



PUTUSAN
Nomor 573/Pdt.Bth/2016 /PN Jkt Utr.

“ DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”;

Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang memeriksa dan mengadili perkara Perdata gugatan pada tingkat pertama telah menjatuhkan putusan dalam perkara antara :

- **VERONICA**, bertempat tinggal nyata di PIK Layar Permai 8A Nomor 1 B, Jakarta Utara. Untuk Selanjutnya disebut sebagai .PEMBANTAH I;
- **LIOE ROBY**, bertempat tinggal nyata di Jl. Tener 2 Nomor 29, Kampung Ambon, Jakarta Timur. Untuk Selanjutnya disebut sebagai ...PEMBANTAH II;
- **LIOE ROBIN**, bertempat tinggal nyata di Jalan Sumur Batu, RT 011/001, Kel. Sumur Batu, Kec. Kemayoran, Kotamadya Jakarta Pusat. Untuk Selanjutnya disebut sebagai..... PEMBANTAH III;
- **LIOE RONY**, bertempat tinggal nyata di Jalan Sumur Batu, RT 011/001, Kel. Sumur Batu, Kec. Kemayoran, Kotamadya Jakarta Pusat. Untuk Selanjutnya disebut sebagaiPEMBANTAH IV;

Yang diwakili oleh : dibawah ini Mario Suryansyah, S.H.,M.H.; Hendra Onggowijaya, SH; Kevin Adhyaksa, S.H.; Yanuar, S.H. dan Masykur, S.H. Para Advokat dan pengacara pada Suryansyah & Partners Law Firm, beralamat di Menara BCA Lt. 50, Jl. M.H. Thamrin No. 1, Jakarta Pusat 10310, yang dalam hal ini bertindak berdasarkan :

- Surat Kuasa Khusus dari Veronica tertanggal 18 Nopember 2016;
 - Surat Kuasa Khusus dari Lioe Robin tertanggal 18 Nopember 2016;
 - Surat Kuasa Khusus dari Lioe Rony tertanggal 18 Nopember 2016;
 - Surat Kuasa Khusus dari Lioe Roby tertanggal 18 Nopember 2016;
- PEMBANTAH I, PEMBANTAH II, PEMBANTAH III, DAN PEMBANTAH IV secara bersama-sama disebut sebagaiPARA PEMBANTAH;

Melawan

1. **DHARMADI BUDIMAN**, beralamat di Jalan Rajawali Raya nomor 17, RT 002/006, Kel. Gunung Sahari Utara, Kec. Sawah Besar, Jakarta Pusat, dihadiri oleh : VINSSENSIUS H. RANTEALLO, S.H M.H dan JUSTINUS TAMPUBOLON,SH., para Asdvokat dan Konsultan Hukum pada hal 1 dari 70 hal putusan No. 573/Pdt.Bth/2016/PN Jkt.Utr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TOPADATINDO Law Office beralamat di Gedung ITC Cempaka Mas Lt. 17 No. 12 C Jln. Letjend Suprpto Kav. 1 Jakarta Pusat- 10640, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 20 Januari 2017, selanjutnya disebut sebagaiTERBANTAH- I ;

2. **PT. TORAS INTER WORLD AGENCIES MUDA CONTRACTOR** disingkat **PT. TIWA MUDA CONTRACTOR**, dahulu beralamat di Jalan Balikpapan nomor 20, Jakarta Pusat, **saat ini** beralamat di Gedung Graha NSB Group, SMP/SMA "Dwi Putra", Jalan Aria Putra Raya nomor 4 Real Estate Bukit Nusa Indah, Ciputat, Tangerang Selatan, Tangerang. Dihadiri oleh : IR MOHAMAD ARFIN/Karyawan., beralamat Jl Batu Tumbuh RT 003/008 Kel/Kec. Kramat Jati, Jakarta Timur, surat kuasa khusus tertanggal 5 April 2017, Selanjutnya disebut sebagaiTERBANTAH - II;
3. **HAJI SJAMSI BACHRUM NASUTION**, dahulu bertempat tinggal di Jalan Krida Rt 002 Rw 003, Cilandak, Jakarta Selatan, saat ini sudah tidak bertempat tinggal di alamat tersebut dan sudah tidak diketahui lagi keberadaannya di Wilayah Negara Indonesia, sebagaiTERBANTAH- III;
4. **LIOE PETER**, beralamat di Jalan Sumur Batu nomor 1, RT 11/1, Kel. Sumur Batu, Kec. Kemayoran, Kotamadya Jakarta Pusat. Selanjutnya disebut sebagaiTURUT TERBANTAH -I;
5. **JONATAN WIRIAWAN**, dahulu bertempat tinggal di Jalan Sumur Batu, Rt 11/11, Kel. Sumur Batu, Kec. Kemayoran, Kotamadya Jakarta Pusat. Saat ini sudah tidak bertempat tinggal di alamat tersebut dan sudah tidak diketahui lagi keberadaannya di Wilayah Negara Indonesia, sebagaiTURUT TERBANTAH- II;
6. **SIGIT SISWANTO, S.H.**, beralamat di Jalan Mirah Delima II nomor 6, Kel. Sumur Batu, Kec. Kemayoran, Jakarta Pusat. Selanjutnya disebut sebagaiTURUT TERBANTAH III;
7. **MOENDJIATI SOEGITO,SH.** dahulu bertempat tinggal di Jalan Cideng Timur Nomor 90 A, Jakarta Pusat 10160. Saat ini sudah tidak bertempat tinggal di alamat tersebut dan sudah tidak diketahui lagi keberadaannya di Wilayah Negara Indonesia, sebagaiTURUT TERBANTAH -IV;
8. **J.E.MAOGIMON,SH** dahulu bertempat tinggal di Jalan Kramat Dua Nomor 52 B Jakarta. Saat ini sudah tidak bertempat tinggal di alamat tersebut dan

hal 2 dari 70 hal putusan No. 573/Pdt.Bth/2016/PN Jkt.Utr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sudah tidak diketahui lagi keberadaannya di Wilayah Negara Indonesia, sebagaiTURUT TERBANTAH -V;

9. **KEPALA KANTOR PERTANAHAN JAKARTA UTARA**, berkedudukan di Jalan Laksada Yos Sudarso Nomor 27-29, Jakarta Utara. Selanjutnya disebut sebagai..... TURUT TERBANTAH –VI;

Pengadilan Negeri tersebut ;

Telah membaca :

- Surat Bantahan dari para Pembantah;
- Jawaban Terbantah - I;
- Surat-surat bukti yang diajukan para Pembantah dan Terbantah-I, dipersidangan;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa dalam bantahan para pembantah tertanggal 24 Nopember 2016 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada tanggal 25 Nopember 2016 dibawah register No. 573/Pdt.Bth/2016/PN Jkt.Utr, telah mengemukakan hal-hal pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa pada tanggal 15 September 1988, **TERBANTAH II** sebagai suatu Perseroan Terbatas yang diwakili oleh Direktornya **H. SJAMSI B. NASUTION cq. TERBANTAH III** dan **TURUT TERBANTAH II** telah sepakat untuk melakukan perbuatan hukum jual beli tanah berdasarkan Surat Pengikatan Jual Beli Tanah Kavling tertanggal 15 September 1988 dan untuk selanjutnya Surat Pengikatan Jual Beli Tanah Kavling ini kemudian dituangkan ke dalam Akta Otentik yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Notaris Moendjiati Soegito, S.H. (**TURUT TERBANTAH IV**), yaitu Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 31 tertanggal 17 November 1988 (selanjutnya disebut “**Akta Nomor 31**”);
2. Bahwa berdasarkan bunyi Pasal 1 huruf A Akta Nomor 31, **TERBANTAH II** telah melakukan penjualan atas 4 (empat) bidang tanah yang terletak di Komplek Taman Nyiur, Sunter, Jakarta Utara kepada **TURUT TERBANTAH II** dihadapan **TURUT TERBANTAH IV** sebagai berikut :
 - a) Blok P Kapling Nomor 1 seluas 270 M2 (dua ratus tujuh puluh meter persegi);
 - b) Blok P Kapling Nomor 31 seluas 270 M2 (dua ratus tujuh puluh meter persegi);
 - c) Blok L Kapling Nomor 11 seluas 346 M2 (tiga ratus empat puluh enam meter persegi); dan

hal 3 dari 70 hal putusan No. 573/Pdt.Bth/2016/PN Jkt.Utr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- d) **Blok K Kapling Nomor 15** seluas **280 M2** (dua ratus delapan puluh meter persegi).
(selanjutnya secara bersama-sama disebut “**4 (empat) Bidang Tanah**”).
3. Bahwa selain melakukan jual beli 4 (empat) Bidang Tanah, dalam Pasal 1 huruf B jo. Pasal 3 Akta Nomor 31, **TERBANTAH II** cq. **H. SJAMSI B. NASUTION** dan **TURUT TERBANTAH II** juga menyepakati hal lainnya yaitu **TERBANTAH II** Berkewajiban untuk melakukan pembangunan perumahan di atas 4 (empat) Bidang Tanah tersebut yang mana terhadap pembangunan perumahan tersebut **PARA PIHAK** telah sepakat untuk mengaturnya di dalam “**PERJANJIAN TAMBAHAN**” tersendiri yang **TERPISAH** dari Akta Nomor 31;
4. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 9 Akta Nomor 31, Harga Pemindahan dan Penyerahan hak atas 4 (empat) Bidang Tanah ditetapkan sebesar Rp. 93.280.000,- (sembilan puluh tiga juta dua ratus delapan puluh ribu Rupiah) dan nilai jual beli tersebut telah dibayarkan secara **LUNAS** oleh **TURUT TERBANTAH II** kepada **TERBANTAH II** sebelum penandatanganan Akta Nomor 31 di hadapan **TURUT TERBANTAH IV**, sehingga walaupun belum dituangkan ke dalam suatu Akta Jual Beli, secara de facto 4 (empat) Bidang Tanah sepenuhnya dimiliki oleh **TURUT TERBANTAH II** ;
5. Bahwa oleh karena secara de facto, 4 (empat) Bidang Tanah tersebut telah dijual **TERBANTAH II** kepada **TURUT TERBANTAH II** berdasarkan Akta Nomor 31 yang dibuat dan ditandatangani di hadapan **TURUT TERBANTAH IV**, maka agar dapat memudahkan **TURUT TERBANTAH II** untuk dikemudian hari menjual kembali baik sebagian maupun seluruh 4 (empat) Bidang Tanah tersebut kepada pihak lain, maka selanjutnya **TERBANTAH II** selaku **Pemberi Kuasa** memberikan hak dan kuasa kepada **TURUT TERBANTAH II** selaku **Penerima Kuasa** berdasarkan Akta Pemberian Hak dan Kuasa Nomor 32 tertanggal 17 Nopember 1988 yang juga dibuat dihadapan **TURUT TERBANTAH IV** (selanjutnya disebut “**Akta Nomor 32**”) untuk menjual, memindahkan, dan menyerahkan segala hak yang ada atau dapat dijalankan di atas tanah-tanah tersebut, teristimewa hak-hak yang terlahir dari Surat Ijin Penunjukan Penggunaan Tanah yang diberikan Gubernur/Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta No. 2292/A/K/BKD/1976 tertanggal 25 Oktober 1976 Jo. Surat No. 5145/VIII/1983 tertanggal 20 Agustus 1983 kepada **SIAPA SAJA termasuk pula kepada yang dikuasakan (Penerima Kuasa)** sendiri dengan harga serta syarat-syarat dan perjanjian-perjanjian yang dianggap baik dan disetujui oleh yang dikuasakan (**Penerima Kuasa**) (Vide butir II **Akta Nomor 32**);
6. Bahwa selanjutnya, pada tanggal 30 Nopember 1988, **TURUT TERBANTAH II** menjual salah satu dari 4 (empat) Bidang Tanah tersebut, yakni sebidang hal 4 dari 70 hal putusan No. 573/Pdt.Bth/2016/PN Jkt.Utr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanah yang terletak di Komplek Taman Nyiur, Blok K Kapling Nomor 15, Kelurahan Sunter Agung, Kecamatan Tanjung Priok Jakarta Utara seluas 280 M2 kepada **TURUT TERBANTAH III** dan kemudian pada tanggal 15 Juni 1993, **TURUT TERBANTAH II** dan **TURUT TERBANTAH III** menegaskan kembali adanya perbuatan hukum jual beli atas tanah Komplek Taman Nyiur, Blok K Kapling Nomor 15, Kelurahan Sunter Agung, Kecamatan Tanjung Priok Jakarta Utara seluas 280 M2 (dua ratus delapan puluh meter persegi) dengan harga yang telah dibayar lunas sebesar Rp. 18.500.000,- (delapan belas juta lima ratus Rupiah) melalui Akta Penegasan Adanya Jual Beli Nomor 76 yang dibuat di hadapan Notaris Joenoes Enoeng Maogimon, S.H in casu **TURUT TERBANTAH V** (selanjutnya disebut "**Akta Nomor 76**");

7. Bahwa selain melakukan perbuatan jual beli atas tanah yang terletak di Komplek Taman Nyiur, Blok K Kapling Nomor 15, Kelurahan Sunter Agung, Kecamatan Tanjung Priok Jakarta Utara seluas 280 M2 (selanjutnya disebut "**Tanah Objek Sengketa**"), berdasarkan Pasal 4 Akta Nomor 76, **TURUT TERBANTAH II** juga memberikan **Kuasa Penuh** kepada **TURUT TERBANTAH III** dengan hak substitusi yang pada pokoknya untuk memindahkan hak atas tanah tersebut menjadi milik **TURUT TERBANTAH III** atau Pihak lain kepada siapa tanah tersebut akan dimiliki selanjutnya;
8. Bahwa selanjutnya pada hari Kamis, tanggal 18 Mei 1995, **TURUT TERBANTAH III** menjual Tanah Objek Sengketa tersebut kepada Alm. **LIOE YENNY WIJAYA** yang tidak lain merupakan ibu kandung dari **PARA PEMBANTAH** dan **TURUT TERBANTAH I**, dimana jual beli tersebut dilakukan berdasarkan Akta Penjualan dan Pembelian Nomor 103 yang dibuat di hadapan **TURUT TERBANTAH V** (selanjutnya disebut "**Akta Nomor 103**");
9. Bahwa kemudian Alm. **LIOE YENNY WIJAYA** memberikan hak kepada karyawannya cq. **ANDI MAODANG** untuk menempati dan menjaga Tanah Objek Sengketa tersebut. Adapun batas-batas Tanah objek Sengketa tersebut adalah sebagai berikut :
 - Sebelah Timur berbatasan dengan : **Jalan Lingkungan Perumahan**;
 - Sebelah Barat berbatasan dengan : **Bangunan Rumah Blok K.14**;
 - Sebelah Utara berbatasan dengan : **Jalan Lingkungan Perumahan**;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan : **Bangunan Rumah Blok K.16**.
10. Bahwa Alm. **LIOE YENNY WIJAYA** telah meninggal dunia pada tanggal 30 Agustus 1999, sebagaimana dinyatakan dalam Kutipan Akta Kematian Nomor 510/U/JP/1999 yang dikeluarkan oleh Satuan Pelaksana Catatan Sipil Kotamadya Jakarta Pusat dan berdasarkan Akta Keterangan Mengenai Hak Waris Nomor 4 tertanggal 2 Juni 2000 yang dibuat dihadapan Hilda Sari Gunawan, S.H., Notaris di Jakarta, Alm. **LIOE YENNY WIJAYA** memiliki 5 (lima) orang ahli waris, yaitu :

hal 5 dari 70 hal putusan No. 573/Pdt.Bth/2016/PN Jkt.Utr.

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

- **VERONICA** in casu **PEMBANTAH I**;
 - **LIOE ROBY** in casu **PEMBANTAH II**;
 - **LIOE ROBIN** in casu **PEMBANTAH III**;
 - **LIOE RONY** in casu **PEMBANTAH IV**; dan
 - **LIOE PETER** in casu **TURUT TERBANTAH I**.
11. Bahwa permasalahan hukum dimulai manakala, **TERBANTAH III** yang pada saat itu merupakan Direktur dari **PT. TIWA MUDA CONTRACTOR** in casu **TERBANTAH II** dalam perkara a quo **SECARA MELAWAN HUKUM KEMBALI MENJUAL** Tanah Objek Sengketa kepada **TERBANTAH I** dengan dasar Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 132 tertanggal 15 Februari 1995 (selanjutnya disebut "**Akta Nomor 132**") yang juga dibuat dihadapan **TURUT TERBANTAH IV**;
12. Bahwa **TURUT TERBANTAH IV** sudah sepatutnya mengetahui bahwa Tanah Objek Sengketa sesungguhnya telah dijual **TERBANTAH II** kepada **TURUT TERBANTAH II** berdasarkan **Akta Nomor 31** pada **tanggal 17 November 1988**, namun ternyata **TURUT TERBANTAH IV** SEOLAH-OLAH LUPA, PURA-PURA LUPA, ATAU SENGAJA MELUPAKAN PERISTIWA **HUKUM** tersebut sehingga tetap membuat **Akta Nomor 132** pada **tanggal 15 Februari 1995** untuk menerangkan proses jual beli Tanah Objek Sengketa dari **TERBANTAH II** kepada **TERBANTAH I**. Dengan demikian nyata bahwa Akta Nomor 132 tertanggal 15 Februari 1995 **bertentangan** dengan Akta Nomor 31 tertanggal 17 November 1998 yang **TELAH LEBIH DAHULU ADA**, sehingga Akta Nomor 132 tertanggal 15 Februari 1995 patut dinyatakan **BATAL DEMI HUKUM**;
13. Bahwa untuk menindaklanjuti Akta Nomor 132, **TERBANTAH I** kemudian membuat akta-akta lainnya yang berhubungan dengan jual beli Tanah Objek Sengketa yang dilakukan secara melawan hukum, yakni :
- Akta Pemberian Hak dan Kuasa Nomor 133 tertanggal 15 Februari 1995 yang dibuat dihadapan Notaris Moendjiati Soegito, S.H. (**TURUT TERBANTAH IV**);
 - Akta Pernyataan Nomor 21 tertanggal 14 Juni 2012 yang dibuat dihadapan Pranata Nusantara, S.H, Notaris di Jakarta;
 - Akta Penegasan Adanya Jual Beli Nomor 22, tertanggal 14 Juni 2012, yang dibuat dihadapan Pranata Nusantara, S.H, Notaris di Jakarta. sehingga terhadap akta-akta tersebut haruslah juga dinyatakan **BATAL DEMI HUKUM**;
- MENGENAI LAPORAN PIDANA ANDI MAODANG TERHADAP TERBANTAH – I**;
14. Bahwa pada tanggal 25 Mei 2001, melalui Laporan Polisi No. Pol : LP/1396/K/V/2001/Satgas Ops C tanggal 25 Mei 2001, **ANDI MAODANG** selaku karyawan Alm. **LIOE YENNY WIJAYA** yang menempati Tanah Objek Sengketa telah melaporkan **TERBANTAH I** atas dugaan Tindak Pidana

hal 6 dari 70 hal putusan No. 573/Pdt.Bth/2016/PN Jkt.Utr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Penipuan dan Penggelapan Hak Benda Tak Bergerak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 378 KUHP dan Pasal 385 KUHP, yang terjadi di Taman Nyiur Blok K No. 15, Kel. Sunter Agung, Kec. Tanjung Priok, Jakarta Utara yang mana terhadap Laporan Pidana tersebut telah terbit Surat Perintah Penyidikan No. Pol : SP.Sidik/1842/V/2001/Dit Serse tanggal 31 Mei 2001.;
15. Bahwa kemudian, pada tanggal 16 September 2002 melalui Surat No. Pol : B/8753/IX/2002/Dit Serse perihal Permintaan ijin/ijin khusus penyitaan, **POLDA METRO JAYA** meminta kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat untuk melakukan penyitaan terhadap :
- (a) Asli Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 132 tanggal 15 Pebruari 1995, Notaris Moendjiati Soegito, S.H. antara **H. SJAMSI BACHRUM NASUTION** dengan **DHARMADI BUDIMAN**;
- (b) Asli Pemberian Hak dan Kuasa Nomor 133 tanggal 15 Pebruari 1995, Notaris Moendjiati Soegito, S.H. antara **H. SJAMSI BACHRUM NASUTION** dengan **DHARMADI BUDIMAN**.;
- yang diduga ada hubungannya langsung dengan tindak pidana yang terjadi yakni tindak pidana penipuan dan penggelapan hak benda tak bergerak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 378 KUHP dan Pasal 385 KUHP, yang terjadi di Taman Nyiur Blok K No. 15, RT/RW 007/015, Kel. Sunter Agung, Kec. Tanjung Priok, Jakarta Utara;
16. Bahwa karena merasa tertekan dengan ditindaklanjutnya Laporan Polisi No. Pol : LP/1396/K/V/2001/Satgas Ops C tanggal 25 Mei 2001, Para Terlapor cq. **TERBANTAH I** dan **TERBANTAH II** menyetujui untuk menyelesaikan permasalahan Tanah Objek Sengketa secara damai. Faktanya, bahwa pada tanggal 15 Januari 2003, **TERBANTAH I** memberikan persetujuan atas Surat Pernyataan kuasanya, yakni **IR. FREDDY SUTIKNO HARTANTO** untuk tidak lagi menuntut kepemilikan atas Tanah Objek Sengketa yang dikuasai oleh **ANDI MAODANG**. Adapun bunyi Surat Pernyataan tersebut berbunyi sebagai berikut :

SURAT PERNYATAAN

Yang bertandatangan di bawah ini :

Nama : Ir. Freddy Sutikno Hartanto;
Pekerjaan : Wiraswasta;
Alamat : Jl. Prof. Dr. Latumenten II/26;
Jakarta 11460;

Bahwa berdasarkan Surat Kuasa dari Dharmadi Budiman kepada saya tertanggal 09 Oktober tahun 2002 tentang pengurusan 4 (empat) kavling tanah di Sunter, Taman Nyiur yang dibeli dari PT TIWA MUDA CONTRACTORS, dimana termasuk didalamnya kavling Blok K Nomor 15 seluas 400m2, sesuai dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) No. 132, tanggal 15 Februari 1995 oleh Notaris MOENDJIATI SOEGITO, S.H. di Jakarta, dengan ini menyatakan :

hal 7 dari 70 hal putusan No. 573/Pdt.Bth/2016/PN Jkt.Utr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa **DHARMADI BUDIMAN** “TIDAK” MENUNTUT lagi atas kavling Blok K, nomor 15 yang sekarang ini dikuasai oleh pemiliknya melalui Sdr. ANDI ODANG yang menempatnya.;
2. **Urusan kavling Sdr. ANDI ODANG** telah kami selesaikan langsung dengan Bp. H. Sjamsi B. Nasution selaku direktur PT TIWA MUDA CONTRACTORS;

Demikian surat pernyataan ini dibuat dengan sebenar-benarnya dan untuk dipergunakan sebagaimana mestinya;

Jakarta, 15 Januari 2003

Mengetahui/Menyetujui :

Yang membuat pernyataan :

ttd.

meterai 6000

ttd.

DHARMADI BUDIMAN

Ir. Freddy Sutikno Hartanto

17. Bahwa menindaklanjuti Surat Pernyataan **IR. FREDDY SUTIKNO HARTANTO** selaku Kuasa **TERBANTAH I** pada tanggal 15 Januari 2003, kemudian **TERBANTAH II** menerbitkan Surat Penyerahan Tanah Kavling Blok K No. 15 Taman Nyiur Sunter, Jakarta Utara yang menyatakan untuk **tidak lagi menuntut** Tanah Objek Sengketa. Surat tersebut selengkapnya berbunyi sebagai berikut :

SURAT PENYERAHAN
TANAH KAVLING BLOK K NO. 15
TAMAN NYIUR SUNTER-JAKARTA UTARA

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : DARWIS LINTANG;
Alamat : Kebon Kosong VIII No. 49;
Kemayoran-Jakarta Pusat;

Bahwa sehubungan dengan surat kuasa No. : 21/TMC-STR/IX/2002, tertanggal 19 September 2002 dari Direktur Utama PT. Tiwa Muda Contractor (H. Sjamsi B. Nasution) kepada saya (Darwis Lintang) maka dengan ini saya untuk dan atas nama PT. Tiwa Muda Contractor menyatakan :

1. Bahwa **pihak yang membuat pernyataan ini tidak akan menuntut/menggugat lagi atas tanah Kavling Blok K No. 15, Taman Nyiur Sunter Jakarta Utara**, yang sekarang ini masih ditempati oleh Saudara Andi Odang/Saudara Jonathan.;
2. Bahwa selanjutnya mulai hari ini, Rabu tanggal 29 Januari 2003, bahwa lokasi tanah kavling Blok K No. : 15 Taman Nyiur Sunter Jakarta Utara menjadi **Hak Sdr. Jonathan yang sekarang ini ditempati oleh Sdr. Andi Odang.**;

Demikian surat pernyataan ini dibuat untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.;

Jakarta, 29 Januari 2003;

Yang membuat pernyataan,

hal 8 dari 70 hal putusan No. 573/Pdt.Bth/2016/PN Jkt.Utr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

meterai + ttd.

Darwis Lintang;

Tembusan :

- Direktur Utama PT. Tiwa Muda Contractor;

18. Bahwa dikarenakan **TERBANTAH I** dan **TERBANTAH II** telah menyatakan untuk menyelesaikan permasalahan menyangkut Tanah Objek Sengketa secara damai dan sehubungan masing-masing pihak telah membuat Surat Pernyataan, maka pada tanggal 29 Januari 2003, melalui **ANDI MAODANG**, Alm. **LIOE YENNY WIJAYA** menyetujui untuk membuat Surat Permohonan Pencabutan Laporan Polisi No. Pol : 1396/K/V/2001 Satgas Ops c yang selengkapnya berbunyi sebagai berikut :

Jakarta, 29 Januari 2003;

Kepada Yth.

Bapak KAPOLDA METRO JAYA;

Up. Bapak Kaditserse Polda Metro Jaya;

Jl. Jenderal Sudirman;

Jakarta

Hal : Permohonan Pencabutan Laporan Polisi;

No. Pol : 1396/K/V/2001 Satgas ops C;

Tertanggal 25 Mei 2001

Dengan hormat,

Bahwa sehubungan dengan laporan polisi No. Pol : 1396/K/V/2001 Satgas ops C tertanggal 25 Mei 2001, atas nama pelapor ANDI MAODANG (copy laporan terlampir) yang sekarang ini ditangani oleh Penyidik Polda Metro Jaya melalui KANITBANGTAH;

Bahwa selanjutnya berhubung antara Pihak Pelapor dengan Pihak Terlapor telah ada kesepakatan yaitu pihak Terlapor melalui kuasanya telah membuat Surat Pernyataan (copy terlampir) yang intinya bahwa PT. Tiwa Muda Contractor menyerahkan sepenuhnya atas kavling Blok K No. : 15, Taman Nyiur Sunter Jakarta Utara kepada Sdr. Jonathan/Andi Maodang.;

Bahwa sehubungan dengan hal-hal tersebut di atas maka dengan segala kerendahan hati kami memohon dan meminta ke hadapan Bapak supaya laporan polisi No. Pol : 1396/K/V/2001 Satgas ops C tertanggal 25 Mei 2001

tersebut kami menyatakan mencabut kembali.;

Demikian Surat Permohonan Pencabutan Laporan Polisi tersebut di atas dibuat untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.;

Atas perhatian dan terkabulnya permohonan kami tersebut kami mengucapkan banyak terima kasih.;

Yang mencabut/Pelapor,

meterai 6000 + ttd.;

Andi Maodang;

MENGENAI KESEPAKATAN DAMAI ANTARA TERBANTAH I DAN TERBATNAH II

19. Bahwa **TERBANTAH I** sebenarnya telah mengetahui bahwa **TERBANTAH III** dalam jabatannya selaku Direktur pada **TERBANTAH II** telah menjual Tanah Objek Sengketa kepada 2 (dua) Pihak yang berbeda secara melawan hukum,

hal 9 dari 70 hal putusan No. 573/Pdt.Bth/2016/PN Jkt.Utr.

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

dimana pada tanggal 2 Oktober 2002 telah dibuat Surat Perjanjian antara **TERBANTAH III** selaku Direktur pada **TERBANTAH II** dengan **TERBANTAH I** agar **TERBANTAH II** memberikan ganti rugi kepada **TERBANTAH I** berkenaan dengan hal tersebut, yang isinya kami kutip sebagai berikut :

SURAT PERJANJIAN

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Bapak H. Sjamsi Bachrum Nasution, selaku Direktur PT. Tiwa Muda Contractors beralamat di Jl. Cilandak Raya KKO, Kompleks Vico no. 5, Jakarta Selatan, disebut sebagai **PIHAK PERTAMA**.

Bapak Dharmadi Budiman, selaku perorangan, beralamat di Jl. Rajawali Selatan Raya no. 17 Jakarta Pusat, disebut sebagai **PIHAK KEDUA**.

Pasal 1

PIHAK PERTAMA mengakui dan bertanggung jawab atas semua biaya-biaya yang telah dikeluarkan oleh **PIHAK KEDUA** atas pembelian tanah di **Perumahan Taman Nyiur, Sunter** Blok R/15, Blok R/16, **Blok K/15** dan Blok T1 serta biaya-biaya lainnya yang total berjumlah Rp. 532.391.250,- (limaratus tiga puluh dua juta tigaratus sembilan puluh satu ribu dua ratus lima puluh rupiah)

Pasal 2

PIHAK PERTAMA berjanji untuk mengganti kerugian semua uang yang disebutkan, dalam pasal 1, ditambah dengan bunganya, sehingga menjadi Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah).

Pasal 3

PIHAK PERTAMA akan membayar **PIHAK KEDUA** dengan cek kontan, masing-masing sebesar :

1. Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) yang akan dibayar tanggal 30 Oktober 2002
2. Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) yang akan dibayar tanggal 15 Nopember 2002
3. Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) yang akan dibayar tanggal 30 Nopember 2002

Pasal 4

Apabila **PIHAK PERTAMA** lalai atau terlambat dalam membayar pada tanggal tanggal dimaksud dalam pasal 3, maka **PIHAK PERTAMA** bersedia dikenakan denda keterlambatan 12%/tahun atau 1%/bulan, dihitung dari tanggal keterlambatan pembayaran.

Pasal 5

Apabila ada persengketaan dalam pembayaran tersebut diatas, dapat dipilih kantor Pengadilan Negeri Jakarta Pusat.

Pasal 6

Demikian surat perjanjian ini dibuat dalam rangkap 2 (dua) yang masing-masing dipegang oleh **PIHAK PERTAMA** dan **PIHAK KEDUA**.

Jakarta, 02 Oktober 2002

Pihak Pertama

Pihak Kedua

ttd.

ttd.

hal 10 dari 70 hal putusan No. 573/Pdt.Bth/2016/PN Jkt.Utr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sjamsi B. Nasution

Dharmadi Budiman

20. Bahwa dalam perkembangannya, **TERBANTAH II** telah lalai dan tidak memenuhi kewajiban pembayaran ganti rugi (wanprestasi) kepada **TERBANTAH I** dalam kurun waktu sebagaimana diatur dalam Pasal 3 Surat Perjanjian antara **TERBANTAH I** dan **TERBANTAH II** yang mana atas kelalaian **TERBANTAH II** tersebut melalui Surat tertanggal 15 Juli 2003, **TERBANTAH I** menyatakan bahwa :
"Perlu kami tegaskan bahwa berhubung waktu yang Bapak telah sepakati bersama dalam surat perjanjian, bahwa dimulai tanggal 30 Oktober 2002 dst, ternyata sampai dengan hari ini tgl 15 July 2003 (sudah 8,5 bln) masih belum juga kami terima pelunasannya, maka melalui surat ini kami minta Bapak dapat segera membayar sisa dari kewajiban Bapak terhadap kami yaitu **Rp. 850.000.000,- (delapan ratus lima puluh juta rupiah) secara sekaligus.**";
Kami sudah cukup sabar menunggu pembayaran dari Bapak, mengingat kasus ini sudah berjalan sejak tahun 1995 (hampir 8 tahun). Apabila sampai dengan akhir bulan ini, sesuai dengan janji di surat Bapak, Bapak masih belum juga dapat melunasinya, maka kami akan mengambil suatu tindakan lain.;
21. Bahwa dari Surat tertanggal 15 Juli 2003, diperoleh fakta bahwa **TERBANTAH I** telah menerima biaya ganti rugi dari **TERBANTAH II** sebesar Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah), sehubungan dengan perbuatan yang dilakukan **TERBANTAH II** yang sebenarnya berdasarkan Akta Nomor 31, **TERBANTAH II** telah menjual Tanah Objek Sengketa kepada **TURUT TERBANTAH II**, namun tanah yang sama dijual kembali secara melawan hukum berdasarkan Akta Nomor 132 kepada **TERBANTAH I** dengan notaris yang sama yang mengurus jual beli antara **TERBANTAH II** dan **TURUT TERBANTAH II** in casu **TURUT TERBANTAH IV.**;
22. Bahwa kemudian pada tanggal 24 Januari 2004, **TERBANTAH I** kembali menanyakan **TERBANTAH II** perihal realisasi pembayaran ganti rugi berdasarkan Surat Perjanjian tertanggal 02 Oktober 2002. Hal ini dikarenakan **TERBANTAH II** terus menerus lalai dalam memberikan ganti rugi kepada **TERBANTAH I** sehubungan dengan kerugian yang dideritanya akibat Penipuan **TERBANTAH II** dan **TERBANTAH III** berkenaan dengan Jual Beli Tanah Objek Sengketa. Adapun surat **TERBANTAH I** kepada **TERBANTAH II** tertanggal 24 Januari 2004 berbunyi sebagai berikut :
"Bersama surat ini kami ingin menanyakan realisasi perjanjian antara saya (Dharmadi Budiman) dengan Bapak Sjamsi tertanggal 02 Oktober 2002, dimana dari janji pembayaran pertamapun belum terealisasi, padahal

hal 11 dari 70 hal putusan No. 573/Pdt.Bth/2016/PN Jkt.Utr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

janji itu adalah tanggal 30 Oktober 2002, dimana bapak berjanji akan membayar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah), dan tentu saja untuk janji pembayaran kedua dan ketiga juga meleset.

Oleh karena itu, kami meminta jawaban Bapak, kapan Bapak dapat merealisasikan pembayaran-pembayaran tersebut. **Kami minta kepastian**

bapak sampai dengan sekarang Bapak hanya membayar Rp. 250.000.000,- (dua ratus limapuluh juta rupiah) saja. Berarti masi kurang Rp. 750.000.000,- (tujuh ratus lima puluh juta rupiah) lagi. **Kami yakin bahwa Bapak tidak akan memungkiri perjanjian tersebut.”;**

23. Menindaklanjuti surat tertanggal 24 Januari 2004 tersebut, pada tanggal 05 Mei 2004, **TERBANTAH I** kembali lagi menyurati **TERBANTAH II** untuk menagih sisa pembayaran ganti kerugian yang diderita **TERBANTAH I** akibat pembelian Tanah Objek Sengketa yang sebenarnya telah terlebih dahulu secara sah dijual kepada **TURUT TERBANTAH II**, dimana dari surat tertanggal 24 Januari 2004 dan surat tertanggal 5 Mei 2004, diperoleh fakta bahwa **TERBANTAH I** telah menerima ganti kerugian dari **TERBANTAH II** sebesar **Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah)**. Adapun surat tertanggal 5 Mei 2004 selengkapnya berbunyi sebagai berikut :

Jakarta 05 Mei 2004;

Kepada yth,

Bapak Sjamsi B. Nasution;

PT TIWA MUDA CONTRACTORS;

Jakarta.

Dengan hormat,

Bersama surat ini, kami sekali lagi ingin menanyakan tentang tagihan kami yang masih ada di Bapak **sesuai perjanjian kita bersama** sebesar **Rp. 750.000.000,- (Tujuh Ratus lima puluh juta rupiah) lagi, yang mana dari tagihan sebesar Rp. 1 milyar, Bapak sudah membayar 3x yaitu masing2 Rp 50 juta, Rp 100 juta dan terakhir Rp 100 juta.;**

Kami sangat menghargai itikad baik Bapak selama ini, dan kami yakin bahwasanya Bapak tetap ingin menyelesaikan kewajiban Bapak kepada kami, seperti pembicaraan Bapak berkali-kali kepada saya, bahwa Hutang tidak mau dibawa mati.;

Oleh karena itulah, maka pada saat ini kami sekali lagi meminta jawaban dari Bapak.

Demikianlah surat kami agar dapat menjadi bahan pertimbangan Bapak dan segera menindaklanjuti perjanjian kita. Terima kasih.;

Hormat kami,

ttd.

DHARMADI BUDIMAN;

24. Bahwa selanjutnya **TERBANTAH II** melalui Surat Nomor 003/TMC/JKT/V/2004 tertanggal 18 Mei 2004 menanggapi kedua Surat

hal 12 dari 70 hal putusan No. 573/Pdt.Bth/2016/PN Jkt.Utr.

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

TERBANTAH I, yakni surat tertanggal 24 Januari 2004 dan surat tertanggal

05 Mei 2004 tersebut dengan tanggapan sebagai berikut :

Jakarta, 18 Mei 2004;

No. : 003/TMC/JKT/V/2004;

Kepada Yth.

Bapak Dharmadi Budiman

di-

J a k a r t a

Dengan hormat,

Menanggapi dengan baik surat Bapak tertanggal 05 Mei 2004, kami mohon

perhatian dan pengertian Bapak untuk hal-hal di bawah ini :

1. Kami mohon maaf karena pembayaran kami meleset;
2. Jujur kami akui, urusan kami dengan PT. Yakin Gloria belum selesai.

Dan sekarang dalam tingkat PK di Mahkamah Agung R.I.

3. Dengan penjelasan ini kami minta dengan hormat kesabaran Bapak

lagi untuk memberikan kelonggaran kepada kami.;

Sekian surat kami, atas pengertian dan kesabaran Bapak, kami ucapkan

banyak terima kasih.;

Hormat kami,

ttd. Stempel PT. Tiwa Muda Contractors;

H. Syamsi B. Nasution;

Direktur Utama;

25. Bahwa dengan demikian telah nyata bahwa **TERBANTAH I** sesungguhnya mengetahui dengan jelas bahwa siapa pihak yang beritikad buruk melakukan perbuatan ingkar janji yang menimbulkan kerugian yang diderita **TERBANTAH I** terkait jual beli Tanah Objek Sengketa yang tidak lain adalah **TERBANTAH II** dan **TERBANTAH III** dalam jabatannya selaku Direktur **TERBANTAH II**. Dalam hal ini **TERBANTAH III** selaku Direktur **TERBANTAH II** menjual kembali Tanah Objek Sengketa yang telah secara sah dijualnya kepada **TURUT TERBANTAH II** berdasarkan Akta Nomor 31 di hadapan **TURUT TERBANTAH IV**.;

ITIKAD BURUK TERBANTAH I DENGAN MENGAJUKAN JUGA PERMOHONAN HAK ATAS TANAH OBJEK SENGKETA

26. Bahwa karena menganggap permasalahan antara **TERBANTAH I** dan **TERBANTAH II** berkenaan dengan Tanah Objek Sengketa yang merupakan milik Alm. **LIOE YENNY WIJAYA** telah selesai dengan adanya Surat Perjanjian Tanggal 02 Oktober 2002, maka sejak tanggal 9 April 2003, Alm. **LIOE YENNY WIJAYA** mulai mengajukan permohonan pembuatan Sertifikat Tanah pada Kantor **TURUT TERBANTAH VI**. ;
27. Namun disisi lain, **TERBANTAH II** ternyata gagal memenuhi kewajibannya untuk melakukan pembayaran ganti rugi kepada **TERBANTAH I** berdasarkan Surat Perjanjian tertanggal 02 Oktober 2002, dimana **TERBANTAH I** diketahui hanya menerima ganti rugi sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus limapuluh juta) dari total Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) yang

hal 13 dari 70 hal putusan No. 573/Pdt.Bth/2016/PN Jkt.Utr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- diperjanjikan **TERBANTAH II**, sehingga pada tahun 2012 **MUNCUL ITIKAD BURUK** dari **TERBANTAH I** untuk kembali mengaku-aku sebagai pemilik Tanah Objek Sengketa dengan menggunakan Akta Nomor 132 dan Akta Nomor 133 yang dibuat di hadapan **TURUT TERBANTAH IV** patut diduga **SETELAH** berjalan 10 (Sepuluh) Tahun, **TERBANTAH I** merasa lelah untuk menagih ganti rugi dari **TERBANTAH II**, Pada Tahun 2012, **TERBANTAH I** kemudian berupaya untuk mempertegas kedua akta tersebut dengan Akta Pernyataan Nomor 21 tertanggal 14 Juni 2012 yang dibuat dihadapan Pranata Nusantara, S.H, Notaris di Jakarta ("**Akta Nomor 21**") dan Akta Penegasan Adanya Jual Beli Nomor 22, tertanggal 14 Juni 2012, yang juga dibuat dihadapan Pranata Nusantara, S.H, Notaris di Jakarta ("**Akta Nomor 22**");
28. Bahwa pada tanggal 03 September 2012, **TERBANTAH I** kemudian berupaya untuk mencari celah hukum dengan menggunakan akta-akta rekayasa yang dimilikinya untuk mengajukan permohonan hak/atau mengurus Sertifikat Tanah di Kantor Badan Pertanahan Kota Administratif Jakarta Utara in casu **TURUT TERBANTAH VI** yang mana atas permohonan tersebut diblokir oleh **TURUT TERBANTAH I** selaku salah satu ahli waris dari Alm. **LIOE YENNY WIJAYA**;
29. Bahwa **TURUT TERBANTAH VI** kemudian menerbitkan Surat Nomor 1974/31.72.600.13/XII/2012 perihal pemberitahuan tertanggal 26 Desember 2012 yang menolak dengan tegas Surat Permohonan Hak Atas Tanah yang diajukan **TERBANTAH I** ("**Objek Sengketa TUN I**"), karena adanya pemblokiran dari **TURUT TERBANTAH I** dengan pertimbangan bahwa Akta Nomor 31 yang pada akhirnya menjadi dasar kepemilikan **PARA PEMBANTAH** dan **TURUT TERBANTAH I** atas Tanah Objek Sengketa telah lebih dahulu ada dibanding Akta Nomor 132 yang dibuat oleh **TERBANTAH I** dan **TERBANTAH II**, sehingga penolakan tersebut dibenarkan secara hukum;
30. Bahwa pada tanggal 18 Maret 2013, **TERBANTAH I** mengajukan Gugatan atas Objek Sengketa TUN I yang diterbitkan oleh **TURUT TERBANTAH VI** di Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta dengan Nomor **33/G/2013/PTUN-JKT** dimana kedudukan **TERBANTAH I** dalam sengketa tata usaha negara tersebut adalah sebagai **PENGUGAT**, kedudukan **TURUT TERBANTAH VI** adalah **TERGUGAT**, dan kedudukan **PARA PEMBANTAH** dan **TURUT TERBANTAH I** adalah sebagai **PARA TERGUGAT II INTERVENSI**;
- Bahwa atas Gugatan Tata Usaha Negara dengan Nomor Register 33/G/2013/PTUN-JKT, pada tanggal 2 Juli 2013, Majelis Hakim Tata Usaha Negara dalam perkara a quo menjatuhkan Putusan Akhir dengan Amar Putusan sebagai berikut :

MENGADILI

hal 14 dari 70 hal putusan No. 573/Pdt.Bth/2016/PN Jkt.Utr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- I. Dalam Eksepsi;
 - Menolak Eksepsi Tergugat dan Para Tergugat II Intervensi;
- II. Dalam Pokok Perkara ;
 1. Menolak Gugatan Penggugat seluruhnya;
 2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 202.000,- (dua ratus dua ribu rupiah).;

TERBANTAH I BERITIKAD BURUK DALAM MENGAJUKAN GUGATAN PERDATA KEPADA TURUT TERBANTAH I TANPA MELIBATKAN PARA PEMBANTAH

31.

Objek Sengketa I ditolak, **TERBANTAH I** kemudian secara licik mengajukan Gugatan Perdata dengan nomor Register 74/Pdt.G/2014/PN.Jkt. Utr kepada **TERBANTAH II**, **TURUT TERBANTAH I**, **TURUT TERBANTAH II** dan **TURUT TERBANTAH III TANPA MENGIKUTSERTAKAN/MELIBATKAN PARA PEMBANTAH** sebagai **PIHAK** dalam perkara a quo;

32. Bahwa ironisnya, **TURUT TERBANTAH I** juga tidak pernah melaporkan adanya perkara perdata a quo kepada **PARA PEMBANTAH**, karena sebagai orang yang awam hukum, **TURUT TERBANTAH I** menganggap bahwa Gugatan Perdata dengan nomor Register 74/Pdt.G/2014/PN.Jkt. Utr. tersebut diajukan **TERBANTAH I** untuk menuntut ganti rugi dari **TERBANTAH II** sehubungan dengan perbuatan yang dilakukan **TERBANTAH II** kepada **TERBANTAH I** yang mengakibatkan kerugian terhadap **TERBANTAH I**;
33. Bahwa **TURUT TERBANTAH I** tidak pernah melakukan perbuatan melawan hukum apapun yang mengakibatkan kerugian bagi **TERBANTAH I**. Dalam hal ini justru **TERBANTAH I** lah yang beritikad buruk dalam mengajukan Gugatan Perdata dengan nomor Register 74/Pdt.G/2014/PN.Jkt. Utr., padahal **TERBANTAH I** telah menyatakan dengan tegas tidak lagi menuntut hak atas Tanah Objek Sengketa, karena permasalahan antara **TERBANTAH I** dan **TERBANTAH II** seharusnya diselesaikan berdasarkan Surat Perjanjian tanggal 02 Oktober 2002 antara **TERBANTAH I** dan **TERBANTAH II**;
34. Bahwa Gugatan Perdata Nomor 74/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Utr seharusnya dinyatakan kurang pihak (plurum litis consortium) karena tidak mengikutsertakan **PARA PEMBANTAH** selaku ahli waris lainnya dari Alm. **LIOE YENNY WIJAYA** yang juga menjadi **TERGUGAT II INTERVENSI** dalam Perkara Nomor 33/G/2013/PTUN-JKT baik sebagai Tergugat maupun sebagai Turut Tergugat, namun karena Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara kurang cermat dalam mengadili Perkara a quo, maka Gugatan Perdata Nomor 74/Pdt.G/2014/PN.Jkt. Utr tersebut dikabulkan untuk sebagian dengan Amar Putusan sebagai berikut :

MENGADILI :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian;
2. Menyatakan Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik;

hal 15 dari 70 hal putusan No. 573/Pdt.Bth/2016/PN Jkt.Utr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum (onrechtmatige daad) yang merugikan Penggugat;
4. Menghukum Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tunduk dan taat terhadap putusan perkara ini;
5. Menyatakan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 132 tanggal 15 Pebruari 1995 dan Akta Pemberian Hak dan Kuasa Nomor 133 tanggal 15 Pebruari 1995 dan Akta Pernyataan Nomor 21 tertanggal 14 Juni 2012, serta Akta Penegasan Adanya Jual Beli Nomor 22 tertanggal 14 Juni 2012 adalah sah dan mengikat secara hukum.;
6. Menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah atas tanah seluas 400 M2 (empat ratus meter persegi) yang terletak di Komplek Taman Nyiur Kavling Blok K 15 RT 007 RW 015, Kelurahan Sunter Agung, Kecamatan Tanjung Priok Jakarta Utara setempat dikenal dengan Proyek Perumahan Taman Nyiur Sunter, dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Sebelah Timur berbatasan dengan : Jalan Lingkungan Perumahan;
 - Sebelah Barat berbatasan dengan : Bangunan Rumah Blok K. 14;
 - Sebelah Utara berbatasan dengan : Jalan Lingkungan Perumahan;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan : Bangunan Rumah Blok K. 16;
7. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp. 5.636.000,- (lima juta enam ratus tiga puluh enam ribu rupiah) secara tanggung renteng;
8. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;
35. Bahwa dari Amar Putusan dalam perkara Perdata a quo diperoleh fakta bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara **TIDAK PERNAH melakukan pemeriksaan dan TIDAK PERNAH MENYATAKAN PEMBATALAN** terhadap :
 - Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 31 tanggal 17 Nopember 1988 yang dibuat dihadapan Notaris Moendjiati Soegito, S.H;
 - Akta Pemberian Hak dan Kuasa Nomor 32, tanggal 17 Nopember 1988, dibuat dihadapan Notaris Moendjiati Soegito, S.H;
 - Akta Penegasan Adanya Jual Beli Nomor 76 tanggal 15 Juni 1993 yang dibuat **TURUT TERBANTAH II** dan **TURUT TERBANTAH III** dihadapan **J.E. MAOGIMON,S.H. (TURUT TERBANTAH V)**;
 - Akta Penjualan dan Pembelian Nomor 103 tanggal 18 Mei 1995. sehingga terhadap akta-akta tersebut haruslah dinyatakan sebagai akta yang sah dan mengikat secara hukum. Terlebih lagi keberadaan akta-akta tersebut telah ada sebelum Akta Perjanjian yang dimiliki **TERBANTAH I** dan **TERBANTAH II** diterbitkan.;
36. Bahwa **PARA PEMBANTAH** menemukan fakta bahwa **TERBANTAH II** pernah digugat oleh seorang yang bernama Arbain di Pengadilan Negeri Jakarta Utara dengan nomor register 184/Pdt.G/2009/PN.Jkt.Utr hal mana dikarenakan **TERBANTAH II** juga melakukan penjualan atas satu objek bidang tanah yang sama yang terletak di Blok T, Kaveling Nomor 1 Taman

hal 16 dari 70 hal putusan No. 573/Pdt.Bth/2016/PN Jkt.Utr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nyiur Sunter kepada 2 (dua) pihak yang berbeda sebagaimana dilakukannya dalam perkara ini, bahkan secara mengejutkan pembeli lainnya adalah **TERBANTAH I** yang mana jual beli tersebut juga dilakukan dihadapan **TURUT TERBANTAH IV** selaku notaris di Jakarta, sehingga patut diduga perkara-perkara serupa ini merupakan modus penipuan, karena bagaimana mungkin atas satu objek yang sama dijual kepada 2 (dua) pihak yang berbeda dengan Notaris Yang Sama (in casu **TURUT TERBANTAH IV**);

37. Bahwa **PARA PEMBANTAH** selaku ahli waris lainnya dari Alm. **LIOE YENNY WIJAYA** merasa dirugikan dalam perkara perdata tersebut karena tidak pernah diikutsertakan/dilibatkan baik sebagai Tergugat maupun sebagai Turut Tergugat dan secara yuridis **PARA PEMBANTAH** tetap berhak untuk mengajukan perlawanan/bantahan, hal mana sesuai dengan Pasal 378 Rv dan Pasal 379 Rv yang dikuatkan melalui Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 185/Pdt.Plw/2010/PN.Slmn yang dalam pertimbangannya menyatakan bahwa :

“ berdasarkan Pasal 378 Rv dan Pasal 379 Rv, untuk dapat dikabulkannya bantahan pihak ketiga diperlukan terpenuhinya 2 (dua) unsur yaitu :

- (a) adanya kepentingan dari pihak ketiga;
- (b) secara nyata hak pihak ketiga dirugikan.;

38. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia sebagai berikut :

- Yurisprudensi MA RI No.2438.K/Sip/1980 yang kaidah hukumnya berbunyi “Gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima, **karena tidak semua ahli waris turut sebagai pihak (Tergugat) dalam perkara**”.

- Yurisprudensi MA RI No.503.K/Sip/1974, tanggal 12 April 1977 yang kaidah hukumnya berbunyi :

“Bahwa **karena yang berhak atas tanah tersengketa adalah ketiga orang tersebut**, maka mereka **SEMUANYA** harus diikutsertakan dalam perkara ini, baik sebagai Penggugat maupun sebagai Tergugat.”;

- Yurisprudensi MA RI No.1078.K/Sip/1972, tanggal 11 Nopember 1975 yang kaidah hukumnya berbunyi :

“Bahwa seharusnya Paultje Pinontoan itu diikut sertakan dalam perkara, sebagai pihak yang telah menjual tanah tersebut perkara, sebagai pihak yang telah menjual tanah tersebut kepada Tergugat-Terbanding dan **Saartje Pinontoan berhak penuh atas warisan yang belum dibagi itu**;

Bahwa **berdasarkan kekurangan formil ini gugatan Penggugat-Terbanding harus dinyatakan tidak diterima.**”

Maka seharusnya Gugatan Perdata Nomor 74/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Utr dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard), karena tidak melibatkan **PARA PEMBANTAH** selaku Para Ahli Waris lainnya yang berhak selain **TURUT TERBANTAH I** yang nama-namanya tertera dalam

hal 17 dari 70 hal putusan No. 573/Pdt.Bth/2016/PN Jkt.Utr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sertipikat Tanah Objek Sengketa sebagai Pihak dalam perkara a quo apalagi **PARA PEMBANTAH** tidak pernah memberikan kuasa insidentil kepada **TURUT TERBANTAH I** untuk mewakilinya pada persidangan

Perkara Nomor 74/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Utr.;

39. Bahwa selanjutnya, **TERBANTAH I** bermodalkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 74/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Utr tersebut kembali mengajukan permohonan penerbitan Sertifikat atas Tanah Objek Sengketa kepada **TURUT TERBANTAH VI**, namun permohonan tersebut kembali ditolak oleh **TURUT TERBANTAH VI**, sampai akhirnya **TERBANTAH I** mengajukan Gugatan Tata Usaha Negara pada tanggal 18 Mei 2015, dengan Register Perkara Nomor : 116/G/2015/PTUN-Jkt.Utr sebagaimana telah diperbaikinya melalui Surat Gugatan Perbaikan tertanggal 24 Juni 2015;
40. Bahwa saat ini, **PARA PEMBANTAH** dan **TURUT TERBANTAH I** selaku pemilik yang sah atas Tanah Objek Sengketa masih melakukan upaya hukum untuk membela serta mempertahankan haknya yang dicoba direnggut oleh **TERBANTAH I** dengan memanfaatkan celah hukum dan keawaman pengetahuan hukum **TURUT TERBANTAH I**;
41. Bahwa berdasarkan dari uraian-uraian diatas dan juga berdasarkan pada peraturan perundang-undangan yang berlaku serta Yurisprudensi Mahkamah Agung RI, maka secara jelas dan nyata hak dan kepentingan dari **PARA PEMBANTAH** selaku pihak ketiga sangat dirugikan dalam putusan perkara perdata Nomor 74 Pdt.G/2014/PN. Jkt. Utr, maka sangat beralasan apabila bantahan/perlawanan **PARA PEMBANTAH** ini dapat dikabulkan.;
42. Bahwa guna menjamin agar hak-hak **PARA PEMBANTAH** tidak bersifat illusoir, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 227 HIR, sita jaminan perlu diletakkan terhadap Tanah Objek Sengketa, Oleh karena itu, **PARA PEMBANTAH** mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berkenan meletakkan sita atas Tanah Objek Sengketa tersebut;
43. Bahwa oleh karena bantahan/perlawanan **PARA PEMBANTAH** ini diajukan dengan alat bukti yang otentik, maka **PARA PEMBANTAH** selain mohon dinyatakan sebagai Pembantah yang baik dan benar (alloed opposant), Pembantah juga mohon agar putusan dalam perkara ini dapat dijatuhkan dengan amar dapat dilaksanakan terlebih dahulu (uitvoerbaar bijvoorraad), walaupun **PARA TERBANTAH** melakukan upaya hukum verzet, banding dan kasasi;
44. Bahwa berdasarkan uraian di atas, maka pelaksanaan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 74/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Utr tanggal 28 Oktober 2014 akan merugikan hak dan kepentingan **PARA PEMBANTAH**, dan oleh karenanya **PARA PEMBANTAH** mengajukan upaya hukum bantahan/perlawanan ini.;

hal 18 dari 70 hal putusan No. 573/Pdt.Bth/2016/PN Jkt.Utr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan uraian-uraian dan alasan-alasan hukum tersebut diatas, maka dengan ini **PARA PEMBANTAH** mohon dengan hormat kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara cq. Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang memeriksa perkara ini berkenan untuk mengadili dan memutuskan sebagai berikut

DALAM PROVISI;

1. Menerima dan mengabulkan permohonan provisi dari **PARA PEMBANTAH** untuk seluruhnya;
2. Menanggihkan segala upaya hukum atas Tanah Objek Sengketa dan bangunan dan segala sesuatu yang terletak diatasnya, yaitu atas tanah yang terletak di Komplek Taman Nyiur, Blok K Kapling Nomor 15, Kelurahan Sunter Agung, Kecamatan Tanjung Priok Jakarta Utara seluas 280 M2;
3. Menyatakan keputusan provisi ini dapat dijalankan dengan serta merta (uitvoerbaar bijvoorraad) meskipun **PARA TERBANTAH** menyatakan banding, kasasi maupun mengajukan perlawanan.;

DALAM POKOK PERKARA;

1. Menerima dan mengabulkan Bantahan/Perlawanan dari **PARA PEMBANTAH** untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa **PARA PEMBANTAH** adalah **PARA PEMBANTAH** yang beritikad baik dan benar;
3. Menyatakan sah menurut hukum **PARA PEMBANTAH** selaku ahli waris lainnya dari Alm. **LIOE YENNY WIJAYA**;
4. Menyatakan bahwa :
 - Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 31 tanggal 17 Nopember 1988 yang dibuat dihadapan Notaris Moendjiati Soegito, S.H;
 - Akta Pemberian Hak dan Kuasa Nomor 32, tanggal 17 Nopember 1988, dibuat dihadapan Notaris Moendjiati Soegito, S.H;
 - Akta Penegasan Adanya Jual Beli Nomor 76 tanggal 15 Juni 1993 yang dibuat **TURUT TERBANTAH II** dan **TURUT TERBANTAH III** dihadapan **J.E. MAOGIMON, S.H.**;
 - Akta Penjualan dan Pembelian Nomor 103 tanggal 18 Mei 1995; merupakan **AKTA YANG SAH DIBUAT, BERLAKU DAN MENGIKAT SECARA HUKUM**;
5. Menyatakan batal, tidak sah, tidak berlaku dan tidak mengikatnya :
 - Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 132 tertanggal 15 Februari 1995 yang dibuat dihadapan Notaris Moendjiati Soegito, S.H;
 - Akta Pemberian Hak dan Kuasa Nomor 133 tertanggal 15 Februari 1995 yang dibuat dihadapan Notaris Moendjiati Soegito, S.H.;
 - Akta Pernyataan Nomor 21 tertanggal 14 Juni 2012 yang dibuat dihadapan Pranata Nusantara, S.H, Notaris di Jakarta;
 - Akta Penegasan Adanya Jual Beli Nomor 22, tertanggal 14 Juni 2002 yang dibuat dihadapan Pranata Nusantara, S.H, Notaris di Jakarta.;
6. Menyatakan **TURUT TERBANTAH I** tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan **TERBANTAH I**;

hal 19 dari 70 hal putusan No. 573/Pdt.Bth/2016/PN Jkt.Utr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Menyatakan **TERBANTAH I** dan **TERBANTAH II** melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan hak dan kepentingan **PARA PEMBANTAH** dan **TERBANTAH I**;
 8. Menyatakan **PARA PEMBANTAH** dan **TURUT TERBANTAH I** merupakan pemilik yang sah atas Tanah Objek Sengketa, yaitu :
Sebidang Tanah Seluas 280 M2 yang terletak di Komplek Taman Nyiur Kavling Blok K 15 RT 007 RW 015, Keluarahan Sunter Agung, Kecamatan Tanjung Priok, Jakarta Utara dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Sebelah Timur berbatasan dengan : **Jalan Lingkungan Perumahan**;
 - Sebelah Barat berbatasan dengan : **Bangunan Rumah Blok K.14**;
 - Sebelah Utara berbatasan dengan : **Jalan Lingkungan Perumahan**;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan : **Bangunan Rumah Blok K.16**.
 9. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan yang diajukan oleh **PARA PEMBANTAH** atas Tanah Objek Sengketa, yaitu :
Sebidang Tanah Seluas 280 M2 yang terletak di Komplek Taman Nyiur Kavling Blok K 15 RT 007 RW 015, Keluarahan Sunter Agung, Kecamatan Tanjung Priok, Jakarta Utara dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Sebelah Timur berbatasan dengan : **Jalan Lingkungan Perumahan**;
 - Sebelah Barat berbatasan dengan : **Bangunan Rumah Blok K.14**;
 - Sebelah Utara berbatasan dengan : **Jalan Lingkungan Perumahan**;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan : **Bangunan Rumah Blok K.16**.
 10. Menyatakan Putusan Perdata No. 74/Pdt.G/2014/PN.Jkt. Utr tertanggal 28 Oktober 2014 merupakan putusan yang non eksekutabel sehingga tidak dapat dimohonkan eksekusi atau setidaknya tidaknya menanggguhkan pelaksanaan Putusan Perdata No. 74/Pdt.G/2014/PN.Jkt. Utr tertanggal 28 Oktober 2014 sampai putusan dalam perkara ini memiliki kekuatan hukum tetap;
 11. Menghukum **TERBANTAH I**, **TERBANTAH II**, dan **TERBANTAH III** serta **TURUT TERBANTAH I**, **TURUT TERBANTAH II**, **TURUT TERBANTAH III**, **TURUT TERBANTAH IV**, **TURUT TERBANTAH V**, **TURUT TERBANTAH VI** untuk tunduk dan patuh melaksanakan isi putusan dalam Perkara ini;
 12. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah diletakkan atas tanah yang terletak di Komplek Taman Nyiur, Blok K Kapling Nomor 15, Kelurahan Sunter Agung, Kecamatan Tanjung Priok Jakarta Utara seluas 280 M2;
 13. Menghukum **TERBANTAH I** dan **TERBANTAH II** untuk membayar biaya yang timbul dari perkara ini secara tanggung renteng;
- Atau;
- Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan para pihak telah datang menghadap dipersidangan, para Pembantah dihadiri oleh: MARIO SURYANSYAH, S.H M.H., dkk masing-masing berdasarkan surat kusa khusus tertanggal 18 Nopember 2017, untuk Terbantah - I dihadiri oleh : 1., hal 20 dari 70 hal putusan No. 573/Pdt.Bth/2016/PN Jkt.Utr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

VINSENSIUS H. RANTEALLO,SH.,MH., 2.,JUSTINUS TAMPUBOLON,SH., berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 20 Januari 2017, dan Terbantah - II., dihadiri oleh : IR MOHAMAD ARIFIN, / Karyawan, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 26 Januari 2017, sedangkan untuk pihak-pihak : 1. TERBANTAH- III. 2. TURUT TERBANTAH - I., 3. TURUT TERBANTAH- II. 4. TURUT TERBANTAH III., 5., TURUT TERBANTAH –IV., 6. TERBANTAH –V., 7., TURUT TERBANTAH – VI., tidak datang menghadap atau menyuruh orang lain menghadap sebagai kuasanya, meskipun baik menurut relaas panggilan sidang telah dipanggil secara patut, sedangkan ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan sesuatu halangan yang sah;

Menimbang, bahwa untuk selanjut pihak Terbantah-II., yang semula dihadiri oleh Karyawan / IR MOHAMAD AIFIN, namun pada persidangan selanjutnya tidak pernah hadir, meskipun baik menurut relaas panggilan sidang telah dipanggil secara patut, sedangkan ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan sesuatu halangan yang sah;

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum para Penggugat dengan suratnya tertanggal 7 Januari 2017, mengajukan perbaikan atas alamat **HAJI SJAMSI BACHRUM NASUTION / TERBANTAH- III., JONATAN WIRIAWAN /TURUT TERBANTAH- II., MOENDJIATI SOEGITO,SH. / TURUT TERBANTAH –IV., J.E.MAOGIMON,SH / TURUT TERBANTAH-V,** sekarang tidak diketahui keberadaanya, dan pada persidangan tanggal 30 Januari 2017, mengajukan perbaikan gugatan sebagai berikut :

1. Bahwa pada tanggal 15 September 1988, **TERBANTAH II** sebagai suatu Perseroan Terbatas yang diwakili oleh Direkturnya **H. SJAMSI B. NASUTION cq. TERBANTAH III** dan **TURUT TERBANTAH II** telah sepakat untuk melakukan perbuatan hukum jual beli tanah berdasarkan Surat Pengikatan Jual Beli Tanah Kavling tertanggal 15 September 1988 dan untuk selanjutnya Surat Pengikatan Jual Beli Tanah Kavling ini kemudian dituangkan ke dalam Akta Otentik yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Notaris Moendjiati Soegito, S.H. (**TURUT TERBANTAH IV**), yaitu Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 31 tertanggal 17 November 1988 (selanjutnya disebut “**Akta Nomor 31**”);
2. Bahwa berdasarkan bunyi Pasal 1 huruf A Akta Nomor 31, **TERBANTAH II** telah melakukan penjualan atas 4 (empat) bidang tanah yang terletak di Komplek Taman Nyiur, Sunter, Jakarta Utara kepada **TURUT TERBANTAH II** dihadapan **TURUT TERBANTAH IV** sebagai berikut :
 - a) Blok P Kapling Nomor 1 seluas 270 M2 (dua ratus tujuh puluh meter persegi);

hal 21 dari 70 hal putusan No. 573/Pdt.Bth/2016/PN Jkt.Utr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b) Blok P Kapling Nomor 31 seluas 270 M2 (dua ratus tujuh puluh meter persegi);
 - c) Blok L Kapling Nomor 11 seluas 346 M2 (tiga ratus empat puluh enam meter persegi); dan;
 - d) **Blok K Kapling Nomor 15 seluas 280 M2 (dua ratus delapan puluh meter persegi);**
(selanjutnya secara bersama-sama disebut **"4 (empat) Bidang Tanah"**);
3. Bahwa selain melakukan jual beli 4 (empat) Bidang Tanah, dalam Pasal 1 huruf B jo. Pasal 3 Akta Nomor 31, **TERBANTAH II** cq. **H. SJAMSI B. NASUTION** dan **TURUT TERBANTAH II** juga menyepakati hal lainnya yaitu **TERBANTAH II** Berkewajiban untuk melakukan pembangunan perumahan di atas 4 (empat) Bidang Tanah tersebut yang mana terhadap pembangunan perumahan tersebut **PARA PIHAK** telah sepakat untuk mengaturnya di dalam **"PERJANJIAN TAMBAHAN"** tersendiri yang **TERPISAH** dari Akta Nomor 31;
4. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 9 Akta Nomor 31, Harga Pemindahan dan Penyerahan hak atas 4 (empat) Bidang Tanah ditetapkan sebesar Rp. 93.280.000,- (sembilan puluh tiga juta dua ratus delapan puluh ribu Rupiah) dan nilai jual beli tersebut telah dibayarkan secara **LUNAS** oleh **TURUT TERBANTAH II** kepada **TERBANTAH II** sebelum penandatanganan Akta Nomor 31 di hadapan **TURUT TERBANTAH IV**, sehingga walaupun belum dituangkan ke dalam suatu Akta Jual Beli, secara *de facto* 4 (empat) Bidang Tanah sepenuhnya dimiliki oleh **TURUT TERBANTAH II** ;
5. Bahwa oleh karena secara *de facto*, 4 (empat) Bidang Tanah tersebut telah dijual **TERBANTAH II** kepada **TURUT TERBANTAH II** berdasarkan Akta Nomor 31 yang dibuat dan ditandatangani di hadapan **TURUT TERBANTAH IV**, maka agar dapat memudahkan **TURUT TERBANTAH II** untuk dikemudian hari menjual kembali baik sebagian maupun seluruh 4 (empat) Bidang Tanah tersebut kepada pihak lain, maka selanjutnya **TERBANTAH II** selaku **Pemberi Kuasa** memberikan hak dan kuasa kepada **TURUT TERBANTAH II** selaku **Penerima Kuasa** berdasarkan Akta Pemberian Hak dan Kuasa Nomor 32 tertanggal 17 Nopember 1988 yang juga dibuat dihadapan **TURUT TERBANTAH IV** (selanjutnya disebut **"Akta Nomor 32"**) untuk menjual, memindahkan, dan menyerahkan segala hak yang ada atau dapat dijalankan di atas tanah-tanah tersebut, teristimewa hak-hak yang terlahir dari Surat Ijin Penunjukan Penggunaan Tanah yang diberikan Gubernur/Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta No. 2292/A/K/BKD/1976 tertanggal 25 Oktober 1976 Jo. Surat No. 5145/VIII/1983 tertanggal 20 Agustus 1983 kepada **SIAPA SAJA termasuk pula kepada yang dikuasakan (Penerima Kuasa)** sendiri dengan harga serta syarat-syarat dan perjanjian-perjanjian yang dianggap

hal 22 dari 70 hal putusan No. 573/Pdt.Bth/2016/PN Jkt.Utr.

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

baik dan disetujui oleh yang dikuasakan (**Penerima Kuasa**) (*Vide butir II*

Akta Nomor 32);

6. Bahwa selanjutnya, pada tanggal 30 Nopember 1988, **TURUT TERBANTAH II** menjual salah satu dari 4 (empat) Bidang Tanah tersebut, yakni sebidang tanah yang terletak di Komplek Taman Nyiur, Blok K Kapling Nomor 15, Kelurahan Sunter Agung, Kecamatan Tanjung Priok Jakarta Utara seluas 280 M2 kepada **TURUT TERBANTAH III** dan kemudian pada tanggal 15 Juni 1993, **TURUT TERBANTAH II** dan **TURUT TERBANTAH III** menegaskan kembali adanya perbuatan hukum jual beli atas tanah Komplek Taman Nyiur, Blok K Kapling Nomor 15, Kelurahan Sunter Agung, Kecamatan Tanjung Priok Jakarta Utara seluas 280 M2 (dua ratus delapan puluh meter persegi) dengan harga yang telah dibayar lunas sebesar Rp. 18.500.000,- (delapan belas juta lima ratus Rupiah) melalui Akta Penegasan Adanya Jual Beli Nomor 76 yang dibuat di hadapan Notaris Joenoes Enoenng Maogimon, S.H in casu **TURUT TERBANTAH V** (selanjutnya disebut "**Akta Nomor 76**");
7. Bahwa selain melakukan perbuatan jual beli atas tanah yang terletak di Komplek Taman Nyiur, Blok K Kapling Nomor 15, Kelurahan Sunter Agung, Kecamatan Tanjung Priok Jakarta Utara seluas 280 M2 (selanjutnya disebut "**Tanah Objek Sengketa**"), berdasarkan Pasal 4 Akta Nomor 76, **TURUT TERBANTAH II** juga memberikan **Kuasa Penuh** kepada **TURUT TERBANTAH III** dengan hak substitusi yang pada pokoknya untuk memindahkan hak atas tanah tersebut menjadi milik **TURUT TERBANTAH III** atau Pihak lain kepada siapa tanah tersebut akan dimiliki selanjutnya;
8. Bahwa selanjutnya pada hari Kamis, tanggal 18 Mei 1995, **TURUT TERBANTAH III** menjual Tanah Objek Sengketa tersebut kepada Alm. **LIOE YENNY WIJAYA** yang tidak lain merupakan ibu kandung dari **PARA PEMBANTAH** dan **TURUT TERBANTAH I**, dimana jual beli tersebut dilakukan berdasarkan Akta Penjualan dan Pembelian Nomor 103 yang dibuat di hadapan **TURUT TERBANTAH V** (selanjutnya disebut "**Akta Nomor 103**");
9. Bahwa kemudian Alm. **LIOE YENNY WIJAYA** memberikan hak kepada karyawannya cq. **ANDI MAODANG** untuk menempati dan menjaga Tanah Objek Sengketa tersebut. Adapun batas-batas Tanah objek Sengketa tersebut adalah sebagai berikut :
 - Sebelah Timur berbatasan dengan : **Jalan Lingkungan Perumahan**;
 - Sebelah Barat berbatasan dengan : **Bangunan Rumah Blok K.14**;
 - Sebelah Utara berbatasan dengan : **Jalan Lingkungan Perumahan**;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan : **Bangunan Rumah Blok K.16**.
10. Bahwa Alm. **LIOE YENNY WIJAYA** telah meninggal dunia pada tanggal 30 Agustus 1999, sebagaimana dinyatakan dalam Kutipan Akta Kematian Nomor 510/U/JP/1999 yang dikeluarkan oleh Satuan Pelaksana Catatan Sipil

hal 23 dari 70 hal putusan No. 573/Pdt.Bth/2016/PN Jkt.Utr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kotamadya Jakarta Pusat dan berdasarkan Akta Keterangan Mengenai Hak Waris Nomor 4 tertanggal 2 Juni 2000 yang dibuat dihadapan Hilda Sari Gunawan, S.H., Notaris di Jakarta, Alm. **LIOE YENNY WIJAYA** memiliki 5 (lima) orang ahli waris, yaitu :

- **VERONICA in casu PEMBANTAH I;**
- **LIOE ROBY in casu PEMBANTAH II;**
- **LIOE ROBIN in casu PEMBANTAH III;**
- **LIOE RONY in casu PEMBANTAH IV;** dan
- **LIOE PETER in casu TURUT TERBANTAH I.**

11. Bahwa permasalahan hukum dimulai manakala, **TERBANTAH III** yang pada saat itu merupakan Direktur dari **PT. TIWA MUDA CONTRACTOR** in casu **TERBANTAH II** dalam perkara a quo **SECARA MELAWAN HUKUM KEMBALI MENJUAL** Tanah Objek Sengketa kepada **TERBANTAH I** dengan dasar Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 132 tertanggal 15 Februari 1995 (selanjutnya disebut "**Akta Nomor 132**") yang juga dibuat dihadapan **TURUT TERBANTAH IV;**

12. Bahwa **TURUT TERBANTAH IV** sudah sepatutnya mengetahui bahwa Tanah Objek Sengketa sesungguhnya telah dijual **TERBANTAH II** kepada **TURUT TERBANTAH II** berdasarkan **Akta Nomor 31** pada **tanggal 17 November 1988**, namun ternyata **TURUT TERBANTAH IV SEOLAH-OLAH LUPA, PURA-PURA LUPA, ATAU SENGAJA MELUPAKAN PERISTIWA HUKUM** tersebut sehingga tetap membuat **Akta Nomor 132** pada **tanggal 15 Februari 1995** untuk menerangkan proses jual beli Tanah Objek Sengketa dari **TERBANTAH II** kepada **TERBANTAH I**. Dengan demikian nyata bahwa Akta Nomor 132 tertanggal 15 Februari 1995 **bertentangan** dengan Akta Nomor 31 tertanggal 17 November 1998 yang **TELAH LEBIH DAHULU ADA**, sehingga Akta Nomor 132 tertanggal 15 Februari 1995 patut dinyatakan **BATAL DEMI HUKUM;**

13. Bahwa untuk menindaklanjuti Akta Nomor 132, **TERBANTAH I** kemudian membuat akta-akta lainnya yang berhubungan dengan jual beli Tanah Objek Sengketa yang dilakukan secara melawan hukum, yakni :

- Akta Pemberian Hak dan Kuasa Nomor 133 tertanggal 15 Februari 1995 yang dibuat dihadapan Notaris Moendjiati Soegito, S.H. (**TURUT TERBANTAH IV;**
- Akta Pernyataan Nomor 21 tertanggal 14 Juni 2012 yang dibuat dihadapan Pranata Nusantara, S.H, Notaris di Jakarta;
- Akta Penegasan Adanya Jual Beli Nomor 22, tertanggal 14 Juni 2012, yang dibuat dihadapan Pranata Nusantara, S.H, Notaris di Jakarta.; sehingga terhadap akta-akta tersebut haruslah juga dinyatakan **BATAL DEMI HUKUM.;**

MENGENAI LAPORAN PIDANA ANDI MAODANG TERHADAP TERBANTAH I

hal 24 dari 70 hal putusan No. 573/Pdt.Bth/2016/PN Jkt.Utr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

14. Bahwa pada tanggal 25 Mei 2001, melalui Laporan Polisi No. Pol : LP/1396/K/V/2001/Satgas Ops C tanggal 25 Mei 2001, **ANDI MAODANG** selaku karyawan Alm. **LIOE YENNY WIJAYA** yang menempati Tanah Objek Sengketa telah melaporkan **TERBANTAH I** atas dugaan Tindak Pidana Penipuan dan Penggelapan Hak Benda Tak Bergerak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 378 KUHP dan Pasal 385 KUHP, yang terjadi di Taman Nyiur Blok K No. 15, Kel. Sunter Agung, Kec. Tanjung Priok, Jakarta Utara yang mana terhadap Laporan Pidana tersebut telah terbit Surat Perintah Penyidikan No. Pol : SP.Sidik/1842/V/2001/Dit Serse tanggal 31 Mei 2001;
15. Bahwa kemudian, pada tanggal 16 September 2002 melalui Surat No. Pol : B/8753/IX/2002/Dit Serse perihal Permintaan ijin/ijin khusus penyitaan, **POLDA METRO JAYA** meminta kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat untuk melakukan penyitaan terhadap :
- (a) Asli Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 132 tanggal 15 Pebruari 1995, Notaris Moendjiati Soegito, S.H. antara **H. SJAMSI BACHRUM NASUTION** dengan **DHARMADI BUDIMAN**;
- (b) Asli Pemberian Hak dan Kuasa Nomor 133 tanggal 15 Pebruari 1995, Notaris Moendjiati Soegito, S.H. antara **H. SJAMSI BACHRUM NASUTION** dengan **DHARMADI BUDIMAN**;
- yang diduga ada hubungannya langsung dengan tindak pidana yang terjadi yakni tindak pidana penipuan dan penggelapan hak benda tak bergerak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 378 KUHP dan Pasal 385 KUHP, yang terjadi di Taman Nyiur Blok K No. 15, RT/RW 007/015, Kel. Sunter Agung, Kec. Tanjung Priok, Jakarta Utara;.
16. Bahwa karena merasa tertekan dengan ditindaklanjutnya Laporan Polisi No. Pol : LP/1396/K/V/2001/Satgas Ops C tanggal 25 Mei 2001, Para Terlapor cq. **TERBANTAH I** dan **TERBANTAH II** menyetujui untuk menyelesaikan permasalahan Tanah Objek Sengketa secara damai. Faktanya, bahwa pada tanggal 15 Januari 2003, **TERBANTAH I** memberikan persetujuan atas Surat Pernyataan kuasanya, yakni **IR. FREDDY SUTIKNO HARTANTO** untuk tidak lagi menuntut kepemilikan atas Tanah Objek Sengketa yang dikuasai oleh **ANDI MAODANG**. Adapun bunyi Surat Pernyataan tersebut berbunyi sebagai berikut :

SURAT PERNYATAAN

Yang bertandatangan di bawah ini :

Nama : **Ir. Freddy Sutikno Hartanto**;

Pekerjaan : **Wiraswasta**

Alamat : **Jl. Prof. Dr. Latumenten II/26;**

Jakarta 11460;

Bahwa berdasarkan Surat Kuasa dari Dharmadi Budiman kepada saya tertanggal 09 Oktober tahun 2002 tentang pengurusan 4 (empat) kavling tanah di Sunter, Taman Nyiur yang dibeli dari PT TIWA MUDA

hal 25 dari 70 hal putusan No. 573/Pdt.Bth/2016/PN Jkt.Utr.

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

CONTRACTORS, dimana termasuk didalamnya kavling Blok K Nomor 15 seluas 400m2, sesuai dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) No. 132, tanggal 15 Februari 1995 oleh Notaris MOENDJIATI SOEGITO, S.H. di Jakarta, dengan ini menyatakan :

1. Bahwa **DHARMADI BUDIMAN "TIDAK" MENUNTUT lagi atas kavling Blok K, nomor 15 yang sekarang ini dikuasai oleh pemiliknya melalui Sdr. ANDI ODANG yang menempatinnya.;**
2. **Urusan kavling Sdr. ANDI ODANG telah kami selesaikan langsung dengan Bp. H. Sjamsi B. Nasution selaku direktur PT TIWA MUDA CONTRACTORS;**

Demikian surat pernyataan ini dibuat dengan sebenar-benarnya dan untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.;

Jakarta, 15 Januari 2003

Mengetahui/Menyetujui :
ttd.

Yang membuat pernyataan :
meterai 6000 + ttd.

DHARMADI BUDIMAN

Ir. Freddy Sutikno Hartanto

17. Bahwa menindaklanjuti Surat Pernyataan **IR. FREDDY SUTIKNO HARTANTO** selaku Kuasa **TERBANTAH I** pada tanggal 15 Januari 2003, kemudian **TERBANTAH II** menerbitkan Surat Penyerahan Tanah Kavling Blok K No. 15 Taman Nyiur Sunter, Jakarta Utara yang menyatakan untuk **tidak lagi menuntut** Tanah Objek Sengketa. Surat tersebut selengkapnyanya berbunyi sebagai berikut :

SURAT PENYERAHAN
TANAH KAVLING BLOK K NO. 15
TAMAN NYIUR SUNTER-JAKARTA UTARA

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : DARWIS LINTANG
Alamat : Kebon Kosong VIII No. 49
Kemayoran-Jakarta Pusat;

Bahwa sehubungan dengan surat kuasa No. : 21/TMC-STR/IX/2002, tertanggal 19 September 2002 dari Direktur Utama PT. Tiwa Muda Contractor (H. Sjamsi B. Nasution) kepada saya (Darwis Lintang) maka dengan ini saya untuk dan atas nama PT. Tiwa Muda Contractor menyatakan :

1. Bahwa **pihak yang membuat pernyataan ini tidak akan menuntut/menggugat lagi atas tanah Kavling Blok K No. 15, Taman Nyiur Sunter Jakarta Utara, yang sekarang ini masih ditempati oleh Saudara Andi Odang/Saudara Jonathan.;**
2. Bahwa selanjutnya mulai hari ini, Rabu tanggal 29 Januari 2003, bahwa lokasi tanah kavling Blok K No. : 15 Taman Nyiur Sunter

hal 26 dari 70 hal putusan No. 573/Pdt.Bth/2016/PN Jkt.Utr.

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

Jakarta Utara menjadi **Hak Sdr. Jonathan yang sekarang ini**

ditempati oleh Sdr. Andi Odang.;

Demikian surat pernyataan ini dibuat untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Jakarta, 29 Januari 2003

Yang membuat pernyataan,

meterai + ttd.

Darwis Lintang

Tembusan :

- Direktur Utama PT. Tiwa Muda Contractor;

18. Bahwa dikarenakan **TERBANTAH I** dan **TERBANTAH II** telah menyatakan untuk menyelesaikan permasalahan menyangkut Tanah Objek Sengketa secara damai dan sehubungan masing-masing pihak telah membuat Surat Pernyataan, maka pada tanggal 29 Januari 2003, melalui **ANDI MAODANG**, Alm. **LIOE YENNY WIJAYA** menyetujui untuk membuat Surat Permohonan Pencabutan Laporan Polisi No. Pol : 1396/K/V/2001 Satgas Ops c yang selengkapnyanya berbunyi sebagai berikut :

Jakarta, 29 Januari 2003;

Kepada Yth.;

Bapak KAPOLDA METRO JAYA;

Up. Bapak Kaditserse Polda Metro Jaya;

Jl. Jenderal Sudirman;

Jakarta

Hal : Permohonan Pencabutan Laporan Polisi

No. Pol : 1396/K/V/2001 Satgas ops C

tertanggal 25 Mei 2001

Dengan hormat,

Bahwa sehubungan dengan laporan polisi No. Pol : 1396/K/V/2001 Satgas ops C tertanggal 25 Mei 2001, atas nama pelapor ANDI MAODANG (copy laporan terlampir) yang sekarang ini ditangani oleh Penyidik Polda Metro

Jaya melalui KANITBANGTAH.;

Bahwa selanjutnya berhubung antara Pihak Pelapor dengan Pihak Terlapor telah ada kesepakatan yaitu pihak Terlapor melalui kuasanya telah membuat Surat Pernyataan (copy terlampir) yang intinya bahwa PT. Tiwa Muda Contractor menyerahkan sepenuhnya atas kavling Blok K No. : 15,

Taman Nyiur Sunter Jakarta Utara kepada Sdr. Jonathan/Andi Maodang.;

Bahwa sehubungan dengan hal-hal tersebut di atas maka dengan segala kerendahan hati kami memohon dan meminta ke hadapan Bapak supaya laporan polisi No. Pol : 1396/K/V/2001 Satgas ops C tertanggal 25 Mei 2001 tersebut kami menyatakan mencabut kembali.

Demikian Surat Permohonan Pencabutan Laporan Polisi tersebut di atas dibuat untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.;

Atas perhatian dan terkabulnya permohonan kami tersebut kami mengucapkan banyak terima kasih.;

Yang mencabut/Pelapor,
meterai 6000 + ttd.

hal 27 dari 70 hal putusan No. 573/Pdt.Bth/2016/PN Jkt.Utr.

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

Andi Maodang;

MENGENAI KESEPAKATAN DAMAI ANTARA TERBANTAH I DAN TERBANTAH II

19. Bahwa ~~TERBANTAH I~~ sebenarnya telah mengetahui bahwa ~~TERBANTAH III~~ dalam jabatannya selaku Direktur pada **TERBANTAH II** telah menjual Tanah Objek Sengketa kepada 2 (dua) Pihak yang berbeda secara melawan hukum, dimana pada tanggal 2 Oktober 2002 telah dibuat Surat Perjanjian antara **TERBANTAH-II** selaku Direktur pada **TERBANTAH-II** dengan **TERBANTAH I** agar **TERBANTAH-II** memberikan ganti rugi kepada **TERBANTAH I** berkenaan dengan hal tersebut, yang isinya kami kutip sebagai berikut :

SURAT PERJANJIAN

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Bapak H. Sjamsi Bachrum Nasution, selaku Direktur PT. Tiwa Muda Contractors beralamat di Jl. Cilandak Raya KKO, Kompleks Vico no. 5, Jakarta Selatan, disebut sebagai PIHAK PERTAMA.;

Bapak Dharmadi Budiman, selaku perorangan, beralamat di Jl. Rajawali Selatan Raya no. 17 Jakarta Pusat, disebut sebagai PIHAK KEDUA.;

Pasal 1

PIHAK PERTAMA mengakui dan bertanggung jawab atas semua biaya-biaya yang telah dikeluarkan oleh PIHAK KEDUA atas pembelian tanah di **Perumahan Taman Nyiur, Sunter Blok R/15, Blok R/16, Blok K/15 dan Blok T1** serta biaya-biaya lainnya yang total berjumlah Rp. 532.391.250,- (limaratus tiga puluh dua juta tigaratus sembilan puluh satu ribu dua ratus lima puluh rupiah);

Pasal 2

PIHAK PERTAMA berjanji untuk mengganti kerugian semua uang yang disebutkan, dalam pasal 1, ditambah dengan bunganya, sehingga menjadi Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah).;

Pasal 3

PIHAK PERTAMA akan membayar PIHAK KEDUA dengan cek kontan, masing-masing sebesar :

1. Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) yang akan dibayar tanggal 30 Oktober 2002;
2. Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) yang akan dibayar tanggal 15 Nopember 2002;
3. Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) yang akan dibayar tanggal 30 Nopember 2002;

Pasal 4

Apabila PIHAK PERTAMA lalai atau terlambat dalam membayar pada tanggal tanggal dimaksud dalam pasal 3, maka PIHAK PERTAMA bersedia dikenakan denda keterlambatan 12%/tahun atau 1%/bulan, dihitung dari tanggal keterlambatan pembayaran.

hal 28 dari 70 hal putusan No. 573/Pdt.Bth/2016/PN Jkt.Utr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pasal 5

Apabila ada persengketaan dalam pembayaran tersebut diatas, dapat dipilih kantor Pengadilan Negeri Jakarta Pusat.

Pasal 6

Demikian surat perjanjian ini dibuat dalam rangkap 2 (dua) yang masing-masing dipegang oleh PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA.

Jakarta, 02 Oktober 2002

Pihak Pertama

Pihak Kedua

ttd.

ttd.

Sjamsi B. Nasution

Dharmadi Budiman

20. Bahwa dalam perkembangannya, **TERBANTAH II** telah lalai dan tidak memenuhi kewajiban pembayaran ganti rugi (wanprestasi) kepada **TERBANTAH I** dalam kurun waktu sebagaimana diatur dalam Pasal 3 Surat Perjanjian antara **TERBANTAH I** dan **TERBANTAH II** yang mana atas kelalaian **TERBANTAH II** tersebut melalui Surat tertanggal 15 Juli 2003, **TERBANTAH I** menyatakan bahwa :

"Perlu kami tegaskan bahwa berhubung waktu yang Bapak telah sepakati bersama dalam surat perjanjian, bahwa dimulai tanggal 30 Oktober 2002 dst, ternyata sampai dengan hari ini tgl 15 July 2003 (sudah 8,5 bln) masih belum juga kami terima pelunasannya, maka melalui surat ini kami minta Bapak dapat segera membayar sisa dari kewajiban Bapak terhadap kami yaitu Rp. 850.000.000,- (delapan ratus lima puluh juta rupiah) secara sekaligus.";

Kami sudah cukup sabar menunggu pembayaran dari Bapak, mengingat kasus ini sudah berjalan sejak tahun 1995 (hampir 8 tahun).

Apabila sampai dengan akhir bulan ini, sesuai dengan janji di surat Bapak, Bapak masih belum juga dapat melunasinya, maka kami akan mengambil suatu tindakan lain.;

21. Bahwa dari Surat tertanggal 15 Juli 2003, diperoleh fakta bahwa **TERBANTAH I** telah menerima biaya ganti rugi dari **TERBANTAH II** sebesar Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah), sehubungan dengan perbuatan yang dilakukan **TERBANTAH II** yang sebenarnya berdasarkan Akta Nomor 31, **TERBANTAH II** telah menjual Tanah Objek Sengketa kepada **TURUT TERBANTAH II**, namun tanah yang sama dijual kembali secara melawan hukum berdasarkan Akta Nomor 132 kepada **TERBANTAH I** dengan notaris yang sama yang mengurus jual beli antara **TERBANTAH II** dan **TURUT TERBANTAH II** in casu **TURUT TERBANTAH IV.** ;
22. Bahwa kemudian pada tanggal 24 Januari 2004, **TERBANTAH I** kembali menanyakan **TERBANTAH II** perihal realisasi pembayaran ganti rugi berdasarkan Surat Perjanjian tertanggal 02 Oktober 2002. Hal ini dikarenakan

hal 29 dari 70 hal putusan No. 573/Pdt.Bth/2016/PN Jkt.Utr.

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

TERBANTAH II terus menerus lalai dalam memberikan ganti rugi kepada **TERBANTAH I** sehubungan dengan kerugian yang dideritanya akibat Penipuan **TERBANTAH II** dan **TERBANTAH III** berkenaan dengan Jual Beli Tanah Objek Sengketa. Adapun surat **TERBANTAH I** kepada **TERBANTAH II** tertanggal 24 Januari 2004 berbunyi sebagai berikut :

"Bersama surat ini kami ingin menanyakan realisasi perjanjian antara saya (Dharmadi Budiman) dengan Bapak Sjamsi tertanggal 02 Oktober 2002, dimana dari janji pembayaran pertamapun belum terealisasi, padahal janji itu adalah tanggal 30 Oktober 2002, dimana bapak berjanji akan membayar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah), dan tentu saja untuk janji pembayaran kedua dan ketiga juga meleset.;

Oleh karena itu, kami meminta jawaban Bapak, kapan Bapak dapat merealisasikan pembayaran-pembayaran tersebut. Kami minta kepastian bapak sampai dengan sekarang Bapak hanya membayar Rp. 250.000.000,- (dua ratus limapuluh juta rupiah) saja. Berarti masih kurang Rp. 750.000.000,- (tujuh ratus lima puluh juta rupiah) lagi. Kami yakin bahwa Bapak tidak akan memungkiri perjanjian tersebut.";

23. Menindaklanjuti surat tertanggal 24 Januari 2004 tersebut, pada tanggal 05 Mei 2004, **TERBANTAH I** kembali lagi menyurati **TERBANTAH II** untuk menagih sisa pembayaran ganti kerugian yang diderita **TERBANTAH I** akibat pembelian Tanah Objek Sengketa yang sebenarnya telah terlebih dahulu secara sah dijual kepada **TURUT TERBANTAH II**, dimana dari surat tertanggal 24 Januari 2004 dan surat tertanggal 5 Mei 2004, diperoleh fakta bahwa **TERBANTAH I** telah menerima ganti kerugian dari **TERBANTAH II** sebesar **Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah)**. Adapun surat tertanggal 5 Mei 2004 selengkapnya berbunyi sebagai berikut :

Jakarta 05 Mei 2004

Kepada yth,

Bapak Sjamsi B. Nasution

PT TIWA MUDA CONTRACTORS

Jakarta.

Dengan hormat,

Bersama surat ini, kami sekali lagi ingin menanyakan tentang tagihan kami yang masih ada di Bapak sesuai perjanjian kita bersama sebesar Rp. 750.000.000,- (Tujuh Ratus lima puluh juta rupiah) lagi, yang mana dari tagihan sebesar Rp. 1 milyar, Bapak sudah membayar 3x yaitu masing2 Rp 50 juta, Rp 100 juta dan terakhir Rp 100 juta.;

Kami sangat menghargai itikad baik Bapak selama ini, dan kami yakin bahwasanya Bapak tetap ingin menyelesaikan kewajiban Bapak kepada kami, seperti pembicaraan Bapak berkali-kali kepada saya, bahwa Hutang tidak mau dibawa mati.;

hal 30 dari 70 hal putusan No. 573/Pdt.Bth/2016/PN Jkt.Utr.

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

Oleh karena itulah, maka pada saat ini kami sekali lagi meminta jawaban dari Bapak.

Demikianlah surat kami agar dapat menjadi bahan pertimbangan Bapak

dan segera menindaklanjuti perjanjian kita. Terima kasih.;

Hormat kami,
ttd.

DHARMADI BUDIMAN

24. Bahwa selanjutnya **TERBANTAH II** melalui Surat Nomor 003/TMC/JKT/V/2004 tertanggal 18 Mei 2004 menanggapi kedua Surat **TERBANTAH I**, yakni surat tertanggal 24 Januari 2004 dan surat tertanggal 05 Mei 2004 tersebut dengan tanggapan sebagai berikut :

Jakarta, 18 Mei 2004;

No. : 003/TMC/JKT/V/2004;

Kepada Yth.

Bapak Dharmadi Budiman;

di-

J a k a r t a

Dengan hormat,

Menanggapi dengan baik surat Bapak tertanggal 05 Mei 2004, kami mohon perhatian dan pengertian Bapak untuk hal-hal di bawah ini :

1. Kami mohon maaf karena pembayaran kami meleset.;
2. Jujur kami akui, urusan kami dengan PT. Yakin Gloria belum selesai.

Dan sekarang dalam tingkat PK di Mahkamah Agung R.I.;

3. Dengan penjelasan ini kami minta dengan hormat kesabaran Bapak lagi untuk memberikan kelonggaran kepada kami.;

Sekian surat kami, atas pengertian dan kesabaran Bapak, kami ucapkan banyak terima kasih.;

Hormat kami.;

ttd. Stempel PT. Tiwa Muda Contractors;

H. Syamsi B. Nasution;

Direktur Utama;

25. Bahwa dengan demikian telah nyata bahwa **TERBANTAH I** sesungguhnya mengetahui dengan jelas bahwa siapa pihak yang beritikad buruk melakukan perbuatan ingkar janji yang menimbulkan kerugian yang diderita **TERBANTAH I** terkait jual beli Tanah Objek Sengketa yang tidak lain adalah **TERBANTAH II** dan **TERBANTAH III** dalam jabatannya selaku Direktur **TERBANTAH II**. Dalam hal ini **TERBANTAH III** selaku Direktur **TERBANTAH II** menjual kembali Tanah Objek Sengketa yang telah secara sah dijualnya kepada **TURUT TERBANTAH II** berdasarkan Akta Nomor 31 di hadapan **TURUT TERBANTAH IV**;

26. **ITIKAD BURUK TERBANTAH I DENGAN MENGAJUKAN JUGA PERMOHONAN HAK ATAS TANAH OBJEK SENGKETA**

milik Alm. **LIOE YENNY WIJAYA** telah selesai dengan adanya Surat Perjanjian Tanggal 02 Oktober 2002, maka sejak tanggal 9 April 2003, Alm.

hal 31 dari 70 hal putusan No. 573/Pdt.Bth/2016/PN Jkt.Utr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- LIOE YENNY WIJAYA** mulai mengajukan permohonan pembuatan Sertifikat Tanah pada Kantor **TURUT TERBANTAH VI** ;
27. Namun disisi lain, **TERBANTAH II** ternyata gagal memenuhi kewajibannya untuk melakukan pembayaran ganti rugi kepada **TERBANTAH I** berdasarkan Surat Perjanjian tertanggal 02 Oktober 2002, dimana **TERBANTAH I** diketahui hanya menerima ganti rugi sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus limapuluh juta) dari total Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) yang diperjanjikan **TERBANTAH II**, sehingga pada tahun 2012 **MUNCUL ITIKAD BURUK** dari **TERBANTAH I** untuk kembali mengaku-aku sebagai pemilik Tanah Objek Sengketa dengan menggunakan Akta Nomor 132 dan Akta Nomor 133 yang dibuat di hadapan **TURUT TERBANTAH IV** patut diduga **SETELAH** berjalan 10 (Sepuluh) Tahun, **TERBANTAH I** merasa lelah untuk menagih ganti rugi dari **TERBANTAH II**, Pada Tahun 2012, **TERBANTAH I** kemudian berupaya untuk mempertegas kedua akta tersebut dengan Akta Pernyataan Nomor 21 tertanggal 14 Juni 2012 yang dibuat dihadapan Pranata Nusantara, S.H, Notaris di Jakarta ("**Akta Nomor 21**") dan Akta Penegasan Adanya Jual Beli Nomor 22, tertanggal 14 Juni 2012, yang juga dibuat dihadapan Pranata Nusantara, S.H, Notaris di Jakarta ("**Akta Nomor 22**") ;
28. Bahwa pada tanggal 03 September 2012, **TERBANTAH I** kemudian berupaya untuk mencari celah hukum dengan menggunakan akta-akta rekayasa yang dimilikinya untuk mengajukan permohonan hak/atau mengurus Sertifikat Tanah di Kantor Badan Pertanahan Kota Administratif Jakarta Utara in casu **TURUT TERBANTAH VI** yang mana atas permohonan tersebut diblokir oleh **TURUT TERBANTAH I** selaku salah satu ahli waris dari Alm. **LIOE YENNY WIJAYA**;
29. Bahwa **TURUT TERBANTAH VI** kemudian menerbitkan Surat Nomor 1974/31.72.600.13/XII/2012 perihal pemberitahuan tertanggal 26 Desember 2012 yang menolak dengan tegas Surat Permohonan Hak Atas Tanah yang diajukan **TERBANTAH I** ("**Objek Sengketa TUN I**"), karena adanya pemblokiran dari **TURUT TERBANTAH I** dengan pertimbangan bahwa Akta Nomor 31 yang pada akhirnya menjadi dasar kepemilikan **PARA PEMBANTAH** dan **TURUT TERBANTAH I** atas Tanah Objek Sengketa telah lebih dahulu ada dibanding Akta Nomor 132 yang dibuat oleh **TERBANTAH I** dan **TERBANTAH II**, sehingga penolakan tersebut dibenarkan secara hukum;
30. Bahwa pada tanggal 18 Maret 2013, **TERBANTAH I** mengajukan Gugatan atas Objek Sengketa TUN I yang diterbitkan oleh **TURUT TERBANTAH VI** di Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta dengan Nomor **33/G/2013/PTUN-JKT** dimana kedudukan **TERBANTAH I** dalam sengketa tata usaha negara

hal 32 dari 70 hal putusan No. 573/Pdt.Bth/2016/PN Jkt.Utr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut adalah sebagai **PENGUGAT**, kedudukan **TURUT TERBANTAH VI** adalah **TERGUGAT**, dan kedudukan **PARA PEMBANTAH** dan **TURUT TERBANTAH I** adalah sebagai **PARA TERGUGAT II INTERVENSI**. ;
Bahwa atas Gugatan Tata Usaha Negara dengan Nomor Register 33/G/2013/PTUN-JKT, pada tanggal 2 Juli 2013, Majelis Hakim Tata Usaha Negara dalam perkara a quo menjatuhkan Putusan Akhir dengan Amar Putusan sebagai berikut :

MENGADILI

I. Dalam Eksepsi

- Menolak Eksepsi Tergugat dan Para Tergugat II Intervensi;

II. Dalam Pokok Perkara

1. Menolak Gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 202.000,- (dua ratus dua ribu rupiah).

TERBANTAH I BERITIKAD BURUK DALAM MENGAJUKAN GUGATAN PERDATA KEPADA TURUT TERBANTAH I TANPA MELIBATKAN PARA PEMBANTAH

31.

Objek Sengketa I ditolak, **TERBANTAH -I** kemudian secara licik mengajukan Gugatan Perdata dengan nomor Register 74/Pdt.G/2014/PN.Jkt. Utr kepada **TERBANTAH II, TURUT TERBANTAH I, TURUT TERBANTAH II** dan **TURUT TERBANTAH- III TANPA MENGIKUTSERTAKAN/MELIBATKAN PARA PEMBANTAH** sebagai **PIHAK** dalam perkara a quo;

32. Bahwa ironisnya, **TURUT TERBANTAH I** juga tidak pernah melaporkan adanya perkara perdata a quo kepada **PARA PEMBANTAH**, karena sebagai orang yang awam hukum, **TURUT TERBANTAH I** menganggap bahwa Gugatan Perdata dengan nomor Register 74/Pdt.G/2014/PN.Jkt. Utr. tersebut diajukan **TERBANTAH -I** untuk menuntut ganti rugi dari **TERBANTAH- II** sehubungan dengan perbuatan yang dilakukan **TERBANTAH -II** kepada **TERBANTAH -I** yang mengakibatkan kerugian terhadap **TERBANTAH -I**;

33. Bahwa **TURUT TERBANTAH I** tidak pernah melakukan perbuatan melawan hukum apapun yang mengakibatkan kerugian bagi **TERBANTAH I**. Dalam hal ini justru **TERBANTAH I** lah yang beritikad buruk dalam mengajukan Gugatan Perdata dengan nomor Register 74/Pdt.G/2014/PN.Jkt. Utr., padahal **TERBANTAH I** telah menyatakan dengan tegas tidak lagi menuntut hak atas Tanah Objek Sengketa, karena permasalahan antara **TERBANTAH -I** dan **TERBANTAH -II** seharusnya diselesaikan berdasarkan Surat Perjanjian tanggal 02 Oktober 2002 antara **TERBANTAH I** dan **TERBANTAH II**;

34. Bahwa Gugatan Perdata Nomor 74/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Utr seharusnya dinyatakan kurang pihak (*plurum litis consortium*) karena tidak mengikutsertakan **PARA PEMBANTAH** selaku ahli waris lainnya dari Alm. **LIOE YENNY WIJAYA** yang juga menjadi **TERGUGAT-II INTERVENSI** dalam Perkara Nomor 33/G/2013/PTUN-JKT baik sebagai Tergugat maupun sebagai hal 33 dari 70 hal putusan No. 573/Pdt.Bth/2016/PN Jkt.Utr.

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

Turut Tergugat, namun karena Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara kurang cermat dalam mengadili Perkara a quo, maka Gugatan Perdata Nomor 74/Pdt.G/2014/PN.Jkt. Utr tersebut dikabulkan untuk sebagian dengan Amar Putusan sebagai berikut :

MENGADILI :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian;
 2. Menyatakan Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik;
 3. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum (onrechtmatige daad) yang merugikan Penggugat;
 4. Menghukum Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tunduk dan taat terhadap putusan perkara ini;
 5. Menyatakan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 132 tanggal 15 Pebruari 1995 dan Akta Pemberian Hak dan Kuasa Nomor 133 tanggal 15 Pebruari 1995 dan Akta Pernyataan Nomor 21 tertanggal 14 Juni 2012, serta Akta Penegasan Adanya Jual Beli Nomor 22 tertanggal 14 Juni 2012 adalah sah dan mengikat secara hukum.
 6. Menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah atas tanah seluas 400 M2 (empat ratus meter persegi) yang terletak di Komplek Taman Nyiur Kavling Blok K 15 RT 007 RW 015, Kelurahan Sunter Agung, Kecamatan Tanjung Priok Jakarta Utara setempat dikenal dengan Proyek Perumahan Taman Nyiur Sunter, dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Sebelah Timur berbatasan dengan : Jalan Lingkungan Perumahan;
 - Sebelah Barat berbatasan dengan : Bangunan Rumah Blok K. 14;
 - Sebelah Utara berbatasan dengan : Jalan Lingkungan Perumahan;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan : Bangunan Rumah Blok K. 16;
 7. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp. 5.636.000,- (lima juta enam ratus tiga puluh enam ribu rupiah) secara tanggung renteng;
 8. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya.
35. Bahwa dari Amar Putusan dalam perkara Perdata a quo diperoleh fakta bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara **TIDAK PERNAH melakukan pemeriksaan dan TIDAK PERNAH MENYATAKAN PEMBATALAN** terhadap :
- Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 31 tanggal 17 Nopember 1988 yang dibuat dihadapan Notaris Moendjiati Soegito, S.H;

hal 34 dari 70 hal putusan No. 573/Pdt.Bth/2016/PN Jkt.Utr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Akta Pemberian Hak dan Kuasa Nomor 32, tanggal 17 Nopember 1988, dibuat dihadapan Notaris Moendjiati Soegito, S.H;
 - Akta Penegasan Adanya Jual Beli Nomor 76 tanggal 15 Juni 1993 yang dibuat **TURUT TERBANTAH II** dan **TURUT TERBANTAH III** dihadapan **J.E. MAOGIMON, S.H. (TURUT TERBANTAH V)**;
 - Akta Penjualan dan Pembelian Nomor 103 tanggal 18 Mei 1995.; sehingga terhadap akta-akta tersebut haruslah dinyatakan sebagai akta yang sah dan mengikat secara hukum. Terlebih lagi keberadaan akta-akta tersebut telah ada sebelum Akta Perjanjian yang dimiliki **TERBANTAH I** dan **TERBANTAH II** diterbitkan.;
36. Bahwa **PARA PEMBANTAH** menemukan fakta bahwa **TERBANTAH II** pernah digugat oleh seorang yang bernama Arbain di Pengadilan Negeri Jakarta Utara dengan nomor register 184/Pdt.G/2009/PN.Jkt.Utr hal mana dikarenakan **TERBANTAH II** juga melakukan penjualan atas satu objek bidang tanah yang sama yang terletak di Blok T, Kaveling Nomor 1 Taman Nyiur Sunter kepada 2 (dua) pihak yang berbeda sebagaimana dilakukannya dalam perkara ini, bahkan secara mengejutkan pembeli lainnya adalah **TERBANTAH I** yang mana jual beli tersebut juga dilakukan dihadapan **TURUT TERBANTAH IV** selaku notaris di Jakarta, sehingga patut diduga perkara-perkara serupa ini merupakan modus penipuan, karena bagaimana mungkin atas satu objek yang sama dijual kepada 2 (dua) pihak yang berbeda dengan Notaris Yang Sama (in casu **TURUT TERBANTAH IV**) ???
37. Bahwa **PARA PEMBANTAH** selaku ahli waris lainnya dari Alm. **LIOE YENNY WIJAYA** merasa dirugikan dalam perkara perdata tersebut karena tidak pernah diikutsertakan/dilibatkan baik sebagai Tergugat maupun sebagai Turut Tergugat dan secara yuridis **PARA PEMBANTAH** tetap berhak untuk mengajukan perlawanan/bantahan, hal mana sesuai dengan Pasal 378 Rv dan Pasal 379 Rv yang dikuatkan melalui Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 185/Pdt.Plw/2010/PN.Slmn yang dalam pertimbangannya menyatakan bahwa :
- "berdasarkan Pasal 378 Rv dan Pasal 379 Rv, untuk dapat dikabulkannya bantahan pihak ketiga diperlukan terpenuhinya 2 (dua) unsur yaitu :*
- (a) adanya kepentingan dari pihak ketiga;*
 - (b) secara nyata hak pihak ketiga dirugikan.;*
38. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia sebagai berikut :
- Yurisprudensi MA RI No.2438.K/Sip/1980 yang kaidah hukumnya berbunyi *"Gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima, karena tidak semua ahli waris turut sebagai pihak (Tergugat) dalam perkara". ;*
 - Yurisprudensi MA RI No.503.K/Sip/1974, tanggal 12 April 1977 yang kaidah hukumnya berbunyi :

hal 35 dari 70 hal putusan No. 573/Pdt.Bth/2016/PN Jkt.Utr.

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

*"Bahwa karena yang berhak atas tanah tersengketa adalah ketiga orang tersebut, maka mereka **SEMUANYA** harus diikutsertakan dalam perkara ini, baik sebagai Penggugat maupun sebagai Tergugat.";*

-Yurisprudensi MA RI No.1078.K/Sip/1972, tanggal 11 Nopember 1975 yang kaidah hukumnya berbunyi :

"Bahwa seharusnya Paultje Pinontoan itu diikut sertakan dalam perkara, sebagai pihak yang telah menjual tanah tersebut perkara, sebagai pihak yang telah menjual tanah tersebut kepada Tergugat-Terbanding dan Saartje Pinontoan berhak penuh atas warisan yang belum dibagi itu;

Bahwa berdasarkan kekurangan formil ini gugatan Penggugat-Terbanding harus dinyatakan tidak diterima.";

Maka seharusnya Gugatan Perdata Nomor 74/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Utr dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*), karena tidak melibatkan **PARA PEMBANTAH** selaku Para Ahli Waris lainnya yang berhak selain **TURUT TERBANTAH I** yang nama-namanya tertera dalam Sertipikat Tanah Objek Sengketa sebagai Pihak dalam perkara a quo apalagi **PARA PEMBANTAH** tidak pernah memberikan kuasa insidentil kepada **TURUT TERBANTAH I** untuk mewakilinya pada persidangan Perkara Nomor 74/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Utr;

39. Bahwa selanjutnya, **TERBANTAH I** bermodalkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 74/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Utr tersebut kembali mengajukan permohonan penerbitan Sertifikat atas Tanah Objek Sengketa kepada **TURUT TERBANTAH VI**, namun permohonan tersebut kembali ditolak oleh **TURUT TERBANTAH VI**, sampai akhirnya **TERBANTAH I** mengajukan Gugatan Tata Usaha Negara pada tanggal 18 Mei 2015, dengan Register Perkara Nomor : 116/G/2015/PTUN-Jkt.Utr sebagaimana telah diperbaikinya melalui Surat Gugatan Perbaikan tertanggal 24 Juni 2015;
40. Bahwa saat ini, **PARA PEMBANTAH** dan **TURUT TERBANTAH I** selaku pemilik yang sah atas Tanah Objek Sengketa masih melakukan upaya hukum untuk membela serta mempertahankan haknya yang dicoba direnggut oleh **TERBANTAH-I** dengan memanfaatkan celah hukum dan keawaman pengetahuan hukum **TURUT TERBANTAH I**.
41. Bahwa berdasarkan dari uraian-uraian diatas dan juga berdasarkan pada peraturan perundang-undangan yang berlaku serta Yurisprudensi Mahkamah Agung RI, maka secara jelas dan nyata hak dan kepentingan dari **PARA PEMBANTAH** selaku pihak ketiga sangat dirugikan dalam putusan perkara perdata Nomor 74 Pdt.G/2014/PN. Jkt. Utr, maka sangat beralasan apabila bantahan/perlawanan **PARA PEMBANTAH** ini dapat dikabulkan.
42. Bahwa guna menjamin agar hak-hak **PARA PEMBANTAH** tidak bersifat illusoir, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 227 HIR, sita jaminan perlu diletakkan terhadap Tanah Objek Sengketa, Oleh karena itu, **PARA** hal 36 dari 70 hal putusan No. 573/Pdt.Bth/2016/PN Jkt.Utr.

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

- PEMBANTAH** mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berkenan meletakkan sita atas Tanah Objek Sengketa tersebut ;
43. Bahwa oleh karena bantahan/perlawanan **PARA PEMBANTAH** ini diajukan dengan alat bukti yang otentik, maka **PARA PEMBANTAH** selain mohon dinyatakan sebagai Pembantah yang baik dan benar (alloed opposant), Pembantah juga mohon agar putusan dalam perkara ini dapat dijatuhkan dengan amar dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bijvoorraad*), walaupun **PARA TERBANTAH** melakukan upaya hukum verzet, banding dan kasasi;
44. Bahwa berdasarkan uraian di atas, maka pelaksanaan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 74/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Utr tanggal 28 Oktober 2014 akan merugikan hak dan kepentingan **PARA PEMBANTAH**, dan oleh karenanya **PARA PEMBANTAH** mengajukan upaya hukum bantahan/perlawanan ini;

Berdasarkan uraian-uraian dan alasan-alasan hukum tersebut diatas, maka dengan ini **PARA PEMBANTAH** mohon dengan hormat kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara cq. Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang memeriksa perkara ini berkenan untuk mengadili dan memutuskan sebagai berikut :

DALAM PROVISI;

1. Menerima dan mengabulkan permohonan provisi dari **PARA PEMBANTAH** untuk seluruhnya;
2. Menangguhkan segala upaya hukum atas Tanah Objek Sengkeya dan bangunan dan segala sesuatu yang terletak diatasnya, yaitu atas tanah yang terletak di Komplek Taman Nyiur, Blok K Kapling Nomor 15, Kelurahan Sunter Agung, Kecamatan Tanjung Priok Jakarta Utara seluas 280 M2;
3. Menyatakan keputusan provisi ini dapat dijalankan dengan serta merta (*uitvoerbaar bijvoorraad*) meskipun **PARA TERBANTAH** menyatakan banding, kasasi maupun mengajukan perlawanan;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menerima dan mengabulkan Bantahan dari **PARA PEMBANTAH** untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa **PARA PEMBANTAH** adalah **PARA PEMBANTAH** yang beritikad baik dan benar;
3. Menyatakan sah menurut hukum **PARA PEMBANTAH** selaku ahli waris lainnya dari Alm. **LIOE YENNY WIJAYA**;
4. Menyatakan bahwa :
 - Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 31 tanggal 17 Nopember 1988 yang dibuat dihadapan Notaris Moendjiati Soegito, S.H;
 - Akta Pemberian Hak dan Kuasa Nomor 32, tanggal 17 Nopember 1988, dibuat dihadapan Notaris Moendjiati Soegito, S.H;

hal 37 dari 70 hal putusan No. 573/Pdt.Bth/2016/PN Jkt.Utr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Akta Penegasan Adanya Jual Beli Nomor 76 tanggal 15 Juni 1993 yang dibuat **TURUT TERBANTAH II** dan **TURUT TERBANTAH III** dihadapan **J.E. MAOGIMON, S.H.**;
 - Akta Penjualan dan Pembelian Nomor 103 tanggal 18 Mei 1995. merupakan **AKTA YANG SAH DIBUAT, BERLAKU DAN MENGIKAT SECARA HUKUM**;
5. Menyatakan **batal**, tidak sah, tidak berlaku dan tidak mengikatnya :
- Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 132 tertanggal 15 Februari 1995 yang dibuat dihadapan Notaris Moendjiati Soegito, S.H
 - Akta Pemberian Hak dan Kuasa Nomor 133 tertanggal 15 Februari 1995 yang dibuat dihadapan Notaris Moendjiati Soegito, S.H.;
 - Akta Pernyataan Nomor 21 tertanggal 14 Juni 2012 yang dibuat dihadapan Pranata Nusantara, S.H, Notaris di Jakarta;
 - Akta Penegasan Adanya Jual Beli Nomor 22, tertanggal 14 Juni 2002 yang dibuat dihadapan Pranata Nusantara, S.H, Notaris di Jakarta.
6. Menyatakan **TURUT TERBANTAH -I** tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan **TERBANTAH I**;
7. Menyatakan **TERBANTAH -I** dan **TERBANTAH -II** melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan hak dan kepentingan **PARA PEMBANTAH** dan **TURUT TERBANTAH -I**
8. Menyatakan **PARA PEMBANTAH** dan **TURUT TERBANTAH - I** merupakan pemilik yang sah atas Tanah Objek Sengketa, yaitu :
Sebidang Tanah Seluas 280 M2 yang terletak di Komplek Taman Nyiur Kavling Blok K 15 RT 007 RW 015, Kelurahan Sunter Agung, Kecamatan Tanjung Priok, Jakarta Utara dengan batas-batas sebagai berikut :
- Sebelah Timur berbatasan dengan : **Jalan Lingkungan Perumahan**;
 - Sebelah Barat berbatasan dengan : **Bangunan Rumah Blok K.14**;
 - Sebelah Utara berbatasan dengan : **Jalan Lingkungan Perumahan**;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan : **Bangunan Rumah Blok K.16**.
9. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan yang diajukan oleh **PARA PEMBANTAH** atas Tanah Objek Sengketa, yaitu :
Sebidang Tanah Seluas 280 M2 yang terletak di Komplek Taman Nyiur Kavling Blok K 15 RT 007 RW 015, Kelurahan Sunter Agung, Kecamatan Tanjung Priok, Jakarta Utara dengan batas-batas sebagai berikut :
- Sebelah Timur berbatasan dengan : **Jalan Lingkungan Perumahan**;
 - Sebelah Barat berbatasan dengan : **Bangunan Rumah Blok K.14**;
 - Sebelah Utara berbatasan dengan : **Jalan Lingkungan Perumahan**;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan : **Bangunan Rumah Blok K.16**.
10. Menyatakan Putusan Perdata No. 74/Pdt.G/2014/PN.Jkt. Utr tertanggal 28 Oktober 2014 merupakan putusan yang non eksekutabel sehingga tidak dapat dimohonkan eksekusi atau setidaknya tidaknya menanggguhkan pelaksanaan Putusan Perdata No. 74/Pdt.G/2014/PN.Jkt. Utr tertanggal 28 Oktober 2014 sampai putusan dalam perkara ini memiliki kekuatan hukum tetap;
11. Menghukum **TERBANTAH I**, **TERBANTAH II**, dan **TERBANTAH III** serta **TURUT TERBANTAH I**, **TURUT TERBANTAH II**, **TURUT TERBANTAH III**,
hal 38 dari 70 hal putusan No. 573/Pdt.Bth/2016/PN Jkt.Utr.

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

TURUT TERBANTAH IV, TURUT TERBANTAH V, TURUT TERBANTAH VI

untuk tunduk dan patuh melaksanakan isi putusan dalam Perkara ini;

12. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah diletakkan atas tanah yang terletak di Komplek Taman Nyiur, Blok K Kapling Nomor 15, Kelurahan Sunter Agung, Kecamatan Tanjung Priok Jakarta Utara seluas 280 M2;
13. Menghukum **TERBANTAH I** dan **TERBANTAH II** untuk membayar biaya yang timbul dari perkara ini secara tanggung renteng;

Atau,

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa terhadap para pihak yang berperkara berdasarkan Penetapan tertanggal 5 Juli 2017, Majelis Hakim telah berusaha untuk mengakhiri sengketa diantara mereka secara damai melalui Mediasi dengan menunjuk: Sdr. JOOTJE SAMPALENG, S.H., M.H / Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara sebagai Mediator, sebagaimana dimaksud dalam Perma No. 1 Tahun 2016, tetapi tidak berhasil sehingga dengan demikian maka pemeriksaan perkara ini dilanjutkan melalui Litigasi dengan pembacaan Surat Bantahan daripada Para Pembantah yang atas pembacaan mana Para Pembantah melalui kuasanya menyatakan tetap dengan surat Bantahanya tersebut;

Menimbang, bahwa terhadap Surat Bantahan dari Para Pembantah tersebut Terbantah - I tertanggal 26 September 2017, mengajukan Jawaban sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI;

Bahwa Terbantah I mohon agar seluruh uraian dan dalil-dalil Dalam Eksepsi *a quo* menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan Jawaban Dalam Pokok Perkara;

A. Eksepsi “Pembantah Tidak Memiliki Kedudukan Hukum/*Persona Standi In Judicio (Exceptio In Persona)*”;

1. Bahwa sesuai Pasal 206 ayat (6) RBg Jo. Pasal 195 ayat (6) HIR pada pokoknya mengatur bahwa “*terhadap putusan juga orang lain yang menyatakan BARANG YANG DISITA ITU MILIKNYA serta diadili oleh pengadilan negeri yang daerah hukumnya terjadi pelaksanaan putusan itu*”, maka pihak yang berhak mengajukan perlawanan pihak ketiga adalah pihak yang memiliki alas hak milik, yang walaupun dalam pratek pihak yang memiliki Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai dapat mengajukan perlawanan dimaksud.

hal 39 dari 70 hal putusan No. 573/Pdt.Bth/2016/PN Jkt.Utr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa menurut Yahya Harahap dalam bukunya Hukum Acara Perdata menjelaskan bahwa "derden verzet (perlawanan pihak ketiga) merupakan upaya hukum atas PENYITAAN MILIK PIHAK KETIGA".
3. Demikian juga Putusan MA No. 3089 K/Pdt/1991 pada pokoknya menyatakan bahwa "sita jaminan yang diletakkan di atas MILIK PIHAK KETIGA memberi hak kepada PEMILIKNYA untuk mengajukan derden verzet.
4. Bahwa dalam perkara *a quo*, Para Pembantah (Pembantah) sama sekali tidak memiliki alas hak baik alas Hak Milik, Hak Guna Bangunan maupun Hak Pakai atas tanah objek sengketa yang terletak di Komp. Taman Nyiur Kav. Blok K.15 RT. 007, RW. 015, Kel. Sunter Agung, Kec. Tanjung Priok, Jakarta Utara, setempat dikenal dengan Proyek Perumahan Taman Nyiur Sunter, hal mana dibuktikan dengan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara No. 116/G/2015/PTUN.Jkt. Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara No. 54/B/2016/PTUN.Jkt Jo. Putusan Mahkamah Agung No. 382 K/TUN/2016 Jo. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara No. 74 Pdt/G/2014/PN.Jkt.Utr.
5. Bahwa selain Para Pembantah sama sekali tidak memiliki alas hak baik alas Hak Milik, Hak Guna Bangunan maupun Hak Pakai sebagai salah satu alasan mengajukan perlawanan *a quo*, juga atas tanah objek sengketa TIDAK DILETAKKAN SITA baik oleh Pengadilan Negeri Jakarta Utara maupun oleh Pengadilan Tata Usaha Negara, oleh karenanya perlawanan Pembantah tidak memenuhi syarat-syarat dalam mengajukan perlawanan *a quo* sebagaimana diamanatkan Pasal 206 ayat (6) RBg Jo. Pasal 195 ayat (6) HIR Jo. Putusan MA No. 3089 K/Pdt/1991 maupun pendapat Yahya Harahap dimaksud.
6. Bahwa secara hukum, Terbantah I merupakan pemilik atas objek sengketa, hal ini berdasarkan Amar Putusan Nomor : 74 Pdt/G/2014/PN.Jkt.Ut pada Angka 6, memutuskan bahwa "Menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah atas tanah seluas 400 M2, yang terletak di Komp. Taman Nyiur Kav. Blok K.15 RT. 007, RW. 015, Kel. Sunter Agung, Kec. Tanjung Priok, Jakarta Utara, setempat dikenal dengan Proyek Perumahan Taman Nyiur Sunter....dst".
7. Bahwa berdasarkan dalil-dalil tersebut di atas, maka perlawanan para Pembantah demi hukum patut untuk ditolak atau dinyatakan tidak dapat diterima.

B. Eksepsi "Perlawanan Pembantah Tidak Jelas/Kabur (*Exceptio Obscur Libel*)"

hal 40 dari 70 hal putusan No. 573/Pdt.Bth/2016/PN Jkt.Utr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Para Pembantah dalam perkara *a quo* mengajukan perlawanan terhadap Putusan Nomor : 74 Pdt/G/2014/PN.Jkt.Ut dengan alasan bahwa putusan dimaksud seharusnya dinyatakan tidak dapat diterima (Vide: Posita Perlawanan Hal. 23), oleh karenanya Pembantah dalam mengajukan perlawanan *a quo* bertujuan agar Putusan Nomor : 74 Pdt/G/2014/PN.Jkt.Ut dibatalkan, namun dalil POSITA tersebut sangat bertolak belakang dengan PETITUM Pembantah pada Angka 10 yang memohon agar Majelis Hakim "Putusan Perdata Nomor : 74 Pdt/G/2014/PN.Jkt.Ut., tertanggal 28 Oktober 2014 merupakan putusan yang non eksekutabel sehingga tidak dapat dimohonkan atau setidaknya tidaknya menanggguhkan pelaksanaan Putusan Perdata Nomor : 74 Pdt/G/2014/PN.Jkt.Ut., tertanggal 28 Oktober 2014 sampai putusan dalam perkara ini memiliki kekuatan hukum tetap".
2. Bahwa berdasarkan uraian di atas, perlawanan Pembantah adalah kabur dan tidak jelas, karena dalam positanya Pembantah menyatakan putusan dimaksud adalah salah, namun dalam petitumnya Pembantah membenarkan putusan tersebut, namun hanya memohon agar putusan dimaksud dinyatakan tidak dieksekusi atau ditanggguhkan. Sehingga, kabur/tidak jelasnya perlawanan Pembantah, sangat merugikan Terbantah I dalam menjawab atau melakukan pembelaan hukum.
3. Bahwa kemudian dalam perkara *a quo*, Para Pembantah menempatkan Sdr. Lioe Peter sebagai Turut Terbantah I, namun anehnya, Para Pembantah pada Petitum No. 6 memohon agar Majelis Hakim menyatakan Turut Terbantah I (Sdr. Lioe Peter) tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan Terbantah I. Dimana Para Pembantah seakan-akan bertindak menjadi kuasa dari Turut Terbantah I, terlebih Para Pembantah tidak mendalilkan perbuatan-perbuatan apa saja yang dilakukan oleh Turut Terbantah I agar dinyatakan tidak melakukan perbuatan melawan hukum, sehingga dalil-dalil yang demikian adalah kabur dan tidak jelas serta bertentangan antara kedudukan Sdr. Lioe Peter sebagai Turut Terbantah I dengan Petitum Angka 6.
4. Oleh karena perlawanan Pembantah kabur/tidak jelas (*obscur liber*), maka perlawanan para Pembantah demi hukum patut untuk ditolak atau dinyatakan tidak dapat diterima.

C. Eksepsi "Error In Persona"

1. Bahwa dalam Putusan Nomor : 74 Pdt/G/2014/PN.Jkt.Ut., tertanggal 28 Oktober 2014 yang diajukan perlawanan oleh Perlawan, Sdr. Peter alias Lioe Peter merupakan TERGUGAT II selaku Ahli Waris Alm. Lioe Yenny Wijaya.

hal 41 dari 70 hal putusan No. 573/Pdt.Bth/2016/PN Jkt.Utr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa dalam perlawanan *a quo*, Pembantah mendudukkan Sdr. Peter alias Lioe Peter yang merupakan TERGUGAT II dalam perkara asal Nomor : 74 Pdt/G/2014/PN.Jkt.Ut., menjadi TURUT TERBANTAH I.
3. Bahwa Pembantah telah keliru/salah dalam mendudukkan Sdr. Peter alias Lioe Peter (semula TERGUGAT II) sebagai TURUT TERBANTAH I, bahwa seharusnya dalam perkara *a quo* Sdr. Peter alias Lioe Peter didudukkan sebagai pihak TERBANTAH, hal ini diperkuat dalil posita Pembantah yang menyatakan bahwa Para Pembantah tidak pernah memberikan kuasa insidentil kepada Turut Terbantah I (Sdr. Peter alias Lioe Peter) (Vide: Posita Perlawanan Hal. 23), dengan kata lain Para Pembantah menyatakan bahwa Sdr. Peter alias Lioe Peter telah bertindak tidak sah secara hukum dalam perkara Nomor : 74 Pdt/G/2014/PN.Jkt.Ut., NAMUN ANEHNYA DALAM PETITUM perlawanan Pembantah memohon agar Majelis Hakim “Menyatakan Turut Terbantah I (Sdr. Peter alias Lioe Peter) Tidak Melakukan Perbuatan Melawan Hukum.
4. Bahwa kekeliruan Pembantah dalam mendudukkan pihak dalam perkara *a quo* adalah terhadap **Sdr. Haji Sjamsi Bachrum Nasution selaku TERBANTAH III, Sdri. Moendjiati Soegito, SH., selaku Turut Terbantah IV dan Sdr. J.E. Maogimon, SH., selaku Turut Terbantah V serta Kepala Kantor Pertanahan Jakarta Utara selaku Turut Terbantah VI**, karena Putusan Nomor : 74 Pdt/G/2014/PN.Jkt.Ut., tertanggal 28 Oktober 2014, Para Pihak tersebut bukan merupakan pihak berpekara, sehingga putusan tersebut tidak mengikat pihak-pihak tersebut, namun hanya mengikat pihak-pihak berpekara saja.
Bahwa apabila, Pembantah hendak mendudukkan pihak-pihak dimaksud, maka seharusnya Pembantah mengajukan gugatan perkara biasa, bukanlah derden verzet.
5. Bahwa oleh karena Pembantah telah keliru mendudukkan pihak-pihak dalam perkara *a quo*, maka perlawanan para Pembantah demi hukum patut untuk ditolak atau dinyatakan tidak dapat diterima.

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Terbantah I mohon agar seluruh uraian dan dalil-dalil tanggapan yang telah dikemukakan oleh Terbantah I di dalam Eksepsi merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan Tanggapan dalam pokok perkara ini.;
2. Bahwa Terbantah I dengan ini menyatakan dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh Para Pewalan dalam perlawanannya

hal 42 dari 70 hal putusan No. 573/Pdt.Bth/2016/PN Jkt.Utr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kecuali terhadap hal-hal yang telah diakui oleh Terbantah I dan telah terbukti kebenarannya.;

3. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang memutus Perkara sebagaimana dalam Putusan Nomor : 74 Pdt/G/2014/PN.Jkt.Ut., tertanggal 28 Oktober 2014 yang sudah Berkekuatan Hukum Tetap telah tepat, sebagaimana dijelaskan dalam pertimbangan hukum putusan dimaksud.;
4. Bahwa oleh karena dalil-dalil Para Pembantah merupakan dalil-dalil yang telah diperiksa, diadili dan diputus baik oleh Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara No. 116/G/2015/PTUN.Jkt. Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara No. 54/B/2016/PTUN.Jkt Jo. Putusan Mahkamah Agung No. 382 K/TUN/2016 Jo. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara No. 74 Pdt/G/2014/PN.Jkt.Utr, maka Terbantah I akan menanggapi perlawanan Para Pelawan terkait hal-hal yang pokok dalam perkara *a quo*, selain dan selebihnya, Terbantah I menolak dengan tegas dalil-dalil Para Pembantah walaupun tidak secara tegas diuraikan oleh Terbantah I.;
5. Bahwa Terbantah I menolak dalil Para Pembantah pada halaman 3 Angka 1 s/d halaman 6 Angka 8 karena dalil tersebut didasarkan pada kekeliruan dalam memahami perjanjian-perjanjian tersebut DAN YANG PALING POKOK ADALAH BAHWA PERJANJIAN-PERJANJIAN TERSEBUT MENGANDUNG CACAT HUKUM KARENA DIDUGA DIDASARKAN ADA RANGKAIN KEBOHONGAN DAN TIPU MUSLIHAT.;
6. Bahwa adapun fakta hukum yang sebenarnya terkait tanah objek sengketa tersebut yang telah diperiksa, diadili dan diputus baik oleh Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara No. 116/G/2015/PTUN.Jkt. Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara No. 54/B/2016/PTUN.Jkt Jo. Putusan Mahkamah Agung No. 382 K/TUN/2016 Jo. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara No. 74 Pdt/G/2014/PN.Jkt.Utr, adalah sebagai berikut :
 - 6.1. Bahwa Terbantah I telah membeli sebidang tanah (objek sengketa dalam perkara *a quo*), berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 132, tertanggal 15 Pebruari 1995 yang dibuat oleh Moendjiati Soegito, S.H., Notaris di Jakarta, pada tanggal 2 Pebruari 1995, antara ;PENGGUGAT dengan Terbantah II sepakat melakukan jual beli atas tanah seluas 400 M2 (empat ratus meter persegi) yang terletak di Komp. Taman Nyiur Kav. Blok K.15 RT. 007, RW. 015, Kel. Sunter Agung, Kec. Tanjung Priok, Jakarta Utara, setempat dikenal dengan Proyek ;Perumahan Taman Nyiur Sunter, yang merupakan bagian dari tanah bekas Hak Hak Eigendom Verp. No. 5599 seb., dengan batas-batas ;sebagai berikut :

hal 43 dari 70 hal putusan No. 573/Pdt.Bth/2016/PN Jkt.Utr.

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

- Sebelah TIMUR berbatasan : Jalan Lingkungan Perumahan
- Sebelah BARAT berbatasan : Bangunan Rumah Blok K.14
- Sebelah UTARA berbatasan : Jalan Lingkungan Perumahan
- Sebelah SELATAN berbatasan : Bangunan Rumah Blok K.16

- 6.2. Bahwa berdasarkan Akta Pemberian Hak dan Kuasa Nomor 133, tertanggal 15 Pebruari 1995 yang dibuat oleh Moendjiati Soegito, S.H., Notaris di Jakarta, pada tanggal 2 Pebruari 1995, Terbantah I telah menerima kuasa dari Terbantah II, untuk mendirikan satu bangunan/rumah tinggal di atas tanah objek sengketa, menjual, memindahkan dan menyerahkan bangunan.....dan seterusnya, teristimewa hak-hak yang terlahir dari Surat Ijin Penunjukan Penggunaan Tanah yang diberikan oleh Gubernur/Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta tertanggal 25 Oktober 1976 Nomor 2292/A/K/BKD/1976 dan tertanggal 20 Agustus 1983 dengan Nomor SK 5145/VIII/1983;
- 6.3. Bahwa adapun dasar kepemilikan dan penguasaan Terbantah II atas tanah objek sengketa adalah berdasarkan Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri No. SK.286/HGB/DA/80, tertanggal 17 September 1980, Terbantah II mendapatkan Hak Guna Bangunan atas tanah seluas 149.500 M2 (seratus empat puluh sembilan ribu lima ratus meter persegi) atas bidang tanah bekas Hak Eigendom Verp. No. 5349 seb. dan No. 5599 seb. Yang terletak di Kelurahan Sunter dan Papanggo, Kota Jakarta Utara, DKI Jakarta;
- 6.4. Bahwa kemudian berdasarkan Surat Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor : 5145/VIII/1983, tertanggal 20 Agustus 1983, Perihal : Pengurangan Luas Tanah Yang Tercantum Dalam Surat Izin Penunjukkan Penggunaan Tanah No. 2170/A/K/BKD/1974, tanggal 26 Oktober 1974 yo. 2292/A/K/BKD/1976 tanggal 25 Oktober 1976 yo. No. 9134/XII/1981, tanggal 8 Desember 1981, Terbantah II mendapatkan izin penunjukan penggunaan atas tanah seluas $\pm 11,5$ HA (sebelas setengah hektar) yang terletak di Kelurahan Sunter, Kec. Tanjung Priok, Wilayah Jakarta Utara;
- 6.5. Bahwa oleh karena tanah objek sengketa *a quo* telah dibeli Terbantah I dari Terbantah II dan oleh Terbantah II dinyatakan tidak dalam sengketa, maka Terbantah I melakukan pendaftaran hak atas tanah objek sengketa kepada Badan Pertanahan Nasional Kota Administrasi Jakarta Utara, yang kemudian dilakukan pengukuran sebagaimana dalam Surat Ukur tertanggal 29 Maret 2001, yang pada pokoknya menerangkan bahwa Sdr. Gampang Julvian berdasarkan Surat Tugas tertanggal 29 Maret 2001 No.

hal 44 dari 70 hal putusan No. 573/Pdt.Bth/2016/PN Jkt.Utr.

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

252/01 selaku Petugas Ukur melakukan pengukuran atas tanah/persil TN.
Bek. Eig. 5599 seb.;

- 6.6. Bahwa Terbantah I selaku pemegang hak dan yang menguasai tanah objek sengketa, maka Terbantah I adalah Wajib Pajak atas tanah objek sengketa, dan selalu melakukan pembayaran pajak atas tanah dan bangunan objek sengketa sebagaimana dalam Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan atas nama Terbantah I;
- 6.7. Bahwa oleh karena Terbantah I hendak melakukan pembangunan di atas tanah objek sengketa, maka untuk mendapatkan ijin dan kepastian status hukum penggunaannya, Terbantah I melakukan pengurusan administrasi ke Dinas Tata Ruang Kota Administrasi Jakarta Utara. Dan pada tertanggal 9 April 2012, Kepala Seksi Dinas Tata Ruang Kota Administrasi Jakarta Utara menyetujui dan menetapkan serta menerbitkan Surat Ketetapan Rencana Kota tertanggal 9 April 2012 atas tanah objek sengketa *a quo*;
- 6.8. Bahwa ketika Terbantah I hendak melakukan penataan dan pembangunan di atas tanah objek sengketa, Terbantah I terlebih dahulu mendaftarkan hak atas tanah/mengurus Sertifikat Tanah di Kantor Badan Pertanahan Kota Administratif Jakarta Utara, Terbantah I merasa sangat terkejut ketika muncul Turut Terbantah I dan mengaku sebagai pemegang hak atas tanah objek sengketa *a quo*;
- 6.9. Bahwa mengingat ada Pihak yang mengaku sebagai Pemegang Hak atas tanah objek sengketa maka Terbantah I kemudian menanyakan hal tersebut kepada Terbantah II dan oleh Terbantah II kembali menegaskan kepada Terbantah I bahwa Terbantah I-lah yang merupakan Pihak yang sah sebagai Pemilik atas tanah objek sengketa sehingga guna menguatkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 132 tanggal 15 Pebruari 1995 dan Akta Pemberian Hak dan Kuasa Nomor 133, tanggal 15 Pebruari 1995, antara Terbantah I dan Terbantah I II kembali membuat pernyataan dan melakukan beberapa perubahan atas perjanjian jual beli sebelumnya sebagaimana Akta Pernyataan Nomor 21, tertanggal 14 Juni 2012, yang dibuat oleh Pranata Nusantara, S.H., Notaris di Jakarta, yang pada pokoknya menyatakan bahwa benar terjadinya Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 132 tanggal 15 Pebruari 1995 dibuat dihadapan Moendjiati Soegito, S.H., Notaris di Jakarta, sesungguhnya yang bertindak selaku Pembeli/Pihak Kedua adalah Terbantah I, dan Akta Pemberian Hak dan Kuasa Nomor 133, tanggal 15 Pebruari 1995, dibuat dihadapan Moendjiati Soegito, S.H., Notaris di Jakarta, yang pada

hal 45 dari 70 hal putusan No. 573/Pdt.Bth/2016/PN Jkt.Utr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pokoknya menyatakan sesungguhnya yang bertindak selaku Penerima Kuasa pada akta tersebut adalah Terbantah I;

- 6.10. Bahwa selanjutnya untuk menguatkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 132 tanggal 15 Pebruari 1995 dan Akta Pemberian Hak dan Kuasa Nomor 133, tanggal 15 Pebruari 1995 serta Akta Pernyataan Nomor 21, tertanggal 14 Juni 2012 antara Terbantah I dan Terbantah III membuat Akta Penegasan Adanya Jual Beli Nomor 22, tertanggal 14 Juni 2012, yang dibuat oleh Pranata Nusantara, S.H., Notaris di Jakarta, yang pada pokoknya menerangkan bahwa, Terbantah II selaku Pihak Penjual atau Pihak Pertama dan Terbantah I selaku Pihak Pembeli atau Pihak Kedua menerangkan bahwa dengan Akta Nomor 132 tanggal 15 Pebruari 1995 dibuat dihadapan Moendjiati Soegito, S.H., Notaris di Jakarta, junto Akta Pernyataan Nomor 21, tertanggal 14 Juni 2012, yang dibuat oleh Notaris Pranata Nusantara, S.H., Terbantah I telah membeli dari Terbantah II sebidang tanah seluas 400 M2 yang terletak di Blok K, Kav. 15, setempat dikenal dengan Proyek Perumahan Taman Nyiur Sunter seluas 400 M2 (empat ratus meter persegi) saat ini terletak di Komp. Taman Nyiur Kav. Blok K.15 RT. 007, RW. 015, Kel. Sunter Agung, Kec. Tanjung Priok, Jakarta Utara.;
- 6.11. Bahwa setelah melengkapi syarat-syarat untuk mendapatkan tanda bukti sertipikat hak atas tanah objek sengketa milik Terbantah I, maka pada tanggal 03 September 2012, Terbantah I mengajukan Permohonan Hak atas Tanah Objek Sengketa kepada Kantor Pertanahan Nasional Kota Administrasi Jakarta Utara, namun atas Surat Permohonan Terbantah I tersebut, Kantor Pertanahan Nasional Kota Administrasi Jakarta Utara menerbitkan Surat Nomor 1974/31.72.600.13/XII/2012, tertanggal 26 Desember 2012, yang pada pokoknya memutuskan menolak permohonan hak atas tanah yang diajukan oleh Terbantah I dengan alasan karena adanya surat permohonan pemblokiran dari Turut Terbantah I;
- 6.12. Bahwa tindakan Turut Terbantah I yang mengklaim tanah objek sengketa adalah haknya dengan mengajukan permohonan pemblokiran merupakan perbuatan melawan hukum yang merugikan Terbantah I karena Turut Terbantah I tanpa dasar hukum yang jelas dan dengan berbagai cara melakukan rekayasa dan tipu muslihat mengklaim tanah objek sengketa *a quo*;
- 6.13. Bahwa Para Pembantah menyatakan bahwa tanah objek sengketa *a quo* merupakan harta warisan dari orang tua Para Pembantah yang bernama Lioe Yenny Wijaya (Alm.), padahal Alm. Lioe Yenny Wijaya tidak pernah

hal 46 dari 70 hal putusan No. 573/Pdt.Bth/2016/PN Jkt.Utr.

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

memiliki hubungan hukum apapun dengan tanah objek sengketa, hal mana telah ditegaskan oleh Terbantah II baik dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 132 tanggal 15 Pebruari 1995 dan Akta Pemberian Hak dan Kuasa Nomor 133, tanggal 15 Pebruari 1995 serta Akta Pernyataan Nomor 21, tertanggal 14 Juni 2012 maupun dalam Akta Penegasan Adanya Jual Beli Nomor 22, tertanggal 14 Juni 2012;

7. Bahwa Para Pembantah yang tanpa dasar hukum yang jelas telah menyatakan berhak atas tanah sengketa *a quo*. Bahwa adapun peristiwa hukum sebenarnya terkait dengan tanah sengketa *a quo* yang menjadi dasar Para Pembantah mengklaim berhak atas tanah sengketa *a quo* adalah sebagai berikut :

- 7.1. Bahwa pada tanggal 17 Nopember 1988, antara Terbantah II dengan Turut Terbantah II melakukan perjanjian pengikatan jual beli 4 (empat) bidang tanah HAK GUNA BANGUNAN, dimana salah satu bidang tanah adalah Blok K kapling Nomor 15 seluas 280 M2 (tanah objek sengketa) sebagaimana dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 31 tanggal 17 Nopember 1988, dimana Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut merupakan perjanjian jual beli bersyarat agar dapat dibuatkan Akta Jual Beli yaitu TURUT TERGUGAT I disyaratkan untuk mendirikan bangunan perumahan dengan pagar halaman yang padat didepan rooiln tingginya setengah meter....dts., yang pembangunan tersebut akan diatur dalam perjanjian tersendiri/tambahan; (*Vide : Pasal 1, Pasal 2, Pasal 3 Jo. Pasal 5 PPJB Nomor 31 tanggal 17 Nopember 1988*);

- 7.2. Bahwa pada tanggal 17 Nopember 1988, Terbantah II memberikan hak dan kuasa kepada Turut Terbantah II, untuk mendirikan beberapa bangunan/rumah (termasuk di atas tanah objek sengketa), menjual, memindahkan dan menyerahkan bangunan/rumah sebagaimana dalam Akta Pemberian Hak dan Kuasa Nomor 32 tanggal 17 Nopember 1988;

- 7.3. Bahwa hingga saat ini, Turut Terbantah II tidak pernah memenuhi syarat yang ditentukan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Akta Pemberian Hak dan Kuasa yaitu mendirikan bangunan perumahan dengan pagar halaman yang padat di depan rooiln tingginya setengah meter....dst., di atas tanah objek sengketa, sehingga Terbantah II tidak pernah membuat AKTA JUAL BELI dan atau MENGURUS SERTIPIKAT atas nama Turut Terbantah II karena syarat yang disepakati tidak pernah terpenuhi;

hal 47 dari 70 hal putusan No. 573/Pdt.Bth/2016/PN Jkt.Utr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 7.4. Bahwa namun pada tanggal 15 Juni 1993, antara Turut Terbantah II dengan Turut Terbantah III, membuat Akta Penegasan Adanya Jual Beli yang pada pokoknya menyatakan bahwa "tertanggal 30 Nopember 1988 Turut Terbantah II telah menjual kepada Turut Terbantah III sebuah rumah tinggal dilengkapi dengan penerangan listrik dan air..... dst. sebagaimana dalam Akta Penegasan Jual Beli Nomor 76, tanggal 15 Juni 1993. Dimana faktanya Turut Terbantah II belum atau tidak pernah mendirikan bangunan/rumah di atas tanah objek sengketa tersebut dan bahkan hingga saat ini tidak pernah ada bangunan rumah sebagaimana ditentukan baik dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 31 tanggal 17 Nopember 1988 maupun Akta Penegasan Jual Beli Nomor 76, tanggal 15 Juni 1993;
- 7.5. Bahwa bukti adanya rekayasa yang dibuat oleh Turut Terbantah II dengan Turut Terbantah III, terlebih dilihat dari jangka waktu ditandatanganinya PPJB Nomor 31 tanggal 17 Nopember 1988 dan proses pengurusan ijin pendirian bangunan (pengukuran tanah, persetujuan dan penetapan dari Dinas Tata Ruang Kota Administrasi Jakarta Utara, IMB) serta proses pembangunan rumah hingga dilakukannya jual beli rumah di atas tanah objek sengketa antara Turut Terbantah II dengan Turut Terbantah III pada 30 Nopember 1988 hanya dilakukan dalam waktu 13 (tiga belas) hari. Oleh karenanya baik jual beli di bawah tangan maupun Akta Penegasan Jual Beli Nomor 76, tanggal 15 Juni 1993 adalah rekayasa dan bertentangan dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 31 tanggal 17 Nopember 1988, sehingga tidak sah secara hukum;
- 7.6. Bahwa pada tanggal 18 Mei 1995, antara Turut Terbantah III dengan Lioe Yenny Wijaya (orang tua Para Pembantah) melakukan jual beli sebuah rumah tinggal dilengkapi dengan penerangan listrik dan air..... dst di atas tanah objek sengketa yang didasarkan pada Akta Nomor 76 tertanggal 15 Juni 1993 sebagaimana dalam Akta Penjualan dan Pembelian Nomor 130 tertanggal 18 Mei 1995. ***Namun faktanya, hingga saat ini bangunan rumah dilengkapi dengan penerangan listrik dan air..... dst sebagaimana diuraikan di atas tidak pernah ada, oleh karenanya, Akta Jual Beli tersebut adalah rekayasa dan perbuatan melawan hukum;***
- 7.7. Bahwa oleh karena Turut Terbantah II tidak memenuhi kesepakatan dalam Akta PPJB Nomor 31 tanggal 17 Nopember 1988 dan Akta Pemberian Hak dan Kuasa Nomor 32 tanggal 17 Nopember 1988

hal 48 dari 70 hal putusan No. 573/Pdt.Bth/2016/PN Jkt.Utr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sehingga pengalihan tanah objek sengketa dari Turut Terbantah II (Sdr. Jonathan Wiriawan) kepada Turut Terbantah III (Sdr. Sigit Siswanto) sebagaimana dalam Akta Penegasan Jual Beli Nomor 76, tanggal 15 Juni 1993 adalah tidak sah dan melawan hukum serta merupakan rekayasa, dengan demikian jual beli antara Turut Terbantah III (Sdr. Sigit Siswanto) dengan Lioe Yenny Wijaya (orang tua Para Pembantah) adalah tidak sah dan melawan hukum serta merupakan rekayasa pula, oleh karenanya Lioe Yenny Wijaya (orang tua Para Pembantah) tidak berhak atas tanah objek sengketa tersebut;

8. Bahwa oleh karena jual beli antara Turut Terbantah III dengan Lioe Yenny Wijaya (orang tua Para Pembantah) adalah tidak sah dan melawan hukum serta merupakan rekayasa pula, sehingga Lioe Yenny Wijaya (orang tua Para Pembantah) maupun Ahli Warisnya (Para Pembantah dan Turut Terbantah I) tidak berhak atas tanah objek sengketa tersebut;
9. Bahwa berdasarkan alasan-alasan sebagaimana telah diuraikan tersebut membuktikan bahwa Terbantah I adalah Pihak yang paling berhak atas tanah objek sengketa atau setidaknya Terbantah I adalah PEMBELI YANG BERTIKAD BAIK sehingga patut mendapatkan perlindungan hukum. Hal ini dibuktikan pula bahwa tanah objek sengketa tersebut bukanlah satu-satunya tanah yang dimiliki oleh Terbantah I di Komplek Taman Nyiur tersebut, namun Terbantah I dengan Terbantah II telah melakukan jual beli beberapa bidang tanah yang terletak di Komp. Taman Nyiur Kel. Sunter Agung, Kec. Tanjung Priok, Jakarta Utara, setempat dikenal dengan Proyek Perumahan Taman Nyiur Sunter, dimana bidang-bidang tanah lainnya tidak terdapat masalah hukum maupun klaim dari pihak manapun dan telah diterbitkan sertipikat sebagai tanda bukti hak Terbantah I;
10. Bahwa terkait dalil-dalil Para Pembantah pada Halaman 7 sampai dengan Halaman 27, Terbantah menolak secara tegas. Bahwa dalil-dalil tersebut adalah dalil-dalil yang sama yang diajukan oleh Turut Terbantah I (Saudara Kandung Para Pembantah) dalam perkara yang telah diperiksa, diadili dan diputus baik oleh Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara No. 116/G/2015/PTUN.Jkt. Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara No. 54/B/2016/PTUN.Jkt Jo. Putusan Mahkamah Agung No. 382 K/TUN/2016 Jo. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara No. 74 Pdt/G/2014/PN.Jkt.Utr.
 - 10.1 Bahwa setelah adanya pelaporan kepada kepolisian terhadap Terbantah I, Terbantah I meminta pertanggungjawaban Terbantah II perihal tindakan Terbantah II melakukan jual beli tanah objek

hal 49 dari 70 hal putusan No. 573/Pdt.Bth/2016/PN Jkt.Utr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sengketa, maka guna mengakhiri perselisihan antara Terbantah I dan Terbantah II, Terbantah II mengajukan penawaran untuk mengganti rugi kerugian yang dialami oleh Terbantah I;

10.2 Bahwa oleh karena Terbantah II tidak sanggup dan atau telah ingkar janji membayar pengembalian kerugian dimaksud, maka Terbantah I yang membeli tanah objek sengketa dengan itikad baik, bukan dengan cara-cara tipu muslihat seperti yang dilakukan oleh Turut Terbantah II, Terbantah III, maka Terbantah I meminta agar Terbantah II menegaskan kembali kepemilikan tanah objek sengketa dimaksud, sehingga lahirlah penegasan dan pemberian hak sebagaimana dalam Akta Pernyataan Nomor 21, tertanggal 14 Juni 2012, yang dibuat oleh Pranata Nusantara, S.H., Notaris di Jakarta, yang pada pokoknya menyatakan bahwa benar terjadinya Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 132 tanggal 15 Pebruari 1995 dibuat dihadapan Moendjiati Soegito, S.H., Notaris di Jakarta, sesungguhnya yang bertindak selaku Pembeli/Pihak Kedua adalah Terbantah I, dan Akta Pemberian Hak dan Kuasa Nomor 133, tanggal 15 Pebruari 1995, dibuat dihadapan Moendjiati Soegito, S.H., Notaris di Jakarta, yang pada pokoknya menyatakan sesungguhnya yang bertindak selaku Penerima Kuasa pada akta tersebut adalah Terbantah I;

10.3 Bahwa selanjutnya untuk menguatkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 132 tanggal 15 Pebruari 1995 dan Akta Pemberian Hak dan Kuasa Nomor 133, tanggal 15 Pebruari 1995 serta Akta Pernyataan Nomor 21, tertanggal 14 Juni 2012 antara Terbantah I dan Terbantah II membuat Akta Penegasan Adanya Jual Beli Nomor 22, tertanggal 14 Juni 2012, yang dibuat oleh Pranata Nusantara, S.H., Notaris di Jakarta, yang pada pokoknya menerangkan bahwa, Terbantah II selaku Pihak Penjual atau Pihak Pertama dan Terbantah I selaku Pihak Pembeli atau Pihak Kedua menerangkan bahwa dengan Akta Nomor 132 tanggal 15 Pebruari 1995 dibuat dihadapan Moendjiati Soegito, S.H., Notaris di Jakarta, junto Akta Pernyataan Nomor 21, tertanggal 14 Juni 2012, yang dibuat oleh Notaris Pranata Nusantara, S.H., Terbantah I telah membeli dari Terbantah II sebidang tanah seluas 400 M2 yang terletak di Blok K, Kav. 15, setempat dikenal dengan Proyek Perumahan Taman Nyiur Sunter seluas 400 M2 (empat ratus meter persegi) saat ini terletak di Komp. Taman Nyiur Kav. Blok K.15 RT. 007, RW. 015, Kel. Sunter Agung, Kec. Tanjung Priok, Jakarta Utara.;

hal 50 dari 70 hal putusan No. 573/Pdt.Bth/2016/PN Jkt.Utr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Bahwa terkait dalil Para Pembantah Angka 28 s/d 36 halaman 18 s/d 22, Terbantah I secara tegas menolak dalil dimaksud dengan alasan sebagai berikut
- 11.1 Bahwa oleh karena Terbantah II telah mengakui dan menegaskan kembali bahwa tanah objek sengketa adalah hak dari Terbantah II, maka Terbantah I setelah mengajukan permohonan penerbitan sertifikat kepada Badan Pertanahan Nasional Jakarta Utara, namun permohonan tersebut ditolak karena Turut Terbantah I melakukan pemblokiran atas tanah tersebut. Perbuatan Turut Terbantah I tersebut perbuatan melawan hukum karena Turut Terbantah I tidak memiliki hak atas tanah sengketa tersebut.;
- 11.2 Bahwa Keputusan Badan Pertanahan Nasional Jakarta Utara yang menolak permohonan penertiban sertifikat yang diajukan oleh Terbantah I merupakan objek dari sengketa tata usaha negara, maka adalah sah secara hukum Terbantah I selaku Penggugat mengajukan gugatan tata usaha negara terhadap Badan Pertanahan Nasional Jakarta Utara selaku Tergugat yang menerbitkan surat keputusan. **Dimana Turut Terbantah I bertindak untuk diri sendiri dan bertindak atas nama Para Pembantah berdasarkan Surat Kuasa yang diserahkan kepada Pengadilan tata Usaha Negara Jakarta untuk mengajukan diri sebagai pihak dalam perkara sebagai Para Tergugat II Intervensi.;**
- 11.3 bahwa kemudian Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta memutuskan menolak gugatan Terbantah I selaku Penggugat dalam perkara dimaksud, dengan pertimbangan hukum pada pokoknya menyatakan bahwa perkara tersebut merupakan sengketa hak milik yang pengajuannya harus kepada pengadilan umum.;
- 11.4 Bahwa atas dasar putusan Pengadilan Negeri Tata Usaha Negara Jakarta tersebut, Terbantah I mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Terbantah II sebagai Tergugat I selaku PIHAK YANG MENJUAL TANAH DIMAKSUD, Turut Terbantah I sebagai Tergugat II selaku PIHAK YANG MENGKLAIM PEMILIK TANAH TERSEBUT DAN YANG SECARA MELAWAN HUKUM MELAWAN MELAKUKAN PEMBLOKIRAN ATAS TANAH DIMAKSUD SERTA SELAKU KUASA DARI PARA PEMBATAH TERKAIT PENYELESAIAN SENGKETA TANAH TERSEBUT SELAKU AHLI WARIS LIOE YENNY WIJAYA, Turut Terbantah I sebagai Tergugat II selaku PIHAK YANG SECARA MELAWAN HUKUM MENJUAL TANAH SENGKETA DAN ATAU MEMBUAT KETERANGAN TIDAK BENAR DALAM AKTA PENGIKATAN PERJANJIAN JUAL BELI, Turut Terbantah III sebagai Turut Tergugat II selaku PIHAK YANG SECARA MELAWAN HUKUM MENJUAL TANAH SENGKETA DAN ATAU MEMBUAT

hal 51 dari 70 hal putusan No. 573/Pdt.Bth/2016/PN Jkt.Utr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

KETERANGAN TIDAK BENAR DALAM AKTA PENGIKATAN PERJANJIAN JUAL BELI DENGAN LIOE YENNY WIJAYA dengan Nomor Perkara 74/Pdt.G/2014/PN.JKT.UT yang telah diputus dan berkuatan hukum tetap oleh Pengadilan Negeri Jakarta Utara.;

11.5 Bahwa dalil Para Pembantah Angka 31 yang mendalilkan bahwa upaya hukum Terbantah I mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Jakarta Utara merupakan suatu KELICIKAN sangat disayangkan terlebih dalil-dalil Para Pembantah *a quo* dibuat oleh kuasanya, karena hal tersebut justru membuktikan kebodohan dan ketidaktahuan dalam memahami upaya Terbantah I dalam membela hak dan kepentingannya terhadap tanah objek sengketa yang oleh hukum diakui dan disahkan baik melalui Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara No. 74 Pdt/G/2014/PN.Jkt.Utr. maupun melalui Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara No. 116/G/2015/PTUN.Jkt. Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara No. 54/B/2016/PTUN.Jkt Jo. Putusan Mahkamah Agung No. 382 K/TUN/2016 yang telah berkekuatan hukum tetap.;

11.6 Bahwa pada dalil Angka 33 Para Pembantah mendalilkan bahwa Turut Terbantah I tidak pernah melakukan perbuatan melawan hukum dan karena hal pula Para Pembantah mendalilkan bahwa gugatan Terbantah I dimaksud diatas menunjukkan suatu itikad buruk. Bahwa Para Pembantah kembali telah keliru memahami hukum, bahwa yang MEMUTUSKAN TURUT TERBANTAH I MELAKUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM ADALAH MAJELIS HAKIM PENGADILAN NEGERI JAKARTA UTARA MELALUI PUTUSANNYA. Dan Para Pembantah menjadi sangat aneh dan keliru adalah Para Pembantah mendudukkan Turut Terbantah I sebagai pihak lawan dalam perkara *a quo*, namun tanpa Surat Kuasa Khusus dari Turut Terbantah I, Para Pembantah ini bertindak untuk dan atas nama Turut Terbantah I membela hak dan kepentingan hukum Turut Terbantah I sebagai orang yang tidak melakukan perbuatan melawan hukum terkait tanah objek sengketa;

11.7 Bahwa dalil Para Pembantah pada Angka 36 tidak memiliki korelasi dengan perkara *a quo* dan merupakan dalil yang mengada-ada serta tidak berdasar, oleh karenanya Terbantah I menolak secara tegas dalil tersebut. Bahwa sebaiknya Para pembantah lebih bijak dalam mendalilkan sesuatu TANPA HARUS MENUDUH TERBANTAH I ATAU PIHAK LAINNYA SEBAGAI PENIPU ATAU PELAKU MODUS PENIPUAN SECARA SEPIHAK TANPA MENGETAHUI SECARA PASTI LATAR BELAKANG

hal 52 dari 70 hal putusan No. 573/Pdt.Bth/2016/PN Jkt.Utr.

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

SETIAP PERKARA YANG DIDALILKAN, KARENA HINGGA SAAT INI TERBANTAH I ATAU PIHAK LAINNYA YANG DISEBUTKAN PARA PEMBANTAH TIDAK PERNAH DIHUKUM BERSALAH OLEH PUTUSAN PENGADILAN MELAKUKAN TINDAKAN PENIPUAN;.

12. Bahwa terkait dalil Para Pembantah pada Angka 37 dan 38 halaman 22 dan 23, Terbantah secara tegas menolak dalil tersebut, karena :

12.1 Bahwa tidak benar Para Pembantah tidak diikutsertakan dalam tanah objek sengketa. Karena Para Pembantah sendiri telah mengakui secara tegas pada dalil Angka 30 halaman 19 bahwa baik Para Pembantah dan Turut Terbantah I berkedudukan sebagai PIHAK TERGUGAT II INTERVENSI di Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta dalam kapasitasnya selaku ahli waris Lioe Yenny Wijaya;.

12.2 Bahwa demikian juga pada saat sidang perkara No. 74 Pdt/G/2014/PN.Jkt.Utr., Para Pembantah yang diwakili oleh Turut Terbantah I sebagaimana disampaikan oleh Turut Terbantah I dihadapan persidangan, hal mana dapat ditemukan dalam Berita Acara Persidangan dimaksud;.

12.3 Bahwa Para Pembantah telah keliru memahami terkait upaya hukum Perlawanan Pihak Ketiga (*Derden Verzet*). Bahwa selain unsur adanya kepentingan dari pihak ketiga dan secara nyata hak pihak ketiga dirugikan sebagaimana diatur Pasal 378 RV dan Pasal 379 RV, unsur yang mutlak juga harus dipenuhi dalam mengajukan *derden verzet* adalah adanya alas hak yang jelas yaitu baik berupa Hak Milik, Hak Guna Bangunan maupun Hak Pakai, yang dalam perkara a quo, Para Pembantah tidak memiliki alas hak yang jelas namun hanya mendalilkan haknya berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 31 tanggal 17 Nopember 1988 dan Akta Pemberian Hak dan Kuasa No. 32 tanggal 17 Nopember 1988 dan Akta Penegasan Jual Beli No. 78 tanggal 15 Juni 1993, dimana isi dan keterangan dalam akta tersebut terdapat keterangan yang tidak benar sebagaimana Turut Terbantah dalilkan pada Angka 7 tersebut di atas;.

Demikian juga halnya, mengenai penyebutan para pihak dalam perkara Perlawanan Pihak Ketiga (*derden verzet*) yang diajukan oleh Para Pembantah, dimana Para Pembantah mengajukan upaya hukum Perlawanan Pihak Ketiga, namun para pihak dalam perkara a quo disebut sebagai PEMBANTAH, TERBANTAH, TURUT TERBANTAH yang seharusnya para pihak disebut sebagai

hal 53 dari 70 hal putusan No. 573/Pdt.Bth/2016/PN Jkt.Utr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PELAWAN, TERLAWAN ATAU TURUT TERLAWAN. Namun guna kepentingan dan kelancaran persidangan, Terbantah I turut menggunakan istilah Para Pembantah terhadap pihak-pihak berperkara.;

12.4 Bahwa unsur adanya kepentingan dan unsur adanya kerugian secara nyata merupakan unsur mutlak yang harus dipenuhi dalam mengajukan gugatan baik gugatan biasa maupun derden verzet (upaya hukum luar biasa), namun yang membedakan upaya hukum derden verzet (upaya hukum luar biasa) adalah alas hak yang jelas, bahwa PIHAK KETIGA TERSEBUT ADALAH PEMILIK YANG SAH DARI BARANG YANG DISITA, DIEKSEKUSI MAUPUN SEBAGAI OBJEK SUATU PUTUSAN, DIMANA PIHAK KETIGA TERSEBUT TIDAK PERNAH DIKUTSERTAKAN ATAU DIJADIKAN PIHAK DALAM PERKARA DISIDANG PENGADILAN.;

12.5 Bahwa Para pembantah bukanlah pemilik yang sah atas tanah objek sengketa dalam perkara *a quo*, dan Para Pembantah selalu ikut serta menjadi pihak dalam sengketa tanah objek sengketa yang telah diputuskan oleh pengadilan baik Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara No. 74 Pdt/G/2014/PN.Jkt.Utr. maupun melalui Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara No. 116/G/2015/PTUN.Jkt. Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara No. 54/B/2016/PTUN.Jkt Jo. Putusan Mahkamah Agung No. 382 K/TUN/2016. Oleh karenanya, dalil Para Pembantah tersebut haruslah ditolak atau dikesampingkan.

13. Bahwa terhadap dalil-dalil Para Pembantah selebihnya, Terbantah I secara tegas menyatakan menolak karena seluruh dalil-dalil dimaksud juga telah diperiksa, diadili dan diputus baik oleh Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara No. 116/G/2015/PTUN.Jkt. Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara No. 54/B/2016/PTUN.Jkt Jo. Putusan Mahkamah Agung No. 382 K/TUN/2016 Jo. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara No. 74 Pdt/G/2014/PN.Jkt.Utr. Oleh karenanya, Terbantah I memohon kepada Majelis Hakim agar berkenan menolak Perlawanan Para Pembantah dan menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara No. 74 Pdt/G/2014/PN.Jkt.Utr. yang diajukan perlawanan oleh Para Pembantah.

14. Bahwa Para Pembantah dalam Petitumnya mengajukan Permohonan Provisi, namun dalam dalil-dalil positanya, tidak satu dalil pun yang mendalilkan atau menguatkan permohonan tersebut, dimana permohonan provisi Para Pembantah tiba-tiba muncul tanpa didasari dalil dalam positanya, sehingga perlawanan Para Pembantah tersebut sangat tidak

hal 54 dari 70 hal putusan No. 573/Pdt.Bth/2016/PN Jkt.Utr.

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

jelas dan kabur serta menyulitkan Terbantah I untuk memberikan bantahan atau tanggapan atas permohonan provisi tersebut;.

15. BAHWA SELAIN FAKTA HUKUM YANG TERBANTAH I URAIKAN TERKAIT PEROLEHAN TANAH OBJEK SENGKETA DIMAKSUD MEMBUKTIKAN BAHWA TERBANTAH I MERUPAKAN PIHAK YANG BERHAK ATAS TANAH TERSEBUT, DAN MEMBUKTIKAN PEROLEHAN TANAH OBJEKS SENGKETA OLEH YENNY LIOE DARI TURUT TERBANTAH II DAN TURUT TERBANTAH III ADALAH REKAYASA ATAU TIPU MUSLIHAT, PERLAWANAN PARA PEMBATAH A QUO, DEMI HUKUM HARUS DITOLAK ATAU SETIDAK-TIDAKNYA DINYATAKAN TIDAK DAPAT DITERIMA JUGA DIKARENAKAN :

13.1 PERLAWANAN PARA PEMBANTAH ADALAH TERHADAP PUTUSAN NOMOR : 74 Pdt/G/2014/PN.Jkt.Ut, DENGAN ALASAN BAHWA PUTUSAN DIMAKSUD SEHARUSNYA DINYATAKAN TIDAK DAPAT DITERIMA (VIDE: POSITA PERLAWANAN HAL. 23), DIMANA DENGAN LOGIKA HUKUM SEDERHANA, PARA PEMBANTAH HENDAK MENYATAKAN BAHWA PUTUSAN NOMOR : 74 Pdt/G/2014/PN.Jkt.Ut TIDAK SAH SECARA HUKUM SEHINGGA MAJELIS HAKIM YANG MEMERIKSA A QUO DAPAT MEMBATALKAN PUTUSAN TERSEBUT. NAMUN DISISI LAIN, PARA PEMBATAH MENGAKUI DAN MENERIMA KEABSAHAN PUTUSAN TERSEBUT, TETAPI HANYA MEMINTA AGAR PUTUSAN PERDATA NOMOR : 74 Pdt/G/2014/PN.Jkt.Ut., TIDAK DAPAT DIJALANKAN SEHINGGA DALAM PETITUMNYA MEMOHON AGAR PUTUSAN TEREPUT DINYATAKAN SEBAGAI PUTUSAN YANG NON EKSEKUTABEL SEHINGGA TIDAK DAPAT DIMOHONKAN ATAU SETIDAK-TIDAKNYA MENANGGUHKAN PELAKSANAAN PUTUSAN PERDATA NOMOR : 74 PDT/G/2014/PN.JKT.UT., TERTANGGAL 28 OKTOBER 2014 SAMPAI PUTUSAN DALAM PERKARA INI MEMILIKI KEKUATAAN HUKUM TETAP";.

13.2 PARA PEMBANTAH SAMA SEKALI TIDAK MEMILIKI ALAS HAK BAIK ALAS HAK MILIK, HAK GUNA BANGUNAN MAUPUN HAK PAKAI ATAS TANAH OBJEK SENGKETA TERSEBUT SEBAGAI SYARAT MUTALK BERTINDAK SEBAGAI PIHAK KETIGA OLEH KARENANYA PARA PEMBATAH TIDAK BERHAK MENGAJUKAN PERLAWANAN A QUO. BAHWA PARA PEMBANTAH MENGAJUKAN PERLAWANAN A QUO HANYA DIDASARKAN PADA AKTA-AKTA YANG SEJENIS DENGAN PPJB (PENGIKATAN PERJANJIAN JUAL BELI), DIMANA DALAM AKTA-AKTA TERSEBUT TERDAPAT KETERANGAN-KETERANGAN PALSU, REKAYASA DAN

hal 55 dari 70 hal putusan No. 573/Pdt.Bth/2016/PN Jkt.Utr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TIPU MUSLIHAT. DAN ATAS KEPALSUAN, REKAYASA DAN TIPU MUSLIHAT TERSEBUT, TERBANTAH I AKAN MENGAMBIL LANGKAH HUKUM TEGAS. BAHWA KEPALSUAN, REKAYASA DAN TIPU MUSLIHAT TERSEBUT ITU PULALAH YANG DIBUKTIKAN OLEH TERBANTAH I DALAM PERKARA DI PENGADILAN TATA USAHA NEGARA NO. 116/G/2015/PTUN.Jkt. JO. PENGADILAN TINGGI TATA USAHA NEGARA NO. 54/B/2016/PTUN.Jkt JO. MAHKAMAH AGUNG NO. 382 K/TUN/2016 JO. PENGADILAN NEGERI JAKARTA UTARA NO. 74 Pdt/G/2014/PN.Jkt.Utr., YANG MANA PUTUSAN-PUTUSAN TERHADAP PERKARA DIMAKSUD TELAH BERKEKUATAN HUKUM TETAP YANG MENYATAKAN BAHWA TERBANTAH I ADALAH PIHAK YANG BERHAK ATAS TANAH OBJEK SENGKETA;.

Berdasarkan dalil-dalil Terbantah I tersebut di atas, maka Terbantah I mohon dengan hormat agar Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutuskan dengan amar sebagai berikut :

Dalam Eksepsi :

1. Menerima Eksepsi Terbantah I untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Perlawanan Para Pembantah Tidak Dapat Diterima;

Dalam Provisi :

1. Menolak Permohonan Provisi Para Pembantah.

Dalam Pokok Perkara :

1. Menolak Perlawanan Para Pembantah untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Terbantah I adalah Pembeli yang beritikad baik.
3. Menyatakan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara No. 74 Pdt/G/2014/PN.Jkt.Utr., tertanggal 28 Oktober 2014 adalah Sah Secara Hukum.
4. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara No. 74 Pdt/G/2014/PN.Jkt.Utr., tertanggal 28 Oktober 2014.
5. Menyatakan Terbantah I adalah pemilik yang sah atas tanah seluas 400 M2 (empat ratus meter persegi) yang terletak di Komp. Taman Nyiur Kav. Blok K.15 RT. 007, RW. 015, Kel. Sunter Agung, Kec. Tanjung Priok, Jakarta Utara, setempat dikenal dengan Proyek Perumahan Taman Nyiur Sunter, dengan batas-batas :
 - Sebelah TIMUR berbatasan dengan : Jalan Lingkungan Perumahan
 - Sebelah BARAT berbatasan dengan : Bangunan Rumah Blok K.14

hal 56 dari 70 hal putusan No. 573/Pdt.Bth/2016/PN Jkt.Utr.

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

- Sebelah UTARA berbatasan dengan : Jalan Lingkungan Perumahan
- Sebelah SELATAN berbatasan dengan : Bangunan Rumah Blok K.16

6. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan lebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) sekalipun Para pembantah mengajukan Banding, Kasasi, ataupun mengajukan upaya hukum lainnya;
7. Menghukum Para Pembantah membayar biaya perkara ini;

A T A U :

Apabila Pengadilan Negeri Jakarta Utara berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa atas Jawaban Terbantah-I, tersebut Para Pembantah mengajukan Replik tanggal 17 Oktober 2017, yang pada pokoknya kepada Majelis Hakim yang mengadili perkara ini berkenan mengabulkan Bantahan para Pembantah untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa Kuasa Terbantah- I, atas Replik yang diajukan Kuasa Para Pembantah tersebut, Kuasa Terbantah - I, dipersidangan mengakukan Duplik tanggal 24 Oktober 2017, yang pada pokoknya menolak Perlawanan Para Pembantah untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil Bantahannya tersebut, Para Pembantah dalam persidangan telah mengajukan bukti-bukti surat yaitu berupa :

1. Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli/Pelepasan Hak Atas Tanah Kaveling di Taman Nyiur Sunter tertanggal 15 September 1988., photocopy dari photocopy , Bukti P-1A;
2. Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 31 tanggal 17 Nopember 1988 yang dibuat di hadapan Notaris Moendjiati Soegito, S.H. (Turut Terbantah IV), photocopy dari photocopy, Bukti P-1B;
3. Akta Pemberian Hak dan Kuasa Nomor 32 tanggal 17 Nopember 1988 yang dibuat di hadapan Notaris Moendjiati Soegito, S.H. photocopy dari photocopy, Bukti P-2;
4. Surat Jual Beli Rumah dan Pemindahan Hak tanggal 30 November 1988 antara Jonathan Wiriawan dan Sigit Siswanto, S.H. photocopy dari photocopy, Bukti P-3A;
5. Akta Penegasan Adanya Jual Beli Nomor 76 tanggal 15 Juni 1993 yang dibuat oleh Ny. Ratna Komala Komar, S.H. sebagai pemegang protokol dari Notaris J.E. Maogimon, S.H. photocopy dari photocopy, Bukti P-3B;

hal 57 dari 70 hal putusan No. 573/Pdt.Bth/2016/PN Jkt.Utr.

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

6. Akta Penjualan dan Pembelian Nomor 103 tanggal 18 Mei 1995 yang dibuat di hadapan Notaris J.E. Maogimon, S.H. photocopy sesuai dengan aslinya, Bukti P-4;
7. Kutipan Akta Kematian Nomor 510/U/JP/1999 tertanggal 2 September 1999, photocopy sesuai dengan aslinya, Bukti P-5;
8. Akta Keterangan Mengenai Hak Waris Nomor 4 tertanggal 02 Juni 2000 yang dibuat di hadapan Hilda Sari Gunawan, S.H., Notaris di Jakarta, photocopy sesuai dengan aslinya, Bukti P-6;
9. Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Objek Sengketa Tahun 1988-1991 atas nama Jonathan Wiriawan, photocopy sesuai dengan aslinya, Bukti P-7;
10. Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan atas Objek Sengketa dengan Nomor Objek Pajak 31.75.020.001.020-0442.0 Tahun 2003 berikut Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Pajak atas nama Lioe Yenny Wijaya. photocopy dari photocopy, Bukti P-8;
11. Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan atas Objek Sengketa dengan Nomor Objek Pajak 31.75.020.001.020-0442.0 Tahun 2004 berikut Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Pajak atas nama Lioe Yenny Wijaya. photocopy dari photocopy, Bukti P-9;
12. Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan atas Objek Sengketa dengan Nomor Objek Pajak 31.75.020.001.020-0442.0 Tahun 2005 berikut Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Pajak atas nama Lioe Yenny Wijaya. photocopy dari photocopy, Bukti P-10;
13. Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan atas Objek Sengketa dengan Nomor Objek Pajak 31.75.020.001.020-0442.0 Tahun 2007 berikut Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Pajak atas nama Lioe Yenny Wijaya, photocopy dari photocopy, Bukti P-11;
14. Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Pajak Bumi dan Bangunan atas Objek Sengketa Tahun 2008 atas nama Lioe Yenny Wijaya, photocopy dari photocopy, Bukti P-12;
15. Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Pajak Bumi dan Bangunan atas Objek Sengketa Tahun 2009 atas nama Lioe Yenny Wijaya. photocopy sesuai dengan aslinya, Bukti P-13;

hal 58 dari 70 hal putusan No. 573/Pdt.Bth/2016/PN Jkt.Utr.

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

16. Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Pajak Bumi dan Bangunan atas Objek Sengketa Tahun 2010 atas nama Lioe Yenny Wijaya, photocopy dari photocopy, Bukti P-14;
17. Print Out Status Pembayaran PBB Objek Sengketa dengan Nomor Objek Pajak 31.75.020.001.020-0442.0 atas Nama Lioe Yenny Wijaya. photocopy dari photocopy, Bukti P-15;
18. Surat Pernyataan Andi Maodang (Karyawan dari Alm. Lioe Yenny Wijaya) tertanggal 1 Juli 1995, photocopy dari photocopy, Bukti P-16;
19. Surat Perintah Setor No.SPS 561/III/01 tanggal 29 Maret 2001, photocopy dari photocopy, Bukti P-17 A;
20. Surat Ukur Nomor 09.02.03.05.09645/2003 atas Komplek Taman Nyiur Blok K Nomor 15 yang dimohonkan oleh Andi Maodang selaku kuasa dari Lioe Yenny Wijaya (Pemohon); photocopy dari photocopy, Bukti P-17 B;
21. Surat Polda Metro Nomor B/8753/IX/2002/Ditserse tanggal 16 September 2002 kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat perihal permintaan ijin/ijin khusus penyitaan, photocopy dari photocopy, Bukti P-18;
22. Salinan Penetapan Nomor 04/Pen.Pid/2002/PN.Jkt.Pst tanggal 09 Oktober 2000, photocopy dari photocopy, Bukti P-19;
23. Surat Penyerahan Tanah Kavling Blok K No. 15 Taman Nyiur Sunter-Jakarta Utara tertanggal 29 Januari 2003, photocopy dari photocopy, Bukti P-20;
24. Surat Pernyataan tertanggal 15 Januari 2003 yang dibuat oleh Ir. Freddy Sutikno Hartanto selaku kuasa dari Dharmadi Budiman., photocopy dari photocopy, Bukti P-21;
25. Surat Pernyataan tertanggal 9 April 2003 yang dibuat Andi Maodang, photocopy dari photocopy, Bukti P-22;
26. Surat Permohonan Pencabutan Laporan Polisi No. Pol : 1396/K/V/2001 Satgas Ops C tertanggal 25 Mei 2001 yang dibuat pada tanggal 29 Januari 2003. photocopy dari photocopy, Bukti P-23;
27. Surat Keterangan Nomor 247/1.711.1 tanggal 10 April 2003 yang dibuat oleh Andi Maodang, photocopy dari photocopy, Bukti P-24;
28. Surat pernyataan Nomor 087/007/015/IV/2003 tanggal 12 April 2003 yang dibuat oleh Andi Maodang, photocopy dari photocopy, Bukti P-25;

hal 59 dari 70 hal putusan No. 573/Pdt.Bth/2016/PN Jkt.Utr.

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

29. Surat Perjanjian antara H. Sjamsi Bachrum Nasution (Terbantah III) dan Dharmadi Budiman (Terbantah I) tertanggal 02 Oktober 2002, photocopy dari photocopy, Bukti P-26;
30. Surat Dharmadi Budiman kepada Bapak H. Sjamsi Bachrum Nasution (PT. Tiwa Muda Contractors) tanggal 15 July 2003, photocopy dari photocopy, Bukti P-27;
31. Surat Dharmadi Budiman kepada Bapak H. Sjamsi Bachrum Nasution (PT. Tiwa Muda Contractors) tanggal 24 Januari 2004 photocopy dari photocopy, Bukti P-28,;
32. Surat Dharmadi Budiman kepada Bapak H. Sjamsi Bachrum Nasution (PT. Tiwa Muda Contractors) tanggal 05 Mei 2004, photocopy dari photocopy, Bukti P-29;
33. Surat PT. Tiwa Muda Contractors kepada Bapak Dharmadi Budiman Nomor 003/TMC/JKT/V/2004 tertanggal 18 Mei 2004, photocopy dari photocopy, Bukti P-30;
34. Surat Permohonan Blokir tertanggal 28 September 2012 yang dibuat oleh Lioe Peter (Turut Terbantah I), photocopy sesuai dengan aslinya, Bukti P-31;
35. Salinan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Nomor 33/G/2013/PTUN-JKT tanggal 2 Juli 2013 antara Dharmadi Budiman (Penggugat) melawan Kepala Kantor Pertanahan Jakarta Utara (Tergugat I) dan Lioe Peter, Lioe Veronica, Lioe Roby, Lioe Robin, dan Lioe Ronny (Para Tergugat II Intervensi); photocopy dari photocopy, Bukti P-32;
36. Turunan resmi putusan perkara No. 74/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Utr tanggal 28 Oktober 2014, photocopy sesuai dengan aslinya, Bukti P-33;
37. Akta Pernyataan dan Memori Peninjauan Kembali atas Putusan Nomor 74/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Utr tanggal 9 Juli 2015, photocopy dari photocopy, Bukti P-34;
38. Salinan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Nomor 116/G/2013/ PTUN.Jkt tertanggal 4 Nopember 2015, photocopy dari photocopy, Bukti P-35;
39. Salinan Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 54/B/2016/PT.TUN.JKT tanggal 31 Maret 2016, photocopy sesuai dengan aslinya, Bukti P-36;
40. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 13063 sebidang tanah Blok K-7 Nomor 15 RT 007 RW 015 atas nama :
- Lioe Peter

hal 60 dari 70 hal putusan No. 573/Pdt.Bth/2016/PN Jkt.Utr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Veronica

- Lioe Robby

- Lioe Robin

- Lioe Roby

photocopy sesuai dengan aslinya, Bukti P-37;

41. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 13064 sebidang tanah Blok K-7 Nomor 15B RT 007 RW 015 atas nama :

- Lioe Peter

- Veronica

- Lioe Robby

- Lioe Robin

- Lioe Roby

photocopy sesuai dengan aslinya, Bukti P-38;

42. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 13065 sebidang tanah Blok K-7 Nomor 15A RT 007 RW 015 atas nama :

- Lioe Peter

- Veronica

- Lioe Robby

- Lioe Robin

- Lioe Roby;

photocopy sesuai dengan aslinya, Bukti P-39;

43. Tanda Terima atas Surat Suryansyah & Partners Nomor 058/LSP/XII/2016 tanggal 8 Desember 2016 yang diterima oleh Majelis Pengawas Daerah Notaris Jakarta Pusat, photocopy dari photocopy, Bukti P-40;

Surat Majelis Pengawas Daerah Notaris Jakarta Pusat kepada Suryansyah & Partners Nomor UM/MPDN.Jkt.Pst.01.17-02 tanggal 10 Januari 2017, photocopy sesuai dengan aslinya, Bukti P-41;

44. Surat Pernyataan Andi Maodang tertanggal 20 November 2012, photocopy dari photocopy, Bukti P-42;

45. Kwitansi iuran lingkungan Tahunan atas Objek Sengketa, photocopy sesuai dengan aslinya, Bukti P-43;

46. Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan atas Objek Sengketa Tahun 1992 berikut Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Pajak atas nama Jonathan Wiriawan, photocopy sesuai dengan aslinya, Bukti P-44;

47. Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan atas Objek Sengketa Tahun 1993 berikut Surat Tanda Terima hal 61 dari 70 hal putusan No. 573/Pdt.Bth/2016/PN Jkt.Utr.

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

Setoran (STTS) Pajak atas nama Jonathan Wiriawan, photocopy sesuai dengan aslinya, Bukti P-45;

48. Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan atas Objek Sengketa Tahun 1994 berikut Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Pajak atas nama Jonathan Wiriawan, photocopy sesuai dengan aslinya, Bukti P-46;

49. Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan atas Objek Sengketa Tahun 1998 berikut Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Pajak atas nama Lioe Yenny Wijaya, photocopy sesuai dengan aslinya, Bukti P-47;

50. Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan atas Objek Sengketa Tahun 2003 berikut Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Pajak atas nama Lioe Yenny Wijaya, photocopy sesuai dengan aslinya, Bukti P-48;

51. Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan atas Objek Sengketa Tahun 2004 berikut Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Pajak atas nama Lioe Yenny Wijaya, photocopy sesuai dengan aslinya, Bukti P-49;

52. Kartu Iuran Bulanan Warga Perumahan RW 015 Kelurahan Sunter Agung atas nama Andi Maodang Tahun 2011, photocopy sesuai dengan aslinya, Bukti P-50;

53. Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan atas Objek Sengketa Tahun 2014 atas nama Lioe Yenny Wijaya, photocopy sesuai dengan aslinya, Bukti P-51;

54. Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan atas Objek Sengketa Tahun 2015 berikut Resi Pembayaran SPPT atas nama Lioe Yenny Wijaya, photocopy sesuai dengan aslinya, Bukti P-52;

55. Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan atas Objek Sengketa dengan Nomor Objek Pajak 31.75.020.001.020-0442.0 Tahun 2003 berikut Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Pajak atas nama Lioe Yenny Wijaya, photocopy sesuai dengan aslinya, Bukti P-53;

Surat bukti tersebut berupa foto copy yang telah dicocokkan dengan aslinya, kecuali bukti P-1A, bukti P-1B, bukti P-2, bukti P-3A, bukti P-3B, bukti P-8, bukti., bukti P-9, bukti P-10, bukti P-11, bukti P-12, bukti P-14, bukti P-15, bukti P-16, bukti P-17A, bukti P-17B, bukti P-18, bukti P-19., bukti P-20 s/d bukti P-35, bukti P-40, bukti P-42 adalah copy dari copy yang kesemuanya telah dibubuhi

hal 62 dari 70 hal putusan No. 573/Pdt.Bth/2016/PN Jkt.Utr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

materai secukupnya, sehingga dapat diterima sebagai alat bukti yang sah menurut hukum;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil Jawabannya tersebut Kuasa Terbantah - I, dalam persidangan telah menyerahkan bukti surat berupa :

1. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara No. 74/Pdt.G/2014/PN Jkt.Utr. tertanggal 28 Oktober 2014, photocopy sesuai dengan aslinya, bukti Tbth-I., 1;
2. Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Nomor 116./G/2015/PTUN,Jkt. Tertanggal 4 Nopember 2013, photocopy sesuai dengan aslinya, bukti Tbth-I., 2;
3. Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Nomor 54/B/2016/PTUN.Jkt tertanggal 31 Maret 2016, photocopy sesuai dengan aslinya, bukti Tbth-I., 3;
4. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 382 K/TUN/2016 tertanggal 27 Oktober 2016, photocopy sesuai dengan aslinya, bukti Tbth-I., 4;
5. Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 132 tertanggal 15 Februari 1995, photocopy sesuai dengan aslinya, bukti Tbth-I., 5;
6. Akta Pemberian Hak dan Kuasa Nomor 133 tanggal 15 Februari 1995 dibuat dihadapan Moendjiati Soegito, SH Notaris di Jakarta, photocopy sesuai dengan aslinya, bukti Tbth-I., 6;
7. Akta Pernyataan Nomor 21 tertanggal 14 Juni 2012 dibuat oleh Pranata Nusantara, SH Notaris di Jakarta, photocopy sesuai dengan aslinya, bukti Tbth-I., 7;
8. Akta Penegasan Adanya Jual beli Nomor 22 tertanggal 14 Juni 2012, dibuat oleh Notaris Pranata Nusantara, SH., photocopy sesuai dengan aslinya, bukti Tbth-I., 8;
9. Surat Tagihan Terbantah – I kepada Terbantah – II, tertanggal 5 Mei 2004., photocopy dari photocopy, bukti Tbth-I., 9;
10. Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan tertanggal 18 Juni 2012, photocopy sesuai dengan aslinya, bukti Tbth-I., 10;
11. Surat Pengantar Nomor 366/JU/2305/015/007/2012 tertanggal 31 Januari 2012, photocopy sesuai dengan aslinya, bukti Tbth-I., 11;
12. Surat Pernyataan tertanggal 16 Januari 2012., photocopy dari photocopy, bukti Tbth-I., 12;

hal 63 dari 70 hal putusan No. 573/Pdt.Bth/2016/PN Jkt.Utr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13. Surat Ketetapan Rencana Kota tertanggal 9 April 2012 diterbitkan Kepala Seksi Dinas Tata Ruang Kota Administrasi Jakarta Utara, photocopy sesuai dengan aslinya, bukti Tbth-I., 13;

14. Peta Bidang Tanah yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Administrasi Jakarta Utara tanggal 3 September 2012, photocopy sesuai dengan aslinya, bukti Tbth-I., 14;

Surat bukti tersebut berupa foto copy yang telah dicocokkan dengan aslinya, kecuali **bukti Tbth-1, 9., bukti Tbth-1,11 dan bukti Tbth-1., 12., adalah copy dari copy** yang kesemuanya telah dibubuhi materai secukupnya, sehingga dapat diterima sebagai alat bukti yang sah menurut hukum;

Menimbang, bahwa selanjutnya Kuasa Para Pembantah dan Kuasa Terbantah-I, mengajukan Kesimpulan masing-masing pada tanggal 18 Januari 2018;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini, maka segala sesuatu yang terjadi dipersidangan sebagaimana tertera dalam berita acara persidangan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari putusan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan perlawanan dari Para Pembantah adalah sebagaimana tersebut dalam surat perlawanannya;

Menimbang, bahwa Terbantah I dalam Jawabannya telah mengajukan eksepsi atas perlawanan dari Para Pembantah;

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa Terbantah I mengajukan eksepsi atas perlawanan pihak ketiga dari Para Pembantah sebagai berikut :

A. Eksepsi "Pembantah Tidak Memiliki Kedudukan Hukum / *Persona Standi In Judicio* (Exceptio In Persona)"

1. Bahwa sesuai Pasal 206 ayat (6) RBg Jo. Pasal 195 ayat (6) HIR pada pokoknya mengatur bahwa "*terhadap putusan juga orang lain yang menyatakan Barang Yang Disita Itu Miliknya serta diadili oleh pengadilan negeri yang daerah hukumnya terjadi pelaksanaan putusan itu*", maka pihak yang berhak mengajukan perlawanan pihak ketiga adalah pihak yang memiliki alas hak milik, yang walaupun dalam pratek pihak yang memiliki Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai dapat mengajukan perlawanan

hal 64 dari 70 hal putusan No. 573/Pdt.Bth/2016/PN Jkt.Utr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dimaksud.

2. Bahwa menurut Yahya Harahap dalam bukunya Hukum Acara Perdata menjelaskan bahwa "derden verzet (perlawanan pihak ketiga) merupakan upaya hukum atas Penyitaan Milik Pihak Ketiga".
3. Demikian juga Putusan MA No. 3089 K/Pdt/1991 pada pokoknya menyatakan bahwa "sita jaminan yang diletakkan di atas Milik Pihak Ketiga memberi hak kepada Pemiliknya untuk mengajukan derden verzet.
4. Bahwa dalam perkara a quo, Para Pembantah (Pembantah) sama sekali tidak memiliki alas hak baik alas Hak Milik, Hak Guna Bangunan maupun Hak Pakai atas tanah objek sengketa yang terletak di Komp. Taman Nyiur Kav. Blok K.15 RT. 007, RW. 015, Kel. Sunter Agung, Kec. Tanjung Priok, Jakarta Utara, setempat dikenal dengan Proyek Perumahan Taman Nyiur Sunter, hal mana dibuktikan dengan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara No. 116/G/2015/PTUN.Jkt. Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara No. 54/B/2016/PTUN.Jkt Jo. Putusan Mahkamah Agung No. 382 K/TUN/2016 Jo. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara No. 74 Pdt/G/2014/PN.Jkt.Utr.
5. Bahwa selain Para Pembantah sama sekali tidak memiliki alas hak baik alas Hak Milik, Hak Guna Bangunan maupun Hak Pakai sebagai salah satu alasan mengajukan perlawanan a quo, juga atas tanah objek sengketa Tidak Diletakkan Sita baik oleh Pengadilan Negeri Jakarta Utara maupun oleh Pengadilan Tata Usaha Negara, oleh karenanya perlawanan Pembantah tidak memenuhi syarat-syarat dalam mengajukan perlawanan a quo sebagaimana diamanatkan Pasal 206 ayat (6) RBg Jo. Pasal 195 ayat (6) HIR Jo. Putusan MA No. 3089 K/Pdt/1991 maupun pendapat Yahya Harahap dimaksud.
6. Bahwa secara hukum, Terbantah I merupakan pemilik atas objek sengketa, hai ini berdasarkan Amar Putusan Nomor : 74 Pdt/G/2014/PN.Jkt.Ut pada Angka 6, memutuskan bahwa "Menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah atas tanah seluas 400 M2, yang terletak di Komp. Taman Nyiur Kav. Blok K.15 RT. 007, RW. 015, Kel. Sunter Agung, Kec. Tanjung Priok, Jakarta Utara, setempat dikenal dengan Proyek Perumahan Taman Nyiur Sunter....dst".
7. Bahwa berdasarkan dalil-dalil tersebut di atas, maka perlawanan para Pembantah demi hukum patut untuk ditolak atau dinyatakan tidak dapat diterima;

B. Eksepsi "Perlawanan Pembantah Tidak Jelas/Kabur (*Exceptio Obscur Libel*)"

hal 65 dari 70 hal putusan No. 573/Pdt.Bth/2016/PN Jkt.Utr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Para Pembantah dalam perkara a quo mengajukan perlawanan terhadap Putusan Nomor : 74 Pdt/G/2014/PN.Jkt.Ut dengan alasan bahwa putusan dimaksud seharusnya dinyatakan tidak dapat diterima (Vide: Posita Perlawanan Hai. 23), oleh karenanya Pembantah dalam mengajukan perlawanan a quo bertujuan agar Putusan Nomor : 74 Pdt/G/2014/PN.Jkt.Ut dibatalkan, namun dalil POSITA tersebut sangat bertolak belakang dengan PETITUM Pembantah pada Angka 10 yang memohon agar Majelis Hakim "Putusan Perdata Nomor : 74 Pdt/G/2014/PN.Jkt.Ut, tertanggal 28 Oktober 2014 merupakan putusan yang non eksekutabel sehingga tidak dapat dimohonkan atau setidaknya tidaknya menanggukuhkan pelaksanaan Putusan Perdata Nomor : 74 Pdt/G/2014/PNJkt.Ut, tertanggal 28 Oktober 2014 sampai putusan dalam perkara ini memiliki kekuatan hukum tetap".
 2. Bahwa berdasarkan uraian di atas, periawanan Pembantah adalah kabur dan tidak jelas, karena dalam positanya Pembantah menyatakan putusan dimaksud adalah salah, namun dalam petitumnya Pembantah membenarkan putusan tersebut, namun hanya memohon agar putusan dimaksud dinyatakan tidak dieksekusi atau ditanggukuhkan. Sehingga, kabur/tidak jelasnya periawanan Pembantah, sangat merugikan Terbantah I dalam menjawab atau melakukan pembelaan hukum.
 3. Bahwa kemudian dalam perkara a quo, Para Pembantah menempatkan Sdr. Lioe Peter sebagai Turut Terbantah I, namun anehnya, Para Pembantah pada Petitum No. 6 memohon agar Majelis Hakim menyatakan Turut Terbantah I (Sdr. Lioe Peter) tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan Terbantah I. Dimana Para Pembantah seakan-akan bertindak menjadi kuasa dari Turut Terbantah I, tertebih Para Pembantah tidak mendalilkan perbuatan- perbuatan apa saja yang dilakukan oleh Turut Terbantah I agar dinyatakan tidak melakukan perbuatan melawan hukum, sehingga dalil-dalil yang demikian adalah kabur dan tidak jelas serta bertentangan antara kedudukan Sdr. Lioe Peter sebagai Turut Terbantah I dengan Petitum Angka 6;
 4. Oleh karena periawanan Pembantah kabur / tidak jelas (obscur liber), maka periawanan para Pembantah demi hukum patut untuk ditolak atau dinyatakan tidak dapat diterima;
- C. Eksepsi "Error In Persona"
1. Bahwa dalam Putusan Nomor : 74 Pdt/G/2014/PN.Jkt.Ut, tertanggal 28 Oktober 2014 yang diajukan perlawanan oleh Perlawan, Sdr. Peter alias Lioe Peter merupakan Tergugat II selaku Ahli Waris Alm. Lioe Yenny Wijaya.

hal 66 dari 70 hal putusan No. 573/Pdt.Bth/2016/PN Jkt.Utr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa dalam perlawanan a *quo*, Pembantah mendudukan Sdr. Peter alias Lioe Peter yang merupakan Tergugat II dalam perkara asai Nomor : 74 Pdt/G/2014/PN.Jkt.Ut, menjadi Turut Terbantah I.
3. Bahwa Pembantah telah keliru / salah dalam mendudukan Sdr. Peter alias Lioe Peter (semula Tergugat II) sebagai Turut Terbantah I, bahwa seharusnya dalam perkara a *quo* Sdr. Peter alias Lioe Peter didudukan sebagai pihak Terbantah, hal ini diperkuat dalil posita Pembantah vano menyatakan bahwa Para Pembantah tidak pernah memberikan kuasa insidentil kepada Turut Terbantah I (Sdr. Peter alias Lioe Peter) (Vide: Posita Perlawanan Hal. 23). dengan kata lain Para Pembantah menyatakan bahwa Sdr. Peter alias Lioe Peter telah bertindak tidak sah secara hukum dalam perkara Nomor : 74 Pdt/G/2014/PN.Jkt.Ut, Namun Anehnya Dalam Petitum perlawanan Pembantah memohon agar Majelis Hakim “Menyatakan Turut Terbantah I (Sdr. Peter alias Lioe Peter) Tidak Melakukan Perbuatan Melawan Hukum.
4. Bahwa kekeliruan Pembantah dalam mendudukan pihak dalam perkara a *quo* adalah terhadap Sdr. Haji Sjamsi Bachrum Nasution selaku Terbantah III, Sdri. Moendjiati Soegito, S.H., selaku Turut Terbantah IV dan Sdr. J.E. Maogimon, S.H., selaku Turut Terbantah V serta Kepala Kantor Pertanahan Jakarta Utara selaku Turut Terbantah VI, karena Putusan Nomor : 74 Pdt/G/2014/PN.Jkt.Ut., tertanggal 28 Oktober 2014, Para Pihak tersebut bukan merupakan pihak berpekara, sehingga putusan tersebut tidak mengikat pihak-pihak tersebut, namun hanya mengikat pihak-pihak berpekara saja.
Bahwa apabila, Pembantah hendak mendudukkan pihak-pihak dimaksud, maka seharusnya Pembantah mengajukan gugatan perkara biasa, bukanlah derden verzet.
5. Bahwa oleh karena Pembantah telah keliru mendudukan pihak-pihak dalam perkara a *quo*, maka perlawanan para Pembantah demi hukum patut untuk ditolak atau dinyatakan tidak dapat diterima.

Menimbang, bahwa Para Pembantah untuk mendukung dalil perlawanannya mengajukan bukti surat bertanda P.-1a sampai dengan P.-53 ;

Menimbang, bahwa Terbantah I mengajukan bukti surat bertanda T.-1 sampai dengan T.-14;

Menimbang, bahwa terlepas dari eksepsi yang diajukan oleh Terbantah I tersebut diatas Majelis Hakim berpendapat sebagai berikut ;

hal 67 dari 70 hal putusan No. 573/Pdt.Bth/2016/PN Jkt.Utr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti Para Pembantah bertanda P-34, Akta Pernyataan Permohonan Peninjauan Kembali Nomor: 74/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Utr dari Pemohon Peter alias Lioe Peter selaku ahli waris almarhum Lioe Yenny Wijaya, atas Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara tanggal 28 Oktober 2014 Nomor Perkara 74/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Utr, dan dihubungkan dengan surat bukti P-6, Akta No. 4 Keterangan Mengenai Hak Waris yang dibuat oleh Notaris HILDA SARI GUNAWAN, S.H. yang menyatakan bahwa ahli waris dari Alm. LIOE YENNY WIJAYA adalah lima orang yaitu: 1. Tuan Peter, 2. Nona Veronica, 3. Tuan Robin, 4. Tuan Roby dan 5. Tuan Ronny ;

Menimbang, bahwa Para Pembantah dan Turut Terbantah I (LIOE PETER) adalah ahli waris dari Alm. LIOE YENNY WIJAYA (Vide bukti P-5 dan P-6) ;

Menimbang, bahwa Para Pembantah tidak berkedudukan (bukan sebagai pihak) dalam perkara Perdata No. 74/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Utr. (Vide Bukti TI-1) ;

Menimbang, bahwa objek perlawanan dari Para Pembantah dalam perkara a quo adalah Putusan Perkara Perdata No. 74/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Utr, dimana pada saat ini masih dalam tahapan atau proses Peninjauan Kembali di Mahkamah Agung atas nama pemohon Peninjauan Kembali Peter alias Lioe Peter ahli waris almarhum Lioe Yenny Wijaya tertanggal 09 Juli 2015 ;

Menimbang, bahwa untuk menghindari adanya putusan yang saling bertentangan satu sama lain dan untuk menjaga adanya konsistensi terhadap putusan dalam pokok perkara, maka gugatan perlawanan dari Para Pembantah haruslah dinyatakan tidak dapat diterima ;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa gugatan perlawanan dari Para Pembantah dinyatakan tidak dapat diterima maka, oleh karena itu Para Pembantah dibebani untuk membayar ongkos perkara yang timbul dalam perkara ini ;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang yang bersangkutan ;

MENGADILI

DALAM EKSEPSI :

- Menerima eksepsi Terbantah I ;

DALAM POKOK PERKARA:

hal 68 dari 70 hal putusan No. 573/Pdt.Bth/2016/PN Jkt.Utr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan Perlawanan dari Para Pembantah tidak dapat diterima
- Menghukum Para Pembantah untuk membayar ongkos perkara sebesar Rp 9.131.000.- (sembilan juta seratus tiga puluh satu ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang terdiri dari : MARINGAN SITOMPULU, S.H M.H Sebagai Hakim Ketua Majelis, I WAYAN WIRJANA, S H, M.H dan TITUS TANDI, S.H, M.H Masing-masing sebagai Hakim Anggota, **pada hari Selasa tanggal 27 Februari 2018** putusan mana diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis tersebut, didampingi oleh Hakim-Hakim Anggota, pada hari dan tanggal itu juga, dibantu oleh CHANDRA WISHAN, SH Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Jakarta Utara, serta dihadiri oleh Kuasa Hukum Para pembantah dan Kuasa Hukum TERBANTAH-I, **tanpa dihadiri oleh : 1. TERBANTAH- II; 2. TERBANTAH- III. 3. TURUT TERBANTAH - I., 4. TURUT TERBANTAH- II. 5. TURUT TERBANTAH III., 6., TURUT TERBANTAH – IV., 7. TERBANTAH – V., 8., TURUT TERBANTAH – VI;**

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua tersebut,

TITUS TANDI, S.H M.H

MARINGAN SITOMPUL, S.H, M.H

I WAYAN WIRJANA, S.H, M.H

Panitera Pengganti,

CHANDRA WISHAN, S.H, M.H

Perincian Biaya-biaya :

PNBP	Rp.	30 .000.-
ATK	Rp.	75 .000.-
Panggilan	Rp.	9.000 000.-
PNBP Pgl P	Rp.	5.000.-
PNBP Pgl T	Rp.	10.000.-

hal 69 dari 70 hal putusan No. 573/Pdt.Bth/2016/PN Jkt.Utr.

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

Redaksi	Rp.	5 000.-
Materai	Rp.	6.000.-
<hr/>		
Jumlah	Rp.	9.131.000.-

hal 70 dari 70 hal putusan No. 573/Pdt.Bth/2016/PN Jkt.Utr.