selaku PPAT Camat Ciledug serta Akta Jual Beli Nomor 29/Kebayoran Lama/1986 tanggal 31 Desember 1986 yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT Soerja Soemarta Atmadja, yang dijadikan alas hak tersangka Liu Djan Sen untuk menguasai tanah tersebut diduga akta-akta yang fiktif “

Sehingga keabsahan dalil Terbantah selaku pihak yang memenangkan perkara perdata Nomor 429/Pdt.G/2009/PN.Jkt.Sel *juncto* Nomor 134/PDT/2010/PT.DKI. *juncto* Nomor 300 K/PDT/2011 telah menjadi kabur air;

Bahwa berdasarkan keterangan tersebut di atas, patut diduga Akta Jual Beli Nomor 29/Kebayoran Lama/1986 tanggal 31 Desember 1986 yang dijadikan dasar hak oleh Terbantah adalah fiktif/palsu dan menjadi cacat hukum, oleh karena itu Penetapan Sita Eksekusi Nomor 429/Pdt.G/2009/PN.JKT.SEL. tanggal 23 Oktober 2012 yang dimohonkan oleh Terbantah pada tanggal 13 Agustus 2012, haruslah dibatalkan”;

Petitum Dalam Provisi halaman 6 Bantahan Para Pembantah menyatakan:

“ I. Dalam provisi:

Menunda atau menangguhkan pelaksanaan permohonan Sita Eksekusi Putusan yang diajukan oleh Terbantah, berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 429/Pdt.G/2009/PN.JKT.SEL, tertanggal 23 Oktober 2012”;

3. Bahwa oleh karenanya apabila dalam Bantahannya Para Pembantah yang diwakili oleh Kuasa Hukumnya mengajukan Bantahan terhadap Penetapan Sita Eksekusi Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 429/Pdt.G/2009/PN.JKT.SEL. tanggal 23 Oktober 2012, maka haruslah didasarkan pada Surat Kuasa Khusus untuk mengajukan Bantahan terhadap Penetapan Sita Eksekusi Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 429/Pdt.G/2009/PN.JKT.SEL. tanggal 23 Oktober 2012;
4. Bahwa namun setelah Terbantah meneliti secara cermat Surat Kuasa Khusus tertanggal 6 Februari 2013 yang menjadi dasar bagi Kuasa Hukum Para Pembantah bertindak untuk dan atas nama serta mewakili Para Pembantah prinsipal mengajukan Bantahan *a quo*, maka ditemukan fakta yuridis yang tidak dapat disangkal kebenarannya adalah bahwa ternyata Kuasa Hukum Para Pembantah



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tidak diberikan kuasa oleh Para Pembantah prinsipal untuk mengajukan. Bantahan terhadap Penetapan Sita Eksekusi Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 429/Pdt.G/2009/PN.JKT.SEL. tanggal 23 Oktober 2012 atau setidaknya Surat Kuasa tertanggal 6 Februari 2013 bukanlah Surat Kuasa Khusus yang diberikan oleh Para Pembantah prinsipal kepada Kuasa Hukumnya untuk mengajukan Bantahan terhadap Penetapan Sita, Eksekusi Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 429/Pdt.G/2009/PN.JKT.SEL. tanggal 23 Oktober 2012, namun Surat Kuasa Khusus tertanggal 6 Februari 2013 merupakan Surat Kuasa Khusus yang diberikan oleh Pemberi Kuasa kepada Kuasa Hukumnya untuk mengajukan Gugat Bantahan atas Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 429/Pdt.G/2009/PN.Jkt.Sel, tertanggal 23 Oktober 2012, hal tersebut terbukti sebagaimana dinyatakan dalam Surat Kuasa Khusus tertanggal 6 Februari 2013 yang dikutip sebagai berikut:

### K H U S U S

Untuk mewakili/mendampingi "PEMBERI KUASA",:

1. Untuk membela hak-hak dan kepentingan hukum dari "Pemberi Kuasa", yaitu untuk mengajukan Gugat "Bantahan" atas PENETAPAN Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 429/Pdt.G/2009/PN.Jkt.Sel., tertanggal 23 Oktober 2012, untuk Eksekusi Putusan Kasasi Mahkamah Agung RI Nomor 300 K/PDT/2012, tanggal 5 Juli 2011 *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 429/Pdt.G/2009/PN.Jkt.Sel, antara:

- 1.----- Susilowati Ng -----  
-----Penggugat I;
- 2.----- Ali Handoyo-----  
-----Penggugat II;
- 3.----- Rudy Handoyo-----  
-----Penggugat III;
- 4.----- Efie Handoyo-----  
-----Penggugat IV;
- 5.----- Agus Handoyo-----  
-----Penggugat V;

Melawan

1. Liu Djan Sen-----Tergugat;

Halaman 13 dari 51 hal.Put. Nomor 345 K/Pdt/2017



2. Pemerintah RI Cq. Presiden RI Cq. Kepala Badan Pertanahan RI Cq. Kepala Badan Pertanahan Nasional Dki Jakarta Cq Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan -----  
-----Turut Tergugat I;
  3. Kelurahan Petungkang Selatan-----Turut Tergugat II;
  4. Sidik Tanudjaya-----Turut Tergugat III;
  5. Notaris Jony Frederic Berthold Tumbelaka Sinjal ---Turut Tergugat IV;
  6. Pemerintah RI Cq. Presiden RI Cq. Kepala Badan Pertanahan RI Cq. Kepala Badan Pertanahan Nasional Propinsi Banten Cq. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang-----  
-----Turut Tergugat V;
5. Bahwa oleh karenanya dalam Surat Kuasa Khusus tertanggal 6 Februari 2013 tersebut, Kuasa Hukum diberikan kuasa untuk mengajukan Gugat Bantahan atas Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 429/Pdt.G/2009/PN.Jkt.Sel, tertanggal 23 Oktober 2012, untuk Eksekusi Putusan Kasasi Mahkamah Agung RI Nomor 300 K/PDT/2012, tanggal 5 Juli 2011 *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 429/Pdt.G/2009/PN.Jkt.Sel, maka secara hukum seharusnya yang diajukan oleh Para Pembantah yang diwakili oleh Kuasa Hukumnya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 6 Februari 2013 tersebut adalah mengajukan Gugat Bantahan terhadap Penetapan Eksekusi Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 429/Pdt.G/2009/PN.Jkt.Sel., tertanggal 23 Oktober 2012 bukan mengajukan Bantahan terhadap Penetapan Sita Eksekusi Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 429/Pdt.G/2009/PN.JKT.SEL. tanggal 23 Oktober 2012 sebagaimana Bantahan Para Pembantah dalam perkara *a quo* karena secara hukum sangat berbeda antara Bantahan dengan Gugat Bantahan, demikian juga berbeda antara Bantahan terhadap Penetapan Sita Eksekusi dengan Bantahan terhadap Penetapan Eksekusi apalagi Gugat Bantahan terhadap Eksekusi dengan Bantahan Terhadap Sita Eksekusi;
6. Bahwa selain itu apabila diteliti lebih lanjut Surat Kuasa Khusus tertanggal 6 Februari 2013 dikaitkan dengan Bantahan Para Pembantah, maka ditemukan fakta yuridis bahwa Kuasa Hukum tidak diberikan kuasa bertindak untuk dan atas nama serta mewakili Pemberi Kuasa dalam kualitas selaku Pembantah I s/d Pembantah V



melawan Liu Djan Sen dalam kualitas selaku Terbantah, Pemerintah Republik Indonesia *cq.* Presiden RI *cq.* Kepala Badan Pertanahan Republik Indonesia *cq.* Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan dalam kualitas selaku Turut Terbantah I, Kelurahan Petukangan Selatan, dalam kualitas selaku Turut Terbantah II, Sidik Tanudjaja dalam kualitas selaku Turut Terbantah III, Notaris Jony Frederik Berthold Tumbelaka Sinjal dalam kualitas selaku Turut Terbantah IV, Pemerintah Republik Indonesia *cq.* Presiden Republik Indonesia *cq.* Kepala Badan Pertanahan Republik Indonesia *cq.* Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang dalam kualitas selaku Turut Terbantah V, namun berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 6 Februari 2013 tersebut, Kuasa Hukum diberikan kuasa untuk mewakili Pemberi Kuasa dalam kualitas selaku Penggugat I s/d Penggugat V melawan Liu Djan Sen dalam kualitas selaku Pemerintah RI *cq.* Presiden RI *cq.* Kepala Badan Pertanahan RI *cq.* Kepala Badan Pertanahan Nasional DKI Jakarta *cq.* Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan dalam kualitas selaku Turut Tergugat I, Kelurahan Petukangan Selatan dalam kualitas selaku Turut Tergugat II, Sidik Tanudjaya dalam kualitas selaku Turut Tergugat III, Notaris Jony Frederic Berthold Tumbelaka Sinjal dalam kualitas selaku Turut Tergugat IV, Pemerintah RI *cq.* Presiden RI *cq.* Kepala Badan Pertanahan RI *cq.* Kepala Badan Pertanahan Nasional DKI Jakarta *cq.* Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang selaku Turut Tergugat V;

7. Bahwa oleh karenanya sangat tidak tepat dan tidak berdasar apabila Kuasa Hukum Penggugat I s/d Penggugat V melawan Tergugat, Turut Tergugat I s/d Turut Tergugat V berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 6 Februari 2013 mengajukan Bantahan bukan Gugatan, apalagi dalam Bantahannya menyebutkan bahwa Kuasa Hukum bertindak untuk dan atas nama serta mewakili Pembantah I s/d Pembantah V melawan Terbantah, Turut Terbantah I s/d Turut Terbantah V berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 6 Februari 2013;
8. Bahwa dengan demikian, telah terbukti Bantahan Para Pembantah tidak didasarkan pada Surat Kuasa Khusus atau setidaknya Bantahan Para Pembantah telah kontradiktif dengan Surat Kuasa Khusus, maka secara hukum haruslah dikualifisir bahwa Kuasa Hukum



Para Pembantah tidaklah berada dalam kualitas "*persona standi in judicio*" untuk mewakili Para Pembantah dalam rangka mengajukan Bantahan dalam perkara ini apalagi mewakili Para Pembantah dalam persidangan perkara ini, oleh karenanya nilai yuridis dalam Bantahan yang dibuat dan ditandatangani oleh Kuasa Hukum Para Pembantah pun tidak sah atau setidaknya Bantahan Para Pembantah haruslah disangkal kebenarannya, sehingga adalah tepat dan berdasarkan hukum apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa, mengadili serta memutus perkara *a quo* menolak Bantahan Para Pembantah untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Bantahan Para Pembantah tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

II. Tidak Sahnya Surat Kuasa Khusus Dari Pemberi Kuasa Kepada Kuasa Hukumnya;

1. Bahwa syarat-syarat sahnya suatu Surat Kuasa Khusus telah ditentukan dan diatur secara tegas dan jelas oleh hukum sebagaimana diatur dalam Surat Edaran Mahkamah Agung ("SEMA") Nomor 6 Tahun 1994 Tentang Surat Kuasa Khusus yang dikutip sebagai berikut:

"Untuk menciptakan keseragaman dalam hal pemahaman terhadap Surat Kuasa Khusus yang diajukan oleh para pihak berperkara kepada Badan-badan Peradilan, maka dengan ini diberikan petunjuk sebagai berikut:

1. Surat Kuasa harus bersifat khusus dan menurut Undang-undang harus dicantumkan dengan jelas bahwa surat kuasa itu hanya dipergunakan untuk keperluan tertentu, misalnya:
  - a. dalam perkara perdata harus dengan jelas disebut antara A sebagai Penggugat dan B sebagai Tergugat, misalnya dalam perkara waris atau hutang piutang tertentu dan sebagainya. (Garis bawah oleh Terbantah);
2. Bahwa selanjutnya SEMA Nomor 6 Tahun 1994 tersebut diaplikasikan dalam teknis Peradilan Perdata Umum sebagaimana Pedoman Teknis Administrasi Dan Teknis Peradilan Perdata Umum Dan Perdata Khusus, Buku II Edisi 2007, Mahkamah Agung RI, Tahun 2008 pada halaman 54 angka 2 s/d angka 5 yang dikutip selengkapnya sebagai berikut:



- “2. Kuasa/wakil harus memiliki surat kuasa khusus yang harus diserahkan di persidangan, atau pada saat mengajukan gugatan/permohonan;
  3. Surat Kuasa Khusus harus mencantumkan secara jelas bahwa surat kuasa itu hanya dipergunakan untuk keperluan tertentu dengan subyek dan objek yang tertentu pula;
  4. Dalam perkara perdata harus dengan jelas disebut antara A sebagai penggugat dan B sebagai Tergugat, misalnya dalam perkara waris atau hutang piutang tertentu dan sebagainya;
  5. Apabila dalam surat kuasa khusus tersebut disebutkan bahwa kuasa tersebut mencakup pula pemeriksaan dalam tingkat banding dan kasasi, maka surat kuasa khusus tersebut tetap sah berlaku hingga pemeriksaan dalam kasasi, tanpa diperlukan suatu surat kuasa khusus yang baru” (Lihat SEMA Nomor 6 Tahun 1994). (Garis bawah oleh Terbantah).
3. Bahwa selanjutnya menurut M. Yahya Harahap, S.H. dalam Bukunya berjudul “Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan, pada angka 4), halaman 15 yang dikutip sebagai berikut:
- “4). SEMA Nomor 6 Tahun 1994, 14 Oktober Tahun 1994
- Pada dasarnya, substansi dan jiwa SEMA ini sama dengan SEMA Nomor 2 Tahun 1959 dan Nomor 01 Tahun 1971. Oleh karena itu, persyaratan yang disebut di dalamnya sama dengan SEMA Nomor 2 Tahun 1959 sebagaimana yang telah diuraikan di atas. Dengan demikian, syarat kuasa yang khusus, adalah syarat yang telah diuraikan di atas. Dengan demikian, syarat kuasa khusus yang sah adalah syarat telah dideskripsi dalam pembahasan SEMA Nomor 2 Tahun 1959 yaitu
- i. menyebut dengan jelas dan spesifik surat kuasa, untuk berperan di pengadilan;
  - ii. menyebut kompetensi relatif;
  - iii. menyebut identitas dan kedudukan para pihak, dan
  - iv. menyebut secara ringkas dan konkret pokok dan objek sengketa yang diperkarakan;
- Seperti telah dijelaskan, syarat ini bersifat kumulatif Tidak dipenuhinya salah satu syarat, mengakibatkan kuasa tidak sah... , “ (Garis bawah oleh Terbantah);



4. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka apabila dikaitkan dengan Surat Kuasa Khusus tertanggal 6 Februari 2013 dari Pemberi Kuasa kepada Kuasa Hukumnya sebagaimana telah dikutip tersebut di atas, maka ditemukan fakta bahwa Surat Kuasa Khusus tertanggal 6 Februari 2013 tersebut merupakan Surat Kuasa yang tidak sah karena tidak memenuhi syarat sahnya suatu Surat Kuasa Khusus sebagaimana yang diamanatkan dalam SEMA Nomor 6 Tahun 1994 *juncto* Pedoman Teknis Administrasi Dan Teknis Peradilan Perdata Umum Dan Perdata Khusus, Buku II, Edisi 2007, Mahkamah Agung RI, Tahun 2008 karena Surat Kuasa Khusus tertanggal 6 Februari 2013 tidak secara jelas dan terang menyebutkan atau mencantumkan bahkan keliru merumuskan subyek dan objek perkara dengan alasan-alasan sebagai berikut:

4.1. Bahwa ternyata dalam Surat Kuasa Khusus tertanggal 6 Februari 2013 tersebut tidak menyebutkan atau mencantumkan secara jelas dan terang mengenai identitas pihak-pihak yang berperkara karena dalam Surat Kuasa Khusus tertanggal 6 Februari 2013 tidak mencantumkan atau tidak menyebutkan mengenai alamat/tempat tinggal Liu Djan Sen, alamat/kedudukan Pemerintah Republik Indonesia *cq* Presiden RI *cq* Kepala Badan Pertanahan Republik Indonesia *cq* Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan, alamat/kedudukan Kelurahan Petukangan Selatan, alamat/ tempat tinggal Sidik Tanudjaja, alamat/tempat tinggal/kedudukan Notaris Jony Frederic Berthold Tumbelaka Sinjal, alamat/ kedudukan Pemerintah Republik Indonesia *cq* Presiden RI *cq* Kepala Badan Pertanahan RI *cq* Kepala Badan Pertanahan Nasional Propinsi Banten *cq* Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang;

4.2. Bahwa demikian juga dalam Surat Kuasa Khusus tertanggal 6 Februari 2013 telah keliru merumuskan kualitas Subyek berperkara, yakni:

- Kualitas Pemberi Kuasa, yakni Susilowati NG sebagai Penggugat I, Ali Handoyo sebagai Penggugat II, Rudy Handoyo sebagai Penggugat III, Efie Handoyo sebagai Penggugat IV, dan Agus Handoyo sebagai Penggugat V;
- Kualitas Liu Djan Sen sebagai Tergugat, maupun kualitas Pemerintah RI *cq* Presiden RI *cq* Kepala Badan Pertanahan RI



cq Kepala Badan Pertanahan Nasional DKI Jakarta cq Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan sebagai Turut Tergugat I, Kelurahan Petukangan Selatan sebagai Turut Tergugat II, Sidik Tanudjaya sebagai Turut Tergugat III, Notaris Jony Frederic Berthold Tumbelaka Sinjal sebagai Turut Tergugat IV, Pemerintah RI cq Presiden RI cq Kepala Badan Pertanahan RI cq Kepala Badan Pertanahan Nasional Provinsi Banten cq Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang sebagai Turut Tergugat V;

- 4.3. Bahwa dengan perumusan pihak-pihak berperkara dalam Surat Kuasa Khusus tertanggal 6 Februari 2013 tersebut di atas telah membangun konstruksi yuridis bahwa pihak Pemberi Kuasa selaku Penggugat I s/d Penggugat V memberikan kuasa kepada Kuasa Hukumnya untuk mengajukan Gugatan kepada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan melawan pihak Liu Djan Sen selaku Tergugat maupun pihak Pemerintah RI cq Presiden RI cq Kepala Badan Pertanahan RI cq Kepala Badan Pertanahan Nasional DKI Jakarta cq Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan selaku Turut Tergugat I, pihak Kelurahan Petukangan Selatan selaku Turut Tergugat II, pihak Sidik Tanudjaya selaku Turut Tergugat III, pihak Notaris Jony Frederic Berthold Tumbelaka Sinjal selaku Turut Tergugat IV, pihak Pemerintah RI cq Presiden RI cq Kepala Badan Pertanahan RI cq Kepala Badan Pertanahan Nasional Provinsi Banten cq Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang selaku Turut Tergugat V, namun apabila dikaitkan dengan objek perkara yang dirumuskan dalam Surat Kuasa Khusus tertanggal 6 Februari 2013 menyebutkan .“Gugat “bantahan” atas Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 429/Pdt.G/2009/PN.Jkt.Sel, tertanggal 23 Oktober 2012 untuk Eksekusi Putusan Kami Mahkamah Agung RI Nomor 300 K/PDT/2012, tanggal 5 Juli 2011 *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 429/ Pdt.G/2009/PN.Jkt.Sel”, maka ditemukan ketidakjelasan bahkan kekeliruan perumusan kualitas subjek perkara maupun objek perkara dalam Surat Kuasa Khusus tertanggal 6 Februari 2013. karena objek perkara yang dirumuskan dalam Surat Kuasa Khusus tertanggal 6 Februari

Halaman 19 dari 51 hal.Put. Nomor 345 K/Pdt/2017



2013 tersebut di atas telah membingungkan dan bertentangan dengan Hukum Acara Perdata yang berlaku di Indonesia, dimana dalam Surat Kuasa Khusus tertanggal 6 Februari. 2013 tersebut telah menggabungkan antara Gugat dan Bantahan, padahal secara hukum antara Gugat dan Bantahan merupakan 2 (dua) hal. yang sangat berbeda karena Gugat merupakan singkatan dari Gugatan, berbeda dengan Bantahan itu sendiri, sehingga sangat tidak jelas objek perkara yang dirumuskan dalam Surat Kuasa Khusus tertanggal 6 Februari 2013 tersebut, yakni apakah objek perkara dalam Surat Kuasa Khusus tertanggal 6 Februari 2013 tersebut merupakan Gugat atau Gugatan terhadap Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 429/Pdt.G/2009/PN.Jkt.Sel, tertanggal 23 Oktober 2012, untuk Eksekusi Putusan Kasasi Mahkamah Agung RI Nomor 300 K/PDT/2011, tanggal 5 Juli 2011 *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 429/Pdt.G/2009/PN.Jkt.Sel atau objek perkara yang dirumuskan dalam Surat Kuasa Khusus tertanggal 6 Februari 2013 tersebut adalah Bantahan terhadap Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 429/Pdt.G/2009/PN.Jkt.Sel, tertanggal 23 Oktober 2012, untuk Eksekusi Putusan Kasasi Mahkamah Agung RI Nomor 300 K/PDT/2011, tanggal 5 Juli 2011 *juncto* putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 429/Pdt.G/ 2009/ PN.Jkt.Sel.;

4.4. Bahwa ketidakjelasan objek perkara yang dirumuskan dalam Surat Kuasa Khusus tertanggal 6 Februari 2013 tersebut berimplikasi yuridis pada ketidakjelasan dan kekeliruan subjek perkara yang dirumuskan dalam Surat Kuasa Khusus tertanggal 6 Februari 2013, yakni:

- Bahwa apabila objek perkara yang dimaksud dalam Surat Kuasa Khusus tertanggal 6 Februari 2013 tersebut adalah Gugat atau Gugatan terhadap Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 429/Pdt.G/2009/PN,Jkt,Sel, tertanggal 23 Oktober 2012, untuk Eksekusi Putusan Kasasi Mahkamah Agung RI Nomor 300 K/PDT/2011, tanggal 5 Juli 2011 *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 429/Pdt.G/2009/PN.Jkt.Sel, maka sangat tepat kualitas subjek perkara yang dirumuskan dalam Surat Kuasa Khusus



tetanggal 6 Februari 2013 yang merumuskan kualitas Pemberi Kuasa selaku Penggugat I s/d Penggugat V melawan Tergugat, Turut Tergugat I s/d Turut Tergugat V;

- Bahwa namun apabila objek perkara yang dimaksud dalam Surat Kuasa Khusus tertanggal 6 Februari 2013 tersebut merupakan Bantahan terhadap Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 429/Pdt.G/2009/PN.Jkt.Sel, tertanggal 23 Oktober 2012, untuk Eksekusi Putusan Kasasi Mahkamah Agung RI Nomor 300 K/PDT/2011, tanggal 5 Juli 2011 *juncto* Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 429/Pdt.G/2009/PN.Jkt.Sel maka sangat keliru kualitas subjek perkara, yakni Penggugat I s/d Penggugat V melawan Tergugat, Turut Tergugat I s/d Turut Tergugat V yang dirumuskan dalam Surat Kuasa Khusus tertanggal 6 Februari 2013 karena seharusnya kualitas subjek berperkara yang dirumuskan dalam Surat Kuasa Khusus tertanggal 6 Februari 2013 adalah Pemberi Kuasa selaku Pembantah I s/d Pembantah V melawan Terbantah, Turut Terbantah I s/d Turut Terbantah V;

- Bahwa demikian juga apabila objek perkara sebagaimana dirumuskan dalam Surat Kuasa Khusus tertanggal 6 Februari 2013, yakni: "Gugat "Bantahan" atas Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 429/Pdt.G/2009/PN.Jkt.Sel, tertanggal 23 Oktober 2012 adalah merupakan Penetapan Eksekusi atas Putusan Kasasi Mahkamah Agung RI Nomor 300 K/PDT/2011, tanggal 5 Juli 2011 *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 429/Pdt.G/2009/PN.Jkt.Sel, maka sangat keliru kualitas subjek perkara, yakni Penggugat I s/d Penggugat V melawan Tergugat, Turut Tergugat I s/d Turut Tergugat V yang dirumuskan dalam Surat Kuasa Khusus tertanggal 6 Februari 2013 karena seharusnya kualitas subjek perkara yang dirumuskan dalam Surat Kuasa Khusus tertanggal 6 Februari 2013 tersebut adalah Pemberi Kuasa selaku Penggugat Pembantah I s/d Penggugat Pembantah V melawan Tergugat Terbantah, Turut Tergugat Turut Terbantah I s/d Turut Tergugat Turut Terbantah V;

4.5. Bahwa selain itu perumusan objek perkara. dalam Surat Kuasa Khusus tertanggal 6 Februari 2013 tersebut telah membangun

Halaman 21 dari 51 hal.Put. Nomor 345 K/Pdt/2017



konstruksi yuridis bahwa Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 429/Pdt.G/2009/PN.Jkt.Sel, tertanggal 23 Oktober 2012 adalah merupakan Penetapan Eksekusi atas Putusan Kasasi Mahkamah Agung RI Nomor 300 K/PDT/2011, tanggal 5 Juli 2011 *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 429/Pdt.G/2009/PN Jkt.Sel atau setidaknya Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 429/Pdt.G/2009/PN.Jkt.Sel, tertanggal 23 Oktober 2012 merupakan Penetapan untuk Eksekusi Putusan Kasasi Mahkamah Agung RI Nomor 300 K/PDT/2011, tanggal 5 Juli 2011 *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 429/Pdt.G/2009/PN.Jkt.Sel, padahal faktanya Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 429/Pdt.G/2009/PN.Jkt.Sel, tertanggal 23 Oktober 2012 bukanlah Penetapan Eksekusi terhadap Putusan Kasasi Mahkamah Agung RI Nomor 300 K/PDT/2011, tanggal 5 Juli 2011 *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 429/Pdt.G/2009/PN.Jkt.Sel atau setidaknya Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 429/Pdt.G/2009/PN.Jkt.Sel, tertanggal 23 Oktober 2012 bukanlah untuk Eksekusi Putusan Kasasi Mahkamah Agung RI Nomor 300 K/PDT/2011, tanggal 5 Juli 2011 *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 429/Pdt.G/2009/PN.Jkt.Sel, namun Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 429/Pdt.G/2009/PN.Jkt.Sel., tertanggal 23 Oktober 2012 adalah merupakan penetapan Sita Eksekusi dimana hal tersebut diakui sendiri oleh Para Pembantah dalam Bantahannya;

5. Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, maka terbukti bahwa Surat Kuasa Khusus tertanggal 6 Februari 2013 dari Pemberi Kuasa kepada Kuasa Hukumnya merupakan Surat Kuasa Khusus yang tidak sah karena tidak memenuhi syarat sahnya suatu Surat Kuasa Khusus sebagaimana diamanatkan dalam SEMA Nomor 6 Tahun 1994 *juncto* Pedoman Teknis Administrasi Dan Teknis Peradilan Perdata Umum Dan Perdata Khusus, Buku II, Edisi 2007, Mahkamah Agung RI, Tahun 2008, sehingga secara hukum haruslah dikualifisir bahwa Kuasa Hukum Para Pembantah tidaklah berada dalam kualitas "*persona standi in judicio*" untuk mewakili Para Pembantah dalam persidangan perkara ini, oleh karenanya nilai yuridis

Halaman 22 dari 51 hal.Put. Nomor 345 K/Pdt/2017



dari Bantahan yang dibuat dan ditandatangani oleh Kuasa Hukum Para Pembantah pun tidak sah atau setidaknya Bantahan Para Pembantah haruslah disangkal kebenarannya, dengan demikian adalah tepat dan berdasarkan hukum apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo* menolak Bantahan Para Pembantah untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Bantahan Para Pembantah tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);

III. Bantahan Para Pembantah Kabur (*Obscuur Libel*) Karena Posita Bantahan Para Pembantah Tidak Jelas, Tidak Terang, Bahkan Terjadi Kontradiksi Antara Posita Bantahan Yang Satu Dengan Posita Bantahan Yang Lainnya;

1. Bahwa Bantahan mempunyai fungsi yang sama dengan Gugatan, yakni sebagai pedoman dalam pemeriksaan suatu perkara perdata di Pengadilan, oleh karenanya baik Gugatan maupun Bantahan haruslah disusun secara jelas, sistematis dan tidak bertentangan antara satu dengan yang lainnya;
2. Bahwa dikaitkan dengan Bantahan Para Pembantah pada angka I Posita Bantahan yang mendalilkan sebagai berikut:

“Bahwa semula Para Pembantah telah digugat oleh Terbantah di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan hingga diterbitkan Putusan Perkara Perdata Nomor 429/Pdt.G/2009/PN.Jkt.Sel. *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 134/PDT/2010/PT.DKI *juncto* Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 300 K/PDT/2011, bahwa dalam proses pemeriksaan gugatan tersebut Para Pembantah tidak dapat hadir ke dalam persidangan tersebut, dikarenakan Terbantah dengan sengaja dan dengan maksud untuk melawan hukum telah mencantumkan alamat Para Pembantah ke dalam gugatan tersebut di Jalan Kediri Nomor 9, RT. 003 RW. 05, Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat, padahal sejak awal Para Pembantah membeli tanah-tanah sertifikat seperti dimaksud dalam perkara tersebut adalah bertempat tinggal di Jalan Karang Anver D Nomor 24 dan Jalan Sawah Besar Nomor 29, sebagaimana terbukti di dalam Akta Jual Beli atas tanah-tanah sertifikat seperti dimaksud dalam perkara tersebut, sehingga wajar apabila Para Pembantah tidak mengetahui adanya proses gugatan tersebut, dan Para Pembantah tidak dapat memajukan jawaban/bantahan serta bukti-



bukti atas gugatan tersebut meskipun Para Pembantah mempunyai kepentingan hukum dalam perkara tersebut, oleh karena itu Bantahan Para Pembantah sudah selayaknya harus diterima oleh Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dan harus pula dinyatakan Para Pembantah adalah Pembantah yang beriktikad baik”;

3. Bahwa dalil angka 1 Posita Bantahan Para Pembantah tersebut merupakan dalil yang tidak jelas dan tidak terang bahkan kontradiksi karena di satu disisi Para Pembantah mendalilkan pada angka 1 Posita Bantahannya bahwa “ . . . , padahal sejak awal Para Pembantah membeli tanah-tanah sertifikat seperti dimaksud dalam perkara tersebut adalah bertempat tinggal di Jalan Karang Anyar D Nomor 24 dan Jalan Sawah Besar Nomor 29, sebagaimana terbukti di dalam Akta Jual Beli atas tanah-tanah sertifikat seperti dimaksud dalam perkara tersebut”, namun di sisi yang lain Para Pembantah tidak menjelaskan secara jelas dan terang mengenai Akta Jual Beli atas tanah-tanah sertifikat tersebut, sehingga tidak jelas dan tidak terang Akta Jual Beli tersebut dibuat dan ditandatangani pada tanggal berapa dan antara siapa dengan siapa, sehingga menimbulkan pertanyaan yuridis yang tidak terjawab adalah apakah Para Pembantah secara keseluruhan atau hanyalah sebagian dari Para Pembantah yang melakukan jual beli tanah tersebut. Demikian juga dalam Bantahannya tersebut tidak jelas Akta Jual Beli tersebut merupakan Akta Notariil yang dibuat di hadapan Notaris/PPAT ataukah Akta Jual Beli tersebut merupakan Akta di bawah tangan karena dalam Bantahannya tersebut Para Pembantah tidak menjelaskan secara jelas dan terang mengenai penandatanganan Akta Jual Beli di hadapan Notaris/PPAT siapa;
4. Bahwa selain itu dalam angka 1 Posita Bantahannya tersebut, Para Pembantah juga mendalilkan 2 (dua) alamat/tempat tinggal Para Pembantah, yakni di Jalan Karang Anyar D Nomor 24 dan Jalan Sawah Besar Nomor 29, sehingga sangat tidak jelas dan terang siapa-siapa saja dari Para Pembantah yang beralamat/bertempat tinggal di Jalan Karang Anyar D Nomor 24 dan siapa-siapa saja dari Para Pembantah yang beralamat/bertempat tinggal di Jalan Sawah Besar Nomor 29 atau Para Pembantah secara keseluruhan beralamat/bertempat tinggal pada ke-2 (dua) alamat tersebut;
5. Bahwa jikalau dalil pada angka 1 Bantahan Para Pembantah menuduh Terbantah sengaja dan dengan maksud mealwan hukum

Halaman 24 dari 51 hal.Put. Nomor 345 K/Pdt/2017



mencantumkan alamat Para Pembantah pada Gugatan pada perkara terdahulu (Perkara Nomor 429/pdt.G/2009/PN.Jkt.Sel) di Jalan Kediri Nomor 9, RT. 003 RW. 05, Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat, maka haruslah dalam Bantahannya Para Pembantah menjelaskan secara jelas dan terang mengenai tanggal ditandatanganinya Akta Jual Beli, sehingga apabila dihubungkan dengan tanggal didaftarkanya Gugatan dalam Perkara Nomor 429/Pdt.G/2009/PN.Jkt.Sel, yakni pada tanggal 13 Februari 2009, maka menjadi jelas dan terang bahwa benar pada saat pengajuan Gugatan dalam Perkara Nomor 429/Pdt.G/2009/PN.Jkt.Sel, bahkan panggilan pengadilan dalam perkara Gugatan Nomor 429/Pdt. G/2009/PN. Jkt. Sel tersebut, Para Pembantah tidak beralamat di Jalan Kediri Nomor 9, RT. 003 RW. 05, Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat sebagaimana alamat dalam Gugatan Perkara Nomor 429/Pdt.G/2009/PN.Jkt.Sel, namun beralamat/bertempat tinggal di Jalan Karang Anyar D Nomor 24 dan Jalan Sawah Besar Nomor 29, sebagaimana didalilkan oleh Para Pembantah didalam Bantahannya tersebut, namun karena dalam Bantahannya, Para Pembantah tidak secara jelas dan terang menyebutkan tanggal ditandatanganinya Akta Jual Beli dan juga tidak secara jelas dan terang menyebutkan tanggal didaftarkanya Gugatan Perkara Nomor 429/Pdt.G/2009/PN.Jkt.Sel, maka menjadikan dalil Posita Bantahan Para Pembantah menjadi kabur, sehingga konsekwensi yuridisnya adalah Bantahan Para Pembantah Kabur (*Obscuur Libel*);

6. Bahwa ternyata jikalau diteliti lebih jauh Bantahan Para Pembantah tersebut, maka ditemukan fakta bahwa telah terjadi kontradiksi antara satu Posita Bantahan dengan Posita Bantahan yang lainnya karena di satu sisi Para Pembantah mendalilkan tentang Bantahan terhadap Penetapan Sita Eksekusi Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 429/Pdt.G/2009/PN.Jkt.Sel, tanggal 23 Oktober 2012, namun di sisi yang lain Para Pembantah justru membantah atau setidaknya tidaknya membahas tentang kebenaran substansi/materi pokok dari Putusan Perkara Perdata Nomor 429/Pdt.G/2009/PN.Jkt.Sel yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*) sebagaimana terbukti pada dalil angka 3 s/d dalil angka 6 Bantahannya, bahkan dalam Bantahannya tersebut Para Pembantah juga melakukan Bantahan terhadap kebenaran dalil Gugatan

Halaman 25 dari 51 hal.Put. Nomor 345 K/Pdt/2017



Terbantah *in casu* Penggugat dalam Perkara Nomor 429/Pdt.G/2009/PN.Jkt. Set sebagaimana dalil angka 8 Posita Bantahan Para Pembantah, padahal terhadap dalil Gugatan yang diajukan oleh Terbantah *in casu* Penggugat dalam Perkara Nomor 429/Pdt.G/2009/PN.Jkt. Sel telah dilakukan serangkaian pemeriksaan baik pada pengadilan tingkat pertama sebagaimana Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 429/Pdt.G/2009/PN.Jkt.Sel, tanggal 10 September 2009, tingkat banding sebagaimana Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 134/PDT/2010/PT.DKI, tertanggal 27 Mei 2010, maupun Tingkat Kasasi sebagaimana Putusan Mahkamah Agung Nomor 300 K/PDT/2011 tertanggal 5 Juli 2011, oleh karenanya sangat tidak jelas bahkan kabur Bantahan Para Pembantah, yakni apakah Bantahan Para Pembantah tersebut merupakan Bantahan terhadap Sita Eksekusi atau Bantahan Para Pembantah tersebut merupakan Bantahan terhadap Putusan Perkara Perdata Nomor 429/Pdt.G/2009/PN.Jkt.Sel yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*) atau Bantahan Para Pembantah tersebut merupakan Bantahan terhadap dalil Gugatan Terbantah *in casu* Penggugat dalam Perkara Nomor 429/Pdt.G/2009/PN.Jkt.Sel yang telah diperiksa dan diputus bahkan telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*). Demikian juga sangat tidak dibenarkan oleh Hukum Acara Perdata dan praktik peradilan perdata, apabila dalam Bantahan terhadap Sita Eksekusi digabungkan dengan Bantahan terhadap putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*) dan Bantahan terhadap dalil Gugatan yang telah diperiksa dan diputus oleh pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*), hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung RI Nomor 1038 K/Sip/1973, tertanggal 1 Agustus 1973 yang dikutip oleh M. Yahya Harahap, S.H. dalam Bukunya berjudul "Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata, Edisi Kedua", halaman 417 yang dikutip sebagai berikut:

".. Hal ini sesuai dengan yurisprudensi seperti yang tercantum dalam salah satu Putusan Mahkamah Agung tanggal 1 Agustus 1973 Nomor 1038 K/Sip/1973: "Perkara ini merupakan perkara bantahan terhadap eksekusi perkara Nomor 91/Pdt/1964, maka yang harus diperiksa eksekusinya saja dan bukan materi pokoknya" Bukan

Halaman 26 dari 51 hal.Put. Nomor 345 K/Pdt/2017



materi perkara, dan tidak pula isi putusan. Verzet-nya harus benar-benar murni ditujukan terhadap eksekusi atas alasan eksekusi yang dijalankan tidak sah dan tidak berdasarkan hukum.. “

7. Bahwa oleh karenanya terbukti Bantahan Para Pembantah Kabur (*obscuur libel*) karena Posita Bantahan Para Pembantah tidak jelas, tidak terang, bahkan terjadi kontradiksi antara Posita Bantahan yang satu dengan Posita Bantahan yang lainnya, sehingga adalah tepat dan berdasarkan hukum apabila Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili serta memutus perkara *a quo* menolak Bantahan Para Pembantah untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Bantahan Para Pembantah tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

#### IV. Bantahan Para Pembantah Kabur (*Obscuur Libel*) Karena Telah Terjadi Kontradiksi Antara Petitum Bantahan Dengan Posita Bantahan;

1. Bahwa peristiwa hukum (*rechtfeiten*) atau Posita dalam Bantahan Para Pembantah bertentangan dengan Petitum Bantahan Para Pembantah, hal tersebut terbukti karena dalam Petitum Bantahannya, Para Pembantah menuntut Putusan Provisi sebagaimana halaman 6 Bantahan Para Pembantah yang dikutip sebagai berikut:

“I. Dalam Provisi:

Menunda atau menangguhkan pelaksanaan permohonan sita eksekusi Putusan yang diajukan oleh Terbantah, berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 429/Pdt.G/2009/PN.JKT.SEL, tertanggal 23 Oktober 2012.”

2. Bahwa demikian juga pada angka 6 Petitum Bantahannya, Para Pembantah juga memohon agar “Menghukum Para Turut Terbantah untuk mematuhi seluruh isi putusan Bantahan ini”;
3. Bahwa namun setelah Terbantah meneliti Bantahan Para Pembantah secara seksama, ternyata dalam Posita Bantahan tidak ada satupun dalil mengenai ke-2 (dua) tuntutan Para Pembantah tersebut atau setidaknya di dalam Posita Bantahan Para Pembantah sama sekali tidak menguraikan alasan hukum (legal reason), sehingga Para Pembantah menuntut ke-2 (dua) Petitum tersebut;
4. Bahwa oleh karenanya terbukti Bantahan Para Pembantah kabur (*obscuur libel*) karena telah terjadi kontradiksi antara Petitum dengan Posita Bantahan, sehingga Bantahan Para Pembantah haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*), hal



tersebut sesuai dengan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1075 K/Sip/1980 yang menyatakan bahwa:

“Pengadilan Tinggi tidak salah menerapkan hukum, karena petitum bertentangan dengan posita Gugatan. Gugatan tidak dapat diterima”;

5. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka sangat tepat dan berdasarkan hukum apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa, mengadili serta memutuskan perkara *a quo* menolak Bantahan Para Pembantah untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Bantahan Para Pembantah tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*)

V. Bantahan Para Pembantah Prematur;

1. Bahwa dalam rangka membatalkan Penetapan Sita Eksekusi Nomor 429/Pdt.G/2009/PN.JKT.,Sel, tanggal 23 Oktober 2012 yang dimohonkan oleh Terbantah pada tanggal 13 Agustus 2012, maka Para Pembantah memakai dasar/alasan tentang Akta Jual Beli yang dijadikan dasar hak oleh Terbantah adalah fiktif/palsu berdasarkan Laporan Polisi *juncto* Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyidikan (SP2HP) sebagaimana dalil Para Pembantah pada angka 7 Bantahannya yang dikutip sebagai berikut:

“7 Bahwa kalau pun Terbantah mengakui telah memiliki tanah Ex Bengkok Amil C. IV Persil 27 D.II tersebut secara sah dan benar, maka sejatinya tidak dapat diabaikan pula keberadaan Laporan Polisi Nomor Pol.: 1573/1013/K/VII/2002/Res Jaksel. Tanggal 6 Juli 2002, yaitu atas dugaan telah terjadi Tindak Pidana Penyerobotan Tanah *juncto* Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyidikan (SP2HP) Perkara Penggelapan Hak Atas Barang Tak Bergerak atas nama Tersangka H. Abdul Salam dan Liu Djan Sen Nomor B 42/VI/2003/Res Jaksel, tanggal 23 Juni 2003, yang antara lain menyatakan bahwa:

“Penyidik mendapatkan beberapa kejanggalan dan Akta Jual Beli Nomor 170/Agr/1972 tanggal 12 Juni 1972 yang dibuat oleh dan di hadapan E. Sutisna selaku PPAT Camat Ciledug serta Akta Jual Beli Nomor 29/Kebayoran Lama/1986 tanggal 31 Desember 1986 yang dibuat oleh dan di hadapan PPAT Soerja Soemarta Atmadja, yang dijadikan alas hak tersangka Liu Djan Sen untuk menguasai tanah tersebut diduga akta-akta yang fiktif;



Sehingga keabsahan dalil Terbantah selaku pihak yang memenangkan perkara perdata Nomor 429/Pdt.G/2009/PN.Jkt.Sel. *juncto* Nomor 134/PDT/2010/PT.DKI. *juncto* Nomor 300 K/PDT/2011 telah menjadi kabur air;

Bahwa berdasarkan keterangan tersebut di atas, patut diduga Akta Jual Beli Nomor 29/Kebayoran Lama/1986 tanggal 31 Desember 1986 yang dijadikan dasar hak oleh Terbantah adalah fiktif/palsu dan meniadakan cacat hukum, oleh karena itu Penetapan Sita Eksekusi Nomor 429/Pdt.G/2009/PN.JKT.SEL. tanggal 23 Oktober 2012 yang dimohonkan oleh Terbantah pada tanggal 13 Agustus 2012, haruslah dibatalkan”;

2. Bahwa berdasarkan dalil Para Pembantah tersebut di atas, maka dalam rangka membuktikan bahwa telah terjadi Pemalsuan dalam Akta Jual Beli Nomor 29/Kebayoran Lama/1986, tanggal 31 Desember 1986, maka haruslah didasarkan pada Putusan Pengadilan Pidana yang berkekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*) yang menyatakan Terbantah terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana pemalsuan, sehingga dapat dijadikan dasar untuk membatalkan Penetapan Sita Eksekusi Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 429/Pdt.G/ 2009/PN.JKT.SEL, tanggal 23 Oktober 2012 tersebut;

3. Bahwa hal tersebut di atas adalah sesuai dan berdasarkan asas praduga tak bersalah (*presumption of innocence*) sebagaimana diatur dalam Pasal 8 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman (“UU Nomor 48/2009”) *juncto* Pasal 18 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 39 Tahun 2009 tentang Hak Asasi Manusia (“ITU Nomor 39/2009”) yang dikutip sebagai berikut:

Pasal 8 ayat (1) UU Nomor 48/2009 berbunyi “Setiap orang yang disangka, ditangkap, ditahan, dituntut, atau dihadapkan di depan pengadilan wajib dianggap tidak bersalah sebelum ada putusan pengadilan yang menyatakan kesalahannya dan telah memperoleh kekuatan hukum tetap”;

Pasal 18 ayat (1) UU Nomor 39/2009 berbunyi:

“Setiap orang yang ditangkap, ditahan, dan dituntut karena disangka melakukan sesuatu tindak pidana berhak dianggap tidak bersalah, sampai dibuktikan kesalahannya secara sah dalam suatu sidang



pengadilan dan diberikan segala jaminan hukum yang diperlukan untuk pembelaannya, sesuai dengan ketentuan perundang-undangan”;

4. Bahwa secara hukum Bantahan Para Pembantah Prematur karena dalam Bantahannya Para Pembantah menggunakan dasar untuk membatalkan Sita Eksekusi Nomor 429/PDT.G/2009/PN.JKT.SEL adalah adanya dugaan pemalsuan dalam Akta Jual Beli Nomor 29/Kebayoran Lama/1986 tanggal 31 Desember 1986 bukan didasarkan pada Putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*), bahkan bukan pula didasarkan pada Laporan Polisi tentang adanya dugaan Tindak Pidana Pemalsuan Surat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 263 KUHP atau dugaan Tindak Pidana Memasukkan Keterangan Palsu dalam Akta Otentik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 266 KUHP, namun hanyalah didasarkan pada Laporan Polisi dalam dugaan tindak pidana yang lain, yakni dugaan Tindak Pidana Penyerobotan Tanah, demikian juga SP2HP dalam perkara dugaan tindak pidana yang lain yakni Penggelapan Hak Atas Barang Tak Bergerak;
5. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, maka telah terbukti Bantahan Para Pembantah Prematur, maka sangat tepat dan berdasarkan hukum apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa, mengadili serta memutuskan perkara *a quo* menolak Bantahan Para Pembantah untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan Bantahan Para Pembantah tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);

#### VI. Bantahan Para Pembantah Daluwarsa;

1. Bahwa Bantahan Para Pembantah merupakan Bantahan terhadap Sita Eksekusi sebagaimana Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 429/Pdt.G/2009/PN.Jkt.Sel, tanggal 23 Oktober 2012;
2. Bahwa faktanya Sita Eksekusi sebagaimana Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 429/Pdt.G/2009/PN.Jkt.Sel, tanggal 23 Oktober 2012 telah dilaksanakan pada tanggal 29 Oktober 2012 sebagaimana Berita Acara Sita Eksekusi Nomor 429/Pdt.G/2009/PN.Jkt.Sel, tertanggal 29 Oktober 2012 dan kemudian pada tanggal 6 November 2012 telah dilakukan

Halaman 30 dari 51 hal.Put. Nomor 345 K/Pdt/2017



pemberitahuan Sita Eksekusi tersebut kepada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Jakarta Selatan;

3. Bahwa karena telah dilaksanakannya Sita Eksekusi tersebut, maka pada tanggal 30 November 2012 Terbantah selaku Pemohon Eksekusi telah mengajukan Permohonan Eksekusi Pengosongan dan telah membayar Biaya Panjar Eksekusi Pengosongan sebesar Rp7.500.000,00 (tujuh juta lima ratus ribu rupiah);
4. Bahwa selanjutnya pada tanggal 20 Januari 2013 Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan telah mengeluarkan Penetapan Eksekusi Pengosongan sebagaimana Penetapan Nomor 429/Pdt.G/2009/PN.Jkt.Sel, tanggal 20 Januari 2013;
5. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, maka terbukti Bantahan Para Pembantah Daluwarsa karena Bantahan Para Pembantah mengajukan Bantahan terhadap Sita Eksekusi sebagaimana Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 429/Pdt.G/2009/PN.Jkt.Sel, tanggal 23 Oktober 2012 yang telah dilaksanakan tersebut;
6. Bahwa oleh karenanya sesuai Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung RI Nomor 1281 K/Sip/1979, tanggal 15 April 1981 yang menyatakan sebagai berikut:  
"Bantahan terhadap Eksekusi yang diajukan setelah eksekusi itu dilaksanakan, tidak dapat diterima";
7. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka sangat tepat dan berdasarkan hukum apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa, mengadili serta memutuskan perkara *a quo* menolak Bantahan Para Pembantah untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Bantahan Para Pembantah tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);

Dalam Eksepsi Turut Terbantah II:

1. Bahwa Turut Terbantah II akan menolak seluruh dalil-dalil gugatan Pembantah kecuali yang diakui dengan tegas kebenarannya;
2. Bahwa Bantahan para Pembantah kurang pihak (*exceptie plurium litis consortium*), dengan penjelasan sebagai berikut:  
Bahwa Pembantah seharusnya mengikut sertakan Pemerintah Kabupaten Tangerang *cq* Kecamatan Ciledug, karena Pemerintah Kabupaten Tangerang adalah selaku pihak yang menyerahkan data pertanahan yang kepada Pemerintah Provinsi DKI Jakarta sesuai dengan

Halaman 31 dari 51 hal.Put. Nomor 345 K/Pdt/2017



Peraturan Pemerintah Nomor 45 Tahun 1974 tentang Perubahan Batas Wilayah Daerah Khusus Ibukota Jakarta untuk mengetahui riwayat tanah atas seluruh sertifikat tanah yang telah diterbitkan oleh Turut Terbantah I atas nama Para Pembantah benar adanya dan/atau sesuai dengan data Buku Letter C di kecamatan Ciledug yang ada pada saat penyerahan administrasi pertanahan kepada Pemerintah Provinsi DKI Jakarta *cq* Kecamatan Pesanggrahan *cq* Kelurahan Petukangan Selatan;

Sebagaimana Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 663 K/Sip/1971 tanggal 6 Agustus 1971 yang menyatakan "Turut Tergugat adalah seseorang yang tidak menguasai sesuatu barang akan tetapi demi formalitas gugatan harus dilibatkan guna dalam petitum sebagai pihak yang tunduk dan taat pada putusan hakim perdata";

3. Bahwa objek bantahan Para Pembantah *error in objekto* karena objek bantahan yang dimaksud oleh Pembantah tidaklah dikenal dalam data Buku Letter C Kelurahan Petukangan Selatan dengan penjelasan sebagai berikut:

- Berdasarkan data Buku Letter C yang ada pada kami dan informasi yang telah disampaikan Lurah Petukangan Selatan kepada Kasat Serse Polres Metro Jakarta Selatan Nomor 239/1.711.1 tanggal 19 Agustus 2012 menjelaskan bahwa Buku Letter C hasil verifikasi tahun 1976/1977 (Pendataan) dari Ex Jawa Barat ke Wilayah DKI Jakarta hanya bernomor CA sampai dengan C. Nomor 1394;

Sesuai Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 21 Agustus 1974 Reg Nomor 565 K/ Sip/ 1973 menyatakan kalau objek gugatan tidak jelas, maka gugatan tidak dapat diterima;

Oleh karena objek gugatan tersebut tidak jelas, maka Bantahan Para Pembantah tersebut tidak berdasarkan hukum, maka sesuai Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 239 K/Sip/1968: bahwa suatu gugatan yang tidak berdasarkan hukum harus dinyatakan tidak dapat diterima. (*Niet Onvankelijk Verklaard*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta selatan telah memberikan Putusan Nomor 82/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel tanggal 24 Oktober 2013 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Provisi:

- Menolak tuntutan provisi Para Pembantah;

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi dari Terbantah untuk seluruhnya;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan Para Pembantah adalah sebagai Pembantah yang tidak benar;
- Menolak bantahan Para Pembantah untuk seluruhnya;
- Menghukum Para Pembantah untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp3.616.000,00 (tiga juta enam ratus enam belas ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Para Penggugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Jakarta dengan Putusan Nomor 752/PDT/2014/PT.DKI. tanggal 27 Januari 2015;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Para Pembantah/Para Pembanding pada tanggal 20 April 2016 kemudian terhadapnya oleh Para Pembantah/Para Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 30 April 2015, diajukan permohonan kasasi pada tanggal 4 Mei 2015 sebagaimana ternyata dari Risalah Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 82/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 12 Mei 2015;

Bahwa memori kasasi dari Para Pemohon Kasasi/Para Pembantah/Para Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada:

1. Terbantah pada tanggal 9 Juni 2015;
2. Turut Terbantah I pada tanggal 25 Juni 2015;
3. Turut Terbantah II pada tanggal 4 Juni 2015
4. Turut Terbantah III pada tanggal 4 Juni 2015;
5. Turut Terbantah IV pada tanggal 8 Juni 2015;

Kemudian Termohon Kasasi/Terbantah/Terbanding dan Turut Termohon Kasasi/Turut Terbantah I/Turut Terbanding I mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan masing-masing pada tanggal 22 Juni 2015 dan 8 Juli 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;

Halaman 33 dari 51 hal.Put. Nomor 345 K/Pdt/2017



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi/Para Pembantah/Para Pembanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

I. *Judex Facti* Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Salah Menerapkan Hukum Yang Mengakibatkan Putusan *aquo* Harus Dibatalkan di Tingkat Kasasi;

1. Bahwa alasan-alasan untuk mengajukan kasasi diatur dalam Pasal 30 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 Tentang Mahkamah Agung, yang menentukan sebagai berikut (kutipan):

“Mahkamah Agung dalam tingkat kasasi membatalkan putusan atau penetapan pengadilan-pengadilan dari semua lingkungan peradilan karena:

- a. tidak berwenang atau melampaui batas wewenang;
- b. salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku;
- c. lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan;

2. Bahwa tidak benar oleh karenanya harus dibatalkan di tingkat kasasi pertimbangan hukum putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi DKI Jakarta tanggal 27 Januari 2015 Nomor 752/PDT/2014/PT.DKI halaman 6 paragraf kesatu dan paragraf keempat, yang berbunyi sebagai berikut (kutipan):

“Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Tingkat Banding mencermati keberatan Para Pembanding semula Para Pembantah tersebut dan dihubungkan dengan pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama, menurut pendapat Majelis Hakim Tingkat Banding materi keberatan Para Pembanding semula Para Pembantah tersebut pada prinsipnya telah dipertimbangkan dengan benar, oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama sehingga oleh Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa putusan *a quo* sudah tepat dan benar serta beralasan hukum, maka oleh Majelis Hakim Tingkat Banding disetujui dan diambil alih sebagai pertimbangan sendiri dalam memutus perkara ini di tingkat banding”.

“Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 24 Oktober 2013 Nomor 82/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel yang dimohonkan pemeriksaan dalam tingkat banding tersebut haruslah dikuatkan”;

Halaman 34 dari 51 hal.Put. Nomor 345 K/Pdt/2017



3. Bahwa berdasarkan pertimbangan hukum sebagaimana dimaksud di atas, *Judex Facti* Pengadilan Tinggi DKI Jakarta kemudian menyimpulkan dan memutuskan untuk menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 24 Oktober 2013 Nomor 82/PDT.G/2013/PN.JKT.SEL tanpa menyebutkan dalam pertimbangan hukumnya apa yang menjadi alasan dan dasar hingga sampai pada pertimbangan hukum dan putusan yang sedemikian, dan lebih jauh lagi tanpa menyebutkan pasal tertentu dari peraturan perundang-undangan yang dijadikan dasar untuk mengadili;
  4. Bahwa pertimbangan hukum putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi DKI Jakarta sebagaimana dimaksud di atas adalah pertimbangan hukum yang sangat sumir dan tidak berdasar secara hukum, sehingga bertentangan dengan Pasal 25 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman yang menentukan sebagai berikut (kutipan):
    1. Segala putusan pengadilan selain harus memuat alasan dan dasar putusan tersebut, memuat pula pasal tertentu dari peraturan perundang-undangan yang bersangkutan atau sumber hukum tak tertulis yang dijadikan dasar untuk mengadili.
  5. Bahwa berdasarkan pertimbangan hukum putusan sebagaimana dimaksud di atas, maka terbukti bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi DKI Jakarta sama sekali tidak membaca dan mendalami/menganalisa serta menggali lebih jauh materi hukum dan fakta-fakta hukum yang diperoleh dari seluruh bukti dalam perkara *a quo*, karena sebagaimana dibuktikan oleh Para Pemohon Kasasi di bawah ini, terbukti bahwa *Judex Facti* Pengadilan Negeri Jakarta Selatan sesungguhnya telah salah menerapkan hukum, sehingga putusan *a quo* harus dibatalkan di tingkat kasasi;
- II. *Judex Facti* Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Dan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Salah Menerapkan Hukum Dalam Hal Mempertimbangkan Mengenai Pengajuan Bantahan/Perlawanan;
6. Bahwa tidak benar oleh karenanya harus dibatalkan di tingkat kasasi pertimbangan hukum putusan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 24 Oktober 2013 Nomor: 82/PDT.G/2013/PN.JKT.SEL yang telah dikuatkan oleh *Judex Facti* Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang menentukan sebagai berikut (kutipan):
    - a. Halaman 96 paragraf kedua:

Halaman 35 dari 51 hal.Put. Nomor 345 K/Pdt/2017



“Menimbang, bahwa selain itu perlawanan/bantahan terhadap eksekusi dapat diajukan oleh Termohon Eksekusi apabila sita eksekusi/eksekusi telah selesai dilaksanakan oleh pihak Termohon Eksekusi atau sita eksekusi/eksekusi tersebut dilaksanakan tidak benar atau tidak sesuai prosedur hukum”;

b. Halaman 100 paragraf keempat:

“Menimbang, bahwa disamping itu berdasarkan bukti-bukti tersebut di atas, diperoleh fakta hukum bahwa Para Pembantah merupakan pihak dalam perkara perdata dan telah diputus dengan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 429/Pdt.G/2009/PN.Jkt.Sel tertanggal 10 September 2009 *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 134/PDT/2010/PT.DKI tertanggal 27 Mei 2010 *juncto* Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 300 K/PDT/2011 tertanggal 5 Juli 2011 (bukti T-14 s/d bukti T-16) adalah Putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*), maka Para Pembantah bukanlah pihak ketiga sebagaimana dimaksudkan dalam Pasal 195 ayat (6) HIR dan buku Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum dan Perdata Khusus, Buku II Edisi 2007”.

c. Halaman 100 paragraf kelima:

“Menimbang, bahwa selain itu sebagaimana telah dipertimbangkan di atas bahwa perlawanan/bantahan terhadap eksekusi dapat diajukan oleh Termohon Eksekusi apabila sita eksekusi/eksekusi telah selesai dilaksanakan oleh pihak Termohon Eksekusi atau sita eksekusi/eksekusi tersebut dilaksanakan tidak benar atau tidak sesuai prosedur hukum, berdasarkan pada bukti-bukti yang telah dipertimbangkan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan telah melaksanakan tahapan eksekusi sesuai dengan Hukum Acara Perdata yang berlaku di Indonesia, maka menurut hemat Majelis Hakim, Para Pembantah tidak mempunyai alas hak untuk mengajukan bantahan *a quo*”.

7. Bahwa salah satu syarat agar perlawanan dapat dipertimbangkan sebagai alasan untuk menunda eksekusi adalah harus diajukan “sebelum” eksekusi dijalankan. Kalau eksekusi sudah selesai dijalankan, maka tidak ada relevansinya untuk menunda eksekusi. Lagipula menurut Yurisprudensi pun, seperti dalam Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 31 Agustus 1977 Nomor 697 K/Sip/1974, ditegaskan

Halaman 36 dari 51 hal.Put. Nomor 345 K/Pdt/2017



bahwa pengajuan perlawanan terhadap eksekusi harus diajukan sebelum eksekusi dijalankan;

Dengan demikian, sudah tepat dan benar perlawanan yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi semula Para Pembanding/Para Pembantah dan patut dibatalkan pertimbangan *Judex Facti* halaman 96 paragraf kedua dan halaman 100 paragraf kelima;

8. Bahwa sesuai dengan Pasal 207 HIR ayat (1) yang berbunyi: “perlawanan dari debitor terhadap pelaksanaan baik dalam hal-hal penyitaan barang bergerak maupun penyitaan barang tetap, diajukan oleh pelawan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang tersebut dalam Pasal 195 (6) HIR, baik dengan lisan maupun dengan tertulis. Dalam hal dengan lisan maka ketua mencatat atau menyuruh mencatat hal itu” dan juga dijelaskan lebih jauh dalam Buku Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan Buku II yang diterbitkan oleh Mahkamah Agung Republik Indonesia yakni: “perlawanan tereksekusi terhadap sita eksekusi barang bergerak dan barang tidak bergerak diatur dalam Pasal 207 HIR atau Pasal 225 Rbg.

Dengan demikian, sudah jelas dan terang bahwa meskipun Para Pemohon Kasasi semula Para Pembanding/Para Pembantah merupakan pihak dalam perkara Nomor 429/Pdt.G/2009/PN.Jkt.Sel tetapi Para Pemohon Kasasi semula Para Pembanding/Para Pembantah mempunyai kepentingan terhadap objek tanah yang hendak di eksekusi tersebut dikarenakan Para Pemohon Kasasi semula Para Pembanding/Para Pembantah tidak pernah mengetahui adanya perkara Nomor 429/Pdt.G/2009/PN.Jkt.Sel yang diajukan oleh Termohon Kasasi semula Terbanding/Terbantah. Sehingga, patut dibatalkan pertimbangan *Judex Facti* halaman 100 paragraf keempat dikarenakan pertimbangan *Judex Facti* ini sangat merugikan kepentingan Para Pemohon Kasasi semula Para Pembanding/Para Pembantah sebagai pemilik tanah;

9. Bahwa Termohon Kasasi semula Terbanding/Terbantah dalam mengajukan dan mendaftarkan gugatan perkara Nomor 429/ Pdt.G/ 2009/PN.Jkt.Sel di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dimana Para Pemohon Kasasi semula Para Pembanding/Para Pembantah sebagai Tergugat I sampai dengan Tergugat V, Termohon Kasasi semula Terbanding/Terbantah terbukti telah dengan sengaja dan secara licik membuat dan menentukan alamat Para Pemohon Kasasi semula Para

Halaman 37 dari 51 hal.Put. Nomor 345 K/Pdt/2017



Pembanding/Para Pembantah dalam gugatan *a quo* pada alamat yang sama yakni di Jalan Kediri Nomor 9, RT. 003 RW. 05, Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat, padahal sebagaimana dibuktikan dalam perkara bantahan ini, Para Pemohon Kasasi semula Para Pembanding/Para Pembantah selain tidak beralamat di Jalan Kediri Nomor 9, RT. 003 RW. 05, Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat, juga mempunyai alamat tempat tinggal yang berbeda-beda satu sama lain;

10. Bahwa oleh karena alamat Para Pemohon Kasasi semula Para Pembanding/Para Pembantah dalam perkara Nomor 429/Pdt.G/2009/PN.Jkt.Sel di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan disebutkan dan ditentukan oleh Termohon Kasasi semula Terbanding/Terbantah di Jalan Kediri Nomor 9 RT 003 RW 05 Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng Jakarta Pusat, maka sampai kapanpun Para Pemohon Kasasi semula Para Pembanding/Para Pembantah tidak akan pernah tahu adanya perkara Nomor 429/Pdt.G/2009/PN.Jkt.Sel di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tersebut, yang mendudukkan Para Pemohon Kasasi semula Para Pembanding/Para Pembantah sebagai Tergugat I sampai dengan Tergugat V karena relaas panggilan sidang tidak akan pernah diterima oleh Para Pemohon Kasasi semula Para Pembanding/Para Pembantah;

III. *Judex Facti* Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Dan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Salah Menerapkan Hukum Dengan Tidak Cukup Pertimbangan Mengenai Pembuktian Dan Mengabaikan Asas "*audi et alteram partem*".

11. Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi DKI Jakarta telah salah menerapkan hukum tentang pembuktian dimana *Judex Facti* dalam memeriksa dan memutus perkara *a quo* telah mengabaikan asas "*audi et alteram partem*" dengan tidak lagi mempertimbangkan bukti-bukti yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi semula Para Pembanding/Para Pembantah secara benar menurut hukum;
12. Bahwa tidak benar oleh karenanya harus dibatalkan di tingkat kasasi pertimbangan hukum putusan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 24 Oktober 2013 Nomor 82/PDT.G/2013/PN.JKT.SEL, halaman 96 paragraf keenam, yang telah dikuatkan oleh *Judex Facti*



Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang menentukan sebagai berikut (kutipan):

“Menimbang, bahwa berdasarkan bukti PP-1a s/d PP-17c adalah sama dengan bukti Turut Terbantah I-1 s/d bukti Turut Terbantah I-52, tidak ada satupun bukti yang dapat membuktikan tentang dasar atau alas hak atau bukti hak Sidik Tanudjaja (Turut Terbantah III) memiliki tanah tersebut, baik dasar atau alas hak maupun bukti hak milik Sidik Tanudjaja (Turut Terbantah III) diberi oleh Negara atau berdasarkan peralihan hak atau berdasarkan pewarisan atau penghibahan atau berdasarkan perbuatan hukum lainnya”.

13. Bahwa berdasarkan bukti PP-1a sampai dengan PP-17c yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi semula Para Pembanding/Para Pembantah dan bukti Turut Terbantah I-1 sampai dengan bukti Turut Terbantah I-52 yang diajukan oleh Turut Termohon Kasasi I semula Turut Terbanding I/Turut Terbantah I, diperoleh fakta hukum bahwa sesuai data Buku Tanah yang ada pada Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan mengenai dasar atau alas hak atau bukti hak Sidik Tanudjaja (Turut Termohon Kasasi III semula Turut Terbanding III/Turut Terbantah III) memiliki tanah tersebut adalah Akta Jual Beli tanggal 17 Desember 1975 Nomor 2355 b/Agr/JP/1975 atas bidang tanah Hak Milik Nomor 1195/Petukangan semula tercatat atas nama A. Mangkusutirta dan Ratna Budiarti seluas 40.975 m<sup>2</sup> (empat puluh ribu sembilan ratus tujuh puluh lima meter persegi) sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 13 Juni 1977 Nomor 1330, yang berasal dari Konversi Tanah Hak Milik Adat persil Nomor 26.S.I dan 27 D.II, C.1540 – 1576 – 1695 dan 1567, yang diterbitkan pada tanggal 6 Juni 1977, sebagaimana tertuang di dalam bukti Turut Terbantah I-1.

Dengan demikian, terbukti dengan jelas dan terang bahwa *Judex Facti* sangat tidak cermat dan tidak teliti dalam memeriksa bukti-bukti baik yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi semula Para Pembanding/Para Pembantah maupun oleh Turut Termohon Kasasi I semula Turut Terbanding I/Turut Terbantah I. Oleh karenanya, pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Negeri Jakarta Selatan halaman 96 paragraf keenam, patut dibatalkan;

14. Bahwa tidak benar oleh karenanya harus dibatalkan di tingkat kasasi pertimbangan hukum putusan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 24 Oktober 2013 Nomor: 82/PDT.G/2013/PN.JKT.SEL,

Halaman 39 dari 51 hal.Put. Nomor 345 K/Pdt/2017



halaman 97 paragraf kesatu, yang telah dikuatkan oleh *Judex Facti* Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang menentukan sebagai berikut (kutipan):

“Menimbang, bahwa bukti-bukti yang diajukan oleh Turut Terbantah I tersebut adalah merupakan bukti-bukti yang pernah diajukan oleh Turut Terbantah I pada persidangan perkara Nomor 429/Pdt.G/2009/PN.Jkt.Sel dimana terhadap bukti-bukti Turut Terbantah I tersebut telah dipertimbangkan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Selatan sebagaimana Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 429/Pdt.G/2009/PN.Jkt.Sel tanggal 10 September 2009 (bukti T-14) yang dikuatkan dengan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 300 K/PDT/2011 tanggal 5 Juli 2011 (bukti T-16)”;

15. Bahwa dari pertimbangan hukum putusan sebagaimana dimaksud di atas, maka terbukti bahwa *Judex Facti* Pengadilan Negeri Jakarta Selatan sama sekali tidak membaca, mendalami/menganalisa dan menggali lebih jauh materi hukum serta tidak mempertimbangkan secara seksama fakta hukum yang ditemukan dalam persidangan (*onvoldoende gemotiveerd*). Kesalahan ini pun dilakukan pula oleh *Judex Facti* Pengadilan Tinggi DKI Jakarta, yang langsung menguatkan putusan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanpa mempertimbangkan dan menilai bukti-bukti yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi semula Para Pembanding/Para Pembantah maupun oleh Turut Termohon Kasasi lainnya. Oleh karenanya, putusan *Judex Facti* yang demikian patut dibatalkan. Hal ini sesuai dengan:

a. Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 638 K/Sip/1969 tanggal 22 Juni 1970, yang menyatakan: “Putusan-putusan dari Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi yang kurang cukup dipertimbangkan (*onvoldoende gemotiveerd*), harus dibatalkan”;

b. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1860 K/Pdt/1984 tanggal 24 Oktober 1985, seperti dikutip M. Yahya Harahap, S.H. dalam bukunya “*Hukum Acara Perdata*”, memuat kaidah hukum putusan disebut *onvoldoende gemotiveerd* kalau hakim tidak mempertimbangkan secara seksama fakta yang ditemukan dalam persidangan;

c. Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 67 K/Sip/1972, yang menyatakan: “putusan *Judex Facti* harus

Halaman 40 dari 51 hal.Put. Nomor 345 K/Pdt/2017



dibatalkan jika *Judex Facti* tidak memberikan alasan atau pertimbangan yang cukup dalam hal dalil-dalil tidak bertentangan dengan pertimbangan-pertimbangannya”;

16. Bahwa tidak benar oleh karenanya harus dibatalkan di tingkat kasasi pertimbangan hukum putusan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 24 Oktober 2013 Nomor: 82/PDT.G/2013/PN.JKT.SEL, halaman 97 paragraf kedua, yang telah dikuatkan oleh *Judex Facti* Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang menentukan sebagai berikut (kutipan):

“Menimbang, bahwa bukti-bukti lain yang berupa bukti tambahan dalam perkara *a quo* yang diajukan oleh Turut Terbantah I dan Turut Terbantah II serta Para Pembantah yaitu bukti T.T.I-53 sampai dengan T.T.I-70 adalah Cek Plot Keseluruhan 17 Sertifikat *a quo* dan Cek Plot Hak Milik satu persatu, tidak dapat membantah kebenaran Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 429/Pdt.G/2009/PN.Jkt.Sel, tanggal 10 September 2009 yang dikuatkan dengan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 300 K/PDT/2011, tanggal 5 Juli 2011 (Bukti T-14 dan Bukti T-16)”.

17. Bahwa bukti T.T.I-53 sampai dengan bukti T.T.I-70 yang diajukan oleh Turut Termohon Kasasi I semula Turut Terbanding I/Turut Terbantah I, berupa cek plot keseluruhan 17 sertifikat *a quo* dan cek plot hak milik satu per satu, merupakan satu kesatuan dengan bukti T.T.I-1 sampai bukti T.T.I-52 dan semakin jelas terpampang fakta hukum bahwa keberadaan 17 sertifikat *a quo* adalah benar adanya. Sedangkan mengenai kebenaran Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 429/Pdt.G/2009/PN.Jkt.Sel, tanggal 10 September 2009 yang dikuatkan dengan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 300 K/PDT/2011, tanggal 5 Juli 2011 patut/layak dipertanyakan dikarenakan diperiksa dan diadili serta diputus tanpa kehadiran dari Para Pemohon Kasasi semula Para Pembanding/Para Pembantah (*verstek*) sehingga Para Pemohon Kasasi semula Para Pembanding/Para Pembantah tidak dapat mempertahankan hak-haknya sebagai pemilik tanah;
18. Bahwa tidak benar oleh karenanya harus dibatalkan di tingkat kasasi pertimbangan hukum putusan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 24 Oktober 2013 Nomor: 82/PDT.G/2013/PN.JKT.SEL, halaman 97 paragraf ketiga, yang telah dikuatkan oleh *Judex Facti*



Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang menentukan sebagai berikut (kutipan):

“Menimbang, bahwa bukti-bukti Para Pembantah dan bukti Turut Terbantah I tersebut tidak dapat mematahkan kekuatan bukti-bukti yang diajukan oleh Terbantah yakni bukti T-6 s/d bukti T-16 yang dikuatkan pula dengan bukti T-20 s/d bukti T-23B, telah dapat dibuktikan bahwa telah dilimpahkannya arsip, warkah, buku tanah maupun gambar situasi tanah yang semula termasuk wilayah Kabupaten Tangerang dan setelah pemekaran wilayah masuk ke wilayah Jakarta Selatan per tanggal 14 Juni 1976, maka penerbitan Sertifikat-Sertifikat atas bidang tanah terperkara atas nama Sidik Tanudjaja pada tahun 1977 adalah cacat hukum, karena sejak tahun 1976 Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang sudah tidak berhak dan berwenang menerbitkan Sertifikat-Sertifikat tersebut”.

19. Bahwa lagi-lagi *Judex Facti* tidak cermat dan tidak teliti di dalam menilai bukti-bukti Para Pemohon Kasasi semula Para Pembanding/Para Pembantah maupun bukti-bukti Turut Termohon Kasasi semula Turut Terbanding/Turut Terbantah lainnya tersebut dimana dari bukti T.T.II-2 yang diajukan oleh Turut Termohon Kasasi II semula Turut Terbanding II/Turut Terbantah II berupa Surat Lurah Petukangan Selatan kepada Camat Pesanggrahan Nomor: 100/1.711.2 tanggal 11 Juli 1997, Hal: Permohonan Pembatalan Surat Perintah Bongkar (SPB) Nomor 339/17852/JS/19, diperoleh fakta hukum bahwa ada Konsensus Bersama antara Pemda DKI Jakarta dengan Pemda Jawa Barat *ca* Pemda Kabupaten Dati II Tangerang, bahwa secara administratif yang menyangkut segi pelaksanaan administrasi pertanahan yang masih dalam proses penyelesaian pada Instansi Pemda Kabupaten Dati II Tangerang diselesaikan hingga tuntas. Sehingga penerbitan sertifikat-sertifikat atas bidang tanah atas nama Sidik Tanudjaja pada tahun 1977 adalah sah menurut hukum. Untuk lebih jelasnya berikut dikutip isi surat dimaksud sebagai berikut:

“*Defacto*, seluruh Desa sesuai Lampiran SK GUB KDKI Jakarta, Nomor: D.1.-7805/a/30/1975 yang berada dalam Wilayah Kota Jakarta Barat, Jakarta Selatan, Jakarta Timur dan Jakarta Utara, secara aktif seluruh perangkat Desa yang ada kalau tidak salah berkisar  $\pm$  102 orang setelah *ex* Kepala Desa – Kepala Desa yang dipersiapkan menginjak Tahun 1976 menerima Pelantikan dan Kepala Desa menjadi

Halaman 42 dari 51 hal.Put. Nomor 345 K/Pdt/2017



Lurah melaksanakan tugas-tugas Pemerintahan, Pembangunan dan Kemasyarakatan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, dan kemudian pada saat itulah teretus semacam Konsensus Bersama antara Pemda DKI Jakarta dengan Pemda Jawa Barat *cg* Pemda Kabupaten Dati II Tangerang, bahwa secara administratif yang menyangkut segi pelaksanaan administrasi pertanahan yang masih dalam proses penyelesaian pada Instansi Pemda Kabupaten Dati II Tangerang diselesaikan hingga tuntas;

Dengan demikian, maka ditemukannya beberapa surat tanah berupa sertipikat yang dikeluarkan oleh Pemda Kabupaten Dati II Tangerang/ Subdit Agraria Tangerang yaitu Tahun 1976, 1977 bahkan s/d Tahun 1978/1979, seperti yang berada dalam Wilayah Kelurahan Petukangan Utara, Petukangan Selatan, Pesanggrahan, Ulujami dan Kelurahan Bintaro (sebagai tanggapan Surat LBHP Nomor 20/LBHP/VII/1997 tanggal 9 Juli 1997 pada Hal 3 Point III butir 1, 2, 3, 4 dan 5)";

20. Bahwa sungguh tidak masuk logika hukum jika *Judex Facti* di dalam pertimbangan hukumnya menyatakan bahwa bukti Para Pemohon Kasasi semula Para Pembanding/Para Pembantah dan bukti Turut Termohon Kasasi I semula Turut Terbanding I/Turut Terbantah I, berupa Sertifikat-Sertifikat Hak Milik dan Buku Tanah Hak Milik tidak dapat mematahkan bukti Termohon Kasasi semula Termohon Banding/Terbantah yang hanya berupa Surat Ketetapan Iuran Pembangunan Daerah (sebagai pengganti dari petuk pajak bumi yang dimiliki masyarakat pemilik tanah hak adat);

Sesuai ketentuan Pasal 4 ayat (1) Undang Undang Nomor 12 Tahun 1985 yang menyatakan: "Tanda pembayaran/pelunasan pajak bukan merupakan bukti kepemilikan hak atas tanah" dan dikuatkan pula Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 34 K/Sip/1960 tanggal 10 Februari 1960 yang menyatakan: "surat petuk pajak bumi bukan merupakan bukti mutlak, bahwa tanah sengketa adalah milik orang yang namanya tercantum dalam petuk pajak bumi tersebut, akan tetapi petuk itu hanya merupakan suatu tanda siapakah yang harus membayar pajak dari sawah yang bersangkutan" terbukti bahwa Surat Ketetapan Iuran Pembangunan Daerah hanya lah bukti pembayaran pajak saja dan bukan merupakan bukti kepemilikan; Sebaliknya, Sertifikat-Sertifikat Hak Milik yang dimiliki oleh Para Pemohon Kasasi semula Para Pembanding/Para Pembantah



merupakan surat tanda bukti hak atas tanah dan juga sebagai alat bukti yang kuat mengenai kepemilikan atas bidang tanah sesuai ketentuan Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 *juncto* Pasal 1 angka 20 dan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997;

21. Bahwa tidak benar oleh karenanya harus dibatalkan di tingkat kasasi pertimbangan hukum putusan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 24 Oktober 2013 Nomor: 82/PDT.G/2013/PN.JKT.SEL, halaman 97 paragraf keempat dan halaman 98 paragraf kesatu, yang telah dikuatkan oleh *Judex Facti* Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang menentukan sebagai berikut (kutipan):

“Menimbang, bahwa perlu dipahami oleh Para Pembantah dan Turut Terbantah I dan Turut Terbantah II, apabila akan mempersoalkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 429/Pdt.G/2009/PN.Jkt.Sel tanggal 10 September 2009 yang dikuatkan dengan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 300 K/PDT/2011 tanggal 5 Juli 2011 (Bukti T-14 dan Bukti T-16) menurut hukum acara jika tidak menerima putusan tersebut upaya hukumnya adalah Peninjauan Kembali bukan melalui bantahan/perlawanan sebagaimana perkara *a quo*”;

“Menimbang, bahwa berdasarkan pada pertimbangan di atas, maka bukti selebihnya baik bukti dari Para Pembantah maupun bukti dari Turut Terbantah I dan Turut Terbantah II yang berkait dengan permasalahan dan mempersoalkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 429/Pdt.G/2009/PN.Jkt.Sel tanggal 10 September 2009 yang dikuatkan dengan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 300 K/PDT/2011 tanggal 5 Juli 2011 (Bukti T-14 dan Bukti T-16) tidak perlu dipertimbangkan dan sudah semestinya dikesampingkan”.

22. Bahwa sudah jelas dan terang bahkan diakui pula oleh *Judex Facti* Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang telah dikuatkan oleh *Judex Facti* Pengadilan Tinggi DKI Jakarta dalam pertimbangan hukumnya halaman 95 paragraf kedua dan paragraf ketiga bahwa bantahan yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi semula Para Pembanding/ Para Pembantah merupakan bantahan terhadap Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Penetapan Sita Eksekusi Nomor 429/Pdt.G/2009/PN.Jkt.Sel tanggal 23 Oktober 2012 dan tidak mempersoalkan mengenai Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan



Nomor 429/Pdt.G/2009/PN.Jkt.Sel tanggal 10 September 2009 yang dikuatkan dengan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 300 K/PDT/2011 tanggal 5 Juli 2011. Justru *Judex Facti* sendiri yang telah salah menerapkan hukum dengan tidak mempertimbangkan bukti-bukti yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi semula Para Pembanding/Para Pembantah dan Para Turut Termohon Kasasi semula Para Turut Terbanding/Para Turut Terbantah, malah mengambil/mengacu pada pertimbangan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 429/Pdt.G/2009/PN.Jkt.Sel tanggal 10 September 2009 dan hanya mempertimbangkan bukti yang diajukan oleh Termohon Kasasi semula Terbanding/Terbantah saja;

23. Bahwa tidak benar oleh karenanya harus dibatalkan di tingkat kasasi pertimbangan hukum putusan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 24 Oktober 2013 Nomor: 82/PDT.G/2013/PN.JKT.SEL, halaman 99 paragraf kelima, yang telah dikuatkan oleh *Judex Facti* Pengadilan Tinggi DKI Jakarta, yang menentukan sebagai berikut (kutipan):

“Menimbang, bahwa oleh karena Pemohon Eksekusi maupun Pengadilan Negeri Jakarta Selatan telah melaksanakan tahapan eksekusi sesuai dengan Hukum Acara Perdata yang berlaku di Indonesia dengan demikian telah terbukti bahwa Putusan-Putusan yang telah berkekuatan hukum tetap (bukti T-14 s/d bukti T-16) dihubungkan dengan Penetapan Sita Eksekusi Nomor 429/Pdt.G/2009/PN.Jkt.Sel tertanggal 23 Oktober 2012 oleh Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan (bukti T-29) dan ditindak lanjuti dengan Pelaksanaan Sita Eksekusi oleh Jurusita Pengadilan Negeri Jakarta Selatan sebagaimana Berita Acara Sita Eksekusi Nomor 429/Pdt.G/2009/PN.Jkt.Sel tertanggal 29 Oktober 2012 (bukti T-30A) tidak ada perbedaan atas objek yang akan dieksekusi, sehingga bukti T-14 s/d bukti T-16 merupakan Putusan yang Eksekutabel atau Putusan yang dapat dilaksanakan, sehingga seluruh dalil-dalil Para Pembantah tentang Putusan tersebut Non Eksekutabel adalah dalil-dalil yang tidak benar”;

24. Bahwa adanya perbedaan batas-batas tanah yang hendak dieksekusi antara yang tertuang di dalam Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 429/Pdt.G/2009/PN.Jkt.Sel dengan Berita Acara Sita Eksekusi Nomor 429/Pdt.G/2009/PN.Jkt.Sel tertanggal 29 Oktober

Halaman 45 dari 51 hal.Put. Nomor 345 K/Pdt/2017



2012 dan tidak ada satu pun amar yang menyebutkan bahwa tanah yang hendak dieksekusi tersebut adalah bidang-bidang tanah Sertifikat-Sertifikat Hak Milik Para Pemohon Kasasi semula Para Pembanding/Para Pembantah, semakin membuat terang bahwa sesungguhnya eksekusi tersebut tidak dapat dijalankan (Non Eksekutabel). Jika eksekusi tersebut tetap dijalankan, maka sudah barang tentu *Judex Facti* telah melanggar asas hukum yang berlaku dan sangat merugikan Para Pemohon Kasasi semula Para Pembanding/Para Pembantah sebagai pemilik tanah yang sah;

25. Bahwa tidak benar oleh karenanya harus dibatalkan di tingkat kasasi pertimbangan hukum putusan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 24 Oktober 2013 Nomor: 82/PDT.G/2013/PN.JKT.SEL, halaman 100 paragraf kedua, yang telah dikuatkan oleh *Judex Facti* Pengadilan Tinggi DKI Jakarta, yang menentukan sebagai berikut (kutipan):

“Menimbang, bahwa berdasarkan pada seluruh pertimbangan di atas, bukti-bukti yang diajukan Para Pembantah tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa bukti-bukti tersebut tidak dapat mendukung dalil-dalil dari bantahan Para Pembantah sehingga tidak mempunyai kekuatan mengikat dan terlihat Para Pembantah sengaja mengulur-ulur waktu untuk menghindari dari kewajiban yang seharusnya dijalankan”;

26. Bahwa jika *Judex Facti* Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi DKI Jakarta mau meneliti dan menganalisa serta mempertimbangkan lebih jauh bukti-bukti yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi semula Para Pembanding/Para Pembantah, maka tentunya akan diperoleh fakta-fakta hukum dimana dalil-dalil bantahan Para Pemohon Kasasi semula Para Pembanding/Para Pembantah telah terbukti dengan sempurna dan tidak perlu lagi disangkal kebenarannya;

27. Bahwa tidak benar oleh karenanya harus dibatalkan di tingkat kasasi pertimbangan hukum putusan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 24 Oktober 2013 Nomor 82/PDT.G/2013/PN.JKT.SEL, halaman 101 paragraf kesatu, yang telah dikuatkan oleh *Judex Facti* Pengadilan Tinggi DKI Jakarta, yang menentukan sebagai berikut (kutipan):

“Menimbang, bahwa karena Para Pembantah tidak mempunyai alas hak untuk mengajukan bantahan *a quo*, maka berdasarkan pada



seluruh bukti-bukti yang diajukan oleh Para Pembantah maupun Terbantah, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa Para Pembantah tidak dapat membuktikan bantahannya sedangkan Terbantah dapat membuktikan sangkalannya. Oleh karena itu beralasan hukum bahwa Para Pembantah untuk dinyatakan sebagai Para Pembantah yang tidak benar dan surat bantahan Pembantah dinyatakan ditolak seluruhnya”.

28. Bahwa sesungguhnya Para Pemohon Kasasi semula Para Pembanding/Para Pembantah telah membuktikan dengan sempurna semua dalil bantahannya, tetapi *Judex Facti* Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi DKI Jakarta telah mengabaikan asas “*audi et alteram partem*” (prinsip mendengarkan kedua belah pihak). Padahal asas ini sangat penting diterapkan oleh *Judex Facti* demi terciptanya putusan yang adil bagi pihak yang benar;
29. Bahwa oleh karena banyaknya kekeliruan dan kesalahan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dalam memeriksa dan memutus perkara Nomor 82/PDT.G/2013/PN.JKT.SEL sebagaimana diuraikan oleh Para Pemohon Kasasi semula Para Pembanding/Para Pembantah di atas, maka semakin menguatkan bahwa tidak benar oleh karenanya harus dibatalkan di tingkat kasasi pertimbangan hukum putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi DKI Jakarta tanggal 27 Januari 2014 Nomor: 752/PDT/2014/PT.DKI halaman 6 paragraf pertama yang juga secara keliru menguatkan pertimbangan hukum putusan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, yang menentukan sebagai berikut (kutipan):

“Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Tingkat Banding mencermati keberatan Para Pembanding semula Para Pembantah tersebut, dan dihubungkan dengan pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama, menurut pendapat Majelis Hakim Tingkat Banding materi keberatan Para Pembanding semula Para Pembantah tersebut pada prinsipnya telah dipertimbangkan dengan benar oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama sehingga oleh Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa putusan *a quo* sudah tepat dan benar serta beralasan hukum, maka oleh Majelis Hakim Tingkat Banding disetujui dan diambil alih sebagai pertimbangan sendiri dalam memutus perkara ini di tingkat banding;
30. Bahwa walaupun –*quod non*- (yang jelas Para Pemohon Kasasi semula Para Pembanding/Para Pembantah tolak secara tegas) *Judex Facti*



Pengadilan Tinggi DKI Jakarta sependapat dengan pertimbangan hukum putusan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, tentunya *Judex Facti* Pengadilan Tinggi DKI Jakarta harus menjelaskan dan menguraikan secara yuridis apa yang menjadi dasar dan alasannya sehingga berkesimpulan bahwa sependapat dengan pertimbangan hukum putusan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, dan bukan hanya sekedar begitu saja menyatakan sependapat dengan pertimbangan hukum putusan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Jakarta Selatan sebagaimana terjadi dalam perkara *a quo*;

31. Bahwa selanjutnya tidak benar pertimbangan hukum putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi DKI Jakarta tanggal 27 Januari 2014 Nomor: 752/PDT/2014/PT.DKI halaman 6 paragraf 2 dan paragraf 3 yang menentukan sebagai berikut (kutipan):

“Menimbang, bahwa selain Majelis Hakim Banding akan mempertegas pertimbangan dalam perkara ini dari alasan Pembantah mendalilkan bahwa alamat tempat tinggal mereka seperti disebutkan dalam gugatan perkara Nomor 429/Pdt.G/2009/PN.Jkt.Sel, bukan tertulis demikian, sehingga pihaknya tidak mengetahui adanya gugatan dimaksud karena panggilan-panggilan sidang tidak diketahuinya.

Menimbang, bahwa menurut Majelis Hakim Banding bahwa salah satu alasan Pembantah mengajukan Bantahan adalah karena pihaknya tidak beralamat tempat tinggal di tempat yang disebutkan dalam gugatan Nomor 429/Pdt.G/2009/PN.Jkt.Sel, yang dibantah tersebut, namun Majelis Hakim Banding tidak mendapatkan adanya bukti-bukti yang diajukan Para Pembantah berupa identitas dari Para Pembantah yang membuktikan mereka beralamat tempat tinggal ditempat lain pada saat perkara tersebut disidangkan di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan”;

32. Bahwa dalam perkara bantahan *a quo* jelas terbukti alamat tempat tinggal dan domisili dari Para Pemohon Kasasi semula Para Pembanding/Para Pembantah adalah selain berbeda-beda dan tidak mempunyai alamat yang sama di Jalan Kediri Nomor 9 RT 003 RW 05 Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat, sebagaimana ditentukan oleh Termohon Kasasi semula Terbanding/Terbantah yang secara sengaja dan licik dalam perkara gugatannya Nomor 429/Pdt.G/2009/PN.Jkt.Sel dengan maksud dan tujuan supaya Para Pemohon Kasasi semula Para Pembanding/Para Pembantah tidak



mengetahui telah adanya gugatan terhadap Para Pemohon Kasasi semula Para Pembanding/Para Pembantah dan Para Pemohon Kasasi semula Para Pembanding/Para Pembantah tidak hadir dalam persidangan guna mempertahankan hak dan kepentingan hukumnya;

33. Bahwa mengingat gugatan yang diajukan oleh Termohon Kasasi semula Terbanding/Terbantah dalam perkara Nomor 429/Pdt.G/2009/PN.Jkt.Sel akan menimbulkan kerugian yang sangat besar bagi Para Pemohon Kasasi semula Para Pembanding/Para Pembantah karena Para Pemohon Kasasi semula Para Pembanding/Para Pembantah akan kehilangan harta bendanya berupa tanah dan bangunan seluas kurang lebih 4.750 m<sup>2</sup> yang mempunyai nilai materi yang sangat besar dan signifikan karena ke 17 sertifikat tanah tersebut dinyatakan cacat hukum dan kepemilikan tanah dimaksud akan dinyatakan beralih kepada Termohon Kasasi semula Terbanding/ Terbantah sebagai pemiliknya, maka berdasarkan logika dan akal sehat seandainya memang benar Para Pemohon Kasasi semula Para Pembanding/Para Pembantah tinggal di Jalan Kediri Nomor 9, RT 003 RW 05, Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng Jakarta Pusat, tentu Para Pemohon Kasasi semula Para Pembanding/Para Pembantah akan menerima relaas panggilan sidang dan tentunya akan datang menghadiri persidangan guna mempertahankan hak dan kepentingan hukumnya;

34. Bahwa seharusnya *Judex Facti* Pengadilan Tinggi DKI Jakarta memberikan pertimbangan hukum dengan memperhatikan fakta hukum dan logika akal sehat sebagaimana dimaksud di atas, dan tidak terkungkung kepada bukti-bukti yang hanya bersifat formalistis, karena dalam menentukan kebenaran suatu peristiwa hukum, Majelis Hakim tidak selamanya melulu dan terpaku pada bukti-bukti formal semata tapi juga pada logika dan akal sehat yang dapat diterima oleh keadilan.

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

Bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah meneliti secara saksama memori kasasi tanggal 12 Mei 2015 dan kontra memori tanggal 22 Juni 2015 dan 7 Juli 2015, dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti*, bahwa ternyata *Judex Facti* tidak salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

Halaman 49 dari 51 hal.Put. Nomor 345 K/Pdt/2017



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa bantahan Para Pembantah merupakan bantahan pihak (*Partij verzet*) dimana Para Pembantah merupakan pihak dalam perkara terdahulu yang dibantah dan putusannya telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) sehingga bantahan Para Pembantah bukan sebagai bantahan pihak ketiga atas dasar milik dan dengan demikian beralasan untuk menyatakan bahwa Para Pembantah bukan sebagai Pembantah yang baik dan benar;

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: SUSILAWATI WIJAYA NG dan kawan-kawan tersebut harus ditolak;

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. SUSILAWATI WIJAYA NG, 2. ALI HANDOJO, 3. RUDY HANDOJO, 4. EFIE HANDOJO, 5. AGUS HANDOJO** tersebut;
2. Menghukum Para Pemohon Kasasi/Para Pembantah/Para 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 Selasa tanggal 21 Maret 2017 oleh H. Hamdi, S.H., M.Hum., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Sudrajad Dimiyati, S.H. M.H. dan H. Panji Widagdo, 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

Halaman 50 dari 51 hal.Put. Nomor 345 K/Pdt/2017



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan Baryanto, S.H., LL.M., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak;

Hakim-Hakim Anggota:

Ttd. /

Sudrajad Dimiyati, S.H. M.H.

Ttd./

H. Panji Widagdo, S.H., M.H.

Ketua Majelis,

Ttd./

H. Hamdi, S.H., M.Hum.

Panitera Pengganti,

Ttd./

Baryanto, S.H., LL.M.

Biaya-biaya:

1. M e t e r a i.....	Rp 6.000,00
2. R e d a k s i.....	Rp 5.000,00
3. Administrasi kasasi.....	Rp489.000,00
Jumlah .....	Rp500.000,00

Untuk Salinan

MAHKAMAH AGUNG – RI

a.n. Panitera

Panitera Muda Perdata

Dr. Prim Haryadi, S.H., M.H.

NIP. 19630325 198803 1 001

Halaman 51 dari 51 hal.Put. Nomor 345 K/Pdt/2017

**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)