



PUTUSAN

Nomor 94/PDT/2021/PT BTN

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Banten di Serang, yang mengadili perkara perdata pada tingkat banding, telah menjatuhkan putusan seperti tersebut di bawah ini dalam perkara antara:

PT. THE NEW ASIA INDUSTRIAL ESTATE, berkedudukan di Kawasan Industri Modern, Jalan Raya Jakarta-Serang KM. 6, Cikande, Serang, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Budi Widarto, S.H.,M.H., Jona Lely Isabella, S.H.,Hendrik Pieter Fendinandus, S.H., LL.M, Sarafina Dyah Septiasari, S.H., LL.M., Mohamad Sofyan, S.H., M.H., Hasbi Anshary,S.H.,M.Kn dan Rido Berlyanto Simbolon, S.H.,M.H. Advokat pada *Law Firm BJMHP Lawyers* yang berkantor di Green Central City Commercial Area Lantai 3, Jalan Gajah Mada Nomor 188, Jakarta, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 10 Mei 2019, selanjutnya disebut sebagai **Pembanding dahulu Pelawan;**

M E L A W A N

1. IR. ONG ONGGO TJANDRA SETIAWAN, bertempat tinggal di Jalan Kebon Jeruk Baru A-9, No. 18, RT 001, RW 008, Kelurahan Kebon Jeruk, Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Sulistiawati, S.H.,dan F.X.L Soewandi,S.H., Advokat pada *Sulistia & Partners Advocates/Solicitors* yang berkantor di Komplek Duta Mekar Asri Blok P-8 Nomor 6, Kelurahan Cileungsi Kidul, Kecamatan Cileungsi, Kabupaten Bogor, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 17 Juni 2019, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding I dahulu Terlawan I;**

2. PT. PANCATAMA GOTONG ROYONG, berkedudukan di Jalan Pluit Timur Blok L Timur Nomor 21, Jakarta Utara, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding II dahulu Terlawan II ;**

Halaman 1 dari 14 halaman Putusan Nomor 94/PDT/2021/PT BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. **LILI SUTARJO**, bertempat tinggal di Pluit Timur Blok CC SEL Nomor 4, RT 009, RW 009, Kelurahan Pluit, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara, selanjutnya disebut sebagai

Terbanding III dahulu **Terlawan III**;

4. **GUNAWAN SUTARJO**, bertempat tinggal di Jalan Pluit Timur Blok D S Nomor 16, RT 009, RW 009, Kelurahan Pluit Timur, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding IV** dahulu **Terlawan IV**;

5. **SOEHARDI**, bertempat tinggal di Jalan Dokter Sutomo Nomor 10, Jakarta Pusat, selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding** dahulu **Turut Terlawan**;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Setelah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Banten Nomor 94/PDT/2021/PT. BTN tanggal 25 Mei 2021 tentang Penunjukkan Majelis Hakim yang mengadili perkara ini;

Setelah membaca berkas perkara dan salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Serang Nomor 56/Pdt.Plw/2019/PN.Srg tanggal 5 Maret 2020 dan semua surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini;

TENTANG DUDUK PERKARANYA:

Menimbang, bahwa Pelawan dengan surat Perlawannya tanggal 15 Mei 2019 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Serang pada tanggal 22 Mei 2019 dalam Register Nomor 56/Pdt.Plw/2019/PN Srg, telah mengajukan perlawanan sebagai berikut:

1. Bahwa Pelawan mengajukan Perlawanan Pihak Perkara Terhadap Sita Eksekusi (*Partij Verzet*) sehubungan dengan adanya Sita Eksekusi No. 1/Pdt.Sita Eks.Del/2019/PN.Srg oleh Pengadilan Negeri Serang yang merupakan pelaksanaan atas Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara No. 516/PDT.G/2014/PN.JKT.UT, tertanggal 7 September 2015 jo. Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No. 217/PDT/2016/PT.DKI tertanggal 25 Mei 2016 Jo. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 3077 K/PDT/2017 tanggal 22 Desember 2017 ("**Putusan No. 516**"), yang telah berkekuatan hukum tetap dalam perkara antara:

Ir. Ong Onggo Tjandra Setiawan selaku **Penggugat**;

Melawan

PT Pancatama Gotong Royong selaku **Tergugat I**;

Lili Sutarjo selaku **Tergugat II**;

Halaman 2 dari 14 halaman Putusan Nomor 94/PDT/2021/PT BTN

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

Gunawan Sutarjo selaku Tergugat III;
PT The New Asia Industrial Estate selaku Tergugat IV;
Soehardi selaku Turut Tergugat;

2. Bahwa yang menjadi dasar hukum diajukannya Perlawanan Pihak Perkara Terhadap Sita Eksekusi (*Partij Verzet*) oleh Pelawan sebagai Pihak Tereksekusi sebagaimana tercantum dalam **Sita Eksekusi No. 1/Pdt.Sita Eks.Del/2019/PN.Srg**, yaitu:

a. **Buku Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan Buku II, Cetakan ke-5, Mahkamah Agung RI, Tahun 2004**

Perlawanan tereksekusi terhadap sita eksekusi barang bergerak dan barang yang tidak bergerak diatur dalam pasal 207 HIR atau pasal 225 Rbg.

b. **Pasal 225 RBG**

“perlawanan pihak debitur terhadap pelaksanaan, baik mengenai penyitaan barang-barang bergerak maupun barang-barang tetap, dilakukan secara tertulis atau lisan kepada pejabat yang memerintahkan penyitaan, dan jika perlawanan dilakukan secara lisan, maka pejabat itu membuat catatan atau menyuruh membuat catatan”

3. Bahwa Perlawanan ini diajukan kepada Pengadilan Negeri Serang karena Sita Eksekusi No. 1/Pdt.Sita Eks.Del/2019/PN.Srg diajukan terhadap objek yang berupa bidang-bidang tanah yang terletak di wilayah hukum Pengadilan Negeri Serang oleh karena itu sudah selayaknya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Serang berwenang memeriksa perkara ini, hal ini sebagaimana yang telah diatur dalam HIR (*Het Herziene Indonesisch Reglement*) yaitu:

Pasal 195 ayat 2

“Jika keputusan itu harus dilaksanakan seluruhnya atau sebagian di luar daerah hukum pengadilan negeri tersebut, maka ketuanya akan meminta bantuan dengan surat kepada ketua pengadilan negeri yang berhak”

Pasal 195 ayat 6

“Jika pelaksanaan keputusan itu dilawan, juga perlawanan itu dilakukan oleh orang lain yang mengakui barang yang disita itu sebagai miliknya, maka hal itu serta segala perselisihan tentang upaya paksa yang diperintahkan itu, diajukan kepada dan diputuskan oleh pengadilan negeri yang dalam daerah hukumnya harus dilaksanakan keputusan itu”

Halaman 3 dari 14 halaman Putusan Nomor 94/PDT/2021/PT BTN

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

4. Bahwa **Sita Eksekusi No. 1/Pdt.Sita Eks.Del/2019/PN.Srg diajukan oleh Terlawan I dahulu Pemohon Eksekusi terhadap barang-barang berupa bidang-bidang tanah yang sebagian merupakan milik dari Pelawan sebagaimana yang tercatat dalam:**

- a. Sebagian tanah HGB No. 29/NAMBO UDIK dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 10.24.09.01.28 seluas 11.402 M2 tercatat atas nama PT The New Asia Industrial Estate sebagaimana yang diuraikan dalam surat ukur/peta tanggal 21 Juli 1998 Nomor 28, terletak di Desa Nambo Udik, Kecamatan Cikande, Kabupaten Serang, Propinsi Banten;
- b. Sebagian tanah HGB No. 29/NAMBO UDIK seluas 322 M2 tercatat atas nama PT The New Asia Industrial Estate sebagaimana yang diuraikan dalam surat ukur/peta tanggal 21 Juli 1998 Nomor 28, terletak di Desa Nambo Udik, Kecamatan Cikande, Kabupaten Serang, Propinsi Banten;
- c. Sebagian tanah HGB No. 32/NAMBO UDIK, dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 10.24.09.01.31 seluas 3.721 M2 tercatat atas nama PT The New Asia Industrial Estate sebagaimana yang diuraikan dalam surat ukur/peta tanggal 21 Juli 1998 Nomor 28, terletak di Desa Nambo Udik, Kecamatan Cikande, Kabupaten Serang, Propinsi Banten;
- d. Sebagian tanah HGB No. 33/NAMBO UDIK, dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 10.24.09.01.32 seluas 1.552 M2 tercatat atas nama PT The New Asia Industrial Estate sebagaimana yang diuraikan dalam surat ukur/peta tanggal 21 Juli 1998 Nomor 32, terletak di Desa Nambo Udik, Kecamatan Cikande, Kabupaten Serang, Propinsi Banten;
- e. Sebagian tanah HGB No. 40/NAMBO UDIK, dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 10.24.09.01.40 seluas 793 M2 tercatat atas nama PT The New Asia Industrial Estate sebagaimana yang diuraikan dalam surat ukur/peta tanggal 23 September 1998 Nomor 40, terletak di Desa Nambo Udik, Kecamatan Cikande, Kabupaten Serang, Propinsi Banten;
- f. Sebagian tanah HGB No. 51/NAMBO UDIK, seluas 300 M2 tercatat atas nama PT The New Asia Industrial Estate, terletak di Desa Nambo Udik, Kecamatan Cikande, Kabupaten Serang, Propinsi Banten;
- g. Sebagian tanah HGB No. 52/NAMBO UDIK, seluas 1.828 M2 tercatat atas nama PT The New Asia Industrial Estate sebagaimana yang diuraikan dalam surat ukur/peta tanggal 21 Juli 1998 Nomor 28, terletak di Desa Nambo Udik, Kecamatan Cikande, Kabupaten Serang, Propinsi Banten;
- h. Sebagian tanah HGB No. 52/NAMBO UDIK, seluas 143 M2 tercatat atas

Halaman 4 dari 14 halaman Putusan Nomor 94/PDT/2021/PT BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

nama PT The New Asia Industrial Estate, terletak di Desa Nambo Udik, Kecamatan Cikande, Kabupaten Serang, Propinsi Banten;

- i. Sebagian tanah HGB No. 141/NAMBO UDIK, dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 10.24.09.01.141 seluas 1.993 M2 tercatat atas nama PT The New Asia Industrial Estate sebagaimana yang diuraikan dalam surat ukur/peta tanggal 27 Februari 1999 Nomor 11, terletak di Desa Nambo Udik, Kecamatan Cikande, Kabupaten Serang, Propinsi Banten;
5. Bahwa pokok sengketa yang diputus dalam perkara No. 516/PDT.G/2014/PN.JKT.UT, tertanggal 7 September 2015 jo. Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No. 217/PDT/2016/PT.DKI tertanggal 25 Mei 2016 Jo. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 3077 K/PDT/2017 tanggal 22 Desember 2017 adalah terkait dengan permasalahan hukum yang terjadi antara Komisaris Utama Pelawan yaitu Sdr. Gunawan Sutardjo pribadi (*in casu* Terlawan IV) yang merupakan Kuasa dari Bapak Lili Sutardjo (*in casu* Terlawan III), dimana Sdr. Gunawan Sutardjo tersebut digugat dalam kapasitas pribadi karena dianggap wanprestasi terhadap Perjanjian Pembayaran No. 17 tertanggal 19 Januari 2005 yang dibuat dengan Terlawan I;
6. Bahwa dalam Putusan No. 516/PDT.G/2014/PN.JKT.UT, tertanggal 7 September 2015 jo. Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No. 217/PDT/2016/PT.DKI tertanggal 25 Mei 2016 Jo. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 3077 K/PDT/2017 tanggal 22 Desember 2017 terlihat dengan jelas yaitu PT. The New Asia Industrial Estate/Pelawan bukanlah Tergugat Pokok dan juga bukan merupakan Pihak yang melakukan wanprestasi terhadap Terlawan I, karena yang menjadi **pokok perkara dalam gugatan Ir. Ong Onggo Tjandra (sekarang Terlawan I) adalah Terlawan II, Terlawan III dan Terlawan IV yang memiliki kewajiban untuk melakukan pembayaran sebagaimana yang diatur dalam Perjanjian Pembayaran No. 17 tertanggal 19 Januari 2005**, sehingga telah terjadi kekeliruan dan tidak beralasan hukum jika kemudian bidang-bidang tanah milik Pelawan diikutsertakan menjadi objek dalam Sita Eksekusi No. 1/Pdt.Sita Eks.Del/2019/PN.Srg oleh Terlawan I;
7. Bahwa Pelawan juga sangat keberatan dengan adanya Sita Eksekusi No. 1/Pdt.Sita Eks.Del/2019/PN.Srg karena Pelawan tidak pernah menerima surat teguran/peringatan (*aanmaning*) tentang pemberitahuan pelaksanaan isi putusan sebagaimana yang diatur dalam Pasal 126 HIR yaitu:

Halaman 5 dari 14 halaman Putusan Nomor 94/PDT/2021/PT BTN



“Jika pihak yang dikalahkan tidak mau atau lalai untuk memenuhi isi keputusan itu dengan damai, maka pihak yang menang memasukkan permintaan, baik dengan lisan, maupun dengan surat, kepada ketua, pengadilan negeri yang tersebut pada ayat pertama pasal 195, buat menjalankan keputusan itu Ketua menyuruh memanggil pihak yang dikalahkan itu serta memperingatkan, supaya ia memenuhi keputusan itu di dalam tempo yang ditentukan oleh ketua, yang selama-lamanya delapan hari”.

Oleh karena ketentuan-ketentuan dalam undang-undang tidak dilaksanakan maka sudah seharusnya lah Sita Eksekusi No. 1/Pdt.Sita Eks.Del/2019/PN.Srg adalah batal demi hukum;

8. Bahwa selain alasan tersebut di atas, saat ini Pelawan sedang menempuh upaya hukum Peninjauan Kembali, dan juga telah menempuh upaya hukum secara pidana dengan melaporkan Terlawan I, Terlawan III dan Terlawan IV di Kepolisian Republik Indonesia, atas dugaan terjadinya tindak pidana pemalsuan dan atau memberikan keterangan palsu ke dalam akta autentik dan atau penggelapan dalam jabatan, sebagaimana tercatat dalam Tanda Bukti Laporan Nomor: TBL/4554/IX/2017/PMJ/Dit. Reskrim tanggal 22 September 2017;
9. Bahwa Laporan tersebut, saat ini telah pemeriksaannya telah ditingkatkan menjadi penyidikan berdasarkan Surat Pemberitahuan Dimulainya Penyidikan No. B/110/IV/Res.1.9/2019/Reskrim tertanggal 11 April 2019 yakni: Bahwa pada hari Kamis tanggal 11 April 2019 telah dimulainya penyidikan tentang tindak pidana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 266 Ayat (2) KUHP yang terjadi di Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada tahun 2014 atas nama Terlapor Ir. Ong Onggo Tjandra S (Terlawan I). Fakta ini menjadi bukti yang tidak terbantahkan bahwa Terlawan I pada saat mengajukan gugatan dalam perkara No. 516/PDT.G/2014/PN.JKT.UT, tertanggal 7 September 2015 jo. Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No. 217/PDT/2016/PT.DKI tertanggal 25 Mei 2016 Jo. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 3077 K/PDT/2017 tanggal 22 Desember 2017 jo Penetapan Sita Eksekusi No. 1/Pdt.Sita Eks.Del/2019/PN.Srg menggunakan bukti berupa akta-akta palsu.
10. Bahwa yang menjadi dasar dan alasan bagi Pelawan untuk melaporkan Terlawan I, Terlawan III dan Terlawan IV, pada pokoknya adalah sebagai berikut :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Terlawan I dalam gugatan No. 516/Pdt.G/2014/PN.Jkt Ut, mendalilkan telah melakukan jual beli atas tanah-tanah milik Pelawan, dimana Akta-Akta Jual Beli tersebut ditandatangani oleh Terlawan I dan Terlawan III serta Komisaris dari PT. New Asia Industrial Estate;
- b. Keterangan yang tercatat dalam Akta-Akta Jual Beli tersebut sangat meragukan dan terindikasi terjadi dugaan tindak pidana karena:
 - Dalam Akta Jual Beli tidak terdapat hari dan tanggal sebagaimana Akta Jual Beli pada umumnya dan hanya tertulis tahun saja yaitu 2005;
 - Pada saat jual beli berlangsung, tidak ada bukti sertipikat yang dicantumkan dalam Akta Jual Beli selaku obyek yang diperjualbelikan, karena pada faktanya sampai saat ini sertipikat-sertipikat dimaksud masih ada pada Pelawan;
 - Apabila benar terjadi peralihan hak atas tanah sebagaimana dinyatakan dalam Akta-akta Jual Beli tersebut -*quad non*, maka tidaklah mungkin pada tanggal 16 Desember 2005, sertipikat dijamin di Bank Mayapada Internasional;
 - Bahwa Notaris/PPAT Marisa Zahara yang dicantumkan dalam AJB-AJB dimaksud telah menyatakan bahwa AJB-AJB tersebut tidak benar karena pada saat penandatanganan TIDAK PERNAH MENGHADAP PPAT dan SERTIPIKAT-SERTIPIKAT yang menjadi objek jual beli tidak pernah diperlihatkan Aslinya.

11. Bahwa oleh karena telah terbukti bahwa **bukti yang digunakan oleh Penggugat sekarang Pemohon Eksekusi/Terlawan I dalam perkara No. 516/PDT.G/2014/PN.JKT.UT, tertanggal 7 September 2015 jo. Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No. 217/PDT/2016/PT.DKI tertanggal 25 Mei 2016 Jo. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 3077 K/PDT/2017 tanggal 22 Desember 2017 jo Penetapan Sita Eksekusi No. 1/Pdt.Sita Eks.Del/2019/PN.Srg, adalah Akta palsu**, maka demi melindungi kepentingan hukum Pelawan, Pelawan memohon agar Majelis Hakim Pengadilan Negeri Serang yang memeriksa dan mengadili perkara perlawanan ini, berkenan menjatuhkan putusan provisi yang pada pokoknya memerintahkan untuk menanggukhan seluruh tahapan pelaksanaan Eksekusi, Lelang dan atau Eksekusi Pengosong atas putusan No. 516/PDT.G/2014/PN.JKT.UT, tertanggal 7 September 2015 jo. Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No. 217/PDT/2016/PT.DKI tertanggal 25 Mei 2016 Jo. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 3077 K/PDT/2017 tanggal 22 Desember 2017 jo Penetapan Sita Eksekusi No.

Halaman 7 dari 14 halaman Putusan Nomor 94/PDT/2021/PT BTN

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

1/Pdt.Sita Eks.Del/2019/PN.Srg, sampai putusan dalam perkara pidana atas nama Ong Onggo Tjandra Setiawan (Pemohon Eksekusi) berkekuatan hukum tetap.

12. Bahwa selain daripada dalil-dalil Pelawan tersebut diatas, alasan Perlawanan ini telah sejalan dengan doktrin M. Yahya Harahap, S.H dalam buku Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata, halaman 314-315, yaitu:

“Salah satu syarat agar perlawanan dapat dipertimbangkan sebagai alasan untuk menunda eksekusi, harus diajukan ‘sebelum’ eksekusi dijalankan. Kalau eksekusi sudah dijalankan, tidak ada relevansinya untuk menunda eksekusi, lagi pula menurut yurisprudensi pun, seperti dalam Putusan MA tanggal 31 Agustus 1977 No. 697 K/Sip/1974, ditegaskan tentang formalitas pengajuan perlawanan terhadap eksekusi harus diajukan sebelum penjualan lelang dijalankan (sebelum eksekusi dijalankan). Kalau eksekusi sudah selesai dijalankan, upaya yang dapat diajukan pihak ketiga untuk membatalkan eksekusi harus melalui ‘gugatan’.”

13. Bahwa oleh karena Perlawanan ini diajukan dengan dalil-dalil yang tidak terbantahkan maka sudah seharusnya sita eksekusi terhadap barang-barang milik Pelawan diangkat dan dicabut dari Sita Eksekusi No. 1/Pdt.Sita Eks.Del/2019/PN.Srg

Bahwa berdasarkan uraian dalam gugatan diatas, maka Pelawan mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Serang yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan menjatuhkan putusan dengan amar sebagai berikut:

DALAM PROVISI:

Menangguhkan seluruh tahapan pelaksanaan Eksekusi, Lelang dan Pengosongan yang didasarkan pada putusan No. 516/PDT.G/2014/PN.JKT.UT, tertanggal 7 September 2015 jo. Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No. 217/PDT/2016/PT.DKI tertanggal 25 Mei 2016 Jo. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 3077 K/PDT/2017 tanggal 22 Desember 2017 jo Penetapan Sita Eksekusi No. 1/Pdt.Sita Eks.Del/2019/PN.Srg, sampai putusan dalam perkara pidana atas nama Ong Onggo Tjandra Setiawan (Pemohon Eksekusi) berkekuatan hukum tetap.

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menerima dan mengabulkan Perlawanan Pihak Perkara Terhadap Sita Eksekusi (*Partij Verzet*) yang diajukan Pelawan untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang benar dan beritikad baik;

Halaman 8 dari 14 halaman Putusan Nomor 94/PDT/2021/PT BTN

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

3. Menyatakan Eksekusi berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Serang tanggal 7 Februari 2019 No. 1/Pdt.Sita Eks.Del/2019/PN.Srg Jo. No. Jo. No. 32/Eks/2018/PN. Jkt. Utr jo. No. 17/Pdt.G/2016/PN. Jkt. Utra terhadap bidang-bidang tanah milik Pelawan, yaitu:

- a) Sebagian tanah HGB No. 29/NAMBO UDIK dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 10.24.09.01.28 seluas 11.402 M2 tercatat atas nama PT The New Asia Industrial Estate sebagaimana yang diuraikan dalam surat ukur/peta tanggal 21 Juli 1998 Nomor 28, terletak di Desa Nambo Udik, Kecamatan Cikande, Kabupaten Serang, Propinsi Banten;
- b) Sebagian tanah HGB No. 29/NAMBO UDIK seluas 322 M2 tercatat atas nama PT The New Asia Industrial Estate sebagaimana yang diuraikan dalam surat ukur/peta tanggal 21 Juli 1998 Nomor 28, terletak di Desa Nambo Udik, Kecamatan Cikande, Kabupaten Serang, Propinsi Banten;
- c) Sebagian tanah HGB No. 32/NAMBO UDIK, dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 10.24.09.01.31 seluas 3.721 M2 tercatat atas nama PT The New Asia Industrial Estate sebagaimana yang diuraikan dalam surat ukur/peta tanggal 21 Juli 1998 Nomor 28, terletak di Desa Nambo Udik, Kecamatan Cikande, Kabupaten Serang, Propinsi Banten;
- d) Sebagian tanah HGB No. 33/NAMBO UDIK, dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 10.24.09.01.32 seluas 1.552 M2 tercatat atas nama PT The New Asia Industrial Estate sebagaimana yang diuraikan dalam surat ukur/peta tanggal 21 Juli 1998 Nomor 32, terletak di Desa Nambo Udik, Kecamatan Cikande, Kabupaten Serang, Propinsi Banten;
- e) Sebagian tanah HGB No. 40/NAMBO UDIK, dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 10.24.09.01.40 seluas 793 M2 tercatat atas nama PT The New Asia Industrial Estate sebagaimana yang diuraikan dalam surat ukur/peta tanggal 23 September 1998 Nomor 40, terletak di Desa Nambo Udik, Kecamatan Cikande, Kabupaten Serang, Propinsi Banten;
- f) Sebagian tanah HGB No. 51/NAMBO UDIK, seluas 300 M2 tercatat atas nama PT The New Asia Industrial Estate, terletak di Desa Nambo Udik, Kecamatan Cikande, Kabupaten Serang, Propinsi Banten;
- g) Sebagian tanah HGB No. 52/NAMBO UDIK, seluas 1.828 M2 tercatat atas nama PT The New Asia Industrial Estate sebagaimana yang diuraikan dalam surat ukur/peta tanggal 21 Juli 1998 Nomor 28, terletak di Desa Nambo Udik, Kecamatan Cikande, Kabupaten Serang, Propinsi Banten;
- h) Sebagian tanah HGB No. 52/NAMBO UDIK, seluas 143 M2 tercatat atas

Halaman 9 dari 14 halaman Putusan Nomor 94/PDT/2021/PT BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

nama PT The New Asia Industrial Estate, terletak di Desa Nambo Udik, Kecamatan Cikande, Kabupaten Serang, Propinsi Banten;

- i) Sebagian tanah HGB No. 141/NAMBO UDIK, dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 10.24.09.01.141 seluas 1.993 M2 tercatat atas nama PT The New Asia Industrial Estate sebagaimana yang diuraikan dalam surat ukur/peta tanggal 27 Februari 1999 Nomor 11, terletak di Desa Nambo Udik, Kecamatan Cikande, Kabupaten Serang, Propinsi Banten;

TIDAK DAPAT DILAKSANAKAN.

4. Menghukum Para Terlawan agar mematuhi isi putusan Majelis Hakim dalam perkara Perlawanan Pihak Perkara Terhadap Sita Eksekusi (*Partij Verzet*) ini;
5. Menghukum Terlawan untuk membayar biaya perkara ini;

Atau

Apabila Majelis Hakim pemeriksa perkara *aquo* berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aquo et bono*).

Membaca surat jawaban Terlawan I tertanggal 21 Oktober 2019 yang pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

- Menerima Eksepsi Terlawan I untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Perlawanan Pelawan untuk seluruhnya; atau setidaknya menyatakan Perlawanan Pelawan tidak dapat diterima;
2. Menyatakan Pelawan bukan Pelawan yang baik;
3. Menghukum Pelawan untuk membayar biaya perkara.
atau apabila Majelis Hakim Yang Mulia mempunyai pertimbangan lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Mengutip serta memperhatikan tentang hal-hal yang tercantum dan terurai dalam turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Serang tanggal 5 Maret 2020 Nomor 56/Pdt.Plw/2019/PN. Srg. yang amar selengkapnya berbunyi sebagai berikut:

DALAM PROVISI:

- Menolak tuntutan provisi Pelawan;

DALAM EKSEPSI:

- Menolak eksepsi Terlawan I untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak perlawanan Pelawan untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang tidak benar;

Halaman 10 dari 14 halaman Putusan Nomor 94/PDT/2021/PT BTN

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

3. Menghukum Pelawan untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp11.846.000,00 (sebelas juta delapan ratus empat puluh enam ribu rupiah);

Membaca akta pernyataan permohonan banding yang dibuat oleh Plh. Panitera Pengadilan Negeri Serang, yang menyatakan bahwa pada tanggal 28 April 2020 Pelawan/Pembanding telah mengajukan permohonan agar perkaranya yang diputus oleh Pengadilan Negeri Serang tanggal 5 Maret 2020 Nomor 56/Pdt.Plw/2019/PN.Srg. diperiksa dan diputus dalam peradilan tingkat banding;

Membaca risalah pemberitahuan pernyataan banding yang dibuat oleh:

1. Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Jakarta Barat, yang menyatakan bahwa pada tanggal 16 Juni 2020 permohonan banding tersebut telah disampaikan dan diberitahukan secara sah dan seksama kepada pihak Terlawan I / Terbanding I;
2. Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Jakarta Utara, yang menyatakan bahwa pada tanggal 11 Nopember 2020 permohonan banding tersebut telah disampaikan dan diberitahukan secara sah dan seksama kepada pihak Terlawan II / Terbanding II;
3. Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Jakarta Utara, yang menyatakan bahwa pada tanggal 11 Nopember 2020 permohonan banding tersebut telah disampaikan dan diberitahukan secara sah dan seksama kepada pihak Terlawan III / Terbanding III;
4. Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Jakarta Utara, yang menyatakan bahwa pada tanggal 11 Nopember 2020 permohonan banding tersebut telah disampaikan dan diberitahukan secara sah dan seksama kepada pihak Terlawan IV / Terbanding IV;

Membaca surat memori banding yang diajukan oleh Pembanding/ Pelawan tertanggal 18 Juni 2020, dan surat memori banding tersebut telah diberitahukan kepada pihak Terbanding I dahulu Terlawan I, Terbanding II dahulu Terlawan II, Terbanding III dahulu Terlawan III, Terbanding IV dahulu Terlawan IV, Turut TerbandingI dahulu Turut Terlawan, masing-masing tanggal 10 Juli 2020, TANGGAL 11 Nopember 2020 dan tanggal 9 Nopember 2020;

Membaca surat kontra memori banding yang diajukan oleh Terbanding I dahulu Terlawan I tertanggal 6 Juli 2020, dan surat kontra memori banding tersebut telah diberitahukan secara sah pada tanggal 9 Juli 2020 kepada pihak Pembanding dahulu Pelawan;

Membaca risalah pemberitahuan pemeriksaan berkas perkara (inzage) Nomor 56/Pdt.Plw/2019/PN.Srg. yang dibuat oleh Jurusita Pengganti pada

Halaman 11 dari 14 halaman Putusan Nomor 94/PDT/2021/PT BTN

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

Pengadilan Negeri Jakarta Barat, Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Jakarta Utara dan Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat telah memberi kesempatan kepada pihak Pembanding dahulu Pelawan dan Terbanding I dahulu Terlawan I pada tanggal 10 Juli 2020, kepada pihak Terbanding II dahulu Terlawan II, Terbanding III dahulu Terlawan III, Terbanding IV dahulu Terlawan IV pada tanggal 11 Nopember 2020 dan kepada Turut Terbanding dahulu Turut TerlawanI pada tanggal 9 November 2020;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA:

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding semula Pelawan telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang telah ditentukan oleh Peraturan Perundang-undangan, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah memeriksa dan meneliti secara cermat dan seksama berkas perkara beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Serang tanggal 5 Maret 2020 Nomor 56/Pdt.Plw/2019/PN.Srg. telah pula membaca serta memperhatikan dengan seksama surat memori banding yang diajukan oleh Pembanding dahulu Pelawan dan kontra memori banding yang diajukan oleh Terbanding I dahulu Terlawan I, yang ternyata tidak ada hal-hal yang baru yang perlu dipertimbangkan, dengan demikian Pengadilan Tinggi dapat menyetujui dan membenarkan putusan Hakim Tingkat Pertama, oleh karena pertimbangan-pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar dalam putusan nya dan dianggap telah tercantum pula dalam putusan di Tingkat Banding;

Menimbang, bahwa dengan demikian maka pertimbangan-pertimbangan hukum Hakim Tingkat Pertama tersebut diambil alih dan dijadikan dasar didalam pertimbangan-pertimbangan putusan Pengadilan Tinggi sendiri, sehingga putusan Pengadilan Negeri Serang tanggal 5 Maret 2020 Nomor 56/Pdt.Plw/2019/PN.Srg. dapat dipertahankan dan dikuatkan dalam peradilan Tingkat Banding;

Menimbang, bahwa oleh karena pihak Pembanding semula Pelawan tetap di pihak yang dikalahkan, baik dalam peradilan tingkat pertama maupun dalam peradilan Tingkat Banding, maka semua biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan tersebut dibebankan kepadanya;

Halaman 12 dari 14 halaman Putusan Nomor 94/PDT/2021/PT BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mengingat Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 tentang Peradilan Umum, HIR dan peraturan perundang-undangan lainnya yang berkaitan dengan perkara ini;

MENGADILI:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Pelawan;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Serang tanggal 5 Maret 2020 Nomor 56/Pdt.Plw/2019/PN Srg. yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Pembanding semula Pelawan untuk membayar seluruh ongkos perkara yang timbul dalam kedua tingkat pengadilan, yang di tingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputus dalam Rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banten pada hari Senin, tanggal 15 Juni 2021 oleh kami: VICTOR SELAMAT ZAGOTO, SH. M.Hum. Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Banten selaku Ketua Majelis, SOLAHUDDIN, SH. MH. dan HASIAMAH DISTIYAWATI, SH. MH. masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut pada hari Jumát, tanggal 2 Juli 2021 diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dihadiri oleh SOLAHUDDIN, SH. MH. dan ERRY MUSTIANTO, SH. MH. masing-masing sebagai Hakim Anggota, serta dibantu oleh ENAR SUNARYA, Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut akan tetapi tanpa dihadiri kedua belah pihak yang berperkara maupun kuasanya.

HAKIM-HAKIM ANGGOTA:

HAKIM KETUA,

SOLAHUDDIN, SH. MH.

VICTOR SELAMAT ZAGOTO, SH. M.Hum.

ERRY MUSTIANTO, SH. MH.

PANITERA PENGGANTI,

ENAR SUNARYA

Halaman 13 dari 14 halaman Putusan Nomor 94/PDT/2021/PT BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perincian Biaya Banding:

1. Meterai	Rp. 10.000,00
2. Redaksi	Rp. 10.000,00
3. Administrasi.....	<u>Rp. 130.000,00</u>
J u m l a h	Rp. 150.000,00

Terbilang: Seratus lima puluh ribu rupiah.-