



PUTUSAN

Nomor 632/Pdt/2020/PT DKI

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang memeriksa dan mengadili perkara perdata pada tingkat banding, menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara :

THE, DEISY TANAYLA, Agama Khatolik, pekerjaan, Dokter, Alamat Taman Semanan Indah Blok NQ No. 7 Rt.014/Rw.011 kelurahan Duri Kosambi, kecamatan Cengkareng Jakarta Barat dalam hal ini diwakili oleh : C. SUHADI, S.H., M.H., L. JARO DIOGO, S.H., B. GALUH ELNANDA CAHYADI, S.H., Advokat / Pengacara pada Kantor Advokat dan Pengacara "C. SUHADI, S.H., M.H. & PARTNERS" beralamat di Komplek Mega Glodok Kemayoran (MGK), Blok D-5, Jl. Angkasa, Kav. B-6, Kota Baru Bandar Kemayoran, Jakarta Pusat, selaku Kuasa dari dokter THE, DEISY TANAYLA, sesuai Surat Kuasa tanggal 17 September 2019, **sebagai PEMBANDING / semula PELAWAN ;**

M E L A W A N ;

NYANYANG LAZNA MUHIDIN, beralamat di Jl. Komplek Perdagangan, Jl. Dan Mogot, KM.11, Nomor B-4, RT.05/RW.04, Kel. Kedaung Kali Angke, Kec. Cengkareng, Jakarta Barat, sebagai **TERBANDING / semula TERLAWAN;**

Pengadilan Tinggi tersebut;

Membaca, berkas perkara dan surat - surat yang bersangkutan berikut turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat tanggal 10 September 2019 Nomor 143/Pdt.Plw/2019/PN Jkt Brt dalam perkara para pihak tersebut di atas.

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Pembanding / semula Pelawan dengan Surat Perlawanannya tertanggal 19 Februari 2019 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Barat pada tanggal 19 Februari 2019 dibawah register nomor 143/Pdt.Plw/2019/ PN Jkt Brt telah mengajukan Perlawanan dengan alasan alasan sebagai berikut :

Halaman 1 dari 10 Putusan Nomor 632/PDT/2020/PT.DKI.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Bahwa PELAWAN adalah pemilik sebidang tanah **Sertifikat Hak Milik No. 08255/Cengkareng Timur**, luas 75.-M2, terletak di Provinsi DKI Jakarta, Kotamadya Jkarta Barat, Kec. Cengkareng, Kel. Cengkareng Timur, Jalan Fajar Baru Selatan RT.012, RW.012, Surat Ukur Nomor 00170/2004, tanggal 30 Desember 2004, luas 75.-M2, atas nama pemegang hak : **dokter The Deisy Tanayla**.
2. Bahwa dasar alas hak Pelawan adalah bahwa Pelawan membeli tanah **SHM No. 08255/Cengkareng Timur**, luas 75.-M2, Nomor dari Lemperia br. Nainggolan, sesuai berdasarkan AJB Nomor 224/2015, tanggal 14 Juni 2015 dibuat di hadapan Paulus Widodo Sugeng Haryono, S.H., PPAT di Jakarta Barat. (selanjutnya disebut **AJB 224**)
3. Bahwa waktu terjadi jual beli antara Pelawan dengan Lemperia br. Nainggolan, dan kemudian Pelawan membangun rumah dan menempatnya tidak ada pihak lain yang melarang dan atau menuntut mempunyai hak atas tanah tersebut.
4. Bahwa dan sejak membeli tanah tersebut, PELAWAN selalu melaksanakan kewajiban membayar Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) sejak tahun 2015 hingga terakhir tahun 2017.
5. Bahwa dalam AJB 224, pihak Penjual memberi jaminan kepada pembeli, sebagaimana bunyi Pasal 2, kami kutip : *"Pihak Pertama menjamin, bahwa obyek jual beli tersebut di atas tidak tersangkut dalam suatu sengketa, bebas dari sitaan, tidak terikat sebagai jaminan untuk sesuatu utang yang tidak tercatat dalam sertipikat dan bebas dari beban-beban lainnya yang berupa apapun"*.
6. Bahwa sejak membeli tanah tersebut dari Lemperia br. Nainggolan sampai gugatan Perlawanan ini diajukan, Pelawan **tidak pernah** mengalihkan maupun menjaminkan hak kepemilikan atas tanah tersebut kepada siapa pun dan dengan cara apapun. Pelawan juga tidak pernah memberikan Kuasa kepada siapapun untuk mengalihkan hak kepemilikan maupun menjaminkan tanah tersebut kepada siapa pun dan terbukti hingga saat ini Sertifikat masih ada di tangan Pelawan dan masih tetap tercatat atas nama PELAWAN.

Halaman 2 dari 10 Putusan Nomor 632/PDT/2020/PT.DKI.

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)



7. Bahwa Pelawan tidak ada hubungan hukum apapun dengan Terlawan, selaku Pemohon Eksekusi, akan tetapi secara tiba-tiba Pelawan mendapat Surat dari Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor : W10.U2/611/HK.02/2/2019, tanggal 11 Februari 2019, Hal : Himbauan Pelaksanaan Eksekusi Pengosongan Perkara Nomor 02/2018 Eks. Jo. No. 295/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Bar.
8. Bahwa setelah mencermati surat dari Pengadilan Negeri Jakarta Barat tersebut di atas, Pelawan mengetahui bahwa surat tersebut ditujukan secara umum kepada Penghuni Objek Eksekusi Jalan Fajar Baru Selatan RT.12 RW.12, Kel. Cengkareng Timur, Kec. Cengkareng, Jakarta Barat.
9. Bahwa dari tujuan surat tersebut di atas, Pelawan menilai bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Barat penuh keraguan dan atau tidak memberi suatu kepastian hukum dalam melaksanakan eksekusi karena tidak menyebutkan dan atau mengurai secara tegas dan jelas nama-nama penghuni yang akan dieksekusi.
10. Bahwa tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Fajar Baru Selatan RT.12 RW.12, Kel. Cengkareng Timur, Kec. Cengkareng, Jakarta Barat, sebagaimana dimaksud di dalam **Penetapan Eksekusi No. 02/2018 Eks. Jo. No.295/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Bar., tanggal 8 Nopember 2018**, adalah tanah-tanah yang memiliki Setifikat yang dikeluarkan oleh Instnasi yang berwenang yaitu Badan Pertanahan nasional, ic. Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Barat.
11. Bahwa dalam Perlawanan ini, Pelawan adalah pemilik sebidang tanah **Sertifikat Hak Milik No. 08255/Cengkareng Timur**, luas 75.-M2, terletak di Provinsi DKI Jakarta, Kotamadya Jkarta Barat, Kec. Cengkareng, Kel. Cengkareng Timur, Jalan Fajar Baru Selatan RT.012, RW.012, Surat Ukur Nomor 00170/2004, tanggal 30 Desember 2004, luas 75.-M2, diperoleh berdasarkan jual beli dari Lemperia br. Nainggolan, sesuai AJB Nomor 224/2015, tanggal 14 Juni 2015 dibuat di hadapan Paulus Widodo Sugeng Haryono, S.H., PPAT di Jakarta Barat.

Oleh karena itu, Pengadilan Negeri Jakarta Barat tidak dapat begitu saja mengabulkan permohonan Terlawan untuk mengeksekusi

Halaman 3 dari 10 Putusan Nomor 632/PDT/2020/PT.DKI.



tanah hak milik Pelawan tanpa ada kejelasan dan atau tanpa dasar hukum, karena :

- tanah dan bangunan **Sertifikat Hak Milik No. 08255/Cengkareng Timur**, luas 75.-M2, terletak di Provinsi DKI Jakarta, Kotamadya Jkarta Barat, Kec. Cengkareng, Kel. Cengkareng Timur, Jalan Fajar Baru Selatan RT.012, RW.012, Surat Ukur Nomor 00170/2004, tanggal 30 Desember 2004, luas 75.-M2, adalah hak milik Pelawan, dan BUKAN merupakan milik Terlawan.
- Pelawan tidak ada hubungan hukum apapun dengan Terlawan, maka sangat beralasan hukum Pelawan mengajukan Perlawanan ini agar Pengadilan Negeri Jakarta Barat menengguhkan dan atau menyatakan batal demi hukum pelaksanaan eksekusi sebagaimana **Penetapan Eksekusi No. 02/2018 Eks. Jo. No.295/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Bar.**, tanggal **8 Nopember 2018**, ic. terhadap tanah dan bangunan milik **PELAWAN**.

12. Bahwa berdasarkan seluruh uraian dan alasan Pelawan di atas, maka mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat melalui Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perlawanan ini berkenan untuk **menunda / menengguhkan** pelaksanaan eksekusi berdasarkan **Penetapan Eksekusi No. 02/2018 Eks. Jo. No.295/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Bar.**, tanggal **8 Nopember 2018** sampai dengan putusan dalam perkara perlawanan ini berkekuatan hukum tetap.

13. Bahwa oleh karena Pelawan adalah Pelawan yang baik, Pelawan yang memiliki hak atas tanah **Sertifikat Hak Milik No. 08255/Cengkareng Timur**, luas 75.-M2, terletak di Provinsi DKI Jakarta, Kotamadya Jkarta Barat, Kec. Cengkareng, Kel. Cengkareng Timur, Jalan Fajar Baru Selatan RT.012, RW.012, Surat Ukur Nomor 00170/2004, tanggal 30 Desember 2004, luas 75.-M2, atas nama pemegang hak : **dokter The Deisy Tanayla**, maka Pelawan memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perlawanan ini, berkenan untuk menyatakan **Penetapan Eksekusi No. 02/2018 Eks. Jo. No.295/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Bar.**,



tanggal 8 Nopember 2018, batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum.

14. Bahwa karena perlawanan ini timbul karena ulah Terlawan, maka biaya perkara dibebankan kepada Terlawan.

Maka berdasarkan seluruh alasan dan uraian di atas, Pelawan mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat melalui Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perlawanan ini berkenan memutuskan, sebagai berikut :

1. Menerima dan mengabulkan perlawanan Pelawan untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang baik dan benar;
3. Menyatakan menunda / menangguhkan pelaksanaan eksekusi **Penetapan**

Eksekusi No. 02/2018 Eks. Jo. No.295/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Bar., tanggal 8 Nopember 2018 sampai dengan putusan dalam perkara perlawanan ini berkekuatan hukum tetap;

4. Menyatakan **Penetapan Eksekusi No. 02/2018 Eks. Jo. No.295/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Bar., tanggal 8 Nopember 2018**, batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum;
5. Menyatakan Pelawan adalah pemilik sah atas tanah **Sertifikat Hak Milik No. 08255/Cengkareng Timur**, luas 75.-M2, terletak di Provinsi DKI Jakarta, Kotamadya Jkarta Barat, Kec. Cengkareng, Kel. Cengkareng Timur, Jalan Fajar Baru Selatan RT.012, RW.012, Surat Ukur Nomor 00170/2004, tanggal 30 Desember 2004, luas 75.-M2, atas nama pemegang hak : **dokter The Deisy Tanayla**;
6. Menetapkan biaya yang timbul dalam perkara ini dibebankan kepada Terlawan;

Atau apabila Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat melalui Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perlawanan ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa selanjutnya telah berlangsung jawab - jinawab dan pembuktian dari para pihak yang untuk itu Majelis Hakim



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tingkat Banding pada Pengadilan Tinggi DKI Jakarta menerima dan mengutip keadaan-keadaan mengenai duduk perkara seperti tercantum dalam turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat tanggal 10 September 2019 Nomor 143/Pdt.Plw/2019/PN. Jkt Brt yang amarnya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI;

- Menyatakan Eksepsi Terlawan tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menyatakan gugatan perlawanan Pelawan tidak dapat diterima;
2. Menghukum Pelawan untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp. 826.000,- (Delapanratus dua puluh enam ribu rupiah).

Menimbang, bahwa terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat tanggal 10 September 2019 Nomor 143/Pdt.Plw/2019/PN Jkt Brt tersebut Pembanding /semula Pelawan mengajukan permohonan banding pada tanggal 23 September 2019, sebagaimana ternyata berdasarkan Risalah Pernyataan Permohonan Banding yang dibuat dan ditanda tangani oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Barat dan tentang adanya permohonan banding dari Pembanding / semula Pelawan tersebut telah diberitahukan kepada Terbanding / semula Terlawan pada tanggal 25 Agustus 2020;

Menimbang, bahwa Pembanding / semula Pelawan telah menyerahkan memori banding tertanggal 11 Nopember 2019 yang diterima di bagian banding Pengadilan Negeri Jakarta Barat pada tanggal 11 Nopember 2019, turunan memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan kepada Terbanding / semula Terlawan;

Menimbang, bahwa atas memori banding tersebut Terbanding semula Terlawan tidak mengajukan kontra memori banding sampai perkara diputus;

Menimbang, bahwa sebelum perkara tersebut diajukan ke Pengadilan Tinggi untuk diadili pada tingkat banding, kepada para pihak telah diberi kesempatan untuk melihat dan mempelajari berkas perkara (*inzage*) di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Barat selama 14

Halaman 6 dari 10 Putusan Nomor 632/PDT/2020/PT.DKI.



(empat belas) hari kerja terhitung mulai hari berikutnya setelah diterimanya pemberitahuan untuk itu yang telah dijalankan oleh Jurusita Pengganti kepada Pembanding / semula Pelawan pada tanggal 18 Februari 2020, kepada Terbanding / semula Terbanding pada tanggal 25 Agustus 2020;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa dalam pemeriksaan tingkat banding setelah Majelis Hakim Tingkat Banding pada Pengadilan Tinggi DKI Jakarta mencermati waktu saat putusan perkara *a quo* diucapkan di persidangan yang terbuka untuk umum oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama pada Pengadilan Negeri Jakarta Barat pada tanggal 10 September 2019 dan waktu Ketika Pembanding / semula Pelawan mengajukan permohonan banding pada tanggal 23 September 2019 dan mencermati pula segala formalitas mengenai upaya hukum banding yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Peraturan Peradilan Ulangan di Jawa dan Madura maka permohonan banding dari Pembanding /semula Pelawan diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi syarat yang ditentukan Undang - Undang, oleh karenanya dapat diterima;

Menimbang, bahwa Pembanding/semula Pelawan di dalam memori bandingnya pada pokoknya keberatan atas putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama karena didasarkan pada pertimbangan-pertimbangan yang tidak cermat, tidak tepat, tidak seksama dan tidak didasarkan pada hukum secara keseluruhan sehingga putusan tersebut menjadi salah, menimbulkan ketidakpastian dan melanggar hukum serta bertentangan dengan nurani keadilan. Dengan demikian Pembanding / semula Pelawan memohon kepada Majelis Hakim Tingkat Banding agar membatalkan putusan yang telah dijatuhkan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama dan mengadili sendiri dengan menolak eksepsi dari Terbanding / semula Terlawan;

Menimbang, bahwa pertimbangan hukum putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat No 143/Pdt.Plw/2019/PN Jkt Brt tanggal 110 September 2019 menyatakan Pelawan dinyatakan sebagai Pelawan yang baik dan benar dan agar menunda / menangguhkan pelaksanaan Eksekusi Penetapan Eksekusi No 02/2018 Eks. Jo No

Halaman 7 dari 10 Putusan Nomor 632/PDT/2020/PT.DKI.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

295/Pdt.G/2010/PN Jkt Brt tanggal 8 Nopember 2018 dan menyatakan Penetapan Eksekusi No 02/2018 Eks. Jo. No 295/Pdt.G/2010/PN Jkt Brt tanggal 8 Nopember 2018 batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum serta Pelawan adalah Pemilik yang sah atas tanah SHM No 08255/Cengkareng Timur, luas 75 M2 atas nama pemegang hak Dokter THE DEISY TANAYLA;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding setelah memeriksa dengan seksama dan mempelajari berkas perkara berikut turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat tanggal 10 September 2019 Nomor 143/Pdt.Plw/2019/PNJ Jkt Brt serta dengan memperhatikan memori banding dari pihak Pemanding / semula Pelwan, sependapat dengan Majelis Hakim Tingkat Pertama pada Pengadilan Negeri Jakarta Barat yang dalam putusan tanggal 10 September 2019 Nomor 143/Pdt.Plw/2019/PN Jkt Brt tersebut tidak menerima Eksepsi dan menolak pokok perkara serta menyatakan Pelawan tidak dapat diterima sebagaimana bunyi amar putusan tersebut. Dalam hal ini Majelis Hakim Tingkat Pertama telah memberikan alasan-alasan yang dipertimbangkan dengan tepat dan benar, sehingga pertimbangan-pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut diambil alih dan dijadikan pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Banding dalam memutus perkara *a quo* pada tingkat banding.

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan - pertimbangan tersebut diatas maka putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat tanggal 10 September 2019 Nomor 143/Pdt.Plw/2019/PN Jkt Brt yang dimohonkan banding tersebut dapat dikuatkan.

Menimbang, bahwa oleh karena Pemanding/semula Pelawan berada dipihak yang kalah maka harus dihukum membayar biaya perkara pada tingkat pertama dan tingkat banding yang untuk tingkat banding akan ditetapkan dalam amar putusan ini.

Memperhatikan, ketentuan Hukum yang berkaitan dengan pemeriksaan perkara ini, antara lain Undang-undang Nomor 20 Tahun 1947, Undang-undang Nomor 2 Tahun 1980 tentang Peradilan Umum serta ketentuan-ketentuan lain dari Per Undang - Undangan yang bersangkutan.

M E N G A D I L I

Halaman 8 dari 10 Putusan Nomor 632/PDT/2020/PT.DKI.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menerima permohonan banding dari Pembanding / semula Pelawan;
- Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Pusat tanggal 10 September 2019 Nomor 143/Pdt.Plw/2019/PN Jkt Brt yang dimohonkan banding tersebut.
- Menghukum Pembanding / semula Pelawan membayar biaya perkara pada tingkat pertama dan tingkat banding yang untuk tingkat banding sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta pada hari Rabu, tanggal 13 Januari 2021 oleh H. Hidayat, S.H. M.Hum., selaku Hakim Ketua, Singgih Budi Prakoso., S.H.M.H., dan Muhammad Yusuf., S.H., M.Hum., masing-masing sebagai Hakim Anggota Majelis yang berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 632/PDT/2020/PT.DKI. tanggal 17 Nopember 2020 ditunjuk sebagai Hakim Majelis untuk mengadili perkara ini pada Pengadilan Tingkat Banding, putusan tersebut diucapkan oleh Hakim Ketua Majelis dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Rabu tanggal 13 Januari 2021 dengan dihadiri Hakim-hakim Anggota tersebut dibantu oleh Adang Suhendar, S.H., Panitera Pengganti Pengadilan Tinggi DKI Jakarta, tanpa dihadiri oleh para pihak yang berperkara atau Kuasa Hukumnya.

Hakim-Hakim Anggota

Ketua

Singgih Budi Prakoso., S.H.M.H.

H. Hidayat, S.H.

Muhammad Yusuf., S.H. Hum.

Panitera Pengganti

Adang Suhendar, S.H.

Halaman 9 dari 10 Putusan Nomor 632/PDT/2020/PT.DKI.

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)



Rincian Biaya Banding :

1. Biaya Meterai :Rp 10.000.
2. Biaya Redaksi :Rp 10.000.
3. Biaya Proses :Rp130.000.

Jumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu Rupiah).