



**PUTUSAN**  
Nomor 2439 K/Pdt/2018

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

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

1. **TUNGGONO**, bertempat tinggal di Jalan Tomang Asli/25 RT 007 RW 003 Kelurahan Jatipulo, Kecamatan Palmerah, Jakarta Barat;
2. **IWAN TUNGGONO**, bertempat tinggal di Jalan Tomang Asli/25 RT 007 RW 003 Kelurahan Jatipulo, Kecamatan Palmerah, Jakarta Barat, dalam hal ini keduanya memberi kuasa kepada Irfan Melayu, S.H., LL.M., dan kawan-kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan Falatehan Raya Nomor 2, Jakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 7 November 2014;  
Para Pemohon Kasasi;

L a w a n :

1. **PT AETRA AIR JAKARTA**, diwakili oleh Mohamad Selim, selaku Presiden Direktur, berkedudukan di Menara Satu Sentra Kelapa Gading Lantai 2, Jalan Boulevard LA. 3 Nomor 1, Summarecon, Kelapa Gading, Jakarta, dalam hal ini memberi kuasa kepada Zaka Hadisupani Oemang, S.H., dan kawan-kawan, Para Advokat, berkantor di Menara Palma 12<sup>th</sup> Floor, Jalan HR. Rasuna Said Blok X-2 Jakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 Juli 2017;
2. **PT ANCOL PUSAKA**, berkedudukan di Jalan Danau Toba 104, Jakarta Pusat;  
Para Termohon Kasasi;

Halaman 1 dari 17 hal. Put. Nomor 2439 K/Pdt/2018



Mahkamah Agung tersebut;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan surat-surat yang bersangkutan, Para Pelawan dalam perlawanannya memohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Barat untuk memberikan putusan sebagai berikut:

Dalam Provisi:

1. Menerima dan mengabulkan permohonan provisi dari Para Pelawan;
2. Menunda pelaksanaan eksekusi lelang berdasarkan Penetapan Permintaan Bantuan Pelaksanaan Eksekusi Lelang dari Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 07/Eks/2013/PN.Jkt.Ut. *juncto* Nomor 09/Pdt/G/2010/PN.Jkt.Ut., tanggal 17 Oktober 2013 dan Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 15/2013 Del *juncto* Nomor 07/Eks/2013/PN.Jkt.Ut., *juncto* Nomor 09/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Ut., tanggal 9 Desember 2013 sampai putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menerima dan mengabulkan perlawanan yang diajukan oleh Para Pelawan seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Para Pelawan adalah sebagai Para Pelawan yang baik dan beritikad baik;
3. Menyatakan sah dan berharga bukti-bukti surat yang diajukan oleh Para Pelawan dalam perkara ini;
4. Menyatakan objek-objek sita eksekusi berupa:
  - 4.1. Tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Tomang Asli Nomor 8 RT/RW 004/002 Kelurahan Jati Pulo, Kecamatan Palmerah, Jakarta Barat dan Jalan Tomang Asli Nomor 10 RT 004 RW 002 Kelurahan Jati Pulo, Kecamatan Palmerah, Jakarta Barat berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 01141, NIB Nomor 09.03070101049 atas nama Tunggono (Pelawan I) yang diterbitkan pada tanggal 23 Maret 2005, Surat Ukur Nomor 1269/84 tanggal 19 Desember 1994 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan

Halaman 2 dari 17 hal. Put. Nomor 2439 K/Pdt/2018



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kotamadya Jakarta Barat seluas 1.118 m<sup>2</sup> atas nama Tunggono (Pelawan I), dengan batas-batas berupa:

- Sebelah Utara : Jalan Tomang Asli;
- Sebelah Timur : Bangunan Rumah Nomor 12;
- Sebelah Selatan : Tembok Bangunan tersebut;
- Sebelah Barat : Bangunan Rumah Nomor 6;

4.2. Tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Tomang Asli Nomor 25 RT 007 RW 003, Kelurahan Jati Pulo, Kecamatan Palmerah, Jakarta Barat, berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 01131, NIB Nomor 09.03070101022 yang diterbitkan pada tanggal 1 Februari 2005, Surat Ukur Nomor 54/83 tanggal 6 Juni 1983 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Barat seluas 321 m<sup>2</sup> atas nama Tunggono (Pelawan I), dengan batas-batas berupa:

- Sebelah Utara : Tembok Bangunan tersebut;
- Sebelah Timur : Bangunan Rumah Nomor 27;
- Sebelah Selatan : Jalan Tomang Asli;
- Sebelah Barat : Bangunan Rumah Nomor 23B;

4.3. Tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Tomang Asli Nomor 23 RT 007 RW 003 Kelurahan Jati Pulo, Kecamatan Palmerah, Jakarta Barat berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 01550, NIB Nomor 09.03070101219 yang diterbitkan pada tanggal 29 Januari 2007, Surat Ukur Nomor 34/2006 tanggal 27 Desember 2006 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Barat seluas 128 m<sup>2</sup> atas nama Iwan Tunggono (Pelawan II), dengan batas-batas berupa:

- Sebelah Utara : Tembok Bangunan tersebut;
- Sebelah Timur : Bangunan Rumah Nomor 25;
- Sebelah Selatan : Jalan Tomang Asli;
- Sebelah Barat : Bangunan Rumah Nomor 23 A;

tidak mempunyai hubungan dengan perkara Nomor 09/Pdt/G/2010/PN.Jkt.Ut., sehingga tidak dapat dibebani sita jaminan atau sita eksekusi;

Halaman 3 dari 17 hal. Put. Nomor 2439 K/Pdt/2018

#### 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

5. Menyatakan setiap sita eksekusi terhadap objek-objek eksekusi berupa:

5.1. Tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Tomang Asli Nomor 8 RT 004 RW 002 Kelurahan Jati Pulo, Kecamatan Palmerah, Jakarta Barat dan Jalan Tomang Asli Nomor 10 RT 004 RW 002 Kelurahan Jati Pulo, Kecamatan Palmerah, Jakarta Barat berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 01141, NIB Nomor 09.03070101049 atas nama Tunggono (Pelawan I) yang diterbitkan pada tanggal 23 Maret 2005, Surat Ukur Nomor 1269/84 tanggal 19 Desember 1994 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Barat seluas 1.118 m<sup>2</sup> atas nama Tunggono (Pelawan I), dengan batas-batas berupa:

- Sebelah Utara : Jalan Tomang Asli;
- Sebelah Timur : Bangunan Rumah Nomor 12;
- Sebelah Selatan : Tembok Bangunan tersebut;
- Sebelah Barat : Bangunan Rumah Nomor 6;

5.2. Tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Tomang Asli Nomor 25 RT 007 RW 003 Kelurahan Jati Pulo, Kecamatan Palmerah, Jakarta Barat, berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 01131, NIB Nomor 09.03070101022 yang diterbitkan pada tanggal 1 Februari 2005, Surat Ukur Nomor 54/83 tanggal 6 Juni 1983 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Barat seluas 321 m<sup>2</sup> atas nama Tunggono (Pelawan I), dengan batas-batas berupa:

- Sebelah Utara : Tembok Bangunan tersebut;
- Sebelah Timur : Bangunan Rumah Nomor 27;
- Sebelah Selatan : Jalan Tomang Asli;
- Sebelah Barat : Bangunan Rumah Nomor 23 B;

5.3. Tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Tomang Asli Nomor 23 RT 007 RW 003 Kelurahan Jati Pulo, Kecamatan Palmerah, Jakarta Barat berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 01550, NIB Nomor 09.03070101219 yang diterbitkan pada tanggal 29 Januari 2007, Surat Ukur Nomor 34/2006 tanggal 27 Desember

Halaman 4 dari 17 hal. Put. Nomor 2439 K/Pdt/2018



2006 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Barat seluas 128 m<sup>2</sup> atas nama Iwan Tunggono (Pelawan II), dengan batas-batas berupa:

- Sebelah Utara : Tembok Bangunan tersebut;
- Sebelah Timur : Bangunan Rumah Nomor 25;
- Sebelah Selatan : Jalan Tomang Asli;
- Sebelah Barat : Bangunan Rumah Nomor 23 A;

adalah tidak sah dan tidak berharga sehingga tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat dan non-eksekutorial;

6. Mengangkat sita eksekusi terhadap objek-objek eksekusi berdasarkan Penetapan Eksekusi Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 07/Eks/2013/PN.Jkt.Ut. *juncto* Nomor 09/Pdt/G/2010/PN.Jkt.Ut., tanggal 27 Juni 2013 dan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 08/2013 Del *juncto* Nomor 07/Eks/2013/PN. Jkt.Ut., *juncto* Nomor 09/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Ut., tanggal 26 Juli 2013, berupa:

- 6.1. Tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Tomang Asli Nomor 8 RT 004 RW 002 Kelurahan Jati Pulo, Kecamatan Palmerah, Jakarta Barat dan Jalan Tomang Asli Nomor 10 RT 004 RW 002 Kelurahan Jati Pulo, Kecamatan Palmerah, Jakarta Barat berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 01141, NIB Nomor 09.03070101049 atas nama Tunggono (Pelawan I) yang diterbitkan pada tanggal 23 Maret 2005, Surat Ukur Nomor 1269/84 tanggal 19 Desember 1994 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Barat seluas 1.118 m<sup>2</sup> atas nama Tunggono (Pelawan I), dengan batas-batas berupa:

- Sebelah Utara: Jalan Tomang Asli;
- Sebelah Timur: Bangunan Rumah Nomor 12;
- Sebelah Selatan: Tembok Bangunan tersebut;
- Sebelah Barat: Bangunan Rumah Nomor 6;

- 6.2. Tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Tomang Asli Nomor 25 RT 007 RW 003, Kelurahan Jati Pulo, Kecamatan Palmerah, Jakarta Barat, berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor

Halaman 5 dari 17 hal. Put. Nomor 2439 K/Pdt/2018



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

01131, NIB Nomor 09.03070101022 yang diterbitkan pada tanggal 1 Februari 2005, Surat Ukur Nomor 54/83 tanggal 6 Juni 1983 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Barat seluas 321 m<sup>2</sup> atas nama Tunggono (Pelawan I), dengan batas-batas berupa:

- Sebelah Utara : Tembok Bangunan tersebut;
- Sebelah Timur : Bangunan Rumah Nomor 27;
- Sebelah Selatan : Jalan Tomang Asli;
- Sebelah Barat : Bangunan Rumah Nomor 23 B;

6.3. Tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Tomang Asli Nomor 23 RT 007 RW 003 Kelurahan Jati Pulo, Kecamatan Palmerah, Jakarta Barat berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 01550, NIB Nomor 09.03070101219 yang diterbitkan pada tanggal 29 Januari 2007, Surat Ukur Nomor 34/2006 tanggal 27 Desember 2006 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Barat seluas 128 m<sup>2</sup> atas nama Iwan Tunggono (Pelawan II), dengan batas-batas berupa:

- Sebelah Utara : Tembok Bangunan tersebut;
- Sebelah Timur : Bangunan Rumah Nomor 25;
- Sebelah Selatan : Jalan Tomang Asli;
- Sebelah Barat : Bangunan Rumah Nomor 23 A;

7. Menyatakan batal Penetapan Eksekusi Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 07/Eks/2013/PN.Jkt.Ut., *juncto* Nomor 09/Pdt/G/2010/PN.Jkt.Ut., tanggal 27 Juni 2013;
8. Menyatakan batal Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 08/2013 Del *juncto* Nomor 07/Eks/2013/PN.Jkt.Ut., *juncto* Nomor 09/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Ut., tanggal 26 Juli 2013;
9. Menyatakan batal Berita Acara Sita Eksekusi Nomor 08/2013 Del *juncto* Nomor 07/Eks/2013/PN.Jkt.Ut., *juncto* Nomor 09/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Ut., tanggal 29 Juli 2013 atas tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Tomang Asli Nomor 8 RT 004 RW 002 Kelurahan Jati Pulo, Kecamatan Palmerah, Jakarta Barat dan Jalan Tomang Asli Nomor 10 RT 004 RW

Halaman 6 dari 17 hal. Put. Nomor 2439 K/Pdt/2018





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

002 Kelurahan Jati Pulo, Kecamatan Palmerah, Jakarta Barat berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 01141, NIB Nomor 09.03070101049 atas nama Tunggono (Pelawan I) yang diterbitkan pada tanggal 23 Maret 2005, Surat Ukur Nomor 1269/84 tanggal 19 Desember 1994 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Barat seluas 1.118 m<sup>2</sup> atas nama Tunggono (Pelawan I);

10. Menyatakan batal Berita Acara Sita Eksekusi Nomor 08/2013 Del *juncto* Nomor 07/Eks/2013/PN.Jkt.Ut., *juncto* Nomor 09/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Ut., tanggal 29 Juli 2013 atas tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Tomang Asli Nomor 25 RT 007 RW 003 Kelurahan Jati Pulo, Kecamatan Palmerah, Jakarta Barat, berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 01131, NIB Nomor 09.03070101022 yang diterbitkan pada tanggal 1 Februari 2005, Surat Ukur Nomor 54/83 tanggal 6 Juni 1983 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Barat seluas 321 m<sup>2</sup> atas nama Tunggono (Pelawan I);
11. Menyatakan batal Berita Acara Sita Eksekusi Nomor 08/2013 Del *juncto* Nomor 07/Eks/2013/PN.Jkt.Ut., *juncto* Nomor 09/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Ut., tanggal 29 Juli 2013 atas tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Tomang Asli Nomor 23 RT 007 RW 003 Kelurahan Jati Pulo, Kecamatan Palmerah, Jakarta Barat berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 01550, NIB Nomor 09.03070101219 yang diterbitkan pada tanggal 29 Januari 2007, Surat Ukur Nomor 34/2006 tanggal 27 Desember 2006 dengan luas tanah 128 m<sup>2</sup> atas nama Iwan Tunggono (Pelawan II);
12. Menyatakan batal Penetapan Permintaan Bantuan Pelaksanaan Eksekusi Lelang dari Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 07/Eks/2013/PN.Jkt.Ut., *juncto* Nomor 09/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Ut., tanggal 17 Oktober 2013 dan Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 15/2013 Del *juncto* Nomor 07/Eks/2013/PN.Jkt.Ut., *juncto* Nomor 09/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Ut., tanggal 9 Desember 2013;
13. Memerintahkan Terlawan I/Pemohon Eksekusi/Penggugat Asal dan Terlawan II/Termohon Eksekusi/Tergugat Asal untuk mematuhi putusan ini;

Halaman 7 dari 17 hal. Put. Nomor 2439 K/Pdt/2018

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

14. Memerintahkan Terlawan I/Pemohon Eksekusi/Penggugat Asal dan Terlawan II/Termohon Eksekusi/Tergugat Asal untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau: Bila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat yang terhormat berpendapat lain maka Para Pelawan memohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap perlawanan tersebut Terlawan I mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Para Pelawan tidak memiliki alas hukum untuk mengajukan gugatan perlawanan pihak ketiga (*derden verzet*) terhadap sita eksekusi dalam perkara *a quo* kepada Terlawan I dengan alasan: eksekusi telah memasuki tahap lelang eksekusi (*exceptio temporis*), gugatan Para Pelawan terbukti kabur (*obscuur libel*), Para Pelawan bukan pihak ketiga melainkan sebagai pihak dalam perkara antara Terlawan I dengan Terlawan II;

Bahwa terhadap perlawanan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Barat telah memberikan Putusan Nomor 580/Pdt.G/2014/PN.Jkt Brt., tanggal 22 April 2015 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Provisi:

- Menolak provisi Para Pelawan;

Dalam Eksepsi:

- Mengabulkan eksepsi Terlawan I untuk sebagian;

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan perlawanan Para Pelawan tidak dapat diterima;
- Menghukum Para Pelawan untuk membayar biaya perkara sebesar Rp416.000,00 (empat ratus enam belas ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Para Pelawan putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Jakarta dengan Putusan Nomor 195/Pdt/2016/PT DKI tanggal 19 Mei 2016;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Para Pemohon Kasasi/Para Pelawan pada tanggal 5 Mei 2017

Halaman 8 dari 17 hal. Put. Nomor 2439 K/Pdt/2018

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





kemudian terhadapnya oleh Para Pemohon Kasasi/Para Pelawan dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 7 November 2014 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 16 Mei 2017 sebagaimana ternyata dari Risalah Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 580/Pdt.G/2014/PN Jkt Brt., permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 26 Mei 2017;

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Termohon Kasasi telah mengajukan kontra memori kasasi tanggal 11 Juli 2017 yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan memori kasasi yang diterima tanggal 26 Mei 2017 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Para Pemohon Kasasi meminta agar:

1. Mengabulkan permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi/dahulu Para Pembanding/Para Pelawan: Tunggono dan Iwan Tunggono untuk seluruhnya;
2. Membatalkan putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 195/PDT/2016/PT.DKI., tanggal 19 Mei 2016 yang telah menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 580/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Brt, dengan segala akibat hukumnya, dan memutus sendiri sebagai berikut:

Mengadili Sendiri:

1. Menyatakan objek-objek eksekusi berupa:
  - 1.1. Tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Tomang Asli Nomor 8 RT 004 RW 002 Kelurahan Jati Pulo, Kecamatan Palmerah, Jakarta Barat dan Jalan Tomang Asli Nomor 10 RT 004 RW 002 Kelurahan Jati Pulo, Kecamatan Palmerah, Jakarta Barat berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 01141, NIB Nomor

Halaman 9 dari 17 hal. Put. Nomor 2439 K/Pdt/2018



09.03070101049 atas nama Tunggono (Pemohon Kasasi I/dahulu Pemanding I/Pelawan I) yang diterbitkan pada tanggal 23 Maret 2005, Surat Ukur Nomor 1269/84 tanggal 19 Desember 1994 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Barat seluas 1.118 m<sup>2</sup>, dengan batas-batas berupa:

- Sebelah Utara : Jalan Tomang Asli;
- Sebelah Timur : Bangunan Rumah Nomor 12;
- Sebelah Selatan : Tembok Bangunan tersebut;
- Sebelah Barat : Bangunan Rumah Nomor 6;

1.2. Tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Tomang Asli Nomor 25 RT 007 RW 003 Kelurahan Jati Pulo, Kecamatan Palmerah, Jakarta Barat, berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 01131, NIB Nomor 09.03070101022 atas nama Tunggono (Pemohon Kasasi I/dahulu Pemanding I/Pelawan I) yang diterbitkan pada tanggal 1 Februari 2005, Surat Ukur Nomor 54/83 tanggal 6 Juni 1983 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Barat seluas 321 m<sup>2</sup>, dengan batas-batas berupa:

- Sebelah Utara : Tembok Bangunan tersebut;
- Sebelah Timur : Bangunan Rumah Nomor 27;
- Sebelah Selatan : Jalan Tomang Asli;
- Sebelah Barat : Bangunan Rumah Nomor 23 B;

1.3. Tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Tomang Asli Nomor 23 RT 007 RW 003 Kelurahan Jati Pulo, Kecamatan Palmerah, Jakarta Barat berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 01550, NIB Nomor 09.03070101219 atas nama Iwan Tunggono (Pemohon Kasasi II/dahulu Pemanding II/Pelawan II) yang diterbitkan pada tanggal 29 Januari 2007, Surat Ukur Nomor 34/2006 tanggal 27 Desember 2006 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Barat seluas 128 m<sup>2</sup>, dengan batas-batas berupa:

- Sebelah Utara : Tembok Bangunan tersebut;

Halaman 10 dari 17 hal. Put. Nomor 2439 K/Pdt/2018



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Timur : Bangunan Rumah Nomor 25;
- Sebelah Selatan : Jalan Tomang Asli;
- Sebelah Barat : Bangunan Rumah Nomor 23 A;

tidak mempunyai hubungan dengan perkara Nomor 09/Pdt/G/2010/PN.Jkt.Ut sehingga tidak dapat dibebani sita jaminan atau sita eksekusi;

## 2. Menyatakan setiap sita eksekusi terhadap objek-objek eksekusi berupa:

2.1. Tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Tomang Asli Nomor 8 RT 004 RW 002 Kelurahan Jati Pulo, Kecamatan Palmerah, Jakarta Barat dan Jalan Tomang Asli Nomor 10 RT 004 RW 002 Kelurahan Jati Pulo, Kecamatan Palmerah, Jakarta Barat berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 01141, NIB Nomor 09.03070101049 atas nama Tunggono (Pemohon Kasasi I/dahulu Pemanding I/Pelawan I) yang diterbitkan pada tanggal 23 Maret 2005, Surat Ukur Nomor 1269/84 tanggal 19 Desember 1994 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Barat seluas 1.118 m<sup>2</sup>, dengan batas-batas berupa:

- Sebelah Utara : Jalan Tomang Asli;
- Sebelah Timur : Bangunan Rumah Nomor 12;
- Sebelah Selatan : Tembok Bangunan tersebut;
- Sebelah Barat : Bangunan Rumah Nomor 6;

2.2. Tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Tomang Asli Nomor 25 RT 007 RW 003 Kelurahan Jati Pulo, Kecamatan Palmerah, Jakarta Barat, berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 01131, NIB Nomor 09.03070101022 atas nama Tunggono (Pemohon Kasasi I/dahulu Pemanding I/Pelawan I) yang diterbitkan pada tanggal 1 Februari 2005, Surat Ukur No 54/83 tanggal 6 Juni 1983 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Barat seluas 321 m<sup>2</sup>, dengan batas-batas berupa:

- Sebelah Utara : Tembok Bangunan tersebut;
- Sebelah Timur : Bangunan Rumah Nomor 27;

Halaman 11 dari 17 hal. Put. Nomor 2439 K/Pdt/2018



- Sebelah Selatan : Jalan Tomang Asli;
- Sebelah Barat : Bangunan Rumah Nomor 23 B;

2.3. Tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Tomang Asli Nomor 23 RT 007 RW 003 Kelurahan Jati Pulo, Kecamatan Palmerah, Jakarta Barat berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 01550, NIB Nomor 09.03070101219 atas nama Iwan Tunggono (Pemohon Kasasi II/dahulu Pembanding II/Pelawan II) yang diterbitkan pada tanggal 29 Januari 2007, Surat Ukur Nomor 34/2006 tanggal 27 Desember 2006 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Barat seluas 128 m<sup>2</sup>, dengan batas-batas berupa:

- Sebelah Utara : Tembok Bangunan tersebut;
- Sebelah Timur : Bangunan Rumah Nomor 25;
- Sebelah Selatan : Jalan Tomang Asli;
- Sebelah Barat : Bangunan Rumah Nomor 23 A;

adalah tidak sah dan tidak berharga sehingga tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat dan non eksekutorial;

3. Mengangkat sita eksekusi terhadap objek-objek eksekusi berdasarkan Penetapan Eksekusi Ketua Pengadilan Jakarta Utara Nomor 07/Eks/2013/PN.Jkt.Ut *juncto* Nomor 09/Pdt/G/2010/PN.Jkt.Ut tanggal 27 Juni 2013 dan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Barat Nomor 08/2013 Del *juncto* Nomor 07/Eks/2013/PN.Jkt.Ut *juncto* Nomor 09/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Ut tanggal 26 Juli 2013 berupa:

3.1. Tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Tomang Asli Nomor 8 RT 004 RW 002 Kelurahan Jati Pulo, Kecamatan Palmerah, Jakarta Barat dan Jalan Tomang Asli Nomor 10 RT 004 RW 002 Kelurahan Jati Pulo, Kecamatan Palmerah, Jakarta Barat berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 01141, NIB Nomor 09.03070101049 atas nama Tunggono (Pemohon Kasasi I/dahulu Pembanding I/Pelawan I) yang diterbitkan pada tanggal 23 Maret 2005, Surat Ukur Nomor 1269/84 tanggal 19 Desember 1994 yang



diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Barat seluas 1.118 m<sup>2</sup>, dengan batas-batas berupa:

- Sebelah Utara : Jalan Tomang Asli;
- Sebelah Timur : Bangunan Rumah Nomor 12;
- Sebelah Selatan : Tembok Bangunan tersebut;
- Sebelah Barat : Bangunan Rumah Nomor 6;

3.2. Tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Tomang Asli Nomor 25 RT 007 RW 003 Kelurahan Jati Pulo, Kecamatan Palmerah, Jakarta Barat, berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 01131, NIB Nomor 09.03070101022 atas nama Tunggono (Pemohon Kasasi I/dahulu Pembanding I/Pelawan I) yang diterbitkan pada tanggal 1 Februari 2005, Surat Ukur Nomor 54/83 tanggal 6 Juni 1983 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Barat seluas 321 m<sup>2</sup>, dengan batas-batas berupa:

- Sebelah Utara : Tembok Bangunan tersebut;
- Sebelah Timur : Bangunan Rumah Nomor 27;
- Sebelah Selatan : Jalan Tomang Asli;
- Sebelah Barat : Bangunan Rumah Nomor 23 B;

3.3. Tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Tomang Asli Nomor 23 RT 007 RW 003, Kelurahan Jati Pulo, Kecamatan Palmerah, Jakarta Barat berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 01550, NIB Nomor 09.03070101219 atas nama Iwan Tunggono (Pemohon Kasasi II/dahulu Pembanding II/Pelawan II) yang diterbitkan pada tanggal 29 Januari 2007, Surat Ukur Nomor 34/2006 tanggal 27 Desember 2006 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Barat seluas 128 m<sup>2</sup>, dengan batas-batas berupa:

- Sebelah Utara : Tembok Bangunan tersebut;
- Sebelah Timur : Bangunan Rumah Nomor 25;
- Sebelah Selatan : Jalan Tomang Asli;
- Sebelah Barat : Bangunan Rumah Nomor 23 A;

Halaman 13 dari 17 hal. Put. Nomor 2439 K/Pdt/2018





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menyatakan batal demi hukum Penetapan Eksekusi Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 07/Eks/2013/PN.Jkt.Ut., *juncto* Nomor 09/Pdt/G/ 2010/PN.Jkt.Ut tanggal 27 Juni 2013;
5. Menyatakan batal demi hukum Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 08/2013 Del *juncto* Nomor 07/Eks/2013/PN. Jkt.Ut *juncto* Nomor 09/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Ut tanggal 26 Juli 2013;
6. Menyatakan batal demi hukum Berita Acara Sita Eksekusi Nomor 08/2013 Del *juncto* Nomor 07/Eks/2013/PN.Jkt.Ut *juncto* Nomor 09/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Ut tanggal 29 Juli 2013 terhadap:
  - 6.1. Tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Tomang Asli Nomor 8 RT 004 RW 002 Kelurahan Jati Pulo, Kecamatan Palmerah, Jakarta Barat dan Jalan Tomang Asli Nomor 10 RT 004 RW 002 Kelurahan Jati Pulo, Kecamatan Palmerah, Jakarta Barat berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 01141, NIB Nomor 09.03070101049 atas nama Tunggono (Pemohon Kasasi I/dahulu Pembanding I/Pelawan I) yang diterbitkan pada tanggal 23 Maret 2005, Surat Ukur Nomor 1269/84 tanggal 19 Desember 1994 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Barat seluas 1.118 m<sup>2</sup>;
  - 6.2. Tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Tomang Asli Nomor 25 RT 007 RW 003 Kelurahan Jati Pulo, Kecamatan Palmerah, Jakarta Barat, berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 01131, NIB Nomor 09.03070101022 atas nama Tunggono (Pemohon Kasasi I/dahulu Pembanding I/Pelawan I) yang diterbitkan pada tanggal 1 Februari 2005, Surat Ukur Nomor 54/83 tanggal 6 Juni 1983 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Barat seluas 321 m<sup>2</sup>;
  - 6.3. Tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Tomang Asli Nomor 23 RT 007 RW 003 Kelurahan Jati Pulo, Kecamatan Palmerah, Jakarta Barat berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 01550, NIB Nomor 09.03070101219 atas nama Iwan Tunggono (Pemohon Kasasi II/dahulu Pembanding II/Pelawan II) yang

Halaman 14 dari 17 hal. Put. Nomor 2439 K/Pdt/2018

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diterbitkan pada tanggal 29 Januari 2007, Surat Ukur Nomor 34/2006 tanggal 27 Desember 2006 dengan luas tanah 128 m<sup>2</sup>;

7. Menyatakan batal demi hukum Penetapan Permintaan Bantuan Pelaksanaan Eksekusi Lelang dari Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 07/Eks/2013/PN.Jkt.Ut., *juncto* Nomor 09/Pdt/G/2010/PN.Jkt.Ut tanggal 17 Oktober 2013 dan Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 15/2013 Del *juncto* Nomor 07/Eks/2013/PN.Jkt.Ut., *juncto* Nomor 09/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Ut., tanggal 9 Desember 2013;

Atau: Apabila Majelis Hakim Agung yang terhormat berpendapat lain maka Para Pemohon Kasasi memohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

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

Bahwa alasan-alasan kasasi tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah meneliti memori kasasi dan kontra memori kasasi dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi Jakarta yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat, ternyata *Judex Facti* tidak salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa perlawanan pihak ketiga terhadap sita eksekusi telah lewat waktu;
- Bahwa karena tenggang waktu untuk mengajukan perlawanan pihak ketiga tidak diatur secara khusus dalam HIR, Rbg maupun RV maka dapat mempedomani pada tenggang waktu untuk mengajukan *verzet* sebagaimana diatur dalam Pasal 129 HIR, Pasal 196 HIR dan Pasal 197 HIR;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Jakarta dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi: TUNGGONO dan kawan tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi ditolak dan Para Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah,

Halaman 15 dari 17 hal. Put. Nomor 2439 K/Pdt/2018



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

maka Para Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara pada 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. **TUNGGONO**, 2. **IWAN TUNGGONO** tersebut;
2. Menghukum Para Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Senin, tanggal 8 Oktober 2018, oleh I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Ibrahim, S.H., M.H., LL.M., dan Dr. Pri Pambudi Teguh, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Frieske Purnama Pohan, S.H., Panitera Pengganti, dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ketua Majelis,

ttd./

ttd./

Dr. Ibrahim, S.H., M.H., LL.M.

I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H.

ttd./

Dr. Pri Pambudi Teguh, S.H., M.H.

Halaman 16 dari 17 hal. Put. Nomor 2439 K/Pdt/2018



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

Panitera Pengganti,

ttd./

Frieske Purnama Pohan, S.H.

**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 R.I  
a.n. Panitera  
Panitera Muda Perdata

Dr. PRIM HARYADI, S.H., M.H.  
NIP. 19630325 198803 1 001

Halaman 17 dari 17 hal. Put. Nomor 2439 K/Pdt/2018