



P U T U S A N

NOMOR : 287 K/Pdt/2010

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

M A H K A M A H A G U N G

memeriksa perkara perdata dalam tingkat kasasi telah mengambil putusan sebagai berikut dalam perkara :

I. KANTOR PELAYANAN PIUTANG DAN

LELANG NEGARA JAKARTA III ,

beralamat di Jalan Prapatan

No. 10 Jakarta Pusat, dalam

hal ini memberi kuasa kepada :

1. **AZUWAN BACHTIAR, SH.**, Jabatan Kepala KPKNL Jakarta III ;
2. **LUKMAN, SH.**, Jabatan Kepala Seksi Hukum dan Informasi KPKNL Jakarta III ;
3. **MIZAN ABIDI, SH.**, Jabatan Pelaksana KPKNL Jakarta III ;
4. **AGUS KURNIAWAN, SH.**, Jabatan Pelaksana KPKNL Jakarta III ;
5. **IRANINGSIH, SH.**, Jabatan Pelaksana KPKNL Jakarta III ;

Berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor :  
SKU-102/MK.6/2007 tertanggal 29 Agustus 2007  
;

**Pemohon Kasasi I dahulu Tergugat  
III/Pembanding III ;**

II. KANTOR PELAYANAN PAJAK PRATAMA

JAKARTA TANJUNG PRIUK,

beralamat di Jalan Lodan Raya

Jakarta Utara, dalam hal ini

memberi kuasa kepada :

1. **Drs. EDDY YAHYA, MM.**, Jabatan Kepala Kantor Pelayanan Pajak Pratama Jakarta Tanjung Priok ;
2. **R. FENDY DHARMA SAPUTRA, SH., LL.M.**,



Jabatan Kepala Subdit Bantuan Hukum,  
Direktorat Peraturan Perpajakan II ;

3. **JETTY, SE., MM.**, Jabatan Kepala Bagian  
Umum Kantor Wilayah Direktorat Jenderal  
Pajak Jakarta Utara ;

4. **ABDON B. SITUMORANG, SH.**, Jabatan Kepala  
Seksi Bantuan Hukum I, Subdit Bantuan  
Hukum, Direktorat Peraturan Perpajakan II  
;

5. **DEWI SULAKSMINIJATI, SH., MKn.**, Jabatan  
Kepala Seksi Bantuan Hukum II, Subdit  
Bantuan Hukum, Direktorat Peraturan  
Perpajakan II ;

6. **HERLIN SULISMIYARTI, SH.**, Jabatan Kepala  
Seksi Bantuan Hukum III, Subdit Bantuan  
Hukum, Direktorat Peraturan Perpajakan II  
;

7. **ABDUL MANAN, SH., LLM.**, Jabatan Kepala  
Seksi Bantuan Hukum IV, Subdit Bantuan  
Hukum, Direktorat Peraturan Perpajakan II  
;

8. **YULIA SRI WULANDARI, SH., MM.**, Jabatan  
Kepala Seksi Bantuan Hukum dan Pelaporan  
Kantor Wilayah DJP Jakarta Utara ;

9. **ISRIANTO, S.Hut., MT.**, Jabatan Kepala  
Seksi Ekstensifikasi Kantor Pelayanan  
Pajak Pratama Jakarta Tanjung Priok ;

10. **POPPY DWIPUSPITA WARDHANI, SH.**, Jabatan  
Pelaksana Subdit Dokumentasi dan Bantuan  
Hukum, Direktorat Peraturan Perpajakan II  
;

11. **R. AJENG KUS ANDRIYANI, SH.**, Jabatan  
Pelaksana Subdit Dokumentasi dan Bantuan  
Hukum, Direktorat Peraturan Perpajakan II  
;

12. **NI WAYAN SUKARINI, S.Mn.**, Jabatan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pelaksana Subdit Bantuan Hukum,  
Direktorat Peraturan Perpajakan II ;

**13. BAWADI, SH., M.Hum.,** Jabatan Pelaksana  
Subdit Bantuan Hukum, Direktorat  
Peraturan Perpajakan II ;

**14. WASTO, SE.,** Jabatan Pelaksana Subdit  
Bantuan Hukum, Direktorat Peraturan  
Perpajakan II ;

**15. ONIE SETYAWAN,** Jabatan Pelaksana Subdit  
Bantuan Hukum, Direktorat Peraturan  
Perpajakan II ;

**16. BUDIYANTO,** Jabatan Pelaksana Subdit  
Bantuan Hukum, Direktorat Peraturan  
Perpajakan II ;

**17. GUSMONO HARRY ISWANTO,** Jabatan Pelaksana  
Bantuan Hukum dan Pelaporan Kantor  
Wilayah Direktorat Jenderal Pajak Jakarta  
Utara ;

**18. SHINTA ARDIANTY,** Jabatan Pelaksana  
Bantuan Hukum dan Pelaporan Kantor  
Wilayah Direktorat Jenderal Pajak Jakarta  
Utara ;

Berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor :  
SKU-02/WPJ.21/BG.01/2009 tertanggal 19 Mei  
2009 ;

**Pemohon Kasasi II dahulu Tergugat  
II/Pembanding II ;**

**m e l a w a n :**

**MICHAEL HARRIMAN** beralamat di Jalan Mangga  
Besar Raya No. 4B RT. 014 RW. 009, Kelurahan  
Maphar, Kecamatan Tamansari, Jakarta Barat ;

**Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding ;**

**d a n :**

**I. PT. BOSOWA BERLIAN MOTOR**  
beralamat di Bumi Daya Plaza  
Lantai 12, Jalan Imam Bonjol



No. 61 Jakarta Pusat,

**Turut Termohon Kasasi I dahulu Tergugat I/  
Pembanding I ;**

**II. AZIS UNULULA, SH.**, beralamat  
di Jalan Palem 8 No. 61 RT.  
001 RW. 008, Kelurahan  
Petukangan, Kecamatan  
Pesanggrahan, Jakarta  
Selatan ;

**Turut Termohon Kasasi II dahulu Tergugat  
IV/Turut Terbanding ;**

Mahkamah Agung tersebut ;

Membaca surat- surat yang bersangkutan ;

Menimbang, bahwa dari surat- surat tersebut ternyata bahwa sekarang Termohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat telah menggugat sekarang Turut Termohon Kasasi I dahulu sebagai Tergugat I/Pembanding I, Pemohon Kasasi II dahulu sebagai Tergugat II/Pembanding II, Pemohon Kasasi I dahulu sebagai Tergugat III/Pembanding III dan Turut Termohon Kasasi II dahulu Tergugat IV/Turut Terbanding di muka persidangan Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada pokoknya atas dalil- dalil :

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya seluas 9.700 M<sup>2</sup>, yang terletak di Jalan Yos Sudarso Kav. 34-35, Kelurahan Kebon Bawang, Kecamatan Tanjung Priok, Jakarta Utara ;
2. Bahwa Penggugat memperoleh tanah objek sengketa tersebut dengan membeli dari Tergugat IV, berdasarkan Akta Jual Beli Tanah dan Pemindahan Hak No. 12 tanggal 22 April 2003 dan Akta Kuasa No. 13, tanggal 22 April 2003, yang masing- masing akta tersebut dibuat oleh dan dihadapan Theresia Lusiaty Siti Rahayu, SH. Notaris di Jakarta, dan kemudian objek sengketa tersebut



- dimanfaatkan dan dikelola dengan baik oleh Penggugat ;
3. Bahwa pada tanggal 28 November 2005, tanpa sepengetahuan Penggugat sebagai pemilik yang sah, oleh Tergugat III telah dilaksanakan lelang sesuai dengan Risalah Lelang No. 470/2005, tanggal 28 November 2005 dimana Tergugat II selaku pemohon lelang telah menjual hak garap Tergugat IV yang terletak dan dikenal oleh umum di Jalan Yos Sudarso Kav. 34-35, Kelurahan Kebon Bawang, Kecamatan Tanjung Priok, Jakarta Utara, kepada 1 (satu) orang peserta lelang yaitu Tergugat I sebagai pemenang lelang yang setuju dengan harga penawaran sebesar Rp.7.000.000.000.- (tujuh milyar rupiah) yang merupakan penawaran terakhir dan tertinggi ;
  4. Bahwa yang menjadi dasar Tergugat II mengajukan permohonan lelang terhadap tanah objek sengketa karena Tergugat IV sebagai Wajib Pajak/Penanggung Pajak atas tanah objek sengketa masih menunggak pajak/belum membayar pajak dari tahun 1999 s/d tahun 2005 kepada Tergugat II sejumlah Rp.371.931.544,- (tiga ratus tujuh puluh satu juta sembilan ratus tiga puluh satu ribu lima ratus empat puluh empat rupiah) ; Padahal pada tahun 2003 sudah terjadi Pemindahan Hak atas tanah objek sengketa dari Tergugat IV kepada Penggugat dan mulai sejak itu tanah objek sengketa berada dalam pengelolaan Penggugat ;
  5. Bahwa berdasarkan Akta Jual Beli Tanah dan Pemindahan Hak No. 12 tanggal 22 April 2003 yang dibuat oleh dan dihadapan Theresia Lusiaty Siti Rahayu, SH. Notaris di Jakarta, tanah objek sengketa tersebut, bukan lagi milik Tergugat IV, tetapi sudah beralih menjadi milik Penggugat. Maka perbuatan Tergugat II melakukan penjualan dengan mengajukan permohonan lelang pada Tergugat III dan perbuatan Tergugat III yang melakukan proses penjualan dengan cara melelang tanah objek sengketa adalah tidak sah dan batal demi hukum ;
  6. Bahwa tindakan pelelangan yang dilakukan Tergugat III



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atas permohonan lelang Tergugat II, Penggugat sangat dirugikan, karena Tergugat III telah melakukan pelelangan di atas sebidang tanah berikut bangunan milik Penggugat tanpa sepengetahuan dan/atau persetujuan Penggugat dan Penggugat sama sekali tidak pernah menerima uang hasil penjualan lelang tersebut, sehingga Risalah Lelang No. 470/2005, tanggal 28 November 2005 adalah tidak mempunyai kekuatan hukum ;

7. Bahwa dikarenakan pelelangan yang dilakukan Tergugat III dimenangkan oleh Tergugat I, maka Penggugat sangat khawatir atas tindakan Tergugat I yang akan mengambil paksa serta melakukan pengosongan secara paksa atas tanah objek sengketa dari penguasaan Penggugat dan ada indikasi Tergugat I akan mengajukan proses pembuatan Sertifikat pada Badan Pertanahan Nasional (BPN) setempat, kemudian mengalihkannya kepada pihak lain, maka untuk mencegah terjadinya hal demikian adalah adil bagi Penggugat memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara ini, agar meletakkan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) terhadap :

Sebidang tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya seluas 9.700 M<sup>2</sup>, yang terletak di Jalan Yos Sudarso Kav. 34-35, Kelurahan Kebon Bawang, Kecamatan Tanjung Priok, Jakarta Utara, dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Utara : Jalan Swasembada Timur XI

Sebelah Timur : Jalan Yos Sudarso

Sebelah Selatan : Kavling 36

Sebelah Barat : Jalan Upaya

8. Bahwa gugatan Penggugat terhadap Para Tergugat adalah berdasarkan bukti- bukti yang outentik, karenanya mohon putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada verset, banding, kasasi atau upaya hukum lainnya. (*Uitvoerbaar Bijvoord*) ;

## PERMOHONAN

Berdasarkan hal- hal tersebut di atas mohon Majelis



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hakim Perkara ini, memutuskan sebagai berikut :

Primer :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya ;
2. Menyatakan Sita Jaminan Sah dan berharga ;
3. Menyatakan Akta Jual Beli Tanah dan Pemindahan Hak No. 12 tanggal 22 April 2003 yang dibuat oleh dan dihadapan Theresia Lusiati Siti Rahayu, SH. Notaris di Jakarta antara Tergugat IV selaku penjual dengan Penggugat selaku pembeli atas sebidang tanah berikut bangunan yang berdiri diatasnya seluas 9.700 M<sup>2</sup>, yang terletak di Jalan Yos Sudarso Kav. 34-35, Kelurahan Kebon Bawang, Kecamatan Tanjung Priok, Jakarta Utara, adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum ;
4. Menyatakan Akta Kuasa No. 13 tanggal 22 April 2003 yang dibuat oleh dan dihadapan Theresia Lusiati Siti Rahayu, SH. Notaris di Jakarta adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum ;
5. Menyatakan Penggugat adalah selaku pemilik yang sah atas sebidang tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya, seluas 9.700 M<sup>2</sup>, yang terletak di Jalan Yos Sudarso Kav. 34-35, Kelurahan Kebon Bawang, Kecamatan Tanjung Priok Jakarta Utara ;
6. Menyatakan bahwa penjualan melalui Pelelangan Umum oleh Tergugat III atas permohonan Tergugat II yang dimenangkan oleh Tergugat I atas tanah milik Penggugat berupa sebidang tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya seluas 9.700 M<sup>2</sup>, yang terletak di Jalan Yos Sudarso Kav. 34-35, Kelurahan Kebon Bawang, Kecamatan Tanjung Priok, Jakarta Utara sesuai dengan Risalah Lelang No. 470/2005, tanggal 28 November 2005, adalah tidak sah dan batal demi hukum ;
7. Menyatakan Risalah Lelang No. 470/2005, tanggal 28 November 2005 adalah tidak mempunyai kekuatan hukum ;
8. Menghukum Tergugat I atau pihak manapun juga untuk tidak melakukan pengosongan atas sebidang tanah



berikut bangunan yang berdiri di atasnya seluas 9.700 M<sup>2</sup>, yang terletak di Jalan Yos Sudarso Kav. 34-35, Kelurahan Kebon Bawang, Kecamatan Tanjung Priok, Jakarta Utara milik Penggugat ;

9. Menghukum Tergugat II, III dan Tergugat IV untuk tunduk dan mematuhi putusan ini ;
10. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu, walaupun ada upaya hukum banding, kasasi, verzet dan lain-lain (*uitvoerbaar bij voorraad*) ;
11. Menghukum Para Tergugat membayar biaya perkara ;

Subsidiar

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil-adilnya (*ex a quo et bono*) ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I telah mengajukan eksepsi yang isinya pada pokoknya adalah sebagai berikut :

**Gugatan Penggugat Cacat Formil karena Penggugat Tidak Mempunyai Kapasitas dan/atau Kedudukan Untuk Mengajukan Gugatan (*Diskwalificatoire Exceptie*)**

1. Bahwa berdasarkan Surat yang dikeluarkan Walikota Jakarta Utara No. 3262/073.513 tertanggal 28 Agustus 1998, yang ditujukan kepada Saudara Tergugat IV sehubungan dengan permohonan Saudara Tergugat IV untuk mendapatkan Surat Izin Pendahuluan Persiapan berdasarkan SK Gubernur DKI Jakarta Nomor 316 Tahun 1984, dijelaskan kepada Saudara Tergugat IV bahwa tanah yang dimohon *in casu* tanah yang didalilkan oleh Penggugat telah dibeli dari Saudara Tergugat IV adalah tanah negara bekas Hak *Eigendom Verponding* No. 6334 sisa atas nama Government Van Nederlandsch Indie yang terkena Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1958 menjadi tanah negara (Bukti TI - 7) ;
2. Berdasarkan Surat Keterangan Lurah Kebon Bawang tertanggal 16 Desember 2003 Nomor : 13/1.711, Tanah Kav 34-35 Jalan Yos Sudarso *in*



casu tanah yang didalilkan oleh Penggugat telah dibeli dari Saudara Tergugat IV tersebut berstatus tanah negara *ex - Eigendom Verponding* No. 6334 (Bukti TI - 2) ;

3. Bahwa berdasarkan Surat Keterangan Tanah yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Utara tertanggal 24 November 2005, tanah yang terletak di Jalan Yos Sudarso No. 34-35 Kel. Kebon Bawang, Kecamatan Tanjung Priok, Jakarta Utara *in casu* tanah yang didalilkan oleh Penggugat telah dibeli dari Saudara Tergugat IV pada lokasi dimaksud belum terdaftar di Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Utara (Bukti TI- 3) ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat II telah mengajukan eksepsi yang isinya pada pokoknya adalah sebagai berikut :

- Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh Tergugat II ;
- Bahwa yang menjadi objek sengketa dalam perkara a quo adalah sebidang tanah dan bangunan seluas 9.700 M<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Yos Sudarso Kav. 34-35, Kelurahan Kebon Bawang, Kecamatan Tanjung Priok, Jakarta Utara yang berdasarkan SISMIOP (Sistem Manajemen Informasi Objek Pajak) yang terdapat di Direktorat Jenderal Pajak adalah atas nama Penanggung Pajak yaitu Saudara Aziz Unulula, SH. (Tergugat IV) ;
- Bahwa terhadap objek sengketa tersebut menurut Penggugat telah dibeli oleh Penggugat dari Tergugat IV, berdasarkan Akta Jual-Beli Tanah dan Pemindahan Hak No. 12 tanggal 22 April 2003 dan Akta Kuasa Nomor 13 tanggal 22 April 2003 di hadapan Theresia Lusianti Siti Rahayu, SH., Notaris di Jakarta ;
- Selain itu yang dipermasalahkan oleh Penggugat adalah perbuatan Tergugat II mengajukan permohonan lelang atas objek sengketa a quo yang menurut Penggugat



adalah miliknya, berdasarkan Akta Jual Beli Tanah dan Pemindahan Hak No. 12 tanggal 22 April 2003 yang dibuat oleh dan dihadapan Theresia Lusianti Siti Rahayu, SH. Notaris di Jakarta ;

## DALAM EKSEPSI

### Eksepsi Daluarsa (Lewat Waktu)

Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat terhadap Tergugat II adalah telah lewat waktu karena :

1. Berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu Pasal 38 huruf 4 Undang-Undang Nomor 19 Tahun 1997 tentang Penagihan Pajak dengan Surat Paksa sebagaimana telah diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2000 beserta penjelasannya mengatur sebagai berikut : *"Sanggahan Pihak Ketiga terhadap kepemilikan barang yang disita tidak dapat diajukan setelah lelang dilaksanakan"* ;

Penjelasan Pasal 38 ayat (4)

*"Pada dasarnya pihak ketiga dapat mengajukan sanggahan terhadap kepemilikan barang yang disita oleh jurusita pajak melalui proses perdata. Namun apabila pejabat lelang telah menunjuk seorang pembeli sebagai pemenang lelang dalam proses lelang yang sedang berlangsung, maka sanggahan tidak dapat diajukan lagi terhadap kepemilikan barang yang telah terjual dimaksud. Hal ini dimaksudkan untuk memberikan kepastian hukum dan melindungi kepentingan pembeli lelang karena kepada pihak ketiga telah diberikan kesempatan yang cukup untuk mengajukan sanggahan sebelum lelang dilaksanakan"* ;

Bahwa dengan demikian gugatan Perdata tentang pembatalan Risalah Lelang tidak dapat lagi dilakukan oleh pihak Penggugat ;

2. Bahwa fakta ini diperkuat dengan sanggahan yang dilakukan oleh Penggugat baru disampaikan pada tanggal 11 Juli 2007, jauh setelah terjadinya lelang pada tanggal 28 November 2005 (Berdasarkan Risalah Lelang



Nomor 470/2005), sehingga berdasarkan ketentuan perundang-undangan di atas sanggahan tersebut tidak dapat dibenarkan untuk diajukan lagi ;

3. Bahwa selain hal tersebut, sebelum dilakukan pelelangan terhadap objek sengketa a quo, Tergugat I telah melaksanakan pengumuman terlebih dahulu di media masa harlan umum Pos Kota pada tanggal 28 September 2005, 10 November 2005 dan 17 November 2005, halmana telah sesuai dengan prosedur pelelangan sebagaimana diatur dalam ketentuan perundang-undangan yang berlaku yaitu Pasal 26 ayat (1), ayat (1a) dan ayat (1b) Undang-Undang Nomor 19 Tahun 1997 tentang Penagihan Pajak dengan Surat Paksa sebagaimana telah diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2000 ;
4. Bahwa pada masa pengumuman tersebut Penggugat tidak pernah menyampaikan sanggahannya atau keberatannya, maka secara hukum Penggugat dianggap telah menerima pelelangan tersebut ;
5. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 697K/Sip/1974 tanggal 31 Agustus 1977 menyatakan "*Keberatan mengenai pelelangan seharusnya diajukan sebagai perlawanan terhadap eksekusi, sebelum pelelangan dilaksanakan*" ;
6. Bahwa dengan demikian jelaslah gugatan yang diajukan oleh Penggugat adalah telah lewat waktu sehingga Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara a quo agar memberikan putusan menolak gugatan Penggugat atau menyatakan bahwa gugatan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*) ;

#### **Eksepsi Eror In Persona**

Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat terhadap Tergugat II adalah salah alamat, karena :

1. Bahwa tidak ada hubungan hukum antara pihak Penggugat dengan Tergugat II dalam perkara a quo ;
2. Bahwa objek sita adalah objek yang merupakan milik



dari Penanggung Pajak dalam hal ini adalah Tergugat IV sebagaimana dinyatakan sendiri oleh pihak Penanggung Pajak (Tergugat IV) dalam suratnya Nomor : 053/LBH/VIII/2005 tanggal 11 Agustus 2005 yang ditujukan kepada Tergugat II yang pada intinya menyampaikan pengakuannya atas besarnya hutang pajak yang belum dibayar dan pernyataan persetujuannya dilaksanakan penyitaan terhadap objek sengketa dan penyerahan secara sukarela atas objek sengketa yang diakui Tergugat IV sebagai barang miliknya ;

3. Bahwa objek sita tersebut juga merupakan barang milik Tergugat IV berdasarkan Akte Penyerahan dan Pindahan Hak dari Ny. Emmy Ningtiyas De Groot kepada Saudara Aziz Unulula, SH. pada tanggal 5 Maret 1998 ;
4. Bahwa hal tersebut juga diperkuat lagi dengan adanya Surat Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Utara Nomor 294/III.PT.JU.II/2003 tanggal 19 Februari 2003 mengenai Penjelasan Status Hak Atas Tanah Jalan Yos Sudarso Kav. 34-35 Tanjung Priok Jakarta Utara yang sampai surat tersebut dibuat objek tanah tersebut secara nyata dikuasai oleh Saudara Aziz Unulula, SH. (Tergugat IV) dan belum ada tercatat adanya penerbitan sertifikat ;
5. Bahwa Surat Keterangan Kepala Kelurahan Kebon Bawang Nomor : 304/1.711.01 tanggal 29 Oktober 2004 yang ditujukan kepada Camat Tanjung Priok mengenai Laporan Penjelasan Status Hak Atas Tanah Jalan Yos Sudarso Kav. 34-35 Tanjung Priok Jakarta Utara juga menyampaikan hal yang sama belum tercatat adanya penerbitan sertifikat sampai surat tersebut dibuat oleh Azis Unulula, SH. (Tergugat IV) ;
6. Bahwa selain itu Akte Asli Hak Eigendom atas nama de W.L. van De Groot atas tanah yang menjadi objek perkara a quo secara nyata dan sadar telah diserahkan langsung oleh Penanggung Pajak (Tergugat IV) kepada Pemenang Lelang (Tergugat I) setelah pelelangan



dilaksanakan ;

7. Dengan demikian jelaslah bahwa karena objek sengketa tersebut adalah milik dari Penanggung Pajak (Tergugat IV) maka tidak ada hubungan apapun antara Tergugat II dengan Penggugat, sehingga Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara a quo agar Tergugat II dikeluarkan dari perkara a quo ;

**Ekseptie Obscur Libel (Gugatan Tidak Jelas/Kabur)**

Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat terhadap Tergugat II adalah tidak jelas atau kabur karena :

1. Bahwa Penggugat menyatakan dalam gugatannya telah melakukan jual- beli objek sengketa dengan pihak Tergugat IV berdasarkan Akta Jual- Beli Tanah dan Pemindahan Hak No. 12 tanggal 22 April 2003 dan Akta Kuasa Nomor 13 tanggal 22 April 2003 di hadapan Theresia Lusianti Siti Rahayu, SH., Notaris di Jakarta ;
2. Bahwa dari posita maupun uraian dalam pokok perkara tidak ada kejelasan mengenai akta kuasa yang dimaksud oleh Penggugat. Hal ini menunjukkan bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat adalah tidak jelas dan mengada- ada ;
3. Bahwa dengan demikian Petitum yang diajukan oleh Penggugat adalah tidak berdasar khususnya mengenai permohonan sahnya Akta Kuasa Nomor 13 ;
4. Bahwa selain itu gugatan seharusnya ditujukan langsung kepada pihak Tergugat IV sebagai pihak yang bertanggung jawab melakukan jual- beli dengan Penggugat. Namun baik dalam gugatannya maupun petitumnya tidak ada satupun pernyataan dari Penggugat yang menuntut pertanggungjawaban dan permintaan ganti rugi dari Tergugat IV ;
5. Dengan demikian jelas bahwa gugatan Penggugat kabur dan Tergugat II memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara a quo agar memberikan putusan menolak gugatan penggugat atau



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menyatakan bahwa gugatan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*) ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat III telah mengajukan eksepsi yang isinya pada pokoknya adalah sebagai berikut :

## 1. Eksepsi Persona Stundi Non Yudicio

Bahwa gugatan Penggugat yang ditujukan langsung kepada Kepala Kantor Pelayanan Piutang Dan Lelang Negara Jakarta III (sekarang bernama Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Jakarta III) adalah keliru karena Tergugat III tidak berkualitas untuk dapat dituntut dimuka Peradilan Umum tanpa dikaitkan dengan badan hukum induknya dan instansi atasannya, yaitu Pemerintah Republik Indonesia cq Departemen Keuangan RI cq Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) cq Kantor Wilayah VII DJKN Jakarta ;

Hal tersebut berakibat gugatan menjadi tidak sempurna (karena mengandung kesalahan formil) dan harus dinyatakan tidak dapat diterima seluruhnya (*Niet Ontvankelijk Verklaard*). Hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor : 1424 K/Sip/1975 tanggal 8 Juni 1976 tentang gugatan yang harus ditujukan kepada Pemerintah Pusat ;

## 2. Gugatan Penggugat Error in Persona

a. Bahwa Tergugat III tidak seharusnya dimasukkan sebagai pihak dalam perkara a quo sebab antara Tergugat III dengan Penggugat tidak ada hubungan hukum apapun. Kedudukan Tergugat III disini hanyalah sebagai institusi yang memiliki Pejabat Lelang dan memerintahkannya apabila ada permohonan dari pihak lain untuk melaksanakan penjualan secara lelang ;

b. Bahwa Tergugat III hanya mempunyai hubungan hukum dengan Tergugat II sebagai pihak yang memohon lelang (penjual lelang) ;

c. Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 4K/RUP/1958 Tahun

### 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

1958 menyebutkan bahwa untuk dapat menggugat di Pengadilan Negeri maka syarat mutlaknya harus ada perselisihan hukum antara pihak yang berperkara ;

- d. Keputusan Mahkamah Agung RI. No.294 K/SIP/1971 tanggal 07 Juli 1971 mensyaratkan bahwa "gugatan harus diajukan oleh orang yang mempunyai hubungan hukum ;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Utara telah mengambil putusan Nomor : 185/Pdt.G/2007/PN.JKT.UT tanggal 21 Februari 2008 yang amarnya sebagai berikut :

## **DALAM EKSEPSI**

Menyatakan eksepsi Para Tergugat tidak dapat diterima seluruhnya ;

## **DALAM POKOK PERKARA**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;
2. Menyatakan Akta Jual Beli Tanah dan Pemindahan Hak No. 12 tanggal 22 April 2003 yang dibuat dihadapan Theresia Lusiaty Siti Rahayu, SH. Notaris di Jakarta antara Tergugat IV Azis Unulula, SH. selaku penjual dengan Penggugat selaku pembeli atas sebidang tanah berikut bangunan yang berdiri diatasnya seluas 9.700 M<sup>2</sup>, yang terletak di Jalan Yos Sudarso Kav. 34-35, Kelurahan Kebon Bawang, Kecamatan Tanjung Priok, Jakarta Utara, adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum ;
3. Menyatakan Akta Kuasa No. 13 tanggal 22 April 2003 yang dibuat oleh dan dihadapan Theresia Lusiaty Siti Rahayu, SH. Notaris di Jakarta adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum ;
4. Menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya, seluas 9.700 M<sup>2</sup>, yang terletak di Jalan Yos Sudarso Kav. 34-35, Kelurahan Kebon Bawang, Kecamatan Tanjung Priok Jakarta Utara ;
5. Menyatakan bahwa penjualan melalui Pelelangan Umum



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh Tergugat III atas permohonan Tergugat II yang dimenangkan oleh Tergugat I atas tanah milik Penggugat berupa sebidang tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya seluas 9.700 M<sup>2</sup>, yang terletak di Jalan Yos Sudarso Kav. 34-35, Kelurahan Kebon Bawang, Kecamatan Tanjung Priok, Jakarta Utara sesuai dengan Risalah Lelang No. 470/2005, tanggal 28 November 2005, adalah tidak sah dan batal demi hukum ;

6. Menyatakan Risalah Lelang No. 470/2005, tanggal 28 November 2005 adalah tidak mempunyai kekuatan hukum ;
7. Menghukum Tergugat I atau pihak manapun juga untuk tidak melakukan pengosongan atas sebidang tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya seluas 9.700 M<sup>2</sup>, yang terletak di Jalan Yos Sudarso Kav. 34-35, Kelurahan Kebon Bawang, Kecamatan Tanjung Priok, Jakarta Utara milik Penggugat ;
8. Menghukum Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV untuk tunduk dan mematuhi putusan ini ;
9. Menyatakan sita jaminan yang telah dilaksanakan adalah sah dan berharga ;
10. Menghukum Para Tergugat membayar biaya perkara yang timbul sampai dengan saat ini sebesar Rp.1.939.000,- (satu juta sembilan ratus tiga puluh sembilan ribu rupiah) ;
11. Menolak gugatan Penggugat selebihnya ;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat I/ Pembanding I, Tergugat II/Pembanding II dan Tergugat III/Pembanding III putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Jakarta dengan putusannya Nomor : 639/PDT/2008/PT.DKI tanggal 24 Februari 2009 ;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat II/Pembanding II pada tanggal 30 April 2009 kemudian terhadapnya oleh Tergugat II/Pembanding II dengan perantaraan kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 19 Mei 2009 diajukan permohonan

### 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

kasasi secara lisan pada tanggal 20 Mei 2009 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor : 185/Pdt/G/2007/PN.Jkt.Ut. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Utara, permohonan tersebut diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 03 Juni 2009 ;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi II/Tergugat II/Pembanding II diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara barulah pada tanggal 20 Mei 2009 sedangkan pemberitahuan isi putusan yang dimohonkan kasasi i.c putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor : 639/PDT/2008/PT.DKI tanggal 24 Februari 2009 telah dilaksanakan pada tanggal 30 April 2009, dengan demikian penerimaan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi II tersebut telah melampaui tenggang waktu yang ditetapkan dalam Pasal 46 ayat (1) Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 oleh karena itu permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi II tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima ;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat III/Pembanding III pada tanggal 30 April 2009 kemudian terhadapnya oleh Tergugat III/Pembanding III dengan perantaraan kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 29 Agustus 2007 diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 13 Mei 2009 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor : 185/Pdt/G/2007/PN.Jkt.Ut. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Utara, permohonan tersebut diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 26 Mei 2009 ;

Bahwa setelah itu oleh Penggugat/Terbanding yang pada tanggal 15 Juni 2009 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Tergugat III/Pembanding III, namun tidak diajukan



jawaban memori kasasi ;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi a quo beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan seksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, maka oleh karena itu permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I dahulu sebagai Tergugat III/Pembanding III tersebut secara formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi I dahulu Tergugat III/Pembanding III dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah :

1. Bahwa Putusan Judex Factie tanggal 24 Februari 2009 Nomor : 639/PDT/2008/PT.DKI., yang telah menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara tanggal 21 Februari 2008 dalam perkara Nomor : 185/Pdt.G/2007/PN.Jkt.Ut., telah salah dan keliru dalam menerapkan hukum ;

A. Bahwa sebenarnya Turut Termohon Kasasi II (dahulu Tergugat I/ Pembanding I) tidak mengakui isi putusan Pengadilan Tingkat Pertama Judex Factie telah tidak cermat memberikan pertimbangan hukum dalam putusannya pada halaman 7 putusan Pengadilan Tinggi yang menyatakan bahwa "oleh karena Tergugat I/Pembanding I telah mencabut permohonan banding, oleh sebab itu menurut hukum Tergugat I/Pembanding I tidak mempergunakan haknya untuk banding, dengan demikian Tergugat I/Pembanding I telah menerima isi putusan Pengadilan Tingkat Pertama tersebut dan telah mengakui akan pemilikan Termohon Kasasi I/Penggugat/Terbanding atas tanah sengketa tersebut setidak- tidaknya tidak membantah pemilikan Penggugat/Terbanding (Michael Harriman) atas tanah sengketa tersebut" ;

Bahwa pencabutan permohonan banding oleh Turut termohon Kasasi II bukan karena mengakui isi putusan Pengadilan Tingkat Pertama, tetapi karena pihak Turut



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

termohon kasasi II telah melaporkan pihak Termohon Kasasi (Penggugat/Terbanding) dan Turut Termohon Kasasi I (Tergugat IV/Turut Terbanding) kepada Kepolisian Daerah Metro Jaya dengan laporan polisi Nomor : 532/K/II/2008/SPK Unit tanggal 20 Februari 2008 ;

Bahwa setelah di laporkan kepada Kepolisian Daerah Metro Jaya pihak Termohon Kasasi dan Termohon Kasasi I setuju untuk melakukan perjanjian perdamaian dengan pihak Turut Termohon Kasasi II. Dalam perjanjiannya ketiga pihak setuju dan mufakat untuk menuangkan isi perdamaian ke dalam Akta Perjanjian Perdamaian Nomor : 13/REG/VI/2008 yang dibuat oleh David, SH. Notaris di Jakarta pada tanggal 16 Juni 2008 ;

Bahwa dengan adanya Akta Perdamaian tersebut Turut Termohon Kasasi II mencabut permohonan pernyataan banding atas putusan Pengadilan Negeri Nomor : 185/Pdt.G/2007/PN.Jkt.Ut. dan juga mencabut laporan polisi Nomor : 532/K/II/2008/SPK unit tertanggal 20 Februari 2008 serta mengajukan permohonan untuk di terbitkannya Surat Penghentian Penyidikan Perkara (SP3) pada Polda Metro Jaya ;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Judex Factie nyata-nyata telah salah dan keliru dalam memberikan pertimbangan hukum karena Turut Termohon Kasasi II mencabut permohonan banding bukan karena mengakui kepemilikan Termohon Kasasi atas tanah yang menjadi obyek perkara a quo melainkan adanya laporan kepada Kepolisian Daerah Metro Jaya yang kemudian timbul kesepakatan diantara Termohon Kasasi, Turut Termohon Kasasi I, dan Turut Termohon Kasasi II yang dituangkan dalam Akta Perjanjian Perdamaian, sehingga Majelis Hakim Agung cukup beralasan secara hukum untuk meninjau dan membatalkan pertimbangan hukum Judex Factie pada putusan Tingkat Pertama yang dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi DKI Jakarta ;

--Halaman 19 dari 28 halaman Putusan Nomor : 287 K/PDT/2010--



B. Bahwa Judex Factie tidak mempertimbangkan Akta Perjanjian Perdamaian yang mengenyampingkan Putusan Pengadilan Tingkat Pertama ;

Bahwa Judex Factie telah memberikan pertimbangan yang keliru dalam pertimbangan hukumnya yang pada pokoknya menyatakan bahwa "Pengadilan Tingkat Banding berpendapat apa yang diputuskan oleh Pengadilan Tingkat Pertama baik pertimbangan-pertimbangan serta amar putusannya telah tepat dan benar dan oleh sebab itu dapat dikuatkan" ;

Bahwa pencabutan Memori Banding oleh Turut Termohon Kasasi II dilakukan karena telah terjadi perdamaian antara Termohon Kasasi, Turut Termohon Kasasi I dan Turut Termohon Kasasi II. Pada Pasal 4 Akta Perjanjian Perdamaian No. 13/Reg/VI/2008 tanggal 16 Juni 2008, para pihak yaitu Termohon kasasi, Turut Termohon Kasasi I, dan Turut Termohon Kasasi II telah sepakat dan setuju untuk mengenyampingkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara atas perkara perdata Nomor : 185/Pdt.G/2007/PN.Jkt.Ut. ;

Bahwa berdasarkan fakta-fakta tersebut di atas putusan Judex Factie pada Pengadilan Tinggi telah salah dan keliru menguatkan putusan Pengadilan Negeri karena terjadi pertentangan antara putusan Judex Factie pada Pengadilan Tinggi dengan kesepakatan perdamaian yang dibuat oleh para pihak. Di satu sisi putusan Judex Factie Pengadilan Tinggi menguatkan Putusan Pengadilan Negeri sedangkan di sisi lain putusan Pengadilan Negeri telah dikesampingkan dengan Akta Perdamaian ;

2. Bahwa Judex Factie tidak cermat dalam memberikan pertimbangan hukum terhadap putusan a quo mengingat terjadinya perdamaian antara Termohon Kasasi (Penggugat/Terbanding) dan Turut Termohon Kasasi I (Tergugat IV/ Turut Terbanding) serta pihak Turut Termohon Kasasi II (Tergugat I/ Pemanding)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terindikasi adanya perbuatan melawan hukum ;

Bahwa indikasi perbuatan melawan hukum telah dilaporkan oleh pihak Turut Termohon Kasasi II kepada Kepolisian Daerah Metro Jaya dengan laporan polisi Nomor : 532/K/II/2008/SPK Unit tanggal 20 Februari 2008 atas tindakan membuat keterangan dan akta palsu yang dilakukan oleh Termohon Kasasi dan Turut Termohon Kasasi I ;

Bahwa dalam memori banding yang diajukan Turut Termohon Kasasi II yang tidak dijadikan bahan pertimbangan hukum oleh Judex Factie Tingkat Banding, telah diuraikan dengan jelas tentang adanya indikasi perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Termohon Kasasi dan Turut Termohon Kasasi I ;

Bahwa Turut Termohon Kasasi II telah membuktikan dari pengakuan Notaris Theresia Lusiaty Siti Rahayu, SH. Akta Jual Beli tanah dan Pemindahan Hak No. 12 tanggal 22 April 2003 serta Akta Kuasa No. 13 tanggal 22 April 2003 tidak dibuat pada tahun 2003 tetapi dibuat sekitar bulan Juli- Agustus 2007, dan Akta Jual Beli tanah dan Pemindahan Hak No. 12 tanggal 22 April 2003 serta Akta Kuasa No. 13 tanggal 22 April 2003 tidak pernah tercatat dalam Buku Reportorium Notaris yang dikerjakan oleh Notaris Theresia Lusiaty Siti Rahayu, SH. ;

Bahwa dalam Akta Perjanjian Perdamaian Turut Termohon Kasasi I harus membayar kompensasi sebesar Rp.6.000.000.000,- (enam milyar rupiah) kepada Termohon Kasasi dan Rp.15.000.000.000,- (lima belas milyar rupiah) kepada Turut Termohon Kasasi II, hal ini semakin menguatkan adanya dugaan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Turut Termohon Kasasi I karena bersedia membayar kompensasi yang sangat besar kepada pihak Termohon Kasasi dan Turut Termohon Kasasi II ;

Bahwa berdasarkan hal- hal tersebut di atas, sudah sewajarnya dan sepatutnya Majelis Hakim Agung untuk

#### 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

membatalkan dan meninjau ulang putusan Judex Factie Pengadilan Tinggi yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri demi keadilan dan kepastian hukum terhadap kepemilikan tanah dalam perkara a quo karena putusan Pengadilan Tinggi telah keliru menafsirkan Akta Perdamaian No. 13/Reg/VI/2008 tanggal 16

Juni 2008 yang tidak mempertimbangkan sebab-sebab terjadinya perdamaian antara Termohon Kasasi, Turut Termohon Kasasi I dan Turut Termohon Kasasi II ;

3. Judex Factie tidak menerapkan hukum sebagaimana mestinya, dan tidak didasarkan kepada pertimbangan-pertimbangan yang utuh/lengkap sehingga dalam putusannya dilakukan tanpa pertimbangan yang cukup ;

Bahwa pertimbangan hukum Judex Factie pada putusan Tingkat Banding yang menyatakan "bahwa karena Tergugat I/Pembanding I telah menerima atas isi putusan Pengadilan Tingkat Pertama yang menyatakan bahwa tanah sengketa adalah milik Penggugat/Terbanding maka tidak perlu lagi diperiksa bukti-bukti tentang dasar pemilikan Tergugat/Pembanding atas tanah sengketa merupakan kesimpulan yang sangat keliru ;

Bahwa sepanjang persidangan perkara a quo, tidak ditemukan fakta yuridis yang dapat membuktikan bahwa Turut Termohon Kasasi I adalah pihak yang berhak menjual tanah yang menjadi objek perkara a quo kepada Termohon Kasasi ;

Bahwa Akta Jual Beli tanah dan Pemindahan Hak No. 12 tanggal 22 April 2003 yang dibuat dihadapan Notaris Theresia Lusiaty Siti Rahayu, SH. yang dijadikan dasar oleh Termohon Kasasi untuk mengklaim sebagai pemilik tanah dalam perkara a quo tidak dapat dijadikan dasar kepemilikan atas tanah dalam perkara a quo, sebab menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, jual beli harus dilakukan para pihak dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), kemudian dipertegas lagi dalam Pasal 37 Peraturan Pemerintah

#### 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

Nomor 24 Tahun 1997 yang menyebutkan bahwa peralihan hak atas tanah melalui jual beli hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan ;

Bahwa berdasarkan Surat Keterangan Tanah yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Utara tertanggal 24 November 2005, tanah yang terletak di Jalan Yos Sudarso No. 34-35, Kelurahan Kebon Bawang, Kecamatan Tanjung Priok, Jakarta Utara belum terdaftar di Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Utara atas nama Termohon Kasasi ;

Berdasarkan uraian tersebut di atas sangat jelas bahwa Termohon Kasasi sama sekali tidak mempunyai alas hak untuk mengajukan gugatan, karena tanah yang didalilkan oleh Termohon Kasasi yang telah dibeli dari Turut Termohon Kasasi I terbukti bukan milik dari Termohon Kasasi I, karena kedudukan Termohon Kasasi I atas tanah tersebut hanya sebatas penggarap yang oleh karenanya bertanggungjawab selaku penanggung pajak atas kedudukannya menikmati manfaat atas tanah tersebut ;

4. Judex Factie telah tidak cermat dalam memberikan pertimbangan hukum terhadap putusan a quo mengingat Turut Termohon Kasasi II (Tergugat I/ Pemanding I) merupakan pembeli lelang yang beritikad baik ;

Bahwa Turut Termohon Kasasi II adalah pemenang lelang atas sebidang tanah yang terletak di Jalan Yos Sudarso No. 34-35 Kelurahan Kebon Bawang Kecamatan Tanjung Priok Jakarta Utara, dengan di tunjuknya Turut Termohon Kasasi II sebagai pemenang lelang maka telah terjadi peralihan hak dari Turut Termohon Kasasi I (Azis Unulula, SH.) kepada Turut Termohon Kasasi II (PT. Bosowa Berlian Motor). Peralihan hak tersebut telah diuraikan dalam Risalah Lelang Nomor : 470/2005 tanggal 28 November 2005 ;

Bahwa dengan adanya Risalah Lelang Nomor : 470/2005

#### 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)



tanggal 28 November 2005 sah secara hukum telah terjadi perpindahan hak dari Turut Termohon Kasasi I kepada Turut Termohon Kasasi II, karena lelang yang dilaksanakan oleh Pemohon Kasasi adalah berdasarkan permohonan dari Tergguat II melalui suratnya Nomor : S.1908/WPJ.21/KB.01/2005 tanggal 4 Oktober 2005 Hal Permintaan Jadwal Ulang Waktu dan Tempat Pelelangan, guna melaksanakan lelang eksekusi pajak berdasarkan Berita Acara Pelaksanaan Sita Nomor : BA.1344/WPJ.21/KB.01/2005 tanggal 19 Juli 2005 ;

Bahwa berdasarkan surat Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Utara Nomor : 1793/09.05- P&PT tanggal 24 November 2005 (vide bukti T.III- 11) telah menjelaskan bahwa bidang tanah yang teletak di Jalan Yos Sudarso No. 34-35, Kelurahan Kebon Bawang, Kecamatan Tanjung Priok, Jakarta Utara belum terdaftar di Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Utara. Hal tersebut sesuai dengan surat Lurah Kebon Bawang kepada Camat Tanjung Priok Nomor : 304/1.711.01 tanggal 29 oktober 2004 hal laporan (vide bukti T.III- 12) yang ditembuskan kepada Turut Termohon Kasasi I, yang menyatakan bahwa di atas bidang tanah tersebut sampai saat itu belum tercatat adanya penerbitan sertifikat dan SPPT PBB atas lokasi tersebut dalam Daftar Himbuan Ketetapan Pajak (DHKP) sejak tahun 1993 sampai tahun 2003 atas nama Azis Unulula, SH. dan SPPT PBB Tahun 2004 juga atas nama Azis Unulula ,SH. ;

Bahwa berdasarkan copy Acte van Eigendom No. 1862 tanggal 19 Desember 1916 dalam Bahasa Belanda, dimana asli dari Acte tersebut berada dalam penguasaan Turut Termohon Kasasi II yang diperoleh dari Turut Termohon Kasasi I setelah Turut Termohon Kasasi II secara sah dinyatakan sebagai pemenang lelang. Hal tersebut merupakan bukti yang nyata bahwa hingga sampai dengan lelang dilaksanakan, tanah tersebut tetap berada dalam penguasaan Turut Termohon



Kasasi I selaku pihak Penanggung Pajak ;

Bahwa pelaksanaan lelang yang dilaksanakan oleh Pemohon Kasasi telah memenuhi Azas Publisitas dan Transparansi karena diumumkan melalui pengumuman selebaran tanggal 09 November 2005 (Vide bukti T.III- 5) dan pengumuman lelang yang kedua melalui harian Pos Kota tanggal 10 November 2005 (vide bukti T.III- 9) yang ralatnya tanggal 17 November 2005 pada harian yang sama (Vide bukti T.III- 10) ;

Bahwa pada masa pengumuman lelang tersebut pihak Termohon Kasasi yang mendalilkan diri sebagai pemilik yang sah atas obyek lelang tersebut tidak pernah menyampaikan sanggahannya sehingga secara hukum pihak Termohon Kasasi dianggap telah menerima proses pelelangan tersebut, hal tersebut sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor : 1261 K/Sip/1979 tanggal 15 April 1981 menyebutkan : "suatu gugatan terhadap lelang yang diajukan setelah eksekusi lelang, gugatan tersebut secara yuridis tidak dapat diterima" ;

Bahwa pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Pemohon Kasasi telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku, sehingga perbuatan tersebut adalah sah menurut hukum dan tidak bisa dimintakan pembatalannya. Hal ini sesuai dengan ketentuan Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan yang menyatakan bahwa suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku tidak dapat dibatalkan ;

Bahwa pertimbangan hukum Judex Factie telah keliru karena menerapkan hukum tidak sebagaimana mestinya, dan berdasarkan bukti- bukti yang ada, dasar kepemilikan tanah dalam obyek perkara a quo adalah sah secara hukum milik dari Turut Termohon Kasasi II (vide: SEMA Nomor : 03 Tahun 1974 tentang Putusan yang Harus Cukup Diberi Pertimbangan/Alasan). Oleh karena itu berdasarkan hal-



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hal tersebut di atas sudah selayaknya dan sepatutnya Majelis Hakim Agung meninjau kembali dan membatalkan pertimbangan hukum Judex Factie Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi DKI Jakarta ;

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

Bahwa alasan-alasan kasasi dari Pemohon Kasasi I dapat dibenarkan dengan pertimbangan :

Bahwa alasan kasasi khususnya tentang penjualan lelang di muka umum adalah sah dan sebagai pelaksanaan penagihan/pelunasan pembayaran pajak. Judex Factie terbukti salah dalam penerapan hukum tentang kepastian hukum terhadap kepemilikan pembeli lelang ;

Bahwa ternyata telah terjadi perdamaian diantara para pihak terkait, tetapi tidak dipertimbangkan oleh Judex Factie, karena itu putusan Judex Factie harus dibatalkan ;

Menimbang, bahwa Termohon Kasasi tidak mengajukan kontra memori kasasi ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan di atas, dengan tidak perlu mempertimbangkan alasan-alasan selebihnya maka menurut pendapat Mahkamah Agung terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I : **KANTOR PELAYANAN PIUTANG DAN LELANG NEGARA JAKARTA III** , dan membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor : 639/PDT/2008/PT.DKI tanggal 24 Februari 2009 yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor : 185/Pdt.G/2007/PN.Jkt.Ut. tanggal 21 Februari 2008 serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar sebagaimana disebutkan dibawah ini ;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I/Tergugat III/Pembanding III dikabulkan dan Mahkamah Agung menyatakan menolak gugatan Penggugat, maka biaya perkara dalam semua tingkat peradilan dibebankan kepada Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding ;

### 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

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009, Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan ;

## M E N G A D I L I :

Menyatakan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi II :  
**KANTOR PELAYANAN PAJAK PRATAMA JAKARTA TANJUNG PRIUK** tersebut tidak dapat diterima ;

Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I :  
**KANTOR PELAYANAN PIUTANG DAN LELANG NEGARA JAKARTA III** tersebut ;

Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor : 639/PDT/2008/PT.DKI tanggal 24 Februari 2009 yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor : 185/Pdt.G/2007/PN.Jkt.Ut. tanggal 21 Februari 2008 yang dimohonkan kasasi ;

## M E N G A D I L I S E N D I R I :

Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;

Menghukum Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding untuk membayar biaya perkara baik dalam tingkat pertama, tingkat banding maupun tingkat kasasi dan dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sebesar Rp.500.000,- (lima ratus ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Selasa** tanggal **22 Februari 2011** oleh **Marina Sidabutar, SH., MH.** Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **Dr. H. Imam Soebechi, SH., MH.** dan **Prof. DR. H. Ahmad Sukardja, SH., MA.** Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh **Sumartanto, SH.** Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak ;

Hakim-Hakim Anggota :

K e t u a :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ttd./ Dr. H. Imam Soebechi, SH., MH. ttd./ Marina Sidabutar,  
SH., MH.

ttd./ Prof. DR. H. Ahmad Sukardja, SH., MA.

Panitera Pengganti :

ttd./ Sumartanto, SH.

Biaya- biaya :

1. M a t e r i a l	Rp6.000,-
2. R e d a k s i	Rp 5.000,-
3. Administrasi Kasasi	<u>Rp 489.000,-</u>
Jumlah	Rp500.000,-

Untuk salinan  
MAHKAMAH AGUNG RI  
a.n. Panitera  
Panitera Muda Perdata,

**SOEROSO ONO, SH., MH.**

NIP : 040 044 809

**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)