



P U T U S A N

No. 238/Pdt.G.Plw /2016/PN.Jkt.Sel

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang mengadili perkara-perkara perdata gugatan pada tingkat pertama, menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

1. **Ny.Hj.YAN KARSIH**, Berdomisili di Sangrila Indah II Rt/Rw.005/06, Kel. Petukangan, Kecamatan Pesanggrahan, Kota Administrasi, Jakarta Selatan, Selanjutnya disebut sebagai -----PELAWAN-I ;
2. **Tn.SOFIAN**, Berdomisili di Sangrila Indah II Rt/Rw.005/06, Kel. Petukangan, Kecamatan Pesanggrahan, Kota Administrasi, Jakarta Selatan Selanjutnya disebut sebagai -----PELAWAN-II ;
3. **Ny. YANTI MARDIYANA**, Berdomisili di Sangrila Indah II Rt/Rw.005/06, Kel. Petukangan, Kecamatan Pesanggrahan, Kota Administrasi, Jakarta Selatan, Selanjutnya disebut sebagai -----PELAWAN-III ;
4. **TUAN DANUS SAPUTRA,S.Kom**, Berdomisili di Sangrila Indah II Rt/Rw.05/06,Kel. Petukangan, Kecamatan Pesanggrahan, Kota Administrasi, Jakarta Selatan ; Selanjutnya disebut sebagai-----PELAWAN- IV ;

Dalam hal ini Para Pelawan memberikan Kuasa Khusus kepada **H. ACHMAD MICH DAN,SH, RITA SUHERMAN,SH M.RATHO PRIYASA,SH, ABI SAMBASI,SH, SITI CHOIRUN,N,SH, H. AKHMAD KHOLID,SH, A. FURQON NURZAMAN, SH, AHID SYARONI,SH, MIFTAKHUL ARIF,SH dan MUAMAR KADAFI,SH, Advokat, Pengacara dan Penasehat Hukum pada Kantor MICH DAN & PARTNERS LAW OFFICE**, yang berkantor di Jalan Pinang I No.9 Pondok Labu Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 31 Maret 2016, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, tanggal 11 April 2016, Nomor. 1000/SK/HKM/IV/2016 selanjutnya disebut sebagai ----- PARA PELAWAN ;

M E L A W A N

NOVIANTO HARTAMA UTAMA,Beralamat di Taman Permata Indah II Blok U2/31 Rt.013/Rw.015, Kelurahan Penjajalan, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara Selanjutnya **disebut sebagai** **TERLAWAN ;**

Pengadilan Negeri tersebut ;

Setelah membaca surat-surat :

Hal. 1 dari17 Hal. Putusan No.238/Pdt.G.Plw./2016/PN.Jkt.Sel.



1. Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, Nomor : 238 /Pdt.G.Plw 2016/ PN.Jkt.Sel, tanggal 13 April 2016 tentang penunjukkan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara ini;
2. Surat Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tentang penentuan hari persidangan perkara ini;
3. Berkas perkara perdata Nomor :238/Pdt.G.Plw./2016/PN.JKT Sel;
 - Setelah mendengar keterangan para pihak yang berperkara dan mendengar keterangan saksi-saksi ;
 - Setelah memperhatikan surat-surat bukti yang diajukan dipersidangan;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Pelawan dengan surat perlawanannya tertanggal 11 April 2016 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 11 April 2016 dengan register perdata Nomor 238/Pdt.G.Plw./2016/PN.Jkt.Sel, mengajukan perlawanan kepada Terlawan dengan mengemukakan dasar dan alasan sebagai berikut :

1. Bahwa Para Pelawan adalah selaku ahli waris dari Sukarna Karnaen yang telah meninggal dunia pada tanggal 31 Oktober 2005, karena sakit.
2. Bahwa pada bulan November, Pelawan menerima Penetapan Eksekusi Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 13 November 2015 Nomor : 66/Eks.RL/PN.Jkt.Sel, yang pada pokoknya mengabulkan permohonan Eksekusi yang diajukan oleh Terlawan Agar Pelawan, selaku Termohon Lelang mentaati kewajibannya mengosongkan objek yang telah dilelang.
3. Bahwa Pelawan merasa keberatan terhadap Penetapan Eksekusi Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 65/Eks.RL/2015/PN.Jkt.Sel tanggal 13 November 2015 dimaksud, dengan dasar-dasar sebagai berikut :
 - 3.2. Bahwa Pelawan selaku Ahli Waris dari Alm.Sukarna Karnaen dalam pertimbangannya dalam putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 101/PDT/Bth/1990/PN.Jkt.Sel. tanggal 30 Maret 1991 selaku Pembantah memiliki hak retensi atas tanah dan bangunan a quo dan berhak untuk menempati tanah dan bangunan a quo.
 - 3.2. Bahwa peralihan nama dalam sertifikat No. hingga akhirnya beralih menjadi nama H. Ronny Sobri Sirad, dalam pertimbangannya dalam

Hal. 2 dari 17 Hal. Putusan No.238/Pdt.G.Plw./2016/PN.Jkt.Sel.



putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 101/PDT Bth/1990/PN.Jkt.Sel. tanggal 30 Maret 1991 diterbitkan dengan itikad tidak baik, sehingga harus dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum, oleh karenanya pembebanan hak tanggungan dan permohonan lelang serta permohonan eksekusi yang diajukan oleh Hartama Utama (Terlawan) adalah cacat hukum, atau batal demi hukum.

4. Bahwa oleh karena dasar hukum atau sertifikat yang diajukan guna diterbitkannya permohonan Penetapan Eksekusi No. 65/Eks.RL/2015/PN.Jkt.Sel tanggal 13 November 2015, maka sudah sepatutnya Penetapan Eksekusi No. 65/Eks.RL/2015/PN.Jkt.Sel tanggal 13 November 2015 harus dinyatakan Batal demi hukum.
5. Bahwa oleh karena Para Pelawan memiliki hak Retensi atas tanah dan bangunan a quo, maka harus dinyatakan bahwa Pelawan berhak atas tanah dan bangunan a quo sampai hak retensinya diselesaikan oleh pihak-pihak yang memiliki kepentingan terhadap tanah dan bangunan a quo.
6. Bahwa berdasarkan fakta-fakta yang diuraikan dalam seluruh posita perlawanan di atas jelas membuktikan bahwa Para Pelawan adalah Pelawan yang benar.

PELAWAN MASIH MENGUASAI OBYEK PERKARA

7. Bahwa sampai perlawanan ini didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, fisik tanah dan bangunan yang menjadi obyek perkara secara de facto berada pada penguasaan PELAWAN.

Berdasarkan fakta-fakta dan dalil-dalil sebagaimana tersebut diatas, mohon kiranya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang mengadili perkara a quo berkenan memutus dan mengabulkan hal-hal sebagai berikut :

DALAM PROVISI

Membatalkan Penetapan Eksekusi No. 65/Eks.RL/2015/PN.Jkt.Sel tanggal 13 November 2015 atas tanah dan bangunan a quo yang terletak di Komplek Sangrilla Indah II Jalan Sakti I, Kel. Petungkang Selatan, Kec. Kebayoran Lama, Jakarta Selatan.

Hal. 3 dari 17 Hal. Putusan No.238/Pdt.G.Plw./2016/PN.Jkt.Sel.



DALAM POKOK PERKARA

1. Menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang benar ;
2. Mengabulkan Perlawanan Pelawan secara keseluruhan ;
3. Menyatakan bahwa Para Pelawan adalah berhak atas tanah dan bangunan a quo dan berhak untuk menempatnya berdasarkan hak retensi yang dimilikinya
4. Menyatakan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 65/Eks.RL/2015/PN.Jkt.Sel tanggal 13 November 2015 batal demi hukum .
5. Menghukum Terlawan untuk membayar biaya perkara ;
Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil adilnya.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, Pelawan hadir kuasanya demikian pula Terlawan dan kepada Para pihak yang telah hadir tersebut Majelis telah mengupayakan penyelesaian perkara aquo dengan perdamaian melalui mediasi, sesuai dengan Peraturan Mahkamah Agung RI No. 1 tahun 2016 dengan menunjuk seorang mediator yaitu “ LENNY WATI MULASIMADHI,SH,MH “Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, tetapi ternyata berdasarkan laporan Mediator tanggal 10 Agustus 2016 upaya perdamaian dengan mediasi tersebut tidak berhasil oleh karenanya acara pemeriksaan perkara ini dilanjutkan dengan membacakan surat Perlawanan Pelawan yang isinya tetap ditegukannya ;

Menimbang, bahwa atas Perlawanan Pelawan tersebut Terlawan mengajukan jawaban tertanggal 12 Oktober 2016 pada pokoknya sebagai berikut ;

Dalam Konvensi

I. Tentang Eksepsi

1. Eksepsi tentang kurang pihak (*Plurium litis consortium exceptio*)

Bahwa apabila mengacu pada dalil gugatan PARA PELAWAN pada point (3.2) dan point (4) maka PARA PELAWAN secara nyata telah mengakui adanya pihak lain dalam gugatan ini yang seharusnya turut digugat yaitu : H.Ronny Sobri Sirad, Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia cq. Kantor Administrasi Jakarta Selatan dan Kementerian Keuangan Republik Indonesia cq. Direktorat Jenderal

Hal. 4 dari 17 Hal. Putusan No.238/Pdt.G.Plw./2016/PN.Jkt.Sel.



Kekayaan Negara dan Lelang Kantor Wilayah DKI Jakarta cq. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan dan Lelang Jakarta I. Oleh karena tidak diikutsertakan para pihak tersebut, menurut hemat TERLAWAN para pihak tersebut seharusnya TURUT DIGUGAT untuk memperjelas permasalahan gugatan ini; hal ini sesuai dengan Satwa Hukum yang dianut dalam yurisprudensi Indonesia yaitu: Yurisprudensi No.378K/SIP/1985 tanggal 11 Maret 1986, Yurisprudensi No.1424K/SIP/1975 tanggal 08 Juni 1976, Yurisprudensi No.151K/SIP/1975 tanggal 13 Mei 1975

2. Eksepsi tentang Error in Pesona

- Bahwa didalam gugatan Perlawanan **PARA PELAWAN** menarik **TERLAWAN** dalam perkara aquo telah salah dan keliru. Hal ini dikarenakan antara **PELAWAN** dan **TERLAWAN** tidak memiliki hubungan hukum
- Bahwa **TERLAWAN** hanya melakukan hubungan hukum dengan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Jakarta II
- Bahwa oleh karena itu, tidak tepat **PARA PELAWAN** menarik **TERLAWAN** sebagai pihak dalam perkara aquo sehingga sangat tepat dinyatakan gugatan Perlawanan oleh **PARA PELAWAN** tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*)

3. Eksepsi tentang Gugatan Kabur (obscuur libels)

- Bahwa didalam gugatan PARA PELAWAN mendalilkan PARA PELAWAN memiliki Hak Retensi atas Tanah dan Bangunan aquo, maka harus dinyatakan bahwa PELAWAN Berhak atas Tanah dan Bangunan aquo sampai Hak Retensinya diselesaikan oleh Pihak-pihak yang memiliki kepentingan terhadap tanah dan bangunan aquo.
- Bahwa dalil gugatan tersebut tidak jelas atau kabur karena tidak menguraikan secara jelas bagaimana PARA PELAWAN memperoleh Hak Retensi atas Tanah dan Bangunan tersebut apalagi didalam petitum PARA PELAWAN secara tegas mengatakan PARA PELAWAN adalah BERHAK atas tanah dan bangunan aquo dan BERHAK untuk menempatinya berdasarkan Hak Retensi yang dimilikinya.



TENTANG POKOK PERKARA

1. Bahwa **TERLAWAN** menolak seluruh dalil-dalil gugatan yang diajukan oleh **PELAWAN**, kecuali dalam hal yang diakui secara tegas;
2. Bahwa dalil – dalil yang telah diuraikan pada bagian eksepsi diatas sepanjang ada relevansinya dengan bagian pokok perkara ini, mohon dianggap telah diuraikan pula pada bagian pokok perkara ini sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan;
3. Bahwa **TERLAWAN** adalah **pembeli yang beritikad baik**, mohon kepada majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara perlawanan ini mempertimbangkan putusan tetap **Mahkamah Agung RI No.No.126K/PID/1976, MA No.665K/SIP/1979, MA No.1341K/PDT/1982, MA No.3352K/PDT/1984** perihal pertimbangan bagi pembeli yang beritikad baik;
4. Bahwa **TERLAWAN** mendapatkan hak atas tanah beserta bangunan diatasnya dengan luas **750 M2** terletak di **Jalan Sangrila Sakti I No.7 RT.006 RW.07 Kel.Petukangan Selatan Kec.Pesanggrahan (dh Kebayoran Lama), Jakarta Selatan (setempat dikenal Komplek Sangrila Indah II)** berdasarkan risalah lelang No. 118/2015 pada tanggal **6 Maret 2015**;
5. Bahwa **TERLAWAN** telah menguasai sertifikat Hak Milik No.541Propinsi **Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Kota Administrasi Jakarta Selatan, Kecamatan Pesanggrahan, Kelurahan Petukangan Selatan** tercatat atas nama **Nyonya Nurah Safina**;
6. Bahwa **PARA PELAWAN** terkesan mencari - cari alasan didalam gugatan Perlawanannya untuk menunda pelaksanaan eksekusi, karena ingin terus menguasai tanah beserta bangunan yang ada diatasnya milik sah **TERLAWAN** dan tindakan **PELAWAN** menguasai objek yang bukan haknya adalah tindakan melanggar hukum karena telah merugikan **TERLAWAN** secara materiil maupun immateriil;
7. Bahwa penetapan Eksekusi yang dikeluarkan oleh Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dengan Nomor **65/Eks.RL/2015/PN.Jkt.Sel** pada tanggal **13 November 2015** sudah tepat dan benar serta tidak bertentangan dengan hukum maka sudah tepat untuk segera dilaksanakan;

Hal. 6 dari 17 Hal. Putusan No.238/Pdt.G.Plw./2016/PN.Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Bahwa oleh karena obyek perkara dalam perkara aquo adalah milik **TERLAWAN**, maka penetapan eksekusi adalah sah dan mengikat;
9. Bahwa **TERLAWAN** juga telah mengajukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Para Pelawan di **Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dibawah Register No.339/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel tertanggal 27 Mei 2016 dan saat ini masih dalam proses persidangan.**

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan diatas, **TERLAWAN** mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk mengeluarkan putusan sebagai berikut :

1. **Menolak gugatan Perlawanan dari PARA PELAWAN untuk seluruhnya;**
2. **Menyatakan gugatan perlawanan PARA PELAWAN tidak berdasar hukum dan tidak beralasan hukum;**
3. **Menyatakan PARA PELAWAN bukan PELAWAN yang benar;**
4. **Menyatakan bahwa PARA PELAWAN tidak berhak atas tanah dan bangunan dalam perkara aquo dan tidak berhak untuk menempatnya berdasarkan Hak Retensi;**
5. **Menyatakan sah serta menguatkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta selatan No.66/Eks.RL/2015/PN.Jkt.Sel pada tanggal 13 nopember 2015;**
6. **Menghukum PARA PELAWAN untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;**

Menimbang, bahwa atas jawaban terlawan , Pelawan telah mengajukan Replik tanggal 19 Oktober 2016 ;

Menimbang, bahwa Kuasa Terlawan mengajukan Dupliknya Tertanggal 25 Oktober 2016, yang pada pokoknya sebagaimana yang termuat dalam Duplik Terlawan tersebut ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil Perlawanannya Pelawan telah mengajukan foto copy surat bukti yang telah diberi meterai secukupnya yang setelah dicocokkan dengan surat aslinya ternyata cocok selanjutnya surat bukti tersebut diberi tanda P.3,P.4.P6.P.7.P.9 sedangkan bukti P-1, P-2, P-5, dan P-8 hanya berupa foto copy yang tidak dapat diperlihatkan aslinya dipersidangan, hanya berupa Fotocopy tanpa ditunjukkan surat aslinya yaitu :

1. Foto copy Surat Pernyataan Ahli Waris tertanggal 23 Agustus 2013, diberi tanda P-1 ;

Hal. 7 dari 17 Hal. Putusan No.238/Pdt.G.Plw./2016/PN.Jkt.Sel.



2. Foto copy Surat Aksep No.18/KK/1978 tanggal 25 Mei 1978, diberi tanda P-2
3. Foto copy Ijin Penggunaan Bangunan tanggal 9 Mei 1994 yang diterbitkan oleh Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta Kepala Dinas Pengawasan Pembangunan Kota, diberi tanda P-3 ;
4. Foto copy SPPT PBB tahun 2016, diberi tanda P-4 ;
5. Foto copy Putusan Perkara No.101/Pdt/Bth/1990/PN.Jkt.Sel. tanggal 30 Maret 1991, diberi tanda P-5 ;
6. Foto copy Putusan Mahkamah Agung RI No.2087/Pdt/1993 tanggal 18 November 1996, diberi tanda P-6 ;
7. Foto copy Surat Nomor : W.10.U3/1198/HK.02/V/2015 tanggal 20 Mei 2015, diberi tanda P-7 ;
8. Foto copy Surat tertanggal 29 Oktober 2014 dari Pelawan yang ditujukan pada Kepala Badan Pertanahan Nasional cq.Direktur Bidang Pengkajian dan Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan Perihal : Permohonan Pembatalan Sertifikat Hak Milik No. 541/Petukangan Selatan atas nama Ronny Sobri Sirad dan Penerbitan Sertifikat Baru, diberi tanda P-8 ;
9. Foto copy Tanda Terima Dokumen No. Berkas Permohonan 11119/2015 tanggal 17 Maret 2015, diberi tanda P-9 ;

Menimbang, bahwa selain surat bukti tersebut di atas, Pelawan mengajukan saksi – saksi dalam perkara ini yang memberikan keterangan dibawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut :

SAKSI -1 :INDRA CIPTO ;

- Bahwa saksi kenal dengan Para Pelawan karena Para Pelawan adalah sebagai ahli waris dari Alm.H.Sukarna Karnaen ;
- Bahwa saksi dijadikan Saksi oleh Para Pelawan untuk memberikan keterangan di Pengadilan ;
- Bahwa Alm.Sukarna Karnaen bertempat tinggal di Komplek Sangrilla Indah II Rt.5 Rw.06 Jalan Sakti I Kel.Petukangan Selatan, Kec.Kebayoran Lama, Jakarta Selatan ;

Hal. 8 dari 17 Hal. Putusan No.238/Pdt.G.Plw./2016/PN.Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi bertempat tinggal di Komplek Sangrilla Indah II Jalan Sakti I Kel.Petukangan Selatan, Kec.Kebatoran Lama, Jakarta Selatan juga karena saksi sebagai ketua RT nya ;
- Bahwa saksi menerangkan tidak pernah ada warganya yang bernama Nurah Safina ;
- Bahwa yang menempati rumah tersebut sekarang ahli waris dari Alm Sukarna Karnaen diantaranya Pak Yan Karsih ;
- Bahwa sepengetahuan saksi Pak Yan Karsih sejak kecil sudah tinggal di rumah tersebut ;
- Bahwa saksi sebelumnya tidak tahu ada persoalan apa , namun saksi mendengar dari Bu. Hj.Yan Karsih dan mengatakan kalau surat tanahnya ada yang melelang ;
- Bahwa saksi tidak tahu apakah tanah tersebut sudah disertifikatkan ;
- Bahwa yang membangun rumah tersebut adalah Alm Sukarna Karnaen ;
- Bahwa saksi tidak tahu kapan rumah tersebut dibangun oleh Alm Bapak Karnaen, yang saksi tahu saksi sebagai tetangga dari dulu sudah ada bangunan tersebut ;
- Bahwa saksi tidak tahu berapa luas tanah tersebut ;
- Bahwa saksi sebelumnya tidak tahu apakah sertifikat tanah tersebut dijamin apa tidak dalam kaitannya dengan utang piutang namun setelah ada persoalan ini saksi baru tahu ;
- Bahwa saksi tidak tahu apa kaitannya sampai tanah tersebut dilelang ;
- Bahwa yang menempati rumah tersebut saat ini Ibu Karnaen dan anak-anaknya ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan bantahannya Terlawan mengajukan bukti bukti surat yang diberi tanda T-1 sampai dengan T- 18, berupa Foto Copy Surat Bukti yang telah diberi materai secukupnya dan setelah dicocokkan dengan surat aslinya ternyata cocok kecuali T-1, T-4, T-13 dan T-16 hanya berupa foto copy yang tidak dapat diperlihatkan aslinya dipersidangan, hanya berupa Fotocopy tanpa ditunjukkan surat aslinya yaitu :

1. Foto copy Koran Harian Terbit yang memuat Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan , diberi tanda T-1 ;
2. Foto copy Daftar Hadir Acara Lelang, diberi tanda T-2

Hal. 9 dari 17 Hal. Putusan No.238/Pdt.G.Plw./2016/PN.Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Foto copy Kutipan Risalah Lelang, diberi tanda T-3 ;
4. Foto copy Surat Keterangan Pendaftaran Tanah oleh Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan No.779/SKPT/XI/2014, diberi tanda T-4
5. Foto copy Salinan Risalah Lelang No.118/2015, diberi tanda T-5 ;
6. Foto copy Surat Keterangan untuk keperluan Permohonan Pendaftaran Peralihan Hak dari Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Jakarta I, diberi tanda T-6 ;
7. Foto copy Kwitansi Pembayaran Obyek Lelang No.038/KW/III/2015, diberi tanda /T-7 ;
8. Foto copy Sertifikat Hak Milik No.541 (Petukangan Selatan) atas nama PT.Bank Central Asia Tbk, diberi tanda T-8 ;
9. Foto copy Sertifikat Hak Tanggungan No.3384/2012, diberi tanda T-9 ;
10. Foto copy Surat dari PT.Bank Central Asia Perihal : Permohonan Roya Hak Tanggungan yang ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Jakarta Selatan No.9730A/SOK/2015, diberi tanda T-10 ;
11. Foto copy Surat Setoran Pajak atas nama Nyonya Nurah Safina atas Pph Final dari Lelang tanggal 06/03/2015, diberi tanda T-11 ;
12. Foto copy Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (SSPD-BPHTB), diberi tanda T-12 ;
13. Foto copy Penetapan dari Pengadilan Jakarta Selatan No. 66 / Eks.RL / 2015 / PN.Jkt.Sel, diberi tanda T-13 ;
14. Foto copy Resi Pembayaran SPPT PBB 2012 sampai dengan 2015, diberi tanda T-14 ;
15. Foto copy Surat dari Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan yang ditujukan kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta, diberi tanda T-15 ;
16. Foto copy Surat Jawaban dari Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia kepada Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan, diberi tanda T-16 ;
17. Foto copy Surat Permohonan dari Novianto Hartama Utama untuk Perlindungan Hukum atas Sertifikat No.541/Petukangan Selatan yang ditujukan kepada Kepala Kantor BPN Jakarta Selatan, diberi tanda T-17 ;

Hal. 10 dari 17 Hal. Putusan No.238/Pdt.G.Plw./2016/PN.Jkt.Sel.

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)



18. Foto copy Surat Jawaban dari Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia kepada Novianto Hartama Utama dibawah No.2264/7.31-74-300/IX/2015, diberi tanda T-18 ;

Menimbang, bahwa Terlawan menyatakan tidak mengajukan saksi ;

Menimbang, bahwa Para Pelawan dan Terlawan mengajukan kesimpulan masing-masing tertanggal tertanggal 18 Januari 2017 ;

Menimbang, bahwa Kuasa Pelawan dan Kuasa Terlawan menyatakan tidak mengajukan sesuatu hal lagi dan mohon putusan;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian Putusan ini, maka segala sesuatu yang diuraikan dalam Berita Acara Persidangan dianggap termuat dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam Putusan ini ;

TENTANG HUKUMNYA

Menimbang, maksud dan tujuan surat Perlawanan Pelawan adalah sebagaimana tersebut diatas ;

I. DALAM PROVISI :

Menimbang, bahwa Pelawan mengajukan tuntutan Provisionil yang menuntut agar Pengadilan negeri Jakarta Selatan membatalkan Penetapan Eksekusi No. 65/Eks.RL/2015/PN.Jkt.Sel tanggal 13 November 2015 atas tanah dan bangunan a quo yang terletak di Komplek Sangrilla Indah II Jalan Sakti I, Kel. Petukangan Selatan, Kec. Kebayoran Lama, Jakarta Selatan.

Menimbang, bahwa oleh karena menurut Pengadilan Negeri putusan provisional selalu merupakan putusan serta merta /uitvoerbaar bij voorraad dan tuntutan Provisi Penggugat tidak memenuhi ketentuan pasal 180, 997, 226,227, HIR , pasal 720, 54, 57 Rv , SEMA Nomor 3 tahun 2000 dan SEMA Nomor 4 tahun 2001 serta belum sedemikian rupa nyata kebenaran dalil Perlawanan yang didukung oleh fakta-fakta yang bersifat prima facti dan obyektif maka tuntutan provisi Pelawan tersebut haruslah ditolak ;

Menimbang, bahwa Para Terlawan mengajukan Eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut :

II. DALAM EKSEPSI

1. Eksepsi tentang kurang pihak (*Plurium litis consortium exceptio*)

Bahwa dalil gugatan PARA PELAWAN pada point (3.2) dan point (4) maka PARA PELAWAN secara nyata telah mengakui adanya pihak lain



dalam gugatan ini yang seharusnya turut digugat yaitu : H.Ronny Sobri Sirad, Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia cq. Kantor Administrasi Jakarta Selatan dan Kementerian Keuangan Republik Indonesia cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara dan Lelang Kantor Wilayah DKI Jakarta cq. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Jakarta I. Oleh karena tidak diikutsertakan para pihak tersebut, menurut hemat TERLAWAN para pihak tersebut seharusnya TURUT DIGUGAT untuk memperjelas permasalahan gugatan ini; .

2 Eksepsi tentang Error in Pesona

Bahwa didalam Perlawanan **PARA PELAWAN** menarik **TERLAWAN** dalam perkara aquo telah salah dan keliru. Hal ini dikarenakan antara **PELAWAN** dan **TERLAWAN** tidak memiliki hubungan hukum, **TERLAWAN** hanya melakukan hubungan hukum dengan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Jakarta II

3 Eksepsi tentang Gugatan Kabur (obscuur libels)

Bahwa didalam gugatan **PARA PELAWAN** mendalilkan **PARA PELAWAN** memiliki Hak Retensi atas Tanah dan Bangunan aquo, maka harus dinyatakan bahwa **PELAWAN** Berhak atas Tanah dan Bangunan aquo sampai Hak Retensinya diselesaikan oleh Pihak-pihak yang memiliki kepentingan terhadap tanah dan bangunan aquo.

Menimbang, bahwa atas eksepsi Terlawan tersebut Pelawan mengajukan jawaban dalam repliknya tertanggal 19 Oktober 2016 ;

Menimbang, bahwa makna dan hakikat suatu eksepsi ialah sanggahan atau bantahan dari pihak Terlawan terhadap Perlawanan Pelawan, yang tidak langsung mengenai materi pokok perkara, yang berisi tuntutan batalnya perlawanan (Prof. Dr. Sudikno Mertokusumo, S.H. Hukum Acara Perdata Indonesia, Penerbit Liberty, Yogyakarta, 1981, halaman 85) ;

Menimbang, memperhatikan dalil-dalil eksepsi Terlawan tersebut di atas, maka dapatlah disimpulkan bahwa eksepsi Perlawanan tersebut adalah suatu eksepsi yang menyangkut acara, yang dalam hukum acara perdata lazim disebut sebagai eksepsi prosesuil yaitu eksepsi yang menghalangi dikabulkannya gugatan, karena perlawanan Pelawan dipandang cacat formil ;



Menimbang, bahwa Eksepsi Terlawan tentang **Gugatan Plurium Litis Consortium (gugatan kurang pihak)** Majelis akan mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa dalam surat Perlawanannya Pelawan pada pokoknya mengemukakan :

1. Bahwa Pelawan menerima Penetapan Eksekusi Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 13 November 2015 Nomor : 66/Eks.RL/PN.Jkt.Sel, yang pada pokoknya mengabulkan permohonan Eksekusi yang diajukan oleh Terlawan Agar Pelawan, selaku Termohon Lelang mentaati kewajibannya mengosongkan objek yang telah dilelang.
2. Bahwa Pelawan merasa keberatan terhadap Penetapan Eksekusi Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 65/Eks.RL/2015/PN.Jkt.Sel tanggal 13 November 2015 dimaksud, dengan dasar-dasar sebagai berikut :
3. Pelawan selaku Ahli Waris dari Alm.Sukarna Karnaen dalam pertimbangannya dalam putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 101/PDT/Bth/1990/PN.Jkt.Sel. tanggal 30 Maret 1991 selaku Pembantah memiliki hak retensi atas tanah dan bangunan a quo dan berhak untuk menempati tanah dan bangunan a quo.
4. Bahwa peralihan nama dalam **sertifikat No.** hingga akhirnya beralih menjadi **nama H. Ronny Sobri Sirad**, dalam pertimbangannya dalam putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. **101/PDT/Bth/1990/PN.Jkt.Sel.** tanggal 30 Maret 1991 diterbitkan dengan itikad tidak baik, sehingga harus dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum, oleh karenanya pembebanan hak tanggungan dan permohonan lelang serta permohonan eksekusi yang diajukan oleh Hartama Utama (Terlawan) adalah cacat hukum, atau batal demi hukum.

Menimbang, bahwa dari posita perlawanan Pelawan tersebut diatas meskipun pada pokoknya Perlawanan Pelawan adalah Penetapan Eksekusi Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 13 November 2015 Nomor : 65/Eks.RL/PN.Jkt.Sel, yang memerintahkan agar Pelawan, selaku Termohon Lelang mentaati kewajibannya mengosongkan objek yang telah dilelang. Namun sebenarnya peristiwa hukum yang melatar belakangi adanya eksekusi lelang tersebut adalah meliputi peristiwa hukum/perbuatan hukum yang diawali dengan balik nama obyek sengketa (yang dalam surat perlawanan pelawan tidak disebutkan dimana letak tanah obyek sengketa maupun nomer sertifikat pada

Hal. 13 dari 17 Hal. Putusan No.238/Pdt.G.Plw./2016/PN.Jkt.Sel.



posita 3.2) menjadi atas **nama H. Ronny Sobri Sirad oleh Badan Pertanahan** kemudian peristiwa/perbuatan hukum dijadikannya obyek sengketa sebagai jaminan hutang Bank yang kemudian obyek sengketa dibebani dengan Hak tanggungan oleh pihak Bank hingga dilelangnya obyek sengketa oleh **Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Jakarta I dimana pemenang lelang tersebut adalah Terlawan yang kemudian mengajukan permohonan eksekusi pengosongan obyek sengketa ;**

Menimbang, bahwa di dalam praktik peradilan suatu surat gugatan/ perlawanan harus memuat gambaran yang jelas mengenai duduk perkaranya, dengan perkataan lain dasar gugatan harus dikemukakan dengan jelas dalam **fundamentum petendi/posita** yaitu bagian yang memuat alasan-alasan berdasarkan keadaan dan alasan-alasan berdasarkan hukum (Perhatikan Pasal 8 Rv) kemudian menentukan siapa-siapa yang menjadi subyek gugatan yang terlibat dalam peristiwa hukum tersebut sehingga harus dijadikan subyek gugatan;

Menimbang, bahwa dalam perkara aquo Pelawan menempatkan pemenang Lelang atas obyek sengketa sebagai subyek gugatan dalam posisi sebagai Terlawan ;

Menimbang, bahwa dengan hanya menempatkan Terlawan saja sebagai Pemenang lelang sebagai Terlawan sementara PERISTWA hukum yang menjadikan obyek Perlawanan / obyek yang akan dieksekusi diawali dengan dibalik namanya obyek sengketa menjadi atas nama H. Ronny Sobri Sirad oleh Badan Pertanahan kemudian dijadikannya obyek sengketa sebagai jaminan hutang yang dibebani hak tanggungan oleh Bank selanjutnya peristiwa dilelangnya obyek sengketa oleh Kementerian Keuangan Republik Indonesia cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara dan Lelang Kantor Wilayah DKI Jakarta cq. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Jakarta I. yang dimenangkan oleh Terlawan yang kemudian dibalik namakannya obyek sengketa menjadi atas nama Terlawan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia cq. Kantor Administrasi Jakarta Selatan dan oleh Terlawan obyek sengketa kemudian obyek sengketa dimohonkan eksekusi oleh Terlawan tidak terlepas dari perbuatan-perbuatan hukum sebagaimana yang telah Majelis sebutkan diatas oleh karenanya tanpa melibatkan pihak-pihak tersebut menjadikan subyek Perlawanan pelawan tersebut masih ada yang terlewatkan ;



Menimbang, bahwa meskipun pada dasarnya hanya Penggugat/ Pelawan yang berwenang untuk menentukan siapa-siapa yang digugatnya (Vide Putusan Mahkamah Agung RI No. 305K/SIP/1971 tanggal 16 Juni 1971) namun asas tersebut tidak secara absolut menghilangkan kewajiban Pelawan untuk menempatkan atau menentukan subyek Perlawanan dalam hal ini Para Telawan jika peristiwa hukum tersebut melibatkan pihak-pihak yang semestinya menjadi Terlawan ataupun Turut Terlawan yang berkaitan dengan perbuatannya menjadi peristiwa yang didalilkan Pelawan sehingga tidak ada missing Link dalam fundamentum petendi, petitum maupun subyek-subyek dalam surat Perlawanannya oleh karena apabila orang yang ditarik sebagai Tergugat keliru, salah atau kurang maka mengakibatkan gugatan tersebut mengandung cacat formil, M. Yahya Harahap, Hukum Acara Perdata, Sinar Grafika, Jakarta, 2005., hal. 111) oleh karenanya agar putusan tidak mengandung cacat kurang pihak (*plurium litis consortium*, Putusan MA. No.151/K/Sip/1975 (13-5-1975 : Hukum Acara Perdata karangan M. Yahya Harahap, SH Penerbit Sinar Grafika cetakan tahun 2005 pada halaman 115”,

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas maka dengan tidak disertakannya H. Ronny Sobri Sirad, Badan Pertanahan Nasional Cq **Kantor Pertanahan Jakarta Selatan**, Kementerian Keuangan Republik Indonesia cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara dan Lelang Kantor Wilayah DKI Jakarta cq. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Jakarta I sebagai subyek Perlawanan atau pihak – pihak dalam surat Perlawanan Pelawan perkara aquo baik sebagai Terlawan atau sebagai Turut Terlawan guna lengkapnya pihak dalam suatu gugatan,, maka cukup beralasan menurut hukum untuk menyatakan Gugatan Penggugat tersebut masih Kurang Pihak/*Plurium litis consortium*;

Menimbang, demikian juga dalam posita butir 2 perlawanannya sebagaimana yang telah diuraikan tersebut diatas bahwa Pelawan sendiri menguraikan bahwa proses lelang atas obyek sengketa perkara aquo **telah selesai** dengan ditetapkannya Terlawan sebagai pemenang dan Terlawan mengajukan permohonan eksekusi pengosongan obyek sengketa serta posita 3.2 dengan uraian Oleh *karenanya pembebanan hak tanggungan dan permohonan lelang serta permohonan eksekusi yang diajukan oleh Hartama Utama (Terlawan) adalah cacat hukum, atau batal demi hukum.* menurut Majelis pengajuan perlawanan Pelawan tidak semestinya diajukan dalam bentuk Perlawanan tetapi dalam **bentuk gugatan** Sebagaimana



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Yuriprudensi tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2911K/Pdt /2000 tanggal 30 April 2002 jo Putusan Mahkamah Agung No.697 K/Sip/1974 tanggal 31 Agustus 1977 jo putusan Mahkamah Agung RI tanggal 23 April 1981 No. 1281.K/Sip /1979 dan putusan MA 1711k/pdt /2010 dan "Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan Buku II yang diberlakukan berdasarkan Keputusan Ketua Mahkamah Agung Republik 4 April 2006 No. KMA/032/SK/ IV/2006 di halaman ,100 butir 22 dinyatakan bahwa : "Dalam hal terdapat kekurangan atau pevelangan telah dilaksanakan tidak sesuai dengan peraturan yang berlaku ,maka pevelangan tersebut dapat dibatalkan melalui suatu gugatan yang diajukan kepada pengadilan negeri oleh karenanya pada pokoknya apabila lelang telah selesai dilakukan , maka bentuk keberatan yang akan diajukan ke Pengadilan Negeri adalah berupa "gugatan" (**bersifat Contentiosa - Penggugat melawan Tergugat**) , bukan "perlawanan" ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas maka Eksepsi **tentang kurang pihak (Plurium litis consortium exceptio) Terlawan dapat diterima** dan Perlawanan Pelawan tersebut harus dinyatakan cacat formil oleh karenanya harus dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard) ;

Menimbang, bahwa oleh karena Perlawanan Pelawan dinyatakan tidak dapat diterima maka Majelis tidak perlu mempertimbangkan lagi Eksepsi selebihnya serta gugatan tentang pokok perkara ;

Menimbang, bahwa karena Penggugat sebagai pihak yang kalah mereka harus dihukum membayar biaya perkara ;

Memperhatikan 118 HIR, dan pasal-pasal Peraturan perundang-undangan lainnya yang bersangkutan ;

M E N G A D I L I

I. TENTANG PROVISI:

- ❖ Menolak Gugatan Provisionil Pelawan ;

II. TENTANG EKSEPSI :

1. Mengabulkan Eksepsi Terlawan ;
2. Menyatakan Perlawanan Pelawan tidak Dapat Diterima
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang hingga saat ini ditaksir sebesar Rp. 926.000,- (sembila ratus dua puluh enam ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam Rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada hari Selasa, tanggal 14 Pebruari 2017

Hal. 16 dari 17 Hal. Putusan No.238/Pdt.G.Plw./2016/PN.Jkt.Sel.

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 kami **RIYADI SUNINDYO FLORENTINUS,SH.** sebagai Ketua Majelis Hakim, **NELSON SIANTURI.SH.MH** dan **LENNY WATI MULASIMADHI,SH,MH** masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan pada hari **Senin, Tanggal 20 Pebruari 2017** dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Ketua Majelis Hakim tersebut di atas, dengan didampingi oleh masing-masing Hakim Anggota tersebut dibantu oleh ERNA SULISTYOWATI,SH Panitera Pengganti Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, dengan dihadiri oleh Kuasa Pelawan tanpa dihadiri oleh Kuasa Terlawan ;

Hakim Anggota I

Hakim Ketua

NELSON SIANTURI.SH.MH

RIYADI SUNINDYO FLORENTINUS, SH

Hakim Anggota II

LENNY WATI MULASIMADHI,SH,MH

Panitera Pengganti

ERNA SULISTYOWATI, SH.

Perincian biaya :

Biaya pendaftaran : Rp. 30.000,-

Biaya proses : Rp. 75.000,-

Panggilan : Rp. 800.000,-

PNBP : Rp. 10.000,-

Redaksi : Rp. 5.000,-

Meterai : Rp. 6.000,-

Rp. 926.000,- (sembilan ratus dua puluh enam ribu rupiah)

Hal. 17 dari 17 Hal. Putusan No.238/Pdt.G.Plw./2016/PN.Jkt.Sel.

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)