

BAB I

Kasus Posisi

Tuan Fritz Laoh dan Nyonya Claudina Toroop memiliki 3 (tiga) orang ahli waris bernama Vera Laoh (selanjutnya disebut sebagai Vera), Karel Philip Max Laoh (selanjutnya disebut sebagai Karel), dan Martinus Reyner Laoh (selanjutnya disebut sebagai Martin). Mereka bertiga ditetapkan menjadi ahli waris Fritz Laoh dan Claudina Toroop karena merupakan anak dari pernikahan yang sah antara mereka berdua semasa hidup. Vera, Karel dan Martin masing-masing mendapatkan 1/3 bagian dari jumlah luas tanah $\pm 5.565\text{m}^2$ yang terletak di Jl. P Mangkubumi No. 18-20-22 Yogyakarta. Vera menghibahkan 1/3 bagiannya kepada saudaranya Karel dengan Akta Hibah tahun 1985, begitu pula dengan Martin yang menghibahkan 1/3 bagiannya kepada saudaranya Karel dengan Akta Hibah tahun 1985.

Vera pada tahun 1987 meninggalkan akta wasiat kepada anak-anaknya yaitu Norma dan Frits yang merupakan ahli warisnya yang sah dari pernikahannya bersama Tambayong. Karel dan Martin pada tahun yang sama pula menghibahkan tanah bagian mereka kepada Nyonya Janda Griet Patras Tarandung (selanjutnya disebut sebagai Ny. Griet) dan Nyonya Asia Mochtar (selanjutnya disebut sebagai Ny. Mochtar) sebagai tanda terimakasih kepada 2 (dua) Ibu tersebut karena telah merawat Karel dan Martin hingga hari tuanya. Ny. Griet dan Ny. Mochtar mendapatkan 2/3 bagian dari seluruh luas tanah di Jl. P Mangkubumi No. 18-22-20 Yogyakarta.

Frits dan Norma yang menjadi ahli waris Vera merasa berhak atas seluruh bagian tanah di Jl. P Mangkubumi No. 18-20-22 Yogyakarta karena semasa

hidupnya Karel dan Martin tidak pernah menikah maupun memiliki anak sehingga garis keturunan yang paling dekat adalah Frits dan Norma sebagai keponakan dari Karel dan Martin. Frits dan Norma menjual tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya kepada Noto Soewito (selanjutnya disebut sebagai Noto) dengan Akta Jual Beli tahun 1990. Noto menjual kepada Hengkie Soediono (selanjutnya disebut sebagai Hengkie) dengan Akta Jual Beli tahun 1991. Ny. Griet dan Ny. Mochtar yang merasa memiliki hak atas 2/3 bagian tanah tersebut menjual kepada Johannes Irwanto Putra (selanjutnya disebut sebagai Johannes) dengan Akta Jual Beli tahun 1992.

Johanes pada tahun 1994 mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Jakarta Utara melawan Ny. Griet, Frits dan Norma, Noto, Hengkie dan Notaris Daliso Rudianto dengan hasil Putusan No. 38/Pdt.G/1994/Pdt.Jkt.Ut yang menyatakan bahwa Akta Hibah Karel dan Martin kepada Ny. Griet adalah sah secara hukum, Akta Hibah Vera kepada Karel adalah sah secara hukum, Akta Jual Beli antara Johannes dan Ny. Griet tahun 1992 adalah sah secara hukum. Luas tanah sebesar 2/3 bagian menjadi milik Johannes. Norma dan Frits sebagai ahli waris Vera tidak berhak dan telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan menjual tanah tersebut kepada Noto sehingga Akta Jual Beli antara Norma dan Frits dengan Noto pada tahun 1990 adalah batal demi hukum, sehingga Akta Jual Beli antara Noto dengan Hengkie pada tahun 1991 juga batal demi hukum.

Hengkie pada tahun 1995 melakukan banding atas Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara No. 38/Pdt.G/1994/PN.Jkt.Ut tanggal 3 Oktober 1994 dan hasil putusan banding No. 145/Pdt/1995/PT.DKI tanggal 5 Mei 1995 tersebut

adalah Johannes menang dan menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara tersebut. Hengkie pada tahun 1997 mengajukan kasasi dan terdaftar dengan perkara No. 2218 K/Pdt/1997 tanggal 31 Juli 1997 yang menyatakan bahwa Hengkie kalah dengan amar putusannya tidak dapat diterima, kemudian Hengkie mengajukan peninjauan kembali atas Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara tersebut dan hasil putusan MA RI No. 434/PK/Pdt/1999 tanggal 11 Oktober 2005 yaitu Johannes menang dan Hengkie kalah dengan amar putusannya yaitu peninjauan kembali ditolak, putusan Pengadilan Negeri tetap harus dilaksanakan. Pengadilan menyatakan Johannes adalah pemilik yang sah atas 2/3 bagian tanah yang dikenal dengan Jl. P Mangkubumi No. 18-20-22 Yogyakarta sesuai dengan surat ukur No. 84 tanggal 11 Agustus 1920. Dasar kepemilikan Johannes adalah Akta Jual Beli Rumah dan Pemindahan Hak No. 175 tanggal 12 Oktober 1992 Notaris J.L. Waworuntu antara Johannes dengan Ny. Griet.

Natsir Thalib di sisi lain sebagai pihak yang diberikan kuasa oleh Yuswa Suharta yang mendapatkan hibah dari Karel dengan dibuktikan surat pernyataan penyerahan dan pelimpahan hak No. 130/1985 tertanggal 27 Juni 1985 yang sah dan berkekuatan hukum tetap. Natsir Thalib melakukan perlawanan terhadap Putusan No. 38/Pdt.G/1994/PN.Jkt.Ut melawan Johannes dan Ny. Griet dengan hasil putusan No. 145/Pdt.Plw/1995/PN.Jkt.Ut tertanggal 18 Desember 1995 yaitu perlawanan dikabulkan sebagian dan hibah dari Karel ke Ny. Griet adalah tidak sah, hibah dari Vera dan Martin ke Karel tidak dapat dibatalkan, ditarik atau dicabut. Hibah dari Karel ke Yuswa Suharta tidak pernah dibatalkan dan sah secara hukum, maka Natsir Thalib menang dan Johannes kalah yang disebutkan dalam amar

putusannya yaitu perlawanan dikabulkan sebagian. Johannes melakukan banding atas Putusan No. 145/Pdt.Plw/1995/PN.Jkt.Ut dan hasil putusan banding No. 639/Pdt/1996/PT.DKI tertanggal 10 Desember 1996 yaitu banding ditolak, kemudian Johannes mengajukan kasasi dan hasil putusan kasasi No. 1511 K/Pdt/1999 tertanggal 11 April 2000 yaitu kasasi ditolak.

Hengkie di sisi lain merasa berhak menjual tanah Jl. P Mangkubumi No. 20-22 Yogyakarta karena ia telah membeli hak prioritas yang dimiliki PT. Permorin. Hengkie pada tahun 2002 menjual tanah di Jl. P Mangkubumi No. 18-20-22 Yogyakarta tersebut kepada PT. Excelcomindo Pratama Tbk yang telah berganti nama menjadi PT. XL Axiata Tbk (selanjutnya disebut sebagai XL) dengan bukti Sertifikat Hak Guna Bangunan (selanjutnya disebut sebagai SHGB) No. 125/Gowongan dengan Akta Jual Beli No. 68 Tahun 2002 antara Ny. Soediono dengan XL luas tanah 1.684m² senilai Rp3.952.000.338 dan SHGB No. 117/Gowongan dengan Akta Jaul Beli No. 67 Tahun 2002 antara Hengkie dengan XL luas tanah 1.729m² senilai Rp4.322.500.000. Johannes pada tahun yang sama mohon eksekusi atas Putusan No. 38/Pdt.G/1994/PN.Jkt.Ut yang dimenangkannya kemudian terbit Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara tentang Pelaksanaan Eksekusi No. 34/Eks/2002/PN.Jkt.Ut. Ketua Pengadilan Negeri Yogyakarta menerbitkan pula penetapan sebagai delegasi No. 03/Pdt.Del/2002/PN.Yk, namun pada bulan Desember 2002 terbit Penetapan Kepala Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang menetapkan pelaksanaan eksekusi No. 34/Eks/2002/PN.Jkt.Ut dicabut dan tidak dapat dilaksanakan (non eksekutabel) karena terdapat 2 (dua) putusan berbeda atas obyek yang sama.

XL yang membeli tanah di Jl. P Mangkubumi No. 20-22 Yogyakarta telah mengecek riwayat tanah yang sebenarnya yang tercatat dan terdaftar dalam sertifikat hak atas tanah dan sesuai dengan dokumen pertanahan yang ada di kantor pertanahan. Tanah awalnya dimiliki oleh NV. Fuch En Rens dengan bukti SHGB No. 277/Jetis, surat ukur No. 112 tertanggal 14 Desember 1920 dengan luas tanah 274m² yang merupakan bekas hak eigendom verponding No. 686 dan SHGB No. 278/Jetis, surat ukur No. 87 tertanggal 11 Agustus 1920 dengan luas tanah 5.565m² yang merupakan bekas hak eigendom Perp No. 686. NV. Fuch En Rens kemudian berganti nama melalui akta notaris Drs. Nerdy, S.H. (pengganti Adlan Yulizar notaris di Jakarta) tertanggal 25 April 1974 No. 42 menjadi PT.Permorin. SHGB berakhir pada tahun 1980, tetapi tidak dimohonkan hak maka PT. Permorin tetap sebagai pemegang hak prioritas. Hengkie kemudian membeli hak prioritas PT. Permorin melalui serangkaian prosedur ruislag (tukar guling) dan ganti rugi yang dibuktikan melalui SK Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Yogyakarta tentang pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah dimaksud. XL kemudian membeli tanah tersebut dari Hengkie dengan bukti SHGB No. 117/Gowongan dan SHGB No. 125/Gowongan.

Johanes pada tahun 2006 memohon penetapan eksekusi kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara dan dikabulkan dengan diterbitkannya Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara No. 49/Eks/2006/PN.Jkt.Ut tertanggal 21 November 2006 untuk pelaksanaan eksekusi. Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada tahun 2007 mendelegasikan pelaksanaan eksekusi atas tanah JL. P Mangkubumi No. 20-22 Yogyakarta dengan diterbitkannya Penetapan Pengadilan Negeri

Yogyakarta No. 02/Pdt.Eks.Del/2006/PN.Yk jo. No. 49/Eks/2006/PN.Jkt.Ut. XL melakukan perlawanan maka terbit penetapan Ketua Pengadilan Negeri Yogyakarta No. 02/Pdt.Del/2006/PN.Yk yang menyatakan penundaan eksekusi hingga waktu yang ditentukan kemudian. Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Yogyakarta pada bulan Juni 2007 secara mengejutkan terbit lagi dengan No. 02/Pdt.Del/2006/PN.Yk yang menyatakan pelaksanaan eksekusi. XL dikejutkan dengan Penetapan ini dan melakukan upaya hukum perlawanan pihak ketiga (*derden verzet*) dengan melawan Johannes, dan yang lainnya dan hasil putusan No. 05/Pdt.Plw/2007/PN.Yk tertanggal 22 Juni 2007 yaitu Penetapan No. 49/Eks/2006/PN.Jkt.Ut yang menimbulkan Penetapan Pengadilan Negeri Yogyakarta No. 02/Pdt.Del/2006/PN.Yk dicabut.

Johanes melakukan banding atas putusan ini dan diterbitkan Putusan No. 59/Pdt/2007/PTY tertanggal 16 Januari 2008 dengan hasil menguatkan Putusan No. 05/Pdt.Plw/2007/PN.Yk tertanggal 22 Juni 2007. Johannes mengajukan kasasi dan terbit Putusan No. 1917 K/Pdt/2008 dengan hasil putusan yaitu diterbitkannya 2 (dua) SHGB pada saat status tanah masih bersengketa dan sudah dimintakan sita jaminan, tepat setelah putusan banding keluar maka penerbitan 2 (dua) SHGB No. 117/Gowongan dan No. 125/Gowongan mengandung cacat kadastral (tidak sesuai dengan batas-batas yang ditentukan oleh badan pencatat tanah milik) sehingga pihak XL kalah dipersidangan tingkat kasasi ini. XL mengajukan peninjauan kembali dan hasil putusan MA RI No. 278 PK/Pdt/2010 tertanggal 11 Agustus 2010 yaitu menolak permohonan Peninjauan Kembali dari pemohon peninjauan kembali tersebut.

Johanes pada tahun 2011 memohon eksekusi kembali namun pada tanggal 20 Juni 2011, Penetapan No. 49/Eks/2006/PN.Jkt.Ut jo. No. 38/Pdt.G/994/PN.Jkt.Ut tertanggal 21 November 2006 tersebut juga dinyatakan tidak dapat dilaksanakan dengan alasan yang sama dengan penetapan sebelumnya yaitu karena tidak memiliki nilai eksekutorial lagi dan terdapat putusan lain yang telah berkekuatan hukum tetap atas obyek yang sama tetapi amarnya saling berbeda dan bertentangan. Johanes pada tahun 2013 kembali mengajukan permohonan eksekusi dan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara menerbitkan penetapan No. 49/Eks/2006/PN.Jkt.Ut jo. No. 38/Pdt.G/994/PN.Jkt.Ut tertanggal 12 Agustus 2013 dan akhirnya Pengadilan Negeri Yogyakarta melaksanakan peletakan sita eksekusi pada tanggal 26 September 2013 hanya atas tanah XL di Jl. P Mangkubumi No. 20-22 Yogyakarta.

Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara menerbitkan penetapan sita eksekusi karena adanya perdamaian antara Johanes dan Natsir Thalib (selaku pemenang perkara) dengan membatalkan penetapan No. 49/Eks/2006/PN.Jkt.Ut jo. No. 38/Pdt.G/994/PN.Jkt.Ut tertanggal 21 November 2006. Berita acara sita eksekusi tertanggal 26 September 2013 menerangkan bahwa jurusita Pengadilan Negeri Yogyakarta meletakkan sita eksekusi atas obyek sita berupa 2/3 dari tanah Jl. P Mangkubumi No. 18-20-22 Yogyakarta hanya di atas tanah milik XL yang terletak di Jl. P Mangkubumi No. 20-22 Yogyakarta berdasarkan pada surat pernyataan Jefry Patras tertanggal 13 September 2013 bukan berdasarkan Akta Jual Beli rumah dan pemindahan hak No. 175 tertanggal 12 Agustus 1992. XL melakukan intervensi dalam perkara ahli waris terkait Akta Jual Beli rumah dan pemindahan hak No. 175,

dimana ditemukan fakta bahwa Akta Jual Beli tersebut dipalsukan dengan mencantumkan saksi yang bukan merupakan pegawai notaris di Kantor Notaris John Leonard Waworuntu dan terdapat surat pernyataan dari notaris bahwa akta sudah dibatalkan dihadapan notaris Raharjo di Jakarta.

Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara kemudian menerbitkan penetapan eksekusi No. 49/Eks/2006/PN.Jkt.Ut jo. No. 38/Pdt.G/1994/PN.Jkt.Ut tertanggal 4 Desember 2013 yang mengabulkan permohonan sita eksekusi, meminta bantuan kepada Ketua Pengadilan Negeri Yogyakarta untuk menunjuk wakilnya yang sah disertai saksi-saksi yang memenuhi syarat hukum untuk melakukan eksekusi pengosongan terhadap 2/3 dari tanah sengketa yang dikenal Jl. P Mangkubumi No. 18-20-22 Yogyakarta ternyata adalah tanah Jl. P Mangkubumi No. 20-22 Yogyakarta yang dikuasai oleh XL dengan batas-batas sebagai berikut:

1. Sebelah Utara : Kantor PT Pertamina (Persero) LLPMT IV;
2. Sebelah Selatan : Hotel Grand Zuri d.a Kusumayanti Harjono
3. Sebelah Timur : Jalan Kampung Jogoyudan
4. Sebelah Barat : Jalan Mangkubumi

Yang sekarang telah bersertifikat HGB No. 117/Gowongan dan bersertifikat HGB No. 125/Gowongan masing-masing atas nama XL dan untuk diserahkan dalam keadaan kosong kepada pemohon eksekusi.