



**PUTUSAN**

**Nomor 235/PDT/2017/PT.DKI**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

PT ELANG PERKASA FILM yang beralamat di Plaza Alstom lantai 3, Jl. T.B Simatupang Kav. IS-1 Jakarta.

Dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya Pia A.R. Akbar Nasution, SH. LL.M, M. Sady Hasibuan, SH. MH, Indra Nathan Kurnadi, SH. MH, Esther V.A. Patalala-Wowor, SH, Handarbeni Imam Arioso, SH.,MH., Narendra Pamadya, SH, Marlon E. Tobing, SH, Fahad Farid, SH, Kurratu Aini, SH.,LL.M dan Widat, SH, seluruhnya adalah Advokat yang tergabung dalam kantor Hukum ADNAN BUYUNG NASUTION & Partners Law Firm, beralamat di Plaza Alstom lantai 3 Jl. T.B. Simatupang Kav. IS-1 Jakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 14 Januari 2016;

Selanjutnya disebut PEMBANDING semula PELAWAN;

M E L A W A N

1. PT PABRIK KAYU INDONESIA, suatu perseroan terbatas yang berkedudukan di Apartemen Rasuna Said 1011, Jalan HR Rasuna Said Jakarta Selatan, Dalam hal ini diwakili kuasanya Ahmad Muzaini, SH, Ari Pratama Nawazar, SH dan Remon Elyadi, SH, Advokat dan Konsultan Hukum pada Law Office AHMAD MUZAINI & PARTNERS (AMP), beralamat di Pondok Betung Raya No. 87b Lt.3, Bintaro, Tangerang Selatan, Banten, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 15 Agustus 2016, selanjutnya disebut TERBANDING I semula TERLAWAN I.
2. HERMAN SULAIMAN, yang beralamat di Gg PA Sahdi No.9 RT 008 RW 008, Kelurahan Babakan Asih Bojongloa Kaler Bandung, selanjutnya disebut TERBANDING II semula TERLAWAN II.
3. NY. SULIAH yang beralamat di Jalan Bumi Indah No.8 RT 014/RW 009, Kelurahan Sukabumi Utara, Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat, selanjutnya disebut TERBANDING III semula TERLAWAN III.
4. AMA SUGIARTO yang beralamat di Jalan Qrisduren Raya No.5A RT 003/RW 010, Kelurahan Sukabumi Utara, Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat, selanjutnya disebut TERBANDING IV semula TERLAWAN IV.

Dalam hal ini Terbanding II, III, IV semula Terlawan II, III, IV diwakili kuasanya PAUL ARUAN, Advokat dan Konsultan Hukum dari Kantor PAUL ARUAN, SH &

Hal 1 Putusan No. 235/PDT/2017/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

REKAN, yang beralamat di Jl. Garuda No. 4-A, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 21 Nopember 2016;

5. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA ADMINISTRASI JAKARTA TIMUR, yang berkedudukan di Jalan DR. Sumarno, Pulo Gebang Jakarta Timur, selanjutnya disebut TURUT TERBANDING semula TURUT TERLAWAN.

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca berkas perkara dan surat-surat lainnya yang berhubungan dengan perkara ini ;

## TENTANG DUDUK PERKARANYA

Menimbang, bahwa Pelawan dengan surat gugatan perlawanannya tertanggal 28 Mei 2015 yang didaftarkan di kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur pada tanggal 28 Mei 2015 tercatat dalam Register Perkara Perdata Nomor : 203/Pdt/Plw/2015. PN. Jkt. Tim, telah mengajukan Gugatan Perlawanan yang isinya sebagai berikut:

- I. Dasar Hukum Pelawan Mengajukan Perlawanan Pihak Ketiga (*Derden Verzet*) Terhadap Eksekusi Berdasarkan Penetapan Eksekusi No. 15/2012 Eks

1. Bahwa hak Pelawan sebagai pihak Ketiga mengajukan upaya hukum Perlawanan didasarkan pada ketentuan Pasal 195 ayat (6) *Herziene Inlandsch Reglement* (selanjutnya disebut "HIR"), yang menyatakan sebagai berikut:

*"Jika hal menjalankan keputusan itu dibantah, dan juga jika yang membantahnya itu orang lain, oleh karena barang yang disita itu diakuinya sebagai miliknya, maka hal itu serta segala perselisihan tentang upaya paksa yang diperintahkan itu, dihadapkan kepada pengadilan negeri, yang dalam daerah hukumnya terjadi hal menjalankan putusan itu, serta diputuskan juga oleh pengadilan negeri itu".*

2. Bahwa upaya hukum Perlawanan ini diajukan Pelawan sehubungan dengan pelaksanaan eksekusi berdasarkan Penetapan Eksekusi No. 15/2012 berupa pengosongan dan penyerahan tanah seluas  $\pm$  42.735 M2 sesuai dengan Peta situasi No. 38/1994 tertanggal 17 November 1994, yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Wilayah Kotamadya Jakarta Timur, yang terletak di Pintu Barat Kawasan Industri Pulo Gadung, dengan batas-batas:

Sebelah Utara : Jalan Pulolio, lebar menghadap jalan  $\pm$  13 m

Sebelah Barat : Jalan Bekasi Raya

Sebelah Timur : PT Expanda Metal Mega

Hal 2 Putusan No. 235/PDT/2017/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sebelah Selatan : Bangunan PT. Hexindo, PT. Pandusiwi, PT. Kirana Elok,  
PT. Rorakarya dan PT. Groupi

(selanjutnya disebut sebagai "Tanah Objek Eksekusi")

3. Bahwa pelaksanaan eksekusi pengosongan dan penyerahan tanah berdasarkan Penetapan Eksekusi No. 15/2012 Eks tersebut merupakan eksekusi / pelaksanaan terhadap Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur No. 309/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Tim, tertanggal 8 Desember 2010 jo. Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No. 287/Pdt/2011/PT.DKI tertanggal 1 November 2011 Jo. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 2873K/Pdt/2012 tanggal; 17 Februari 2014 ("Putusan No. 309"), yang telah berkekuatan hukum tetap, dalam perkara antara:

Herman Sulaiman dkk ..... sebagai Penggugat  
melawan

PT Pabrik Kayu Indonesia ..... sebagai Tergugat; dan  
BPN Kota Jakarta Timur ..... sebagai Turut Tergugat.

4. Bahwa berdasarkan uraian di atas tentang pihak yang berperkara pada Putusan No. 309, dihubungkan dengan ketentuan Pasal 379 Rv, yang menyatakan:

*"Perlawanan itu diajukan dengan suatu pemanggilan untuk menghadap sidang terhadap semua pihak yang telah mendapat keputusan dan peraturan umum mengenai cara berperkara berlaku dalam perlawanan ini";*

maka, Perlawanan Pihak Ketiga ini diajukan terhadap seluruh pihak yang berperkara pada Putusan No. 309.

5. Bahwa eksekusi pengosongan dan penyerahan tanah berdasarkan Penetapan Eksekusi No. 15/2012 Eks tersebut ternyata meliputi lahan yang dimiliki oleh Pelawan berdasarkan bukti kepemilikan berupa sertifikat Hak Guna Bangunan No. 600/Jatinegara, Surat Ukur No. 17/2001, tanggal 8 Juni 2001, luas 4.969M2 atas nama PT Elang Perkasa Film (selanjutnya disebut sebagai "SHGB No. 600"), yang berada di atas sebagian lahan dari Tanah Objek Eksekusi. Bahwa Pelawan bukan pihak yang berperkara dalam perkara pada Putusan No. 309.
6. Berdasarkan uraian di atas, maka upaya hukum Perlawanan (*derden verzet*) yang diajukan Pelawan ini telah memenuhi ketentuan Pasal 195 ayat (6) HIR, untuk diajukan kepada Pengadilan Negeri Jakarta Timur, yang daerah hukumnya meliputi Tanah Objek Eksekusi. Dengan demikian, maka sudah sepatutnya Perlawanan (*derden verzet*) ini diterima oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Timur.

Hal 3 Putusan No. 235/PDT/2017/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## II. Dasar/Alasan Hukum Perlawanan (*DerdenVerzet*)

A. Pelawan Merupakan Pemilik Sah Tanah dan Bangunan di atas SHGB No. 600

7. Bahwa Pelawan adalah pemegang serta pemilik sah terhadap hak atas tanah dan bangunan berdasarkan tanda bukti SHGB No. 600, yang berawal dari jual beli yang dilakukan dengan itikad baik, sebagaimana dituangkan dalam Akta Jual-Beli No. 487/2002 tanggal 8 November 2002, yang dibuat di hadapan Ivonne Barnetha Sinyal, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah di Jakarta dari para ahli waris alm. Ali Dharma.

8. Bahwa sertifikat tanah (dalam hal ini SHGB No. 600) atas nama Pelawan merupakan tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat dalam rangka memberikan kepastian hukum kepada Pelawan sebagai pemegang hak atas tanah. Hal ini berdasarkan ketentuan hukum dan perundang-undangan, sebagai berikut:

(i) Pasal 19 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut "UU Agraria"), mengatur hal sebagai berikut:

*"(1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah;*

*(2) Pendaftaran tersebut dalam ayat 1 pasal ini meliputi:*

- a. pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah;*
- b. pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;*
- c. pemberian surat-surat tanda-bukti-hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat"*

(ii) Bahwa selanjutnya, tujuan pendaftaran tanah diuraikan pada ketentuan Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut "PP No. 24/1997"), yang menyatakan:

*"Pendaftaran tanah bertujuan:*

- a. untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan;*
- b. untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai*

Hal 4 Putusan No. 235/PDT/2017/PT.DKI



*bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar;*

*c. untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.”*

- (iii) Bahwa ketentuan Pasal 1 angka 20 dan Pasal 32 ayat (1) PP No. 24/1997 menyatakan bahwa:

Pasal 1 angka 20:

*”Sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.”*

Pasal 32 ayat (1):

*”Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.”*

9. Berdasarkan uraian di atas, Pelawan merupakan pemegang hak yang sah atas tanah SHGB No. 600, dimana berdasarkan ketentuan Pasal 3 PP 24/1997, Pasal 19 ayat (2) UU Agraria, dan Pasal 32 ayat 1 PP 24/1997, negara telah menjamin kepastian hukum dan perlindungan hukum terhadap hak kemilikan Pelawan atas tanah SHGB No. 600 tersebut.

Sejalan dengan jaminan kepastian hukum dan pemberian perlindungan hukum kepada hak seseorang atas tanah, ketentuan Pasal 32 ayat 2 PP No. 24/1997, selanjutnya menyatakan sebagai berikut:

*”Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut.”;*

Bahwa semenjak Pelawan membeli tanah SHGB No. 600 dan diterbitkannya SHGB No. 600 atas nama Pelawan pada tanggal 8 November 2002, Pelawan tidak pernah menerima gugatan maupun keberatan dari pihak manapun juga, termasuk dari Terlawan. Oleh karena itu, berdasarkan ketentuan Pasal 32 ayat 2 PP No. 24/1997, hak Pelawan atas tanah SHGB No. 600 tidak dapat

Hal 5 Putusan No. 235/PDT/2017/PT.DKI





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

lagi diganggu gugat, termasuk dalam hal ini oleh pelaksanaan eksekusi berdasarkan Penetapan Eksekusi No. 15/2012 Eks.

10. Berdasarkan seluruh uraian dalil-dalil di atas, maka patut dan sangat beralasan hukum untuk Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Jakarta Timur yang memeriksa, mengadili dan memutus gugatan Perlawanan ini menyatakan tidak dapat dilaksanakan (*non executable*) eksekusi terhadap bagian tanah SHGB No. 600 atas nama Pelawan yang berada di atas tanah Objek Eksekusi berdasarkan Penetapan Eksekusi No. 15/2012 Eks;
- B. Eksekusi Tanah SHGB No. 600 Milik Pelawan Yang Berada Di Atas Tanah Objek Eksekusi Berdasarkan Penetapan Eksekusi No. 15/2012 Merupakan Eksekusi Yang Tidak Dapat Dilaksanakan (*Non Executable*), Karena Pelawan Bukan Pihak Yang Berperkara Pada Putusan No. 309
11. Bahwa Penetapan Eksekusi No. 15/2012 Eks merupakan tindak lanjut (atau pelaksanaan) atas Putusan No. 309, dimana Pelawan sama sekali bukan merupakan pihak yang berperkara di dalam Putusan No. 309 tersebut. Dalam Putusan No. 309, gugatan diajukan oleh sebagian ahli waris alm. Ali Dharma, yaitu Herman Sulaiman, Suliyah, dan Ama Sugiarto, terhadap PT Pabrik Kayu Indonesia dan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur.
12. Bahwa sesuai dengan asas hukum acara perdata yang berlaku, maka suatu putusan mengikat hanya kepada para pihak dalam perkara tersebut dan oleh karenanya hanya dapat dieksekusi/dilaksanakan terhadap para pihak yang berperkara saja. Hal ini ditegaskan oleh ahli hukum acara perdata, yaitu M. Yahya Harahap, S.H, yang menyatakan sebagai berikut:

*"Sekalipun amar putusan mencantumkan kalimat yang menghukum setiap orang yang mendapat hak dari tergugat, untuk menetapkan apakah eksekusi dapat dijalankan terhadap barang yang berada pada tangan pihak orang yang tidak ikut digugat (pihak ketiga), lebih dahulu harus diteliti, apakah beradanya barang itu padanya berdasarkan alas hak yang sah. Kalau alas haknya tidak jelas, eksekusi dapat menjangkau pihak ketiga yang tidak ikut digugat. Jika alas haknya sah, eksekusi terhadap pihak ketiga yang tidak ikut digugat harus dinyatakan non eksekutabel";*

Selanjutnya beliau juga menyatakan:

*"Eksekusi terhadap pihak ketiga dalam kasus yang demikian baru dapat dilakukan melalui gugat baru";*

*"Oleh karena itu yang dimaksud dengan penguasaan berdasar alas hak yang sah dalam kasus ini: sudah cukup memadai berdasar alas hak yang sah "secara formal";*

Hal 6 Putusan No. 235/PDT/2017/PT.DKI



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*"Dengan alas hak yang sah secara formal, sudah cukup menjadi alasan untuk menyatakan suatu eksekusi tidak dapat menjangkau pihak ketiga yang tidak ikut digugat. Misalnya, penguasaan pihak ketiga atas barang yang menjadi obyek eksekusi berdasar alas hak jual beli atau hibah. Dalam hal ini pihak ketiga yang tidak ikut digugat tidak boleh dituntut untuk membuktikan keabsahan alas hak itu secara materiil. Yang bersangkutan dianggap telah menguasai barang tersebut berdasar alas hak yang sah apabila dia dapat mengajukan fakta penguasaan secara formal dengan jalan menunjuk akta jual beli atau akta hibah".*

*"Dengan adanya fakta formal yang menjadi dasar alas hak penguasaan barang, alas hak yang demikian sudah cukup menjadi dasar hukum untuk menyingkirkan eksekusi terhadap pihak ketiga yang tidak ikut digugat".*

7. Berdasarkan asas hukum acara perdata yang berlaku yang ditegaskan oleh doktrin hukum di atas, maka eksekusi terhadap bagian tanah SHGB No. 600 atas nama Pelawan yang berada di atas Tanah Objek Eksekusi berdasarkan Penetapan Eksekusi No. 15/2012 Eks, merupakan eksekusi yang tidak dapat dilaksanakan (*non executable*), karena:
  - a. Pelawan bukan pihak yang ikut berperkara dalam Putusan No. 309; dan
  - b. Pelawan tidak pernah menerima maupun diberitahukan mengenai isi Putusan No. 309;
  - c. Pelawan tidak pernah dilakukan peneguran (*aanmaning*) untuk melaksanakan isi Putusan No. 309; dan
  - d. Pelawan tidak pernah diberitahukan mengenai pelaksanaan eksekusi yang merupakan syarat imperatif yang harus dilaksanakan oleh juru sita pengadilan sebelum melaksanakan perintah eksekusi; dan
  - e. penguasaan / hak Pelawan terhadap tanah SHGB No. 600 yang berada di atas sebagian tanah Objek Eksekusi, diperoleh oleh Pelawan berdasarkan alas hak yang sah, yaitu jual beli yang dilakukan dengan itikad baik, sebagaimana dituangkan dalam Akta Jual-Beli No. 487/2002 tanggal 8 November 2002, yang dibuat di hadapan Ivonne Barnetha Sinyal, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah di Jakarta dari para ahli waris alm. Ali Dharma;
8. Berdasarkan seluruh uraian dalil-dalil di atas, maka patut dan sangat beralasan hukum untuk Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Jakarta Timur yang memeriksa, mengadili dan memutus gugatan Perlawanan ini menyatakan tidak dapat dilaksanakan (*non executable*) eksekusi terhadap bagian tanah SHGB No. 600 atas nama Pelawan yang berada di atas Tanah Objek Eksekusi berdasarkan Penetapan Eksekusi No. 15/2012 Eks.

Hal 7 Putusan No. 235/PDT/2017/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- C. Kalaupun Pelawan Sebagai Pihak Yang Tidak Berperkara Dihukum berdasarkan Amar Putusan No. 309 Yang Menyatakan: *“siapapun yang mendapat hak dari Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi untuk mengosongkan dan menyerahkan kepada Penggugat Rekonvensi tanah milik Penggugat Rekonvensi ....dst”*, -quod non- Hak Pelawan atas SHGB No. 600 Tidak Didapatkan Dari Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Rekonvensi;
9. Bahwa amar Putusan No. 309, menyatakan:
- “Menghukum Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi atau siapapun yang mendapat hak dari Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi untuk mengosongkan dan menyerahkan kepada Penggugat Rekonvensi tanah seluas  $\pm 42.735$  M2 sesuai dengan Peta situasi No. 38/1994 tertanggal 17 November 1994, yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Wilayah Kotamadya Jakarta Timur, yang terletak di Pintu Barat Kawasan Industri Pulo Gadung, dengan batas-batas:
- Sebelah Utara : Jalan Pulolio, lebar menghadap jalan  $\pm 13$  m  
Sebelah Barat : Jalan Bekasi Raya  
Sebelah Timur : PT Expanda Metal Mega  
Sebelah Selatan : Bangunan PT. Hexindo, PT. Pandusiwi, PT. Kirana Elok, PT. Rorakarya dan PT. Groupi  
(selanjutnya disebut sebagai “Tanah Objek Eksekusi”)
10. Bahwa Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi dalam Putusan No. 309 adalah: (i) Herman Sulaiman, (ii) Ny. Suliyah dan (iii) Ama Sugiarto.
11. Bahwa faktanya hak Pelawan atas tanah SHGB No. 600 tidak pernah didapatkan dari Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi dalam Putusan No. 309 tersebut. Pelawan mendapatkan hak atas tanah SHGB No. 600 berdasarkan jual beli sebagaimana dituangkan dalam Akta Jual-Beli No. 487/2002 tanggal 8 November 2002, yang dibuat di hadapan Ivonne Barnetha Sinyal, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah di Jakarta dari:
- Husein Hasbullah, warga negara Indonesia, pemegang Kartu Tanda Penduduk No. 09.5205.081274.0358;
  - Ny. Yauw Lie Ming, warga negara Indonesia, pemegang Kartu Tanda Penduduk Sementara No. 474.4/173;
  - Iwan Rangga Trawira, warga negara Indonesia, pemegang Kartu Tanda Penduduk No. 1050132604593003;
  - Ny. Janda Sulastri, warga negara Indonesia, pemegang Kartu Tanda Penduduk No. 09.5410.520958.0622;

Hal 8 Putusan No. 235/PDT/2017/PT.DKI





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Ny. Janda Sulyah, warga negara Indonesia, pemegang Kartu Tanda Penduduk No. 3504/4099/531230332;
  - Ria Sugiarti, warga negara Indonesia, pada saat itu diwakili oleh Ny. Janda Sulyah selaku wali ibu berdasarkan Surat Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Barat, tertanggal 17 Mei 1999 No. 161/Pdt/P/1999/PN.JKT.BRT;
  - Eka Sugiarto, warga negara Indonesia, pemegang Kartu Tanda Penduduk No. 98.5205.201071.0379;
  - Ama Sugiarto, warga negara Indonesia, pemegang Kartu Tanda Penduduk No. 09.5205.230973.0340;
  - Sario Fassa, warga negara Indonesia, pemegang Kartu Tanda Penduduk No. 09.5205.05074.0478;
  - Yadi Sugiarto, warga negara Indonesia, pemegang Kartu Tanda Penduduk No. 09.5205.260179.0203;
  - Ny. Mulyasari, warga negara Indonesia, pemegang Kartu Tanda Penduduk No. 09.3205.051071.0223;
  - Ny. Emilia Purnamasari, warga negara Indonesia, pemegang Kartu Tanda Penduduk No. 3504.18166/5109720387;
  - Yulia Susanti, warga negara Indonesia, pemegang Kartu Tanda Penduduk No. 3502.29114/6607795512;
  - Yauw Djheny, warga negara Indonesia, pemegang Kartu Tanda Penduduk No. 10.5010.640266.0001 ; dan
  - Herman Suulaiman, warga negara Indonesia, pemegang Kartu Tanda Penduduk No. 1050132110570003;
12. Berdasarkan fakta di atas, maka Pelawan sebagai pihak yang tidak berperkara dalam Putusan No. 309 tidak terikat pada amar Putusan No. 309, karena Pelawan bukan pihak yang menerima hak dari Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi. Berdasarkan seluruh uraian dalil-dalil di atas, maka patut dan sangat beralasan hukum untuk Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Jakarta Timur yang memeriksa, mengadili dan memutus gugatan Perlawanan ini menyatakan tidak dapat dilaksanakan (*non executable*) eksekusi terhadap bagian tanah SHGB No. 600 atas nama Pelawan yang berada di atas Tanah Objek Eksekusi berdasarkan Penetapan Eksekusi No. 15/2012 Eks;
- D. Pelaksanaan Eksekusi Berdasarkan Penetapan Eksekusi No. 15/2012 Dapat Menimbulkan Kerugian Besar Terhadap Asset Milik Pelawan Berupa 2 (dua) bangunan permanen Yang Berdiri Berdasarkan Izin Mendirikan Bangunan Yang Sah dan Berlaku;

Hal 9 Putusan No. 235/PDT/2017/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)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13. Bahwa di atas lahan SHGB No. 600, Pelawan telah membangun 2 (dua) bangunan permanen 2 lantai. Kedua bangunan tersebut didirikan berdasarkan Izin Mendirikan Bangunan, sebagaimana Surat Keputusan Gubernur Provinsi DKI Jakarta No. 05621/IMB/2004 tanggal 25 Juni 2004 tentang "Izin Mendirikan Bangunan Kantor dan Gudang atas nama PT. Elang Perkasa Film (Penggugat) yang berlokasi di Jalan Pulo Kambing III Kav. I/No.54 Kawasan Industri Pulo Gadung RT. 007/RW.11 Kel. Jatinegara Kec. Cakung Wilayah Jakarta Timur" ("IMB"). Bahwa IMB atas kedua bangunan tersebut pun sampai dengan saat ini masih berlaku, sesuai dengan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara No. 17/G/2011/PTUN.JKT tanggal 11 Mei 2011 jo. Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta 155/B/2011/PT.TUN.JKT tanggal 28 November 2011;

14. Berdasarkan fakta di atas, maka eksekusi berdasarkan Penetapan Eksekusi No. 15/2012, yang notabene merupakan eksekusi non eksekutabel berdasarkan uraian A dan B di atas, apabila tetap dilaksanakan pada bagian tanah SHGB No. 600 milik Pelawan, akan menimbulkan kerugian terhadap Pelawan. Dengan demikian, maka patut dan sangat beralasan hukum untuk Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Jakarta Timur yang memeriksa, mengadili dan memutus gugatan Perlawanan ini menyatakan tidak dapat dilaksanakan (*non executable*) eksekusi terhadap bagian tanah SHGB No. 600 atas nama Pelawan yang berada di atas tanah Objek Eksekusi berdasarkan Penetapan Eksekusi No. 15/2012 Eks;

Berdasarkan seluruh uraian dalil-dalil di atas, Pelawan mohon agar Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus Perlawanan ini berkenan menjatuhkan Putusan sebagai berikut:

## Dalam Pokok Perkara:

1. Menerima dan mengabulkan Perlawanan Pihak Ketiga (*Derden Verzet*) yang diajukan Pelawan untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang benar dan beritikad baik;
3. Menyatakan tidak dapat dilaksanakan eksekusi terhadap bagian tanah SHGB No. 600 atas nama Pelawan yang berada di atas Tanah Objek Eksekusi berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Timur Penetapan No. 15/2012 EKS. Jo. No. 309/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Tim, tertanggal 23 April 2015;
4. Menghukum Turut Terlawan agar mematuhi isi putusan Majelis Hakim dalam perkara Perlawanan Pihak Ketiga ini;
5. Menghukum Para Terlawan untuk membayar biaya perkara ini;

Atau

Hal 10 Putusan No. 235/PDT/2017/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Apabila Majelis Hakim memeriksa perkara *aquo* berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aquo et bono*);

Menimbang, bahwa atas gugatan perlawanan Pelawan tersebut, Terlawan I, mengajukan jawaban tertanggal 7 September 2015 yang pada pokoknya sebagai berikut:

## I. DALAM EKSEPSI

PELAWAN TIDAK BERHAK MENGAJUKAN PERLAWANAN PIHAK KETIGA (DERDEN VERZET) KARENA EKSEKUSI BERDASARKAN PENETAPAN NO. 15/2012 EKS JO. NO. 309/ PDT.G/2010/PN.JKT.TIM, TANGGAL 23 APRIL 2015 TERBUKTI TIDAK MELIPUTI LAHAN/TANAH MILIKNYA DAN PELAWAN TERIKAT DENGAN PERJANJIAN YANG BERLAKU SEBAGAI UNDANG-UNDANG

1. Bahwa dalam dalil-dalil Perlawanannya pada bagian I angka 1 sampai 6, PELAWAN menyatakan pada pokoknya Perlawanan yang diajukan oleh PELAWAN adalah perlawanan terhadap eksekusi pengosongan dan penyerahan tanah sesuai Peta Situasi No. 38/1994 Tanggal 17 November 1994, diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Wilayah Kotamadya Jakarta Timur, Yang terletak di Pintu Barat Kawasan Industri Pulogadung, dengan batas-batas:

- Sebelah Utara berbatasan dengan Jl. PuloLio;
- Sebelah Barat berbatasan dengan Jl. Bekasi Raya;
- SebelahTimur berbatasan dengan Jl. PT. Expand Metal Megah; dan
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Bangunan PT. Hexindo, PT. PanduSiwi, PT. KiranaElok, PT. RoraKarya, dan PT. Group;

(selanjutnya disebut "Tanah Objek Eksekusi");

Berdasarkan Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Timur No. 15/2012 Eks Jo. No. 309/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Tim, Tanggal 23 April 2015, dengan alasan pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa eksekusi pengosongan dan penyerahan tanah tersebut ternyata meliputi lahan/tanah milik PELAWAN seluas 4.969 M2 berdasarkan bukti kepemilikan berupa Sertifikat HGB No. 600/Jatinegara, Surat Ukur No. 17/2001, Tanggal 8 Juni 2001, yang berada di atas sebagian Tanah Objek Eksekusi.
  - Bahwa Pelawan bukanlah Pihak dalam Perkara No. 309/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Tim; Karenanya Perlawanan yang diajukan oleh PELAWAN telah memenuhi syarat berdasarkan pasal 195 ayat (6) HIR;
2. Bahwa atas dalil-dalil PELAWAN sebagaimana uraian pada angka 1 di atas, dengan ini TERLAWAN-I sampaikan bahwa dalam perkara a quo PELAWAN

Hal 11 Putusan No. 235/PDT/2017/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)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bukanlah Pihak yang secara yuridis berhak mengajukan perlawanan, dengan alasan sebagai berikut :

- a. Bahwa sistem hukum acara perdata Indonesia, telah memberi ruang bagi pihak ketiga untuk mengajukan upaya hukum perlawanan pihak ketiga (*Darden Verzet*), oleh karena merasa dirugikan dengan suatu putusan pengadilan/penetapan eksekusi putusan pengadilan. Akan tetapi perlawanan pihak ketiga tersebut haruslah disertai dengan syarat bahwa orang/pihak yang mengajukan perlawanan tersebut adalah benar-benar sebagai Pemilik atas suatu benda yang akan di eksekusi, dalam hal ini jika mengenai benda tidak bergerak seperti tanah, maka hak milik tersebut harus dapat dibuktikan dengan Sertifikat Hak Milik, Sertifikat HGB, Sertifikat HGU dan lain-lain, sebagaimana diatur dalam pasal 195 ayat (6) HIR, yang menyatakan:

*"Perlawanan terhadap keputusan, juga dari orang lain yang menyatakan bahwa barang yang disita miliknya, dihadapkan serta diadili seperti segala perselisihan tentang upaya paksa yang diperintahkan oleh Pengadilan Negeri, yang dalam daerah hukumnya terjadi perjalanan keputusan itu";*

Dengan demikian, maka dalam perkara a quo, perlawanan dapat diterima apa bila PELAWAN benar-benar dapat membuktikan bahwa eksekusi pengosongan dan penyerahan tanah berdasarkan Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Timur No. 15/2012 Eks Jo. No. 309/ Pdt.G/2010/PN.Jkt.Tim, Tanggal 23 April 2015, meliputi lahan/tanah milik PELAWAN seluas 4.969 M2 berdasarkan bukti kepemilikan berupa Sertifikat HGB No. 600/Jatinegara, Surat Ukur No. 17/2001, Tanggal 8 Juni 2001;

- b. Bahwa dapat Kami sampaikan, uraian PELAWAN yang menyatakan bahwa PELAWAN mempunyai kepemilikan atas sebagian tanah objek eksekusi seluas 4.969 M2 berdasarkan Sertifikat HGB No. 600/Jatinegara dan 2 (dua) buah bangunan permanen di atas tanah tersebut, merupakan uraian yang tidak benar, dengan alasan sebagai berikut:

- Bahwa perlu diketahui, Sertifikat HGB No. 600/Jatinegara atas nama PT. ELANG PERKASA FILM (PELAWAN) merupakan turunan/pecahan dari sertifikat induknya yaitu Sertifikat Hak Milik No. 18/Rawaterate atas nama ZUBAEDAH (SHM No. 18/Rawaterate) yang karena pemekaran wilayah berubah menjadi Sertifikat Hak Milik No. 224/Jatinegara, dan kemudian diturunkan statusnya menjadi Sertifikat HGB No. 592/Jatinegara, serta selanjutnya dipecah menjadi Sertifikat 9 (Sembilan) Sertifikat, yakni Sertifikat HGB No. 593 sampai No. 601/Jatinegara;

Hal 12 Putusan No. 235/PDT/2017/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa berdasarkan putusan Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) No. 024/G. TUN/1999/PTUN.JKT, Tanggal 19 Juli 1999 Jo Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara (PT TUN) No. 156/B/1999/PT.TUN, Tanggal 10 Desember 1999 Jo Putusan Mahkamah Agung RI No. 164 K/TUN/2000, Tanggal 23 Oktober 2000 Jo Putusan Mahkamah Agung RI No. Reg. 06/PR/III/06. PK/TUN/2002, Tanggal 18 Oktober 2004 yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*), SHM No. 18/ Rawaterate dibatalkan, yaitu dengan dibatalkannya Surat Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No. 1-VIII-1999, Tanggal 12 Februari 1999 yang mendasari hidupnya kembali SHM No. 18/Rawaterate (yang sebelumnya sudah 17 tahun mati berdasarkan Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri No. 152/DJA/ 1982, Tanggal 16 September 1982);
- Bahwa selanjutnya, sebagai pelaksanaan Putusan peradilan Tata Usaha Negara tersebut di atas, pada tahun 2008, Menteri Negara Agraria/Kepala BPN telah membatalkan SHM No. 18/Rawaterate melalui suratnya No. 1-Pb-XXVII-2008, tanggal 19 Februari 2008, yang kemudian, pembatalan tersebut diikuti dengan Pengumuman Kepala Kantor Pertanahan Administrasi Jakarta Timur No. 127/-2008, tanggal 16 April 2008, dimana pada pokoknya menyatakan batal SHM No. 18/Rawaterate dan menyatakan tidak berlaku lagi (batal demi hukum) semua turunan/pecahan SHM No. 18/Rawaterate yaitu Sertifikat HGB No. 593 sampai 601/Jatinegara (termasuk Sertifikat HGB No. 600/Jatinegara atas nama PELAWAN);
- 3. Bahwa berdasarkan uraian pada angka 2 di atas, terbukti sejak tahun 2004 PELAWAN bukan lagi Pemilik sebagian tanah milik TERLAWAN-I berdasarkan Sertifikat HGB No. 600/ Jatinegara, sehingga demi hukum bukanlah Pihak ketiga yang berhak mengajukan perlawanan pihak ketiga (*Darden verzet*) sebagaimana dimaksud dalam pasal 195 ayat (6) HIR, karena tidak dapat membuktikan bahwa eksekusi pengosongan dan penyerahan tanah berdasarkan Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Timur No. 15/2012 Eks Jo. No. 309/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Tim, Tanggal 23 April 2015 adalah meliputi lahan/tanah milik PELAWAN. karena itu sepatutnya Majelis Hakim menolak Perlawanan PELAWAN atau setidaknya menyatakan Perlawanan tidak dapat diterima;
- 4. Bahwa selain itu, PELAWAN bukanlah Pihak yang berhak mengajukan perlawanan pihak ketiga, karena PELAWAN terikat dengan perjanjian yang telah disepakati bersama dengan TERLAWAN-I, dimana perjanjian tersebut sah menurut hukum dan berlaku sebagai undang-undang serta mengikat para pihak berdasarkan pasal 1338 KUH Perdata. Keterikatan PELAWAN dimaksud adalah sebagaimana

Hal 13 Putusan No. 235/PDT/2017/PT.DKI





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dinyatakan dalam Perjanjian Pengosongan Lahan dan Bangunan No. Eksekusi 15/2012 Eks Jo. No. 309/Pdt.G/2010/ PN.Jkt.Tim, Tanggal 10 Juni 2015 (selanjutnya disebut "Perjanjian"), pada pokoknya berjanji:

- PELAWAN telah mengakui secara tegas bahwa tanah yang dikuasainya berdasarkan Sertifikat HGB No. 600/Jatinegara adalah milik TERLAWAN-I, sebagaimana yang diakui/dinyatakan PELAWAN dalam angka 1 bagian 1.2 halaman 2 dan angka 3 huruf a halaman 3 Perjanjian;
- PELAWAN menyatakan secara tegas tidak akan melakukan tuntutan maupun gugatan dalam bentuk dan alasan apapun dikemudian hari kepada TERLAWAN-I atas eksekusi yang telah dilaksanakan dan membebaskan TERLAWAN-I dari tuntutan pihak manapun dan dalam bentuk apapun yang timbul sebagai akibat diserahkannya lahan dan bangunan, sebagaimana yang diakui/dinyatakan secara tegas oleh PELAWAN pada angka 3 huruf c halaman 3 Perjanjian;
- Perjanjian dimaksud tidak dapat dibatalkan oleh salah satu pihak, tidak dapat ditarik kembali oleh Para Pihak, dan merupakan suatu penyelesaian terhadap permasalahan lahan dan bangunan yang mempunyai kekuatan hukum yang sama dengan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap sebagaimana dimaksud pasal 1858 KUH Perdata, sebagaimana yang diakui/dinyatakan secara tegas oleh PELAWAN pada angka 4 poin 4.2 dan 4.3 halaman 3 Perjanjian;

Bahwa berdasarkan uraian di atas, demi hukum terbukti PELAWAN tidak berhak mengajukan Perlawanan pihak ketiga (*Darden verzet*) karena eksekusi berdasarkan Penetapan No. 15/2012 Eks Jo. No. 309/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Tim, Tanggal 23 April 2015 terbukti tidak meliputi lahan/tanah milik PELAWAN dan PELAWAN terikat dengan perjanjian yang berlaku sebagai undang-undang berdasarkan pasal 1338 KUH Perdata;

## II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apa yang telah TERLAWAN-I uraikan dalam Eksepsi, mohon dianggap termasuk pula dalam pokok perkara ini.
2. Bahwa TERLAWAN-I dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil gugatan PELAWAN, kecuali hal-hal yang telah nyata kebenarannya serta diakui secara tegas oleh TERLAWAN-I;
3. Bahwa TERLAWAN-I menolak secara tegas dalil PELAWAN pada bagian II huruf A angka 7, 8, 9 dan 10 Perlawanan, yang pada pokoknya menyatakan:
  - PELAWAN adalah Pemilik sah tanah dan bangunan berdasarkan tanda bukti hak berupa Sertifikat HGB No. 600/Jatinegara yang didapat dari jual-beli yang

Hal 14 Putusan No. 235/PDT/2017/PT.DKI



dilakukan dengan i'tikad baik, dimana berdasarkan pasal 19 ayat (1) dan (2) UU No. 5/1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) Jo pasal 3, pasal 1 angka 20, dan pasal 32 ayat (1) PP No. 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (PP No. 24/1997), sertifikat tersebut merupakan alat pembuktian yang kuat guna memberi kepastian dan perlindungan hukum kepada PELAWAN sebagai Pemegang hak atas tanah dimaksud;

- Kepemilikan hak PELAWAN atas tanah berdasarkan Sertifikat HGB No. 600/Jatinegara tidak dapat diganggu gugat termasuk oleh pelaksanaan eksekusi berdasarkan Penetapan No. 15/2012 Eks Jo. No. 309/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Tim, Tanggal 23 April 2015, karena sejak diterbitkannya Sertifikat HGB No. 600/Jatinegara pada tanggal 8 November 2002, PELAWAN tidak pernah menerima gugatan/keberatan dari pihak manapun juga termasuk dari TERLAWAN-I, hal mana sesuai dengan pasal 32 ayat (2) PP No. 24/1997;
- Karenanya, eksekusi terhadap tanah Sertifikat HGB No. 600/Jatinegara yang berada di atas Tanah Objek Eksekusi berdasarkan Penetapan No. 15/2012 Eks Jo. No. 309/ Pdt.G/2010/PN.Jkt.Tim, Tanggal 23 April 2015 tidak dapat dilaksanakan (*non-executable*);

Dengan alasan/dasar hukum sebagai berikut:

- a. Bahwa patut dipahami, sistem pendaftaran tanah di dalam tata hukum Indonesia menganut *sistem stelsel publisitas negatif* yang memberlakukan *asas nemo plus iuris*, yakni:

*"Pendaftaran tidak menjadikan orang yang memperoleh tanah dari pihak yang berhak, menjadi Pemegang haknya yang baru dan seseorang tidak dapat dapat memindahkan atau melepaskan hak melebihi apa yang dia sendiri miliki. Data yang disajikan dalam pendaftaran dengan sistem publikasi negative tidak boleh begitu saja dipercaya kebenarannya. Negara tidak menjamin kebenaran data yang disajikan. Walaupun sudah melakukan pendaftaran, pembeli selalu masih menghadapi kemungkinan gugatan dari pihak yang dapat membuktikan bahwa dia adalah pemegang hak yang sebenarnya";*

Karenanya, meskipun TERLAWAN-I telah melakukan pendaftaran tanah dengan melakukan pengalihan kepemilikan hak dari Penjual kepada PELAWAN selaku Pembeli, dimana Sertifikat HGB No. 600/Jatinegara merupakan bukti kepemilikannya, akan tetapi sepanjang dapat dibuktikan bahwa tanah Sertifikat HGB No. 600/Jatinegara ternyata merupakan bagian tanah milik pihak lain (TERLAWAN-I), bukan milik Penjual, maka demi hukum



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pendaftaran kepemilikan hak yang telah dilakukan PELAWAN tidak serta-merta menjadikannya sebagai Pemilik sah atas tanah dimaksud, dan oleh karenanya pasal 19 ayat (1) dan (2) UUPA, pasal 3, pasal 1 angka 20, dan pasal 32 ayat (1) PP No. 24/1997 tidak berlaku mutlak;

- b. Bahwa dalam kenyataannya, Sertifikat HGB No. 600/Jatinegara atas nama PELAWAN terbukti telah tidak mempunyai kekuatan hukum (batal demi hukum), yaitu dengan dibataalkannya Surat Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No. 1-VIII-1999, Tanggal 12 Februari 1999 yang mendasari hidupnya kembali induk dari Sertifikat HGB No. 600/Jatinegara, yaitu Sertifikat Hak Milik No. 18/Rawaterate, berdasarkan putusan Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) No. 024/G. TUN/1999/PTUN.JKT, Tanggal 19 Juli 1999 Jo Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara (PT TUN) No. 156/B/1999/PT.TUN, Tanggal 10 Desember 1999 Jo Putusan Mahkamah Agung RI No. 164 K/TUN/2000, Tanggal 23 Oktober 2000 Jo Putusan Mahkamah Agung RI No. Reg. 06/PR/III/06.PK/TUN/2002, Tanggal 18 Oktober 2004 (*inkracht van gewijsde*) Jo surat Kepala BPN No. 1-Pb-XXVII-2008, tanggal 19 Februari 2008 Jo Pengumuman Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur No. 127/-2008, tanggal 16 April 2008;
- c. Bahwa perlu TERLAWAN-I disampaikan, sebelum adanya jual-beli tanah Sertifikat HGB No. 600/Jatinegara antara Penjual dengan PELAWAN selaku Pembeli pada tanggal 8 November 2002;
  - telah ada putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*), yang pada pokoknya menyatakan TERLAWAN-I adalah Pemilik tanahsesuai Peta Situasi No. 38/1994 Tanggal 17 November 1994, dimana tanah tersebut meliputi/termasuk tanah yang sekarang diklaim oleh PELAWAN sebagai miliknya. Putusan pengadilan dimaksud adalah Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur No. 98/PDT. G/1996, Tanggal 29 Januari 1997 Jo Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No. 743/PDT/1997/PT.DKI, Tanggal 18 Desember 1997 Jo Putusan Mahkamah Agung RI No. 3960/PDT/1999, Tanggal 28 Maret 2001; dan
  - Masih berlangsung pemeriksaan perkara No. 024/G.TUN/1999/PTUN.JKT Jo No. 156/ B/1999/PT.TUN Jo No. 164 K/TUN/2000 Jo No. Reg. 06/PR/III/06.PK/TUN/2002, yang pada pokoknya merupakan sengketa keabsahan Surat Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No. 1-VIII-1999, Tanggal 12 Februari 1999 yang mendasari hidupnya kembali induk dari beberapa sertifikat HGB termasuk Sertifikat HGB No.

Hal 16 Putusan No. 235/PDT/2017/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)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

600/Jatinegara atas nama PELAWAN, yaitu Sertifikat Hak Milik No. 18/Rawaterate;

Seharusnya, apabila PELAWAN Pembeli yang beritikad baik, maka sebelum melakukan transaksi jual-beli, terlebih dahulu dilakukan pengecekan mengenai keadaan data fisik dan data yuridis tentang objek tanah yang akan dibeli, apakah tanah tersebut dalam keadaan sengketa, atau apakah tanah tersebut secara hukum bermasalah atau tidak. Hal tersebut sesuai dengan pasal 12 dan pasal 34 PP No. 24/1997. Sehingga, dengan adanya kelalaian PELAWAN dalam transaksi jual-beli tanah, dimana tidak berusaha mengetahui/meneliti bahwa tanah yang akan dibeli ternyata milik TERLAWAN-I berdasarkan putusan pengadilan dan masih bermasalah secara hukum sebagaimana uraian di atas, serta melanjutkan jual-beli tersebut;

Maka dalam hal ini telah terbukti PELAWAN adalah bukan Pembeli yang beritikad baik, Pembeli yang ceroboh, dan karenanya tidak pantas untuk mendapatkan perlindungan hukum berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1816 K/Pdt/1989, Tanggal 22 Oktober 1992, yang kaedah hukumnya berbunyi:

*"Pembeli tidak dapat dikualifikasikan sebagai yang beritikad baik, karena pembelian dilakukan dengan ceroboh, pada saat pembelian ia sama sekali tidak meneliti hal dan status para Penjual atas tanah terperkara, karena itu ia tidak pantas dilindungi dalam transaksi itu".*

- d. Bahwa selain itu dapat Kami sampaikan, sejak adanya Putusan Mahkamah Agung RI No. 3960/PDT/1999, Tanggal 28 Maret 2001 yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*), dimana pada pokoknya menyatakan TERLAWAN-I adalah Pemilik tanah sesuai Peta Situasi No. 38/1994 Tanggal 17 November 1994, PELAWAN telah menyampaikan keberatan terhadap pihak-pihak terkait yang menduduki/menguasai tanah TERLAWAN-I termasuk kepada PELAWAN agar secara sukarela meninggalkan lahan/tanah PELAWAN, sekaligus menyampaikan, bahwa mengenai alasan beberapa pihak termasuk PELAWAN yang menyatakan bahwa perolehan sebagian tanah yang ada di atas tanah PELAWAN adalah didapat melalui jual-beli yang sah yang dibuktikan dengan Akta Jual-Beli dan tanda bukti hak berupa sertifikat HGB, agar menghormati proses perkara sengketa Tata Usaha Negara yang sedang berlangsung, yaitu perkara No. 024/G. TUN/1999/PTUN.JKT Jo No. 156/B/1999/PT.TUN Jo No. 164 K/TUN/2000 Jo No. Reg. 06/PR/III/06.PK/TUN/2002 mengenai keabsahan Surat Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No. 1-VIII-1999,

Hal 17 Putusan No. 235/PDT/2017/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Tanggal 12 Februari 1999 yang mendasari hidupnya kembali induk dari beberapa sertifikat HGB termasuk Sertifikat HGB No. 600/Jatinegara atas nama PELAWAN, yaitu Sertifikat Hak Milik No. 18/Rawaterate;

- e. Berdasarkan Putusan-putusan dalam perkara sebagaimana uraian pada huruf d diatas, telah dilaksanakan Sita Eksekusi berdasarkan Penetapan Sita Eksekusi No.18/2006 EKS.JO.NO.98/PDT.G/1996/PN.JKT.TIM tanggal 08 September 2006 dengan Berita Acara Sita Eksekusi tanggal 13 September 2006 yang nyata-nyata Pelawan tidak hanya mengetahui, bahkan telah mengajukan Perkara Bantahan terhadap Sita Eksekusi tersebut;

Sehingga :

Dapat diketahui secara pasti, bahwa dalam kurun waktu kurang dari 5 (lima) tahun sejak PELAWAN membeli tanah dari Penjual dan diterbitkannya Sertifikat HGB No. 600/Jatinegara atas nama PELAWAN pada tanggal 8 November 2002, telah ada keberatan/tuntutan dari TERLAWAN-I sebagai Pemilik tanah yang sah berdasarkan hukum.

Dengan demikian, tidak benar dalil PELAWAN pada bagian II huruf A angka 9 paragraf 3 yang pada pokoknya menyatakan Kepemilikan hak PELAWAN atas tanah berdasarkan Sertifikat HGB No. 600/Jatinegara tidak dapat diganggu gugat termasuk oleh pelaksanaan eksekusi berdasarkan Penetapan No. 15/2012 Eks Jo. No. 309/ Pdt.G/2010/PN.Jkt.Tim, Tanggal 23 April 2015, karena sejak diterbitkannya Sertifikat HGB No. 600/Jatinegara pada tanggal 8 November 2002, PELAWAN tidak pernah menerima gugatan/keberatan dari pihak manapun juga termasuk dari TERLAWAN-I, hal mana sesuai dengan pasal 32 ayat (2) PP No. 24/1997, sehingga oleh karena itu, eksekusi pengosongan/penyerahan tanah milik TERLAWAN-I berdasarkan Penetapan No. 15/2012 Eks Jo. No. 309/ Pdt.G/2010/PN.Jkt.Tim, Tanggal 23 April 2015 adalah sah dan berdasarkan hukum;

Apalagi, terbukti perolehan/penguasaan tanah Sertifikat HGB No. 600/Jatinegara oleh PELAWAN dilakukan dengan i'tikad tidak baik, yaitu dilakukan setelah adanya putusan pengadilan yang menyatakan TERLAWAN-I adalah Pemilik tanah sesuai Peta Situasi No. 38/1994 Tanggal 17 November 1994 dan masih berlangsung perkara perkara No. 024/G.TUN/1999/PTUN.JKT Jo No. 156/ B/1999/PT.TUN Jo No. 164 K/TUN/2000 Jo No. Reg. 06/PR/III/06.PK/TUN/2002 sebagaimana uraian TERLAWAN pada huruf c di atas, hal mana sangat bertentangan dengan pasal 32 ayat (2) PP No. 24/1997, dimana syarat hukum terhalangnya pihak lain yang merasa mempunyai hak





menuntut pelaksanaan hak atas tanah, maka diharuskan pihak yang dituntut tersebut memperoleh/menguasai tanah dengan i'tikad baik;

- f. Bahwa berdasarkan uraian pada huruf a, b, c, d dan e di atas, demi hukum terbukti PELAWAN bukanlah Pemilik sah tanah dan bangunan berdasarkan tanda bukti hak berupa Sertifikat HGB No. 600/Jatinegara yang didapat dari jual-beli yang dilakukan dengan i'tikad baik dan karenanya tidak pantas mendapatkan perlindungan hukum, serta eksekusi pengosongan/penyerahan tanah milik TERLAWAN-I berdasarkan Penetapan No. 15/2012 Eks Jo. No. 309/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Tim, Tanggal 23 April 2015 adalah sah dan berdasarkan hukum;

4. Bahwa terhadap dalil PELAWAN pada angka 12, 13 dan 14 Perlawanan, yang pada pokoknya menyatakan eksekusi tanah Sertifikat HGB No. 600/Jatinegara yang berada di atas Tanah Objek Eksekusi berdasarkan Penetapan No. 15/2012 Eks Jo. No. 309/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Tim, Tanggal 23 April 2015 adalah tidak dapat dilaksanakan (*non-executable*), karena :

- PELAWAN bukanlah pihak yang berperkara dalam perkara No. 309/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Tim, hal mana didasarkan pada doktrin hukum yang pada pokoknya menyatakan bahwa eksekusi tidak dapat dilakukan terhadap pihak ketiga (pihak yang tidak berperkara) jika pihak ketiga tersebut dapat menunjukkan bahwa alas hak penguasaan atas tanah tersebut sah;
- PELAWAN tidak pernah diberitahukan mengenai isi putusan perkara No. 309/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Tim;
- PELAWAN tidak pernah menerima teguran (aanmaning) untuk melaksanakan isi putusan perkara No. 309/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Tim;
- PELAWAN tidak pernah diberitahukan mengenai pelaksanaan eksekusi yang merupakan syarat imperative yang harus dilaksanakan oleh juru sita pengadilan sebelum melaksanakan perintah eksekusi;
- Penguasaan/hak Pelawan terhadap tanah Sertifikat HGB No. 600/Jatinegara adalah berdasarkan alas hak yang sah, yaitu jual-beli yang dilakukan dengan i'tikad baik;

Dengan ini TERLAWAN-I secara tegas menolak dalil tersebut dengan alasan sebagai berikut:

- a. Bahwa TERLAWAN-I sangat sependapat dengan doktrin hukum sebagaimana yang disampaikan PELAWAN, pada pokoknya menyatakan:

*"sekalipun amar putusan mencantumkan kalimat yang menghukum setiap orang yang mendapat hak dari Tergugat, untuk menetapkan apakah eksekusi dapat dijalankan terhadap barang yang berada pada tangan pihak*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*orang yang tidak ikut digugat (pihak ketiga), lebih harus diteliti, apakah beradanya barang itu padanya berdasarkan alas hak yang sah. Kalau alas haknya tidak jelas, eksekusi dapat menjangkau pihak ketiga yang tidak ikut digugat. Jika alas haknya sah, eksekusi terhadap pihak ketiga yang tidak ikut digugat harus dinyatakan non eksekutabel”;*

- b. Bahwa Sertifikat HGB No. 600/Jatinegara atas nama PELAWAN terbukti telah tidak mempunyai kekuatan hukum (batal demi hukum), yaitu dengan dibataalkannya Surat Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No. 1-VIII-1999, Tanggal 12 Februari 1999 yang mendasari hidupnya kembali induk dari Sertifikat HGB No. 600/Jatinegara, yaitu Sertifikat Hak Milik No. 18/Rawaterate berdasarkan putusan Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) No. 024/G.TUN/1999/PTUN.JKT, Tanggal 19 Juli 1999 Jo Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara (PT TUN) No. 156/B/1999/PT.TUN, Tanggal 10 Desember 1999 Jo Putusan Mahkamah Agung RI No. 164 K/TUN/2000, Tanggal 23 Oktober 2000 Jo Putusan Mahkamah Agung RI No. Reg. 06/PR/III/06.PK/TUN/2002, Tanggal 18 Oktober 2004 (*inkracht van gewijsde*) Jo surat Kepala BPN No. 1-Pb-XXVII-2008, tanggal 19 Februari 2008 Jo Pengumuman Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur No. 127/-2008, tanggal 16 April 2008;
- c. Apalagi, pembelian tanah Sertifikat HGB No. 600/Jatinegara telah dilakukan oleh PELAWAN secara ceroboh, dimana sebelum adanya jual-beli tanah Sertifikat HGB No. 600/Jatinegara antara Ahli waris Ali Dharma dengan PELAWAN pada tanggal 8 November 2002, telah ada putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*), yang pada pokoknya menyatakan TERLAWAN-I adalah Pemilik tanah sesuai Peta Situasi No. 38/1994 Tanggal 17 November 1994, dimana tanah tersebut meliputi/termasuk tanah yang sekarang diklaim oleh PELAWAN sebagai miliknya. Putusan pengadilan dimaksud adalah Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur No. 98/PDT. G/1996, Tanggal 29 Januari 1997 Jo Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No. 743/PDT/1997/PT.DKI, Tanggal 18 Desember 1997 Jo Putusan Mahkamah Agung RI No. 3960/PDT/1999, Tanggal 28 Maret 2001;

Seharusnya, apabila PELAWAN Pembeli yang beritikad baik, maka sebelum melakukan transaksi jual-beli, terlebih dahulu dilakukan pengecekan mengenai keadaan data fisik dan data yuridis tentang objek tanah yang akan dibeli, apakah tanah tersebut dalam keadaan sengketa, atau apakah tanah tersebut secara hukum bermasalah atau tidak. Hal tersebut sesuai dengan pasal 12 dan

Hal 20 Putusan No. 235/PDT/2017/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)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pasal 34 PP No. 24/1997. Sehingga, dengan adanya kelalaian PELAWAN dalam transaksi jual-beli tanah, dimana tidak berusaha mengetahui/meneliti bahwa tanah yang akan dibeli ternyata milik TERLAWAN-I berdasarkan putusan pengadilan sebagaimana uraian di atas dan melanjutkan jual-beli tersebut, maka dalam hal ini telah terbukti PELAWAN adalah bukan Pembeli yang beritikad baik, Pembeli yang ceroboh, dan karenanya tidak pantas untuk mendapatkan perlindungan hukum berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1816 K/Pdt/1989, Tanggal 22 Oktober 1992, yang kaedah hukumnya berbunyi:

*"Pembeli tidak dapat dikualifikasikan sebagai yang beritikad baik, karena pembelian dilakukan dengan ceroboh, pada saat pembelian ia sama sekali tidak meneliti hal dan status para Penjual atas tanah terperkara, karena itu ia tidak pantas dilindungi dalam transaksi itu".;*

- d. Bahwa berdasarkan uraian pada huruf a, b dan c, terbukti alas hak penguasaan/ kepemilikan PELAWAN atas sebagian Tanah Objek Eksekusi berupa Sertifikat HGB No. 600/Jatinegara tidak sah. Karenanya, meskipun PELAWAN bukan pihak dalam perkara No. 309/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Tim, maka eksekusi tanah milik TERLAWAN-I yang menurut PELAWAN meliputi tanah milik PELAWAN oleh Pengadilan Negeri Jakarta Timur berdasarkan Penetapan No. 15/2012 Eks Jo. No. 309/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Tim, Tanggal 23 April 2015 adalah sah dan berdasarkan hukum;

Satu dan lain hal perlu TERLAWAN-I sampaikan, PELAWAN telah mengakui secara tegas bahwa tanah yang dikuasainya Sertifikat HGB No. 600/Jatinegara adalah milik TERLAWAN-I, sebagaimana yang diakui/dinyatakan PELAWAN dalam angka 1 bagian 1.2 halaman 2 dan angka 3 huruf a halaman 3 Perjanjian Pengosongan Lahan dan Bangunan No. Eksekusi 15/2012 Eks Jo. No. 309/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Tim, Tanggal 10 Juni 2015, dimana perjanjian tersebut sah menurut hukum dan berlaku sebagai undang-undang serta mengikat para pihak berdasarkan pasal 1338 KUHPerdara;

- e. Bahwa tentang dalil PELAWAN yang pada pokoknya menyatakan eksekusi dimaksud tidak dapat dilaksanakan (*non-executable*) karena PELAWAN tidak pernah diberitahu mengenai isi putusan dan tidak pula pernah diberi teguran (aanmaning) untuk melaksanakan isi putusan perkara No. 309/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Tim, dapat Kami sampaikan, Pengadilan tidak berkewajiban memberitahukan isi putusan atau memberi teguran (aanmaning) kepada PELAWAN karena PELAWAN bukanlah pihak dalam perkara No.

Hal 21 Putusan No. 235/PDT/2017/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)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

309/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Tim, hal ini sesuai dengan pasal 179 dan pasal 196 HIR;

- f. Adapun tentang pemberitahuan pelaksanaan eksekusi, dapat Kami sampaikan bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Timur sebelum melaksakanan eksekusi telah memberitahukan baik kepada para pihak dalam perkara maupun kepada PELAWAN, meskipun bukan pihak dalam perkara;
- g. Bahwa selain alasan-alasan pada huruf e dan f, Perlu diketahui bahwa PELAWAN telah mengetahui serta menerima baik Penetapan No. 15/2012 Eks Jo. No. 309/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Tim, Tanggal 23 April 2015, sebagaimana yang diakuinya secara tegas pada huruf D halaman 1 Perjanjian Pengosongan Lahan dan Bangunan No. Eksekusi 15/2012 Eks Jo. No. 309/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Tim, Tanggal 10 Juni 2015;
5. Bahwa atas dalil PELAWAN pada huruf C angka 15 sampai 18, yang pada pokoknya menyatakan Eksekusi berdasarkan Penetapan No. 15/2012 Eks Jo. No. 309/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Tim, Tanggal 23 April 2015 adalah tidak dapat dilaksanakan (*non-executable*) karena amar putusan dalam perkara No. 309/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Tim, diantaranya berbunyi:

*".....siapaapun yang mendapat hak dari Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi untuk mengosongkan dan menyerahkan kepada Penggugat Rekonvensi tanah milik Penggugat Rekonvensi....dst";*

Sedangkan hak PELAWAN atas tanah Sertifikat HGB No. 600/Jatinegara bukan di dapat dari Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi dalam perkara No. 309/Pdt.G/2010/ PN.Jkt.Tim, tetapi dari 15 orang (Penjual) yaitu Husein Hasbullah, Ny. Yauw Lie Ming, Iwan Rangga Trawira, Ny. Janda Sulastri, Ny. Janda Suliyah, Ria Sugiarti, Eka Sugiarto, Ama Sugiarto, Sario Fassa, Yadi Sugiarto, Ny. Mulyasari, Ny. Emilia Purnamasari, Yulia Susanti, Yauw Djheny, Herman Sulaiman berdasarkan jual beli sebagaimana dituangkan dalam Akta Jual Beli No.487/2002 tanggal 8 November 2002, yang dibuat dihadapan Ivonne Barnetha Sinyal, S.H. Pejabat Pembuat Akta Tanah di Jakarta, dapat Kami sampaikan tanggapan sebagai berikut:

- a. Bahwa perlu Kami sampaikan, pernyataan Pelawan diatas tidak benar karena jelas-jelas Tergugat Rekonvensi / Para Penggugat Konvensi tercantum namanya sebagai Penjual, karena tanpa adanya Tergugat Rekonvensi / Para Penggugat Konvensi tidak mungkin Pejabat Pembuat Akta Tanah dapat melakukan Akta Jual Beli tersebut dengan sah dan tidak mungkin Pelawan dapat memperoleh Sertifikat HGB No.600/Jatinegara;

Hal 22 Putusan No. 235/PDT/2017/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

b. Perlu disampaikan bahwa Sertifikat HGB No. 600/Jatinegara merupakan salah satu turunan/pecahan dari Sertifikat Hak Milik No. 18/Rawaterate atas nama Zubaedah, yang kemudian berpindah hak kepada Ali Dharma;

c. Bahwa dalam perkembangannya, yaitu:

- setelah Sertifikat Hak Milik No. 18/Rawaterate berubah menjadi Sertifikat Hak Milik No. 224/Jatinegara, yang kemudian berubah status menjadi Sertifikat HGB No. 592/ Jatinegara serta dipecah menjadi 9 (Sembilan) sertifikat HGB No. 593 sampai 601/Jatinegara; dan
- sebelum ke-9 sertifikat HGB tersebut batal demi hukum berdasarkan putusan PTUN No. 024/G.TUN/1999/PTUN.JKT Jo Putusan PT TUN No. 156/B/1999/PT.TUN Jo Putusan Mahkamah Agung RI No. 164 K/TUN/2000 Jo Putusan Mahkamah Agung RI No. Reg. 06/PR/III/06. PK/TUN/2002 Jo surat Kepala BPN No. 1-Pb-XXVII-2008, tanggal 19 Februari 2008 Jo Pengumuman Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur No. 127/-2008, tanggal 16 April 2008; Serta
- Setelah Ali Dharma meninggal dunia;

PELAWAN membeli tanah Sertifikat HGB No. 600/Jatinegara dari ke-15 orang di atas, dimana kemudian diketahui ke-15 orang tersebut merupakan ahli waris Ali Dharma.

d. Bahwa 3 (tiga) orang dari ke-15 orang ahli waris Ali Dharma, yaitu Herman Sulaiman, Ny. Suliyah, dan Ama Sugiarto (Para Tergugat Rekonvensi / Para Penggugat Konvensi dalam perkara No. 309/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Tim), dalam perjalanannya selalu mengatasnamakan ahli waris Ali Dharma dalam setiap sengketa hukum di pengadilan melawan TERLAWAN-I, dan selalu membela kepentingan keabsahan sertifikat-sertifikat HGB yang beberapa diantaranya telah dialihkan kepada pihak lain termasuk kepada PELAWAN, dimana seluruh sertifikat-sertifikat HGB tersebut (Sertifikat HGB No. 593 sampai 601/Jatinegara) adalah atas nama ke-15 orang ahli waris Ali Dharma sebagaimana dimaksud oleh PELAWAN. Hal ini dibuktikan sejak tahun 2006 hingga tahun 2015 yaitu saat dikeluarkannya Penetapan No. 15/2012 Eks Jo. No. 309/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Tim, Tanggal 23 April 2015, Herman Sulaiman, Ny. Suliyah, dan Ama Sugiarto (Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi dalam perkara No. 309/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Tim) kerap-kali mengajukan upaya hukum yang pada pokoknya bertujuan agar kepemilikan TERLAWAN-I atas Tanah Objek Eksekusi dibatalkan karena menurutnya, secara hukum tanah tersebut adalah milik ke-15 orang ahli waris Ali Dharma

Hal 23 Putusan No. 235/PDT/2017/PT.DKI





sebagaimana dimaksud oleh PELAWAN yang dibuktikan dengan Sertifikat HGB No. 593 sampai 601/Jatinegara;

e. Bahwa selama kurun waktu berjalannya pembelaan kepentingan keabsahan sertifikat-sertifikat HGB atas nama ke-15 orang tersebut oleh Herman Sulaiman, Ny. Suliyah, dan Ama Sugiarto (Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi dalam perkara No. 309/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Tim), yaitu sejak tahun 2006 hingga tahun 2015 saat dikeluarkannya Penetapan No. 15/2012 Eks Jo. No. 309/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Tim, Tanggal 23 April 2015, tidak sekalipun ada keberatan dari seluruh ahli waris Ali Dharma yang lain selain Herman Sulaiman, Ny. Suliyah, dan Ama Sugiarto (12 orang), atas upaya-upaya hukum yang dilakukan oleh Herman Sulaiman, Ny. Suliyah, dan Ama Sugiarto dalam rangka membela kepentingan keabsahan sertifikat-sertifikat HGB atas nama ke-15 orang tersebut;

f. Bahwa oleh karena :

- Telah diketahui ke-15 orang yang dimaksud PELAWAN adalah ahli waris Ali Dharma (pemilik asal Sertifikat HGB No. 600/Jatinegara)
- Herman Sulaiman, Ny. Suliyah, dan Ama Sugiarto (Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi dalam perkara No. 309/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Tim) dalam perjalanannya sejak tahun 2006 hingga tahun 2015 saat dikeluarkannya Penetapan No. 15/2012 Eks Jo. No. 309/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Tim, Tanggal 23 April 2015 selalu mengatasnamakan ahli waris Ali Dharma dalam setiap sengketa hukum di pengadilan melawan TERLAWAN-I, dan selalu membela kepentingan keabsahan sertifikat-sertifikat HGB yang beberapa diantaranya telah dialihkan kepada pihak lain termasuk kepada PELAWAN, dimana seluruh sertifikat-sertifikat HGB tersebut (Sertifikat HGB No. 593 sampai 601/Jatinegara) adalah atas nama ke-15 orang ahli waris Ali Dharma; dan
- selama kurun waktu berjalannya pembelaan kepentingan keabsahan sertifikat-sertifikat HGB atas nama ke-15 orang tersebut oleh Herman Sulaiman, Ny. Suliyah, dan Ama Sugiarto, tidak sekalipun ada keberatan dari seluruh ahli waris Ali Dharma yang lain (12 orang ahli waris Ali Dharma yang lain);

Maka demi hukum:

- Herman Sulaiman, Ny. Suliyah, dan Ama Sugiarto (Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi dalam perkara No.309/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Tim) harus dipandang/dianggap sebagai



mewakili kepentingan mereka sendiri dan 12 orang lainnya selaku ahli waris Ali Dharma;

- Ke-12 orang ahli waris Ali Dharma yang lain telah memberikan persetujuannya untuk diwakilkan/menguasakan kepentingannya termasuk dalam perkara No. 309/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Tim kepada Herman Sulaiman, Ny. Suliyah, dan Ama Sugiarto;

Dan karenanya, ke-15 orang sebagaimana dimaksud PELAWAN dalam dalilnya pada huruf C angka 15 sampai 18, demi hukum harus dipandang/dianggap dan dinyatakan sebagai Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi dalam perkara No. 309/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Tim., sehingga dengan demikian, hak PELAWAN atas tanah Sertifikat HGB No. 600/Jatinegara adalah di dapat dari Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi dalam perkara No. 309/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Tim;

Satu dan lain hal patut TERLAWAN-I sampaikan:

- Bahwa Majelis Hakim dalam perkara-perkara gugatan/tuntutan Herman Sulaiman, Ny. Suliyah, dan Ama Sugiarto (Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi dalam perkara No. 309/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Tim), antara tahun 2006 hingga tahun 2012, telah mengetahui dan memaklumi, bahwa upaya-upaya hukum yang diajukan oleh Herman Sulaiman, Ny. Suliyah, dan Ama Sugiarto adalah mewakili ke-15 orang sebagaimana dimaksud PELAWAN dalam dalilnya pada huruf C angka 15 sampai 18. Meskipun demikian, Majelis Hakim telah tidak menerima gugatan Bantahan baik dari Herman Sulaiman, Ny. Suliyah, dan Ama Sugiarto dalam perkara No. 261/Pdt.G/2006/PN.Jkt.Tim maupun dari PELAWAN dalam perkara No. 244/Pdt.G/2006/PN.Jkt.Tim, dimana perkara-perkara tersebut secara substansi adalah sama dengan perkara a quo baik mengenai objek maupun subjek perkaranya;
- Kalaupun demikian, dengan telah ditandatanganinya Perjanjian Pengosongan Lahan dan Bangunan No. Eksekusi 15/2012 Eks Jo. No. 309/Pdt.G/2010/ PN.Jkt.Tim, Tanggal 10 Juni 2015 ("Perjanjian"), yang disaksikan oleh pejabat-pejabat instansi terkait eksekusi, yaitu Wakil Panitera dan Juru Sita Pengadilan Negeri Jakarta Timur, Kapolres Jakarta Timur, Kapolsek Cakung, Kepala Satpol PP Jakarta Timur, Camat Cakung, Lurah Jatinegara, dan lain-lain, maka PELAWAN telah menerima baik eksekusi yang telah dijalankan, telah mengakui secara tegas bahwa TERLAWAN-I adalah Pemilik sah tanah Sertifikat HGB No. 600/Jatinegara atas nama PELAWAN, dan berjanji tidak akan menuntut dikemudian hari

Hal 25 Putusan No. 235/PDT/2017/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terhadap TERLAWAN-I, dimana perjanjian tersebut merupakan suatu penyelesaian terhadap permasalahan lahan dan bangunan maupun tanah yang mempunyai kekuatan hukum yang sama dengan sebuah Putusan Hakim dalam tingkat penghabisan sebagaimana dimaksud pasal 1858 KUHPerdara(vide angka 1 bagian 1.2 halaman 2 dan angka 3 huruf a halaman 3, angka 3 huruf c halaman 3, dan angka 4 poin 4.2 dan 4.3 halaman 3 Perjanjian).

- g. Bahwa berdasarkan uraian pada huruf a sampai f di atas, maka eksekusi berdasarkan Penetapan No. 15/2012 Eks Jo. No. 309/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Tim, Tanggal 23 April 2015, yang menurut PELAWAN meliputi tanah miliknya berdasarkan Sertifikat HGB No. 600/Jatinegara, adalabsah dan berdasarkan hukum;
6. Bahwa TERLAWAN-I menolak secara tegas dalil PELAWAN pada huruf D angka 19 dan 20, yang pada pokoknya menyatakan pelaksanaan eksekusi berdasarkan Penetapan No. 15/2012 Eks Jo. No. 309/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Tim, Tanggal 23 April 2015 menimbulkan kerugian terhadap asset milik PELAWAN berupa 2 (dua) bangunan permanen yang berdiri berdasarkan Izin Mendirikan Bangunan yang sah dan berlaku, dengan alasan sebagai berikut:
- a. Bahwa apabila PELAWAN merasa dirugikan dengan pelaksanaan eksekusi berdasarkan Penetapan No. 15/2012 Eks Jo. No. 309/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Tim, Tanggal 23 April 2015, maka kerugian itu adalah merupakan akibat perbuatan/tindakan PELAWAN sendiri sebagai Pembeli yang tidak ber-i'tikad baik, ceroboh, yang tidak terlebih dahulu melakukan pengecekan mengenai keadaan data fisik dan data yuridis tentang objek tanah yang akan dibeli, apakah tanah tersebut dalam keadaan sengketa, atau apakah tanah tersebut secara hukum bermasalah atau tidak, sesuai pasal 12 dan pasal 34 PP No. 24/1997;
- b. Bahwa andaipun benar Izin Mendirikan Bangunan atas 2 (dua) bangunan permanen atas nama PELAWAN masih sah dan berlaku, akan tetapi dengan keadaan/status Sertifikat HGB No. 600/Jatinegara yang sudah tidak mempunyai kekuatan hukum lagi (batal demi hukum) berdasarkan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, maka sudah sepatutnya Majelis Hakim dalam perkara a quo mengesampingkan dalil PELAWAN tersebut.
- c. Bahwa perlu TERLAWAN-I sampaikan, Izin Mendirikan Bangunan (IMB) atas nama PT. Elang Perkasa Film (PELAWAN) telah dibatalkan dan dicabut/dinyatakan tidak berlaku lagi berdasarkan Keputusan Kepala Dinas

Hal 26 Putusan No. 235/PDT/2017/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)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengawasan dan Penertiban Bangunan (P2B) Provinsi DKI Jakarta Nomor : 125/2010, Tanggal 9 November 2010 Tentang Pencabutan Surat Keputusan Gubernur Provinsi DKI Jakarta Nomor : 05621/IMB/2004, Tanggal 25 Juni 2004 Tentang Izin Mendirikan Bangunan Kantor dan Gudang A/N. PT. Elang Perkasa Film Yang berlokasi Di Jalan Pulo Kambing III Kav. I/No. 54, Kawasan Industri Pulo Gadung, RT. 007, RW. 011, Kelurahan Jatinegara, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur;

d. Lagi pula :

- Oleh Karena pelaksanaan eksekusi berdasarkan Penetapan No. 15/2012 Eks Jo. No. 309/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Tim, Tanggal 23 April 2015 adalah berdasarkan hukum, maka secara yuridis 2 (dua) bangunan permanen atas nama PELAWAN tersebut adalah milik TERLAWAN-I. Apa lagi kepemilikan TERLAWAN-I atas bangunan tersebut, dikuatkan dengan pengakuan PELAWAN sendiri sebagaimana yang dinyatakan PELAWAN pada huruf E halaman 1, bagian 1 angka 1.2 halaman 2, dan bagian 3 huruf a Perjanjian Pengosongan Lahan dan Bangunan No. Eksekusi 15/2012 Eks Jo. No. 309/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Tim, Tanggal 10 Juni 2015;

e. Satu dan lain hal, sebenarnya 2 (dua) bangunan permanen atas nama PELAWAN tersebut telah menjadi milik Pelawan, jauh sebelum dilaksanakan eksekusi berdasarkan Penetapan No. 15/2012 Eks Jo. No. 309/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Tim, Tanggal 23 April 2015, yaitu sejak telah dilaksanakannya eksekusi penyerahan berdasarkan Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Timur No. 18/2006. Eks Jo. No. 98/Pdt.G/1996/PN.Jkt.Tim, Tanggal 3 Oktober 2006, dimana merupakan eksekusi Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur No. 98/PDT. G/1996, Tanggal 29 Januari 1997 Jo Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No. 743/PDT/1997/PT.DKI, Tanggal 18 Desember 1997 Jo Putusan Mahkamah Agung RI No. 3960/PDT/1999, Tanggal 28 Maret 2001, sebagaimana uraian TERLAWAN-I pada Angka 3 huruf c Jawaban Dalam Pokok Perkara di atas;

f. Bahwa berdasarkan uraian pada huruf a sampai e di atas, terbukti Kerugian yang di alami PELAWAN berupa asset berupa 2 (dua) bangunan permanen atas nama PELAWAN bukanlah disebabkan oleh pelaksanaan eksekusi berdasarkan Penetapan No. 15/2012 Eks Jo. No. 309/Pdt.G/2010 PN.Jkt.Tim, tanggal 23 April 2015, tetapi merupakan akibat perbuatan/tindakan PELAWAN sendiri sebagai Pembeli yang tidak beritikad baik, ceroboh, karenanya pelaksanaan eksekusi berdasarkan Penetapan No. 15/2012 Eks Jo. No. 309/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Tim, Tanggal 23 April 2015

Hal 27 Putusan No. 235/PDT/2017/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)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

adalah sah menurut hukum, sehingga oleh karena itu sudah sepatutnya Majelis Hakim dalam perkara a quo mengesampingkan dalil PELAWAN dimaksud;

Berdasarkan segala uraian yang telah TERLAWAN-I sampaikan di atas, terbukti bahwa:

- a. PELAWAN bukan lagi Pemilik sebagian tanah milik TERLAWAN-I berdasarkan Sertifikat HGB No. 600/ Jatinegara, sehingga demi hukum bukanlah Pihak ketiga yang berhak mengajukan perlawanan pihak ketiga (*deaden verzet*) sebagaimana dimaksud dalam pasal 195 ayat (6) HIR;
- b. Pelaksanaan eksekusi berdasarkan Penetapan No. 15/2012 Eks Jo. No. 309/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Tim, Tanggal 23 April 2015 adalah sah menurut hukum, karena meskipun pelaksanaan eksekusi tersebut meliputi tanah berdasarkan Sertifikat HGB No. 600/ Jatinegara atas nama PELAWAN, akan tetapi kepemilikan tanah Sertifikat HGB No. 600/Jatinegara tersebut telah beralih kepada TERLAWAN-I, bukan lagi milik PELAWAN;

Maka dengan ini, TERLAWAN-I mohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia, yang memeriksa dan mengadili serta memutus perkara ini, agar dapat menjatuhkan putusan sebagai berikut:

### DALAM EKSEPSI:

- Menerima eksepsi TERLAWAN-I;
- Menolak Perlawanan PELAWAN atau setidaknya menyatakan Perlawanan tidak dapat diterima;

### DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak Perlawanan PELAWAN;
2. Menyatakan PELAWAN adalah Pelawan yang tidak benar dan tidak beritikad baik;
3. Menyatakan sah menurut hukum eksekusi pengosongan dan penyerahan lahan/tanah berdasarkan Penetapan No. 15/2012 Eks Jo. No. 309/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Tim, Tanggal 23 April 2015;
4. Menghukum TURUT TERLAWAN agar mematuhi isi putusan dalam perkara ini;
5. Menghukum PELAWAN untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa atas gugatan perlawanan Pelawan tersebut, Terlawan II, III, IV mengajukan jawaban tertanggal 7 September 2015 yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Terlawan. II, III dan IV menolak dalil-dalil Perlawanan Pelawan, sepanjang dalil tersebut merugikan hak dan kepentingan hukum Terlawan. II, III dan IV, kecuali diakui secara tegas;

Hal 28 Putusan No. 235/PDT/2017/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)





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa Terlawan. II, III dan IV adalah merupakan Ahli Waris dari Alm. ALI DHARMA;
3. Bahwa benar Pelawan tidak ditarik sebagai pihak dalam Perkara Perdata No: 309/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Tim antara Terlawan. II, III dan IV selaku Penggugat. I, II dan III, melawan Terlawan. IPT. Pabrik Kayu Indonesia selaku Tergugat;
4. Bahwa semasa hidupnya Alm. ALI DHARMA memiliki sebidang tanah dengan SHM No: 18/Rawaterate, luas lebih kurang 29.511 M2, terletak dan di kenal dengan Jl. Raya Bekasi Timur RT. 007, RW. 011 ( dh. RT. 007, RW. 004 ), Kelurahan Jatinegara, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur, diperoleh berdasarkan AKTA HIBAH No: 172A tertanggal 14 Juli 1973 dari NY. ZUBAEDAH, kemudian diperkuat dengan Putusan Peninjauan Kembali (PK) Mahkamah Agung RI No: 320 PK/Pdt/1992 tanggal 31 Agustus 1994 Jo. Putusan Mahkamah Agung dalam Tingkat Kasasi No. 1023 K/Pdt/1986 tanggal 27 Maret 1991 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi DKI No. 66/Pdt/1985/PT.DKI tanggal 26 Juli 1985 Jo. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No.168/JS/1983 Tanggal 11 September 1984;
5. Bahwa Terlawan. II, III dan IV ( Ahli Waris Alm. Ali Dharma ) selaku pemilik yang sah telah melakukan pemecahan dan penurunan hak atas SHM No: 18/Rawaterate menjadi 9 (sembilan ) Sertifikat HGB No: 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600 dan 601/Jatinegara. Kemudian pada tanggal 8 Nopember 2002 oleh tanah SHGB No: 600/Jatinegara, luas 4.969 M2 dijual kepada PT. ELANG PERKASA FILM / Pelawan dihadapan Notaris/PPAT Ivone Barnetha Sinyal, SH., dengan demikian Pelawan adalah menjadi pemilik yang sah atas tanah tersebut;
6. Bahwa Perkara Perdata No: 309/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Tim tersebut diajukan disebabkan adanya Pemberitahuan Penetapan Sita Eksekusi atas tanah objek sengketa termasuk tanah SHGB No: 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600 dan 601/Jatinegara oleh Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Timur No: 18/2006 Eks. Jo. No: 98/Pdt.G/1996/PN.Jkt.Tim tertanggal 08 September 2006 yang dimohonkan oleh PT. Pabrik Kayu Indonesia. Padahal dalam Perkara Perdata No: 98/Pdt.G/1996/PN. Jkt.Tim tersebut Terlawan. II, III dan IV/Ahli Waris Alm. Ali Dharma **TIDAK DITARIK SEBAGAI PIHAK** dalam perkara tersebut, pihak yang berperkara dalam perkara tersebut adalah PAUL HANDOKO. CS ( selaku Penggugat ) melawan PT. Pabrik Kayu Indonesia ( selaku Tergugat )/sekarang selaku Terlawan. I dalam Perkara No: 203/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Tim;
7. Bahwa kemudian dalam Putusan Mahkamah Agung No: 2873 K/PDT/2012 tanggal 17 Februari 2014 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi DKI No: 287/PDT/2011/PT.DKI, tanggal 1 Nopember 2011 Jo. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur No: 309/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Tim, tanggal 08 Desember 2010, Pengadilan Negeri

Hal 29 Putusan No. 235/PDT/2017/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)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jakarta Timur telah menolak gugatan Penggugat/Ahli Waris Alm. Ali Dharma/( sekarang selaku Terlawan. II, III dan IV ) dan mengabulkan gugatan rekonsensi Tergugat/PT. Pabrik Kayu Indonesia/ ( sekarang selaku Terlawan. I ). Dengan adanya putusan ini maka telah terdapat 2 ( dua ) Putusan Pengadilan yang saling bertentangan satu sama lain yang melanggar Azas nebis in idem, yaitu:

Putusan Mahkamah Agung RI No: 2873 K/PDT/2012 tanggal 17 Februari 2014 Jo.

Putusan Pengadilan Tinggi DKI No: 287/PDT/2011/PT.DKI, tanggal 1 Nopember

2011 Jo. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur No: 309/Pdt.G/ 2010/ PN.J kt.

Tim, tanggal 08 Desember 2010 BERTENTANGAN DENGAN Putusan Peninjauan

Kembali (PK) Mahkamah Agung RI No: 320 PK/Pdt/1992 tanggal 31 Agustus 1994

Jo. Putusan Mahkamah Agung dalam Tingkat Kasasi No. 1023 K/Pdt/1986 tanggal

27 Maret 1991 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi DKI No. 66/Pdt/1985/PT.DKI tanggal

26 Juli 1985 Jo. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No.168/JS/1983

Tanggal 11 September 1984 yang menyatakan ALI DHARMA (Pemohon

Peninjauan Kembali) adalah pemegang hak atas tanah SHM No: 18/Rawaterate

yang berasal dari Hibah Ny. ZUBAIDAH;

Akibat dari Putusan Mahkamah Agung No: 2873 K/PDT/2012 tanggal 17 Februari

2014 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi DKI No: 287/PDT/2011/PT.DKI, tanggal 1

Nopember 2011 Jo. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur No:

309/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Tim, tanggal 08 Desember 2010 terbitlah kembali Surat

Penetapan Eksekusi Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Timur No: 15/2012 Eks. Jo.

No: 309/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Tim tertanggal 23 April 2015. TERHADAP penetapan

tersebut Terlawan. II, III dan IV telah mengajukan keberatan, bantahan/perlawanan

di Pengadilan Negeri Jakarta Timur, serta Terlawan. II, III dan IV pada tanggal 08

April 2015 telah mengajukan Upaya Hukum Peninjauan Kembali (PK) ke

Mahkamah Agung RI terhadap Putusan Mahkamah Agung RI No: 2873

K/PDT/2012 tertanggal 17 Februari 2014 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi DKI No:

287/PDT/2011/PT.DKI, tertanggal 1 Nopember 2011 Jo. Putusan Pengadilan

Negeri Jakarta Timur No: 309/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Tim, tertanggal 08 Desember

2010, saat ini Permohonan Peninjauan Kembali tersebut sedang dalam proses

pemeriksaan di Mahkamah Agung RI;

8. Bahwa Terlawan. II, III dan IV/Ahli Waris Ali Dharma berpendapat sama dengan Pelawan, bahwa:

Penetapan Eksekusi Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Timur No: 15/2012 Eks. Jo.

No: 309/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Tim tertanggal 23 April 2015 adalah Eksekusi Yang

Tidak Dapat Dilaksanakan ( non executable );

Hal 30 Putusan No. 235/PDT/2017/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)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur No: 309/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Tim, tertanggal 08 Desember 2010 telah bertentangan dan melanggar Azas nebis in idem. Sehingga Penetapan Eksekusi Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Timur No: 15/2012 Eks. Jo. No: 309/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Tim tertanggal 23 April 2015 adalah Cacat Hukum, sudah sepatutnya pula dibatalkan;

9. Bahwa ternyata kemudian Pengadilan Negeri Jakarta Timur berdasarkan Putusan Pengadilan dan Penetapan Sita Eksekusi Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Timur yang Cacat Hukum tersebut telah melaksanakan Eksekusi Pengosongan terhadap tanah milik Terlawan. II, III dan IV (SHGB No: 593, 594, 596, 597, 598, dan 599/Jatinegara) dan Pelawan (SHGB No: 600/Jatinegara), sehingga Terlawan. II, III dan IV juga telah mengalami kerugian yang sangat besar. Dengan demikian adalah cukup berdasar pula Terlawan. II, III dan IV memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Timur yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar berkenan mengabulkan seluruh permohonan Pelawan;

Berdasarkan hal-hal yang telah Terlawan. II, III dan IV uraikan diatas, maka dengan kerendahan hati kami memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Timur yang memeriksa dan mengadili perkara Perlawanan ini agar berkenan memutuskan sebagai berikut:

## DALAM POKOK PERKARA:

1. Menerima Jawaban Terlawan. II (d.h. Termohon Eksekusi I), III (d.h. Termohon Eksekusi II) dan IV (d.h. Termohon Eksekusi III) untuk seluruhnya;
2. Menolak Perlawanan Pelawan sepanjang dapat menimbulkan kerugian atas hak Terlawan. II (d.h. Termohon Eksekusi I), III (d.h. Termohon Eksekusi II) dan IV (d.h. Termohon Eksekusi III);
3. Biaya yang timbul dalam perkara ini sudah sepatutnya dibebankan kepada Terlawan. I (d.h. Pemohon Eksekusi);

Menimbang, bahwa Turut Terbanding semula Turut Terlawan tidak mengajukan jawaban;

Menimbang, bahwa terhadap perkara terdaftar No. 203/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Tim tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Timur pada tanggal 5 Januari 2016 telah menjatuhkan putusan yang amarnya sebagai berikut:

## DALAM EKSEPSI

- Menolak seluruh Eksepsi dari Terlawan I;

## DALAM POKOK PERKARA

1. Menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang tidak benar.
2. Menyatakan gugatan perlawanan Pelawan tidak dapat diterima.
3. Menghukum Pelawan untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 1.222.000,-

Hal 31 Putusan No. 235/PDT/2017/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(satu juta dua ratus dua puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur tanggal 5 Januari 2016, No. 203/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Tim tersebut, Pelawan melalui kuasanya mengajukan permohonan banding pada tanggal 18 Januari 2016, sebagaimana ternyata dalam Akta Pernyataan Permohonan Banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Timur dan permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada Terbanding I semula Terlawan I pada tanggal 11 Agustus 2016, Terbanding II semula Terlawan II pada tanggal 3 Nopember 2016, Terbanding III semula Terlawan III pada tanggal 7 Maret 2016, Terbanding IV semula Terlawan IV pada tanggal 7 Maret 2016 dan Turut Terbanding semula Turut Terlawan pada tanggal 25 Pebruari 2016;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Pelawan mengajukan memori banding tertanggal 25 Juli 2016 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur pada tanggal 25 Juli 2016. Turunan memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan kepada Terbanding I semula Terlawan I pada tanggal 11 Agustus 2016, Terbanding II semula Terlawan II pada tanggal 3 Nopember 2016, Terbanding III semula Terlawan III pada tanggal 9 Agustus 2016, Terbanding IV semula Terlawan IV pada tanggal 9 Agustus 2016 dan Turut Terbanding semula Turut Terlawan pada tanggal 16 Agustus 2016 ;

Menimbang, bahwa atas memori banding dari Pembanding semula Pelawan tersebut Terbanding I semula Terlawan I melalui kuasanya mengajukan kontra memori banding tertanggal 27 Desember 2016 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur pada tanggal 27 Desember 2016. Turunan kontra memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan kepada Pembanding semula Pelawan pada tanggal 11 Januari 2017;

Menimbang, bahwa atas memori banding dari Pembanding semula Pelawan tersebut Terbanding II, III, IV semula Terlawan II, III, IV melalui kuasanya mengajukan kontra memori banding tertanggal 1 Desember 2016 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur pada tanggal 2 Desember 2016. Turunan kontra memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan kepada Pembanding semula Pelawan pada tanggal 21 Desember 2016;

Menimbang, bahwa sebelum berkas perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi untuk diperiksa pada tingkat banding, kepada para pihak telah diberi kesempatan untuk mempelajari berkas perkara (Inzage) di kepaniteraan Pengadilan Negeri

Hal 32 Putusan No. 235/PDT/2017/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)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jakarta Timur, sebagaimana ternyata dari Relas Pemberitahuan untuk itu yang telah dijalankan oleh Jurusita Pengganti kepada Pembanding semula Pelawan tanggal 22 Pebruari 2017, Terbanding I semula Terlawan I pada tanggal 26 Pebruari 2017, Terbanding II semula Terlawan II pada tanggal 3 Nopember 2016, Terbanding III semula Terlawan III pada tanggal 9 Agustus 2016, Terbanding IV semula Terlawan IV pada tanggal 9 Agustus 2016 dan Turut Terbanding semula Turut Terlawan pada tanggal 16 Agustus 2016 ;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding semula Pelawan telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh undang-undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Pelawan dalam memori bandingnya mengajukan keberatan pada pokoknya sebagai berikut :

- Putusan perkara No.309 yang merupakan dasar dilaksanakannya eksekusi berdasarkan Penetapan No.15/2012 Eks. Jo. No.309/PDT.G/2010/PN.Jkt.Tim, tertanggal 23 April 2015 ( selanjutnya disebut sebagai “Penetapan Eksekusi No.15/2012 Eks” telah dibatalkan oleh Mahkamah Agung R.I pada tingkat Peninjauan Kembali ;
- Penetapan Eksekusi No.15/2012 yang dilaksanakan pada tanggal 10 Juni 2015 belum tuntas/belum selesai dan hingga saat ini Pembanding (d.h. Pelawan) masih menempati dan menguasai tanah SHGB No.600/ Jatinegara yang berada di atas tanah obyek eksekusi ;
- Pembanding (d.h. Pelawan) bukan pihak dalam perkara No. 309 ;
- Pertimbangan Judex Factie tingkat I telah keliru dalam memahami upaya hukum gugatan perlawanan pihak ketiga ( Derden Verzet ) yang diajukan Pembanding (d.h. Pelawan) karena secara hukum pelaksanaan Penetapan Eksekusi No.15/2012 Eks belum selesai/ belum tuntas ;
- Yurisprudensi pada pertimbangan Judex Factie tingkat I tidak relevan dengan perkara aquo karena pelaksanaan Penetapan Eksekusi No. 15/2012 Eks. secara hukum belum selesai/ belum tuntas ;
- Judex Factie tingkat I tidak mempertimbangkan Legalitas Tanah milik Pembanding (d.h. pelawan) yaitu SHGB No.600/Jatinegara yang diperoleh berdasarkan Jual Beli yang sah dan mendapat perlindungan hukum ;

Hal 33 Putusan No. 235/PDT/2017/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)





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Terbanding I (d.h. Terlawan I) bukan pemilik tanah obyek eksekusi berdasarkan Penetapan Eksekusi No.15/2012 Eks. maupun Peta Situasi No.38/1994 tertanggal 17 November 1994 ;

Menimbang, bahwa Terbanding I semula Terlawan I dalam kontra memori bandingnya telah mengemukakan hal-hal pada pokoknya sebagai berikut :

- Putusan Mahkamah Agung No.409 PK/PDT/2015 tanggal 27 Oktober 2015 telah memberikan dasar hukum yang cukup bahwa tanah perkara a quo adalah milik Terbanding I berdasarkan Berita Acara Sita Eksekusi No.18/2006 Eks Jo. No.98/PDT.G/1996/PN.JKT.TIM Jo Penetapan No.18/2006 Eks Jo. No.98/PDT.G/1996/PN.JKT/TIM Jo Berita Acara Eksekusi Penyerahan No.18/2006 Eks Jo. No.98/PDT.G/1996/PN.JKT.TIM ;
- Penetapan Eksekusi No.15/2012 Eks Jo. No.309/PDT.G/2010/PN.JKT.TIM, tanggal 23 April 2015 telah selesai dilaksanakan, adapun penempatan sebagian tanah obyek eksekusi oleh Pembanding atas permintaan Pembanding kepada Terbanding I dengan maksud ingin mengosongkan sendiri secara suka rela, demi hukum tidak berarti pelaksanaan eksekusi pengosongan dimaksud dapat dianggap belum selesai ;
- Meskipun Pembanding bukan pihak dalam perkara No.309/PDT.G/ 2010/ PN.JKT.TIM, namun pembanding tidak dapat membuktikan kepemilikan tanahnya sehingga eksekusi berdasarkan Penetapan No.15/2012 Eks Jo. No.309/PDT.G/ 2010/PN.JKT.TIM, tanggal 23 April 2015 dapat menjangkau sebagian tanah obyek eksekusi atas nama Pembanding selaku pihak di luar parkara ;
- Pertimbangan Judex Facti mengenai tidak diterimanya gugatan perlawanan pihak ketiga ( Derden Verzet ) yang diajukan Pembanding telah benar dan berdasarkan hukum karena pelaksanaan demi hukum Penetapan Eksekusi No.15/2012 Eks Jo. No.309/PDT.G/2010/PN.JKT.TIM, tanggal 23 April 2015 sudah selesai ;
- Yurisprudensi yang dijadikan dasar bagi Judex Facti tingkat pertama sangat relevan dengan perkara a quo karena pelaksanaan Penetapan Eksekusi No.15/2012 Eks. Jo. No.309/PDT.G/2010/PN.JKT.TIM, tanggal 23 April 2015 secara hukum sudah selesai ;
- Pertimbangan Judex Facti tingkat pertama yang tidak mempertimbangkan legalitas kepemilikan tanah Pembanding adalah sudah benar dan berdasarkan hukum karena ternyata formalitas gugatan perlawanan yang diajukan Pembanding tidak berdasarkan hukum ;
- Pembanding adalah pemilik tanah obyek eksekusi sesuai Peta Situasi No.38/1994 tanggal 17 November 1994. Terbanding I menolak secara tegas dalil-dalil tersebut.

Hal 34 Putusan No. 235/PDT/2017/PT.DKI



Menimbang, bahwa Terbanding II,III dan IV semula Terlawan II,III dan IV dalam kontra memori bandingnya telah mengemukakan hal-hal pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa Terbanding II,III dan IV semula Terlawan II,III dan IV sependapat dan mendukung atas keberatan-keberatan yang diajukan Pembanding semula Pelawan atas dan terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor : 203/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Tim tanggal 5 Januari 2016, sebagaimana dinyatakan dan diuraikan Pembanding semula Pelawan dalam memori banding tanggal 25 Juli 2016 ;
- Bahwa Terbanding II,III dan IV semula Terlawan II,III dan IV sangat sependapat dengan dalil-dalil keberatan yang telah diuraikan Pembanding dalam memori banding halaman 10 – 16 – 26 ;
- Bahwa Terbanding II,III dan IV semula Terlawan II,III dan IV sangat sependapat dengan dalil-dalil keberatan yang telah diuraikan Pembanding dalam memori banding halaman 22 – 25, poin 38 – 43 ;

Menimbang, bahwa untuk menyingkat uraian dalam putusan ini, materi keberatan dari Pembanding semula Pelawan dalam memori bandingnya dan materi kontra memori banding dari Terbanding I, II,III dan IV semula Terlawan I,II,III dan IV dianggap terurai dan termuat seluruhnya dalam putusan ini ;

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur No. 203/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Tim tanggal 5 Januari 2016 dan telah pula membaca serta memperhatikan dengan seksama memori banding dari Pembanding semula Pelawan dan kontra memori banding dari Terbanding I,II,III dan IV semula Terlawan I,II,III dan IV, berpendapat sebagai berikut

**DALAM EKSEPSI :**

Menimbang bahwa alasan –alasan dan pertimbangan putusan Hakim Tingkat Pertama dalam eksepsi pada pokoknya menolak untuk seluruhnya eksepsi dari Terbanding I/Terlawan I sudah tepat dan benar karena Eksepsi dari Terbanding I/Terlawan I secara substantif keseluruhannya sudah menyangkut materi pokok perkara yang mestinya diajukan dalam pokok perkara dan kemudian oleh hakim dipertimbangkan dalam pokok perkara;

Menimbang, berdasarkan alasan-alasan tersebut, maka eksepsi dari Terbanding I/Terlawan I haruslah ditolak, karena itu putusan Hakim Tingkat Pertama dalam eksepsi tersebut haruslah dipertahankan dan dikuatkan;

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi mempelajari dengan seksama pertimbangan putusan majelis hakim tingkat pertama terhadap eksepsi Terbanding I



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

semula Terlawan I yang menolak seluruh eksepsi dari Terlawan I berpendapat bahwa pertimbangan majelis hakim tingkat pertama tersebut sudah tepat dan benar, oleh karena itu diambil alih dan dianggap termuat dalam putusan ini sebagai pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi sendiri dalam memutus perkara ini di tingkat banding ;

Menimbang, berdasarkan pertimbangan di atas, maka putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur No. 203/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Tim tanggal 5 Januari 2016 dalam eksepsi harus dikuatkan ;

### **DALAM POKOK PERKARA :**

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi mempelajari dengan seksama pertimbangan majelis hakim tingkat pertama dihubungkan dengan dalil-dalil dalam gugatan perlawanan Pembanding semula Pelawan serta jawaban dari Terbanding I,II,III dan IV semula Terlawan I,II,III dan IV serta bukti-bukti yang diajukan oleh para pihak Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa pertimbangan majelis hakim tingkat pertama sudah tepat dan benar, oleh karena berdasarkan bukti T.1-31.yaitu Berita Acara Eksekusi Pengosongan No.15/2012 Eks Jo No.309/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Tim tanggal 10 Juni 2015 dan bukti T.I-32 yaitu Berita Acara Penyerahan No.15/2012 Eks Jo No.309/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Tim tanggal 10 Juni 2015 telah nyata bahwa eksekusi atas perkara Nomor.309/Pdt.G/ 2010/PN.Jkt.Tim tanggal 08 Desember 2010 Jo putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor : 287/PDT/2011/PT DKI tanggal 1 November 2011 Jo. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 2873 K/Pdt/2012 tanggal 17 Februari 2014 ( bukti T.I-17, T.I-18, T.I-19 ) telah selesai dilaksanakan, sehingga dengan demikian pertimbangan majelis hakim tingkat pertama bahwa gugatan perlawanan Pembanding semula Pelawan sudah terlambat dan karenanya materi pokok perkara tidak dipertimbangkan dan gugatan perlawanan Pembanding semula Pelawan dinyatakan tidak dapat diterima adalah sudah tepat dan benar sesuai ketentuan hukum ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa alasan-alasan keberatan Pembanding semula Pelawan dalam memori bandingnya yang didukung oleh kontra memori banding dari Terbanding II,III dan IV tidak ada hal-hal baru yang dapat membatalkan putusan majelis hakim tingkat pertama dan keberatan tersebut tidak beralasan dan tidak relevan untuk dipertimbangkan lebih lanjut, oleh karena itu haruslah dikesampingkan;

Menimbang, bahwa tanggapan Terbanding I semula Terlawan I dalam kontra memori bandingnya yang pada pokoknya setuju dengan pertimbangan Majelis hakim tingkat pertama, maka dengan demikian tanggapan tersebut dapat diterima ;

Menimbang, bahwa oleh karena pertimbangan majelis hakim tingkat pertama sudah tepat dan benar, maka pertimbangan tersebut diambil alih dan dianggap

Hal 36 Putusan No. 235/PDT/2017/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

termuat dalam putusan ini sebagai pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi sendiri dalam memutus perkara ini di tingkat banding ;

Menimbang, bahwa berdasarkan semua pertimbangan di atas, maka putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur No. 203/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Tim tanggal 5 Januari 2016 dalam pokok perkara harus dikuatkan ;

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding semula Pelawan dalam perkara perlawanan di tingkat banding ini di pihak yang kalah, maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara pada dua tingkat peradilan, yang untuk tingkat banding akan ditetapkan dalam amar putusan ini ;

Mengingat ketentuan Undang-undang Nomor.20 tahun 1947,H.I.R. dan peraturan lainnya yang bersangkutan ;

## M E N G A D I L I

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Pelawan ;
- Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur tanggal 5 Januari 2016 No.203/Pdt.G/2015/ PN.Jkt.Tim yang dimohonkan banding yang amarnya sebagai berikut :

### DALAM EKSEPSI:

- Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur tanggal 5 Januari 2016 No.203/Pdt.G/2015/ PN.Jkt.Tim ;

### DALAM POKOK PERKARA

- Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur tanggal 5 Januari 2016 No.203/Pdt.G/2015/ PN.Jkt.Tim
- Menghukum Pembanding semula Pelawan untuk membayar biaya perkara pada dua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding sebesar Rp.150.000,- ( seratus lima puluh ribu rupiah ) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta pada hari KAMIS tanggal 27 JULI 2017 oleh Kami PURNOMO RIJADI, S.H, Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi DKI Jakarta selaku Hakim Ketua Majelis, HUMUNTAL PANE, S.H MH dan M.ZUBAIDI RAHMAT, S.H. Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi DKI Jakarta masing-masing sebagai Hakim Anggota, berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 235/PEN/PDT/2017/PT.DKI tanggal 9 Mei 2017 telah ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili serta memutus perkara ini dalam pengadilan tingkat banding dan putusan mana diucapkan oleh Hakim Ketua Majelis pada hari KAMIS tanggal 24 AGUSTUS 2017 dalam sidang terbuka untuk umum dengan didampingi oleh Hakim Anggota tersebut serta dibantu oleh TIUR NIMAR SIREGAR, S.H. M.H Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi DKI Jakarta,

Hal 37 Putusan No. 235/PDT/2017/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan Surat Penunjukan Panitera Pengganti Nomor : 235/PDT/2017/ PT.DKI  
tanggal 9 Mei 2017, tanpa dihadiri oleh para pihak dalam perkara.

HAKIM ANGGOTA

HAKIM KETUA MAJELIS,

1. HUMUNTAL PANE, S.H,M.H

PURNOMO RIJADI, S.H,

2. M. ZUBAIDI RAHMAT, S.H.

PANITERA PENGGANTI

TIUR NIMAR SIREGAR, S.H. M.H.

Rincian biaya perkara:

- |                     |               |
|---------------------|---------------|
| 1. Meterai-----     | Rp. 6.000,-   |
| 2. Redaksi-----     | Rp. 5.000,-   |
| 3. Pemberkasan----- | Rp. 139.000.- |
|                     | _____+        |
| Jumlah-----         | Rp. 150.000,- |

Hal 38 Putusan No. 235/PDT/2017/PT.DKI