



PUTUSAN

Nomor 367/PDT/2020/ PT DKI

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

1. BUDI ATMADJA WIDJAJA. Beralamat di Gang Lontar 4 No. 21, Rt. 014, Rw. 006, Tanjung Duren Utara, Grogol, Petamburan, Jakarta Barat, selanjutnya disebut Pembanding I semula Pelawan I;
2. GUNAWAN WIDJAJA.. beralamat di Jalan Kelinci III No. 65, Rt. 015/Rw. 004, Kel. Pasar Baru, Kec. Sawah Besar, Jakarta Pusat, selanjutnya disebut Pembanding II semula Pelawan II;
3. SURYANI WIDJAYA., beralamat di Jalan Kelinci III No. 65, Rt. 015/Rw. 004, Kel. Pasar Baru, Kec. Sawah Besar, Jakarta Pusat, selanjutnya disebut Pembanding III semula Pelawan III;
4. SURJANA WIDJAYA. beralamat di Jalan Damai 8, Rt. 004, Rw. 005, Kel. Cipete Utara, Kec. Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, selanjutnya disebut Pembanding IV semula Pelawan IV;
5. HAIDI WIDJAJA. beralamat di Jalan Kelinci III No. 65, Rt. 015/Rw. 004, Kel. Pasar Baru, Kec. Sawah Besar, Jakarta Pusat, selanjutnya disebut Pembanding V semula Pelawan V;
6. ANTHONY WIDJAJA. beralamat di Jalan Kelinci III No. 65, Rt. 015/Rw. 004, Kel. Pasar Baru, Kec. Sawah Besar, Jakarta Pusat, selanjutnya disebut Pembanding VI semula Pelawan VI;
7. Ong SIOE MIE. beralamat di Jalan Kelinci III No. 65, Rt. 015/Rw. 004, Kel. Pasar Baru, Kec. Sawah Besar, Jakarta Pusat, selanjutnya disebut Pembanding VII semula Pelawan VII;

Nama-nama tersebut diatas adalah merupakan para ahliwaris (Alm.) "WIDJAJA" berdasarkan AKTA Keterangan Hak Waris No. 23, yang dibuat oleh Notaris CHRISTINE SABARIA SINAGA, SH., berkedudukan di Jl. H. Ir. Juanda No. 220 F, Bekasi, Jawa Barat, dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya SUGIHARTO, S.H.,M.H., dan MUHAMAD SALEHUDDIN, S.H.,M.H., merupakan Warga Negara Indonesia, para Advokat dan Pengacara yang berkantor pada "SUGIHARTO – M.SALEHUDDIN & PARTNERS" berkedudukan di Ruko cempaka Mas Blok O nomor.22 Jl. Letjen. Suprpto Jakarta Pusat

Halaman 1 dari 39 halaman Putusan Nomor 367/PDT/2020/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10640, Berdasarkan Surat Kuasa Khusus pada tanggal 4 Desember 2019, selanjutnya disebut sebagai Para Pembanding semula Para Pelawan ;

Lawan

1. NY. OEIJ SEN HOA, bertempat tinggal di Jalan Pasir Kaliki No. 94, RT. 002/RW. 008, Kelurahan Pasir Kaliki, Kecamatan Cicendo, Bandung, Jawa Barat, selanjutnya disebut Terbanding I semula Terlawan I;
2. H BUDIYANTO, selaku pemenang Lelang / Pembeli, yang bertempat tinggal di Duta Gardenia Blok G 5/06, RT. 018/RW. 008, Kelurahan Juru Mudi Baru, Kecamatan Benda, Kota Tangerang, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Thomas Edison Rihimone, S.H., Patrisius Paur Riberu, S.H., Oki Utomo, S.H., C.L.A., Muhamad Abraham, S.H para Advokat, Asisten Advokat para Legal dan Konsultan pada Kantor Advokat THOMAS EDISON RIHIMONE, S.H & REKAN yang beralamat di Kompleks Grand Boutique Centre (GBC) Blok D, No.7 Kavling 8, Jalan Mangga Dua Raya, Kelurahan Ancol, Kecamatan Pademangan Jakarta Utara, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 28 Januari 2019, selanjutnya disebut Terbanding II semula Terlawan II;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Setelah membaca:

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi DKI Jakarta, tanggal 6 Juli 2020 Nomor 367/PDT/2020/PT DKI tentang Penunjukan Majelis Hakim;
2. Surat Penunjukan Panitera Pengadilan Tinggi DKI Jakarta, tanggal 6 Juli 2020 Nomor 367/PDT/2020/PT DKI tentang Penunjukan Panitera Pengganti;
3. Penetapan Hakim Ketua Pengadilan Tinggi DKI Jakarta, tanggal 10 Juli 2020 Nomor 367/PDT/2020/PT DKI tentang Penetapan Hari Sidang Perkara tersebut;
4. Salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, tanggal 9 Desember 2019 Nomor 9/Pdt.Bth/2019/PN Jkt Pst dan semua surat yang terkait dengan perkara yang bersangkutan;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Para Pembanding semula Para Pembantah dengan surat gugatan/bantahannya tanggal 7 Januari 2019 telah didaftarkan di Kepaniteraan perdata Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 7 Januari 2019 dibawah Register Nomor 9/Pdt.BTH/2019/PN Jkt Pst, telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

Halaman 2 dari 39 halaman Putusan Nomor 367/PDT/2020/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Gugatan Perlawanan yang di ajukan oleh para PELAWAN/ PEMBANTAH terhadap para TERLAWAN/TERBANTAH adalah di sebabkan suatu peristiwa yang tidak ada kaitan hukumnya dengan OBYEK EKSEKUSI yaitu sebuah RUMAH TINGGAL yang terletak di Jl. Kelinci III No. 65, Rt. 015/Rw. 004, Kel. Pasar Baru, Kec. Sawah Besar Jakarta Pusat terdaftar sebagai Hak Milik No. 1085 atas nama Widjaja, sesuai surat ukur No. 1840/1997 tertanggal 18 Desember 1997, seluas 40 m2, sebagaimana di maksud dalam Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor : 95/2018/EKS. Jo. Risalah Lelang No. 111/25/2016 Tanggal 28 Desember 2018 Jo. 108/2006. EKS yang akan dilaksanakan eksekusi pengosongannya pada tanggal 9 Januari 2019 atas permohonan dari TERLAWAN II. Bahwa para PELAWAN merupakan pemilik berdasarkan pewarisan atas tanah dan bangunan a quo sebagaimana terbukti dari AKTA Keterangan Hak Waris No. 23, yang dibuat oleh Notaris CHRISTINE SABARIA SINAGA, SH., berkedudukan di Jl. H. Ir. Juanda No. 220 F, Bekasi, Jawa Barat;
2. Bahwa telah terjadi hutang piutang antara TERLAWAN I dengan Suami PELAWAN VII hingga telah terjadi gugat-ginugat TERLAWAN I dengan Suami PELAWAN VII, vide. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor.18/Pdt.G/2003/PN.JKT.PST, Tanggal 29 Mei 2003 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Nomor.429/Pdt/2003/PT.DKI, Tanggal 11 Desember 2003 Jo. Putusan Kasasi MARI Nomor. 1688. K/Pdt/2004, Tanggal 22 Februari 2006 Jo. Putusan PK MARI Nomor.10.PK/Pdt/2007, Tanggal 04 Oktober 2007, Bahwa semua putusan a quo intinya di menangkan TERLAWAN I, akan tetapi tidak ada satu pun dari perkara perdataa quo dan putusan-putusan a quo yang menyinggung mengenai obyek eksekusi berupa rumah tinggal yang terletak di Jl. Kelinci III No. 65, Rt. 015/Rw. 004, Kel. Pasar Baru, Kec. Sawah Besar Jakarta Pusat terdaftar sebagai Hak Milik No. 1085 atas nama Widjaja, sesuai surat ukur No. 1840/1997 tertanggal 18 Desember 1997, seluas 40 m2;
3. Bahwa obyek eksekusi pengosongan a quo baru di sebut di dalam Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor. 108/2006.EKS Tanggal 13 Februari 2012 yang di mohon oleh TERLAWAN I guna Eksekusi Lelang, jelas tertulis dalam uraian Penetapan a quo pada halaman 6 yang menyebut bahwa PELAWAN VII sebagai ahli waris Widjaja yang mewariskan rumah tinggal yang menjadi obyek Eksekusi Pengosongan adalah merupakan kebohongan yang di lakukan TERLAWAN I, sehingga dapat mengelabui Pengadilan negeri Jakarta Pusat untuk mengeluarkan Surat Penetapan

Halaman 3 dari 39 halaman Putusan Nomor 367/PDT/2020/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 108/2006.EKS tanggal 13 Februari 2012, sebab dari mana dalil dan fakta hingga TERLAWAN I dapat menyebut bahwa PELAWAN VII merupakan ahli waris dari mendiang Widjaja tanpa menyebut ahli waris lainnya (PELAWAN I sd.VI), bahwa adalah fakta yang tak terbantahkan para ahli waris dari mendiang Widjaja adalah berjumlah tujuh orang yakni Para PELAWAN sebagaimana AKTA Keterangan Hak Waris No. 23, yang dibuat oleh Notaris CHRISTINE SABARIA SINAGA, SH., berkedudukan di Jl. H. Ir. Juanda No. 220 F, Bekasi, Jawa Barat, oleh karena itu Para PELAWAN mempunyai hak bagian waris yang sama terhadap harta peninggalan Ayah Para PELAWAN yang bernama Widjaja, in casu Rumah tinggal yang terletak di Jl. Kelinci III No. 65, Rt. 015/Rw. 004, Kel. Pasar Baru, Kec. Sawah Besar Jakarta Pusat terdaftar sebagai Hak Milik No. 1085 atas nama Widjaja, sesuai surat ukur No. 1840/1997 tertanggal 18 Desember 1997, seluas 40 m²;

4. Bahwa oleh karena itu Para PELAWAN yakin jika TERLAWAN I dalam permohonannya untuk Lelang Eksekusi menyebut jumlah yang benar dari para ahli waris Widjaja, adalah mustahil Pengadilan Negeri Jakarta Pusat mengeluarkan Penetapan No.108/2006.EKS.Tanggal 13 Februari 2012 yang berkaitan dengan penyebutan Rumah Tinggal a quo, sebab semua putusan yang mendasari di keluarkannya Surat Penetapan a quo tidak satu pun yang menyinggung mengenai Rumah Tinggal Obyek Eksekusi Pengosongan a quo, terkecuali adalah Penetapan No.108.2006.EKS tanggal 13 Februari 2012 yang di mohonkan TERLAWAN I dengan SENGAJA memasukan data salah dengan menyebut seolah olah PELAWAN VII adalah satu-satunya yang berhak atas Rumah Tinggal a quo karena pewarisan tanpa menyebut para ahli waris lainnya, jelas TERLAWAN I harus dapat membuktikan bahwa Rumah Tinggal yang menjadi obyek eksekusi a quo merupakan milik satu-satunya PELAWAN VII;
5. Bahwa adalah fakta obyek eksekusi pengosongan a quo sama sekali tidak terkait dengan perkara-perkara perdata in casu putusan-putusan a quo, begitupun halnya Para PELAWAN bukan merupakan pihak dalam gugat-ginugat antara TERLAWAN I dengan Suami PELAWAN VII, oleh karena itu Penetapan No.108.2006.EKS tanggal 13 Februari 2012 yang di mohonkan TERLAWAN I adalah sangat patut di nyatakan cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum beserta turutan dan segala akibat hukumnya ,begitupun halnya Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor : 95/2018/EKS. Tanggal 28 Nopember 2018 Jo. 108/2006.EKS Jo.

Halaman 4 dari 39 halaman Putusan Nomor 367/PDT/2020/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Risalah Lelang No.111/25/2018 tentang eksekusi pengosongan terhadap Rumah tinggal yang terletak di Jl. Kelinci III No. 65, Rt. 015/Rw. 004, Kel. Pasar Baru, Kec. Sawah Besar Jakarta Pusat terdaftar sebagai Hak Milik No. 1085 atas nama Widjaja sesuai surat ukur No. 1840/1997 tertanggal 18 Desember 1997, seluas 40 m², adalah cacat hukum dan patut pula dinyatakan tidak berkekuatan hukum beserta turutan dan segala akibat hukumnya;

6. Bahwa adalah fakta dalam Surat Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor.95/2018/EKS Jo. Risalah Lelang No.111/ 25/ 2018, Tanggal 28 Nopember 2018 tentang eksekusi pengosongan, yang di mohonkan oleh TERLAWAN II tidak jelas pihak nya hal mana dapat di lihat pada kedudukan para pihak (persona standi in judicio), pada halaman pertama alinea tengah surat penetapan a quo menyebut “ Dalam perkara antara, Budiyanto sebagai Pemohon Eksekusi melawan Widjaja/ahli Waris Widjaja sebagai Termohon Eksekusi “. Adalah janggal dan menjadi pertanyaan siapa yang di maksud Widjaja/ahli waris Widjaja dalam penetapan a quo sebab apakah dimaksud ahli waris tunggal/salah satu ahli waris in casu PELAWAN VII atau keseluruhan ahli waris Widjaja, hal ini tidak terlepas dari uraian pada halaman 6 dari surat Penetapan No.108.2006.EKS tanggal 13 Februari 2012 yang di mohonkan TERLAWAN I dengan SENGAJA memasukan data salah dengan menyebut seolah olah PELAWAN VII adalah satu-satu nya yang berhak atas Rumah Tinggal a quo karena pewarisan tanpa menyebut para ahli waris lainnya, adalah terbukti bahwa dalam Surat Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor.95/2018/EKS Jo. Risalah Lelang No.111/25/2018, Tanggal 28 Nopember 2018 tentang eksekusi pengosongan, yang di mohonkan oleh TERLAWAN II adalah obscur dan tidak memenuhi azas legitima persona standi in judicio, untuk itu penetapan a quo yang di mohonkan TERLAWAN II patut di nyatakan cacat hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum karena telah merugikan Para PELAWAN selaku pihak ketiga yang turut berhak secara hukum memiliki hak mewarisi rumah tinggal a quo yang saat ini menjadi obyek eksekusi pengosongan yang di mohonkan oleh TERLAWAN II, akibat keteledoran dan kelalaian TERLAWAN II dalam membeli secara lelang yang tidak meneliti dahulu hak kepemilikan dari rumah tinggal yang di beli nya melalui lelang a quo. Oleh karena itu permohonan eksekusi pengosongan rumah tinggal a quo yang telah di mohonkan TERLAWAN II seyogyanya mestinya di kesampingkan;

Halaman 5 dari 39 halaman Putusan Nomor 367/PDT/2020/PT DKI

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa oleh karena gugatan perlawanan/bantahan dari para Pelawan/Pembantah ini adalah di dukung oleh bukti-bukti yang kuat serta berdasarkan fakta-fakta hukum yang sempurna, maka adalah patut jika nantinya putusan dalam perkara ini dapat di laksanakan terlebih dahulu meskipun terdapat Verzet, Banding dan Kasasi;

Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, kami memohon kepada Yang Terhormat Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, melalui Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini dapat memberikan Amar Putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan Gugatan Perlawanan/Bantahan Para Pelawan/ Pembantah untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Para Pelawan/Pembantah merupakan Pelawan/Pembantah yang benar;
3. Menyatakan Penetapan Eksekusi Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor : 95/2018/EKS. Tanggal 28 Nopember 2018 Jo. Risalah Lelang No. 111/25/2016; Tanggal 27 Maret 2018, Jo 108/2006.EKS tertanggal 13 Februari 2012, tidak mempunyai kekuatan hukum beserta turutan dan segala akibat hukumnya;
4. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat di laksanakan terlebih dahulu meskipun terdapat Verzet, Banding dan Kasasi;
5. Menghukum Para Terlawan/Terbantah untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul, akibat permasalahan perkara ini;

Dan jika Majelis Hakim yang memeriksa Perkara a quo berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono)

Menimbang, bahwa atas gugatan bantahan/perlawanan Pembantah tersebut Terbanding I semula Terlawan I mengajukan Jawaban tanggal 09 Juli 2019 sebagai berikut :

A. DALAM EKSEPSI;

1. Bahwa Terlawan/ Terbantah I dengan tegas menolak seluruh dalil Para Pelawan/ Pembantah yang disampaikan melaluin gugatannya dalam perkara nomor 09/Pdt.Bth/2019/PN.Jkt.Pst, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya;
2. **Eksepsi NEBIS IN IDEM;**
 - a) Bahwa Para Pelawan/ Pembantah telah berkali-kali melakukan gugatan, bantahan ataupun perlawanan atas Penetapan Eksekusi

Halaman 6 dari 39 halaman Putusan Nomor 367/PDT/2020/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Negeri Jakarta maupun Pelaksanaan Lelang yang dilaksanakan oleh KPKNL;

- b) Bahwa atas setiap gugatan, perlawanan maupun bantahan oleh para Pelawan/ Pembantah, atas semuanya itu selalu dimenangkan oleh Terlawan I/ Terbantah I, bahkan telah memiliki kekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde). Adapun penetapan yang telah berkekuatan hukum tetap dapat kami uraikan sebagaimana berikut dibawah ini;
- Putusan Mahkamah Agung RI. No 737 PK/PDT/2012 Jo. Putusan Mahkamah Agung RI No. 2913 K/ PDT/ 2010 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No. 620/ PDT/ 2009/ PT. DKI. Jo. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 108/ Pdt.G/ Bth/ Plw/ 2009/ PN. Jkt. Pst;
 - Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No. 216/ Pdt/2013/ PT. DKI. Jo. Putusan Pengadilan Jakarta Pusat No. 165/Pdt.Bth/2012/ PN.Jkt.Pst;
 - Putusan Mahkamah Agung RI No. 278 K/ PDT/2017 Jo. Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No. 199/ PDT/ 2016/ PT. DKI. Jo. Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 162/ PDT.G/Plw/2014/PN.Jkt.Ps;
 - Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 335/ Pdt/ Bth/ 2013/ PN.Jkt.Pst.
 - Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No.308 /Pdt.G/ 2018/ PN.Jkt.Pst tanggal 06 Mei 2019
- c) Bahwa dasar gugatan maupun objek gugatan dalam pokok perkara yang disampaikan oleh Para Pelawan/ Pembantah selalu sama dan telah berulang kali diputus oleh Pengadilan Tingkat Pertama, Pengadilan Tinggi maupun sampai ke tingkat Mahkamah Agung yang mana selalu dimenangkan oleh pihak Terlawan I/ Terbantah I.
- d) Bahwa oleh Majelis Hakim dalam Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat terhadap perkara No.308/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Pst tanggal 06 Mei 2019 telah menolak atau tidak menerima (niet onvankelijke verklaard) dalam keseluruhan pokok perkara yang digugat oleh Penggugat yang saat ini sebagai para Pelawan/ Pembantah, sehingga sudah sepatutnya juga gugatan ini ditolak untuk seluruhnya atau setidaknya tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard) karena sudah jelas terlihat bahwa Para Pelawan/ Pembantah hanya mengulur-ulur waktu dan tidak memiliki etiked baik untuk menerima putusan demi putusan yang mana Majelis Hakim telah menolak dan tidak menerima gugatan-

Halaman 7 dari 39 halaman Putusan Nomor 367/PDT/2020/PT DKI



gugatannya yang telah disampaikan. Sehingga adalah sepatutnya suatu perkara ada akhirnya dan atau bersifat litis finiri oppertet.

e) Bahwa oleh putusan pengadilan tersebut, perkara-perkara dimaksud telah memiliki kekuatan hukum yang tetap (inkracht van gewijsde) sehingga oleh karenanya gugatan Para Pelawan/ Pembantah adalah NEBIS IN IDEM dan sepatutnya gugatan tersebut ditolak untuk seluruhnya atau setidaknya tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard);

f) Bahwa melalui putusan-putusan dari pengadilan tersebut telah terang-benderanglah bahwa Pelawan/ Pembantah tidak dapat membuktikan dalil-dalil daripada gugatannya sehingga sepatutnya gugatan ini ditolak untuk seluruhnya atau setidaknya tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard) sebagaimana Dalam bukunya,

“Hukum Acara Perdata (hal. 812), M. Yahya Harahap, menyebutkan bahwa bila penggugat dianggap tidak berhasil membuktikan dalil gugatannya, akibat hukum yang harus ditanggungnya atas kegagalan membuktikan dalil gugatannya adalah gugatannya mesti ditolak seluruhnya. Jadi, bila suatu gugatan tidak dapat dibuktikan dalil gugatannya bahwa tergugat patut dihukum karena melanggar hal-hal yang disampaikan dalam gugatan, maka gugatan akan ditolak.”

g) Bahwa dalam hukum perdata, Pasal 1917 KUHPerdata untuk persoalan ne bis in idem, yang bunyi pasal tersebut menyatakan :

“Kekuatan suatu putusan Hakim yang telah memperoleh kekuatan hukum yang pasti hanya mengenai pokok perkara yang bersangkutan. Untuk dapat menggunakan kekuatan itu, soal yang dituntut harus sama: tuntutan harus didasarkan pada alasan yang sama; dan harus diajukan oleh pihak yang sama dan terhadap pihak-pihak yang sama dalam hubungan yang sama pula”.

Yahya Harahap menafsirkan bahwa, ketentuan dalam paragraf kedua dari pasal 1917 KUHPerdata inilah yang melekat unsur dari pada ne bis in idem.

Melihat hal-hal tersebut diatas Terlawan I/ Terbantah I menyimpulkan bahwa unsur-unsur yang dapat dikategorikan ne bis in idem telah terpenuhi, dengan demikian perkara telah bersifat litis finiri oppertet, sehingga gugatan dari penggugat tidak dapat diterima (niet onvankelijke verklaard).



3. Eksepsi ERROR IN PERSONA

a) Gugatan Kurang Pihak (Plurium Litis Consortium)

- Bahwa gugatan Pelawan/ Pembantah khususnya yang ditujukan kepada Terlawan I/ Terbantah I harus dinyatakan ditolak dan tidak dapat diterima, karena sebagaimana dalam gugatannya dari Pelawan I/ Pembantah I yang mempermasalahkan pelaksanaan eksekusi lelang sebagaimana telah tertuang dalam Risalah Lelang No 111/25/2018 tanggal 27 Februari 2018;
- merupakan sebuah produk hukum yang dikeluarkan oleh suatu instansi negara yakni Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang menurut PMK Nomor 27 Tahun 2016 in casu KPKNL;
- Bahwa sebagaimana dalam Ketentuan Umum Pasal 1 PMK No. 27 Tahun 2016 poin 14-15, menyebutkan bahwa:
"14. Pejabat Lelang adalah orang yang berdasarkan peraturan perundang-undangan diberi wewenang khusus untuk melaksanakan penjualan lelang,
15. Pejabat Lelang kelas I adalah Pejabat Lelang pegawai DJKN yang berwenang melaksanakan Lelang Eksekusi, Lelang Noneksekusi Wajib, dan Lelang Noneksekusi Sukarela"
dan sebagaimana dalam pasal 85 peraturan tersebut juga menyebutkan bahwa:
"Pejabat Lelang yang melaksanakan lelang wajib membuat Risalah Lelang".
Sehingga berdasarkan hal-hal diatas nyatalah bahwa terhadap gugatan dari Para Pelawan/ Para Pembantah merupakan gugatan yang seharusnya ditujukan kepada pihak yang menerbitkan/ mengeluarkan Risalah Lelang dimaksud dan dalam hal ini adalah Pejabat Lelang/ KPKNL.
- Bahwa seharusnya KPKNL/ Pejabat Lelang yang menerbitkan/ mengeluarkan Risalah Lelang 111/25/2018 tanggal 27 Februari 2018 ditarik dalam perkara ini namun melalui gugatan yang disampaikan oleh Para Pelawan/ Pembantah mengenyampingkan hal tersebut dan sudah sepatutnya gugatan yang disampaikan adalah kurang pihak (Plurium Litis Consortium).
- Bahwa mohon Majelis Hakim yang mulia mohon kiranya dapat mempertimbangkan bahwa seharusnya masih ada pihak yang harus ditarik dalam gugatan tersebut, dan oleh karena Para Pelawan/

Halaman 9 dari 39 halaman Putusan Nomor 367/PDT/2020/PT DKI



Para Pembantah mengenyampingkannya maka sudah sepatutnya Majelis Hakim Yang Mulia menyatakan bahwa gugatan tersebut tidak memenuhi syarat formil dan dapat dikualifikasikan mengandung cacat formal dan seharusnya gugatan dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard);

b) Gugatan Salah Sasaran

- Bahwa dalam posita maupun petitum dari Para Pelawan/ Para Terbantah memperlakukan melalui dalil-dalilnya poin 1 s.d 6 lebih menitik beratkan terhadap Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor: 95/2018/Eks dan Risalah Lelang Nomor 111/25/2018 tanggal 27 Februari 2018 juga Penetapan 108/2006.Eks;
- Bahwa Terlawan I/ Terbantah I menegaskan bahwa terkait produk-produk hukum yang menjadi permasalahan yang diangkat oleh Para Terlawan/ Terbantah bukan merupakan kewenangan daripada Terlawan I/ Terbantah I, sehingga dapat Terlawan I/ Terbantah I tegaskan bahwa gugatan dimaksud mengandung cacat formil error in persona bahwa Terlawan I/ Terbantah I yang ditarik sebagai pihak ada keliru (gemis aanhoeda nigheid);
- Bahwa dalam bukunya Hukum Acara Perdata, M. Yahya Harahap, S.H., hal. 113 menyebutkan bahwa:

“Bentuk kekeliruan apapun yang terkandung dalam gugatan, sama-sama mempunyai akibat hukum:

 - Gugatan dianggap tidak memenuhi syarat formil, oleh karena itu gugatan dikualifikasi mengandung cacat formil;
 - Akibat lebih lanjut, gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard).”

4. Eksepsi OBSCUUR LIBEL

- a) Bahwa kedudukan Terlawan I/ Terbantah I pada dasarnya hanya merupakan pihak yang menerima juga Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor: 95/2018/Eks dan Risalah Lelang Nomor 111/25/2018 tanggal 27 Februari 2018 juga Penetapan 108/2006.Eks.dan seperti yang didalilkan oleh Para Pelawan/ Pembantah dalam dalil-dalil pada positanya.
- b) Bahwa Para Pelawan/ Pembantah tidak menjelaskan dasar hukum (rechts grond) dan kejadian atau peristiwa maupun dasar fakta (feitelijke grond) secara cermat, yang merupakan alasan Para Pelawan/

Halaman 10 dari 39 halaman Putusan Nomor 367/PDT/2020/PT DKI



- Pembantah untuk dijadikannya Terlawan I/ Terbantah I sebagai pihak yang bersengketa dalam perkara a quo yang senyatanya memperlmasalahkan penetapan maupun risalah lelang yang tidak ada sangkut pautnya dengan Terlawan I/ Terbantah I.
- c) Ketidak jelasan Para Pelawan/ Para Pembantah dalam merumuskan posita dan petitum dalam gugatannya terhadap Terlawan I/ Terbantah I telah membuat gugatan a quo menjadi kabur dan rancu sehingga gugatan a quo mengandung cacat formil gugatan sebagaimana dimaksud dalam pasal 8 Reglemen Acara Perdata (Reglement op de Rechtsvordering, S. 1847-52 jo. 1849-63.) yang menetapkan bahwa pokok-pokok gugatan yang diajukan harus disertai kesimpulan yang jelas dan tertentu (een duidelijk en bepaalde conclusie), karena Para Pelawan/ Pembantah telah keliru dalam merumuskan dasar gugatan yang berakibat gugatan penggugat rancu dan menimbulkan ambiguitas tersendiri bagi Para Pelawan/ Pembantah maupun Terlawan I/ Terbantah I, sehingga gugatan menjadi kabur/tidak jelas (Obscuur Libel), maka terhadapnya harus dinyatakan tidak dapat diterima (vide Yurisprudensi MARI nomor 582 K/Sip/1973 tanggal 18-12-1975);
- d) Bahwa Para Terlawan/ Pembantah salah dalam mengajukan upaya hukum, sebagaimana dalam posita dan petitum Para Terlawan/ Pembantah yang memperlmasalahkan Penetapan Pengadilan sedangkan kebebasan hakim dalam melaksanakan kekuasaan kehakiman dijamin oleh UUD 1945 dan undang-undang (lihat pasal 24 ayat [1] UUD 1945 dan pasal 1 angka 1 UU No. 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman) sehingga jikalau menurut Para Pelawan/ Pembantah menganggap adanya kesalahan hakim dalam menjalankan tugasnya di bidang peradilan, seharusnya hal tersebut tidak dapat digugat secara perdata. Hal ini juga ditegaskan dalam Surat Edaran Mahkamah Agung No. 09 Tahun 1976 tentang Gugatan Terhadap Pengadilan dan Hakim ("SEMA 9/1976");
- e) Bahwa Jika ada putusan hakim atau pengadilan yang dianggap salah atau tidak tepat, maka Para Pelawan/ Pembantah seharusnya menggunakan upaya-upaya hukum yang ada seperti banding atau kasasi. Kemudian, jika suatu putusan telah memiliki kekuatan hukum tetap, maka dapat diajukan peninjauan kembali ("PK") ke MA, menurut pasal 67 huruf f UU No. 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung yang mana apabila adanya suatu kekhilafan Hakim atau suatu kekeliruan

Halaman 11 dari 39 halaman Putusan Nomor 367/PDT/2020/PT DKI



yang nyata dalam putusan perkara perdata yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap;

- f) Bahwa berdasarkan hal-hal diatas tidak adanya kejelasan Fundamentum Petendi Para Pelawan/ Pembantah dan petitumnya terhadap Terlawan I/ Terbantah I, sehingga sudah sepatutnya sepatutnya Majelis Hakim Yang Mulia menolak untuk seluruhnya gugatan tersebut atau setidaknya gugatan tersebut tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard);

Menimbang, bahwa atas gugatan bantahan/perlawanan Pembantah tersebut Terlawan II mengajukan jawaban tertanggal 09 Juli 2019 sebagai berikut :

1. Bahwa apa yang telah diuraikan dalam eksepsi tersebut, mohon juga dianggap telah termasuk dalam pokok perkara ini, serta Terlawan I/ Terbantah I dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap apa yang diakuinya secara tegas kebenarannya.
2. Bahwa objek gugatan juga menyinggung 1 (satu) bidang tanah berikut bangunan di atasnya sesuai SHM No.1085/Pasar Baru, seluas 40 m² atas nama WIDJAJA yang terletak di Jl. Kelinci III No.65, Kel. Pasar Baru, Kec. Sawah Besar, Jakarta Pusat. (selanjutnya disebut sebagai "objek sengketa") yang nyata-nyata telah dimenangkan oleh Terlawan I/ Terbantah I melalui putusan-putusan dalam persidangan-persidangan sebelumnya seperti yang telah diuraikan oleh Terlawan I/ Terbantah I dalam Eksepsi diatas.
3. Bahwa sudah kiranya Majelis Hakim Yang Mulia menetapkan bahwa gugatan dari Para Pelawan/ Pembantah sudah seharusnya diakhiri atau bersifat litis finiri oppertet karena dalam putusannya perkara No.308/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Pst tanggal 06 Mei 2019 telah nyata-nyata ditolak gugatan daripada Para Pelawan/ Pembantah dan telah diterimanya Eksepsi Ne Bis In Idem dari Terlawan I/ Terbantah I dalam perkara tersebut yang kemudian diangkat lagi dalam perkara ini, seakan-akan putusan-putusan hakim sebelumnya tidak bersifat mengikat dan juga melalui gugatan dari Para Pelawan/ Pembantah dalam gugatan ini sesungguhnya menimbulkan tidak adanya kesan baik atau tidak beretikad baik dalam mematuhi dan menghormati putusan-putusan Majelis Hakim sebelumnya.
4. Bahwa yang menjadi objek gugatan juga dari Para Pelawan/ Pembantah adalah Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor: 95/2018/Eks dan Risalah Lelang Nomor 111/25/2018 tanggal 27 Februari 2018 juga

Halaman 12 dari 39 halaman Putusan Nomor 367/PDT/2020/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penetapan 108/2006.Eks. hal ini benar-benar nyata dan jelas bahwa Para Pelawan/ Pembantah salah didalam mengikut sertakan Terlawan I/ Terbantah I dalam gugatannya, karena bukan merupakan pihak yang memiliki kompetensi mengeluarkan/ menerbitkan produk hukum tersebut. Sehingga tidak adanya dasar hukum yang jelas dalam mengikut sertakan Terlawan I/ Terbantah I dalam Posita dan Petitum dari gugatan tersebut.

5. Bahwa Terlawan I/ Terbantah I kembali meminta kepada Majelis Hakim Yang Mulia agar dapat mempertimbangkan kembali putusan-putusan yang telah berkekuatan tetap sehingga suatu perkara sudah seharusnya ada akhirnya, adapun Terlawan I/ Terbantah I uraikan putusan-putusan tersebut sebagai berikut dibawah ini:

- Putusan Mahkamah Agung RI. No 737 PK/PDT/2012 Jo. Putusan Mahkamah Agung RI No. 2913 K/ PDT/ 2010 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No. 620/ PDT/ 2009/ PT. DKI. Jo. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 108/ Pdt.G/ Bth/ Plw/ 2009/ PN. Jkt. Pst.
- Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No. 216/ Pdt/2013/ PT. DKI. Jo. Putusan Pengadilan Jakarta Pusat No. 165/Pdt.Bth/2012/ PN.Jkt.Pst.
- Putusan Mahkamah Agung RI No. 278 K/ PDT/2017 Jo. Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No. 199/ PDT/ 2016/ PT. DKI. Jo. Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 162/ PDT.G/Plw/2014/PN.Jkt.Pst.
- Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 335/Pdt/Bth/2013/PN.Jkt.Pst.
- Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No.308/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Pst tanggal 06 Mei 2019.

6. Bahwa sebelum Terlawan I/ Terbantah I menolak dengan tegas segala tuduhan yang disampaikan para Pelawan/ Pembantah mengenai memberikan data salah ataupun membuat kebohongan, karena telah dibuktikan dalam persidangan-persidangan sebelumnya bahwa sesungguhnya Terlawan I/ Terbantah I didalam mencari keadilan telah melalui proses hukum dengan data-data yang valid dan dapat dipertanggungjawabkan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, sebagaimana hal ini telah dapat dibuktikan dalam persidangan-persidangan sebelumnya sebagaimana putusan-putusan sebelumnya telah Terlawan I/ Terbantah I uraikan diatas.

Halaman 13 dari 39 halaman Putusan Nomor 367/PDT/2020/PT DKI



7. Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum di atas, telah terbukti dan tidak terbantahkan lagi Terlawan I/ Terbantah I didalam mencari keadilan untuk memperoleh hak-haknya telah sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku.
8. Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum diatas para Pelawan/ Pembantah telah keliru dan cacat secara formil didalam pengajuan gugatannya sehingga sudah sepatutnya gugatan dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard) seluruhnya.

Maka berdasarkan uraian-uraian jawaban di atas, Terlawan I/ Terbantah I mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat berkenan memutuskan dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi

1. Menyatakan Eksepsi Terlawan I/ Terbantah I cukup beralasan dan dapat diterima untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Gugatan Pelawan I/ Pembantah I ditolak atau setidaknya tidak menyatakan gugatan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard).

Dalam Pokok Perkara

1. Menyatakan Penetapan Eksekusi No. 108/2006.Eks tanggal 13 Februari 2012 adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat;
2. Menyatakan Risalah Lelang No: 111/25/2018 tanggal 27 Februari 2018 adalah sah, tidak dapat dibatalkan dan mempunyai kekuatan hukum mengikat
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara a quo.

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa atas gugatan bantahan/perlawanan Pembantah tersebut Terbanding II semula Terbantah II mengajukan jawaban tertanggal 23 Mei 2019 sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSI :

A. Exceptio Res Judicata atau Ne bis in Idem ;

1. Bahwa Gugatan Perlawanan PARA PELAWAN “tidak dapat diterima” karena Ne bis in Idem sebab (jika diterima) akan mengakibatkan ketidak pastian hukum dan kerancuan hukum terhadap status hukum kepemilikan objek sengketa. Dengan demikian Mahkamah Agung berpendapat bahwa Lelang yang telah dilaksanakan tidak dapat



dibatalkan dan hak pembeli lelang harus dilindungi hukum. Penetapan Perintah Lelang Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang berkepalanya "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA", dalam Perkara Nomor 108/2006.EKS tertanggal 13 Februari 2013 memiliki kekuatan eksekutorial yang sama dengan keputusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.

Hal tersebut selaras dengan Putusan Kasasi Mahkamah Agung RI. No. 1068 K/Pdt./2008 yang diputuskan oleh Hakim Agung dengan Pertimbangan hukum bahwa :

- a) Pembatalan suatu lelang yang telah dilakukan berdasarkan adanya putusan yang telah berkekuatan hukum tetap, tidak dapat dibatalkan;
- b) Pembeli lelang terhadap objek sengketa berdasarkan Berita Acara Lelang dan Risalah Lelang yang didasarkan atas Putusan yang telah berkekuatan hukum tetap adalah pembeli Lelang yang beritikad baik dan oleh karena itu harus dilindungi;
- c) Apabila dikemudian hari ada putusan yang bertentangan dengan putusan yang berkekuatan hukum tetap dan menyatakan putusan yang berkekuatan hukum tetap tersebut tidak mengikat, maka putusan itu tidak bisa dipakai sebagai alasan untuk membatalkan lelang, yang dapat dilakukan adalah menuntut ganti rugi atas objek sengketa dari pemohon lelang.

Mahkamah Agung menegaskan, perlu adanya perlindungan hukum terhadap pembeli lelang yang beritikad baik, bila dikemudian hari terjadi pelanggaran hak pemegang alas hak yang sah, pada prinsipnya telah ada mekanisme perlawanan eksekusi yang diatur dalam pasal 195 HIR/206 RBg pada saat eksekusi dilakukan. Namun, apabila hal itu diketahui belakangan, yaitu ketika proses eksekusi telah dilaksanakan dengan sempurna, maka menurut Mahkamah Agung alat pemulihan haknya adalah mekanisme gugatan ganti rugi terhadap Pemohon lelang, BUKAN terhadap pembeli lelang tersebut.

Artinya pemelang lelang sebagai pemegang hak atas risalah lelang dimaksud secara hukum mendapatkan perlindungan hukum dan untuk itu demi kepastian hukum dan kemanfaatan serta keadilan kepadaNya diberikan Hak Istimewa yang tentunya memiliki kekuatan Eksekutorial.

2. Objek Sengketa dalam Gugatan PARA PELAWAN telah mendapat putusan Hakim yang telah berkekuatan Hukum tetap berdasarkan

Halaman 15 dari 39 halaman Putusan Nomor 367/PDT/2020/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

putusan/penetapan pengadilan Negeri Jakarta Pusat dalam Perkara Penetapan No. 108/2006/Eks yang telah beberapa kali dilakukan perlawanan dan gugatan oleh PARA PELAWAN terhadap para pihak yang sama, obyek yang sama, dan materi pokok yang sama, dan telah mendapat putusan Hakim yang telah berkekuatan Hukum tetap, sebagaimana dimaksud dalam Putusan Peninjauan kembali MA-RI, tanggal 04 Oktober 2007, No.10 PK/Pdt/2007, Jo. Putusan Kasasi MA-RI, tanggal 22 Februari 2006, No.1688 K/Pdt/2004, Jo. Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta tanggal 11 Desember 2003 No. 429/Pdt/2003/PT.DKI, Jo. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 29 Mei 2003 No,18/Pdt.G/2003/PN. Jkt. Pst serta Putusan-Putusan dalam perkara perlawanan yang telah diajukan oleh PARA PELAWAN seperti :

- Putusan Mahkamah Agung R.I No. 737 PK/PDT/2012 Jo Putusan Mahkamah Agung R.I No. 2913 K/PDT/2010 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No. 620/PDT.G/BTH/PLW/2009/PT.DKI. Jo. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 108/PDT.G/BTH/PLW/2009/PN.JKT.PST.
- Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No. 216/PDT/2013/PT.DKI. Jo Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 165/Pdt.BTH/2012/PN.JKT.PST.
- Putusan Mahkamah Agung R.I No. 278 K/PDT/2017. Jo. Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No. 199/PDT/2016/PT.DKI. Jo. Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 162/PDT.G/PLW/2014/PN JKT.PST.
- Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 335/PDT/BTH/2013/PNJKT.PST.

Yang kesemua Putusan Perlawanan dan bantahan dari PARA PELAWAN dinyatakan sebagai Pelawan atau Pembantah yang tidak benar dan Pelawan dan Pembantah yang tidak jujur yang putusan-putusan tersebut diatas kesemuanya telah memiliki kekuatan hukum mengikat sehingga dengan demikian TERBUKTI bahwa gugatan yang diajukan PARA PELAWAN ini telah Ne bis in Idem dengan segala akibat hukumnya Gugatan PARA PELAWAN ditolak atau setidaknya-didaknya dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard);

B. GUGATAN KURANG PIHAK (plurium litis consortium);

1. Bahwa PARA PELAWAN secara hukum harusnya menarik PELAWAN VII sebagai pihak TERLAWAN atau TURUT TERLAWAN

Halaman 16 dari 39 halaman Putusan Nomor 367/PDT/2020/PT DKI



dalam perkara a quo, sebab PELAWAN VII adalah para pihak dalam permasalahan hukum pokok sengketa yang mempunyai urgensi untuk membuktikan hak keperdataannya maupun pertanggungjawaban hukumnya atas asal-usul serta setatus dan dasar hukum perolehan tanah sengketa sebagai warisan yang yang didapat oleh PELAWAN VII, namun demikian tidak ditariknya PELAWAN VII sebagai pihak TERLAWAN atau TURUT TERLAWAN dalam perkara aquo, maka gugatan PARA PELAWAN mengandung cacat formil sehingga gugatan PENGGUGAT dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard);

2. Bahwa PELAWAN VII bersama-sama dengan suaminya atas nama HADDY RONDONUWU adalah para pihak yang berutang kepada pihak TERLAWAN I sebagaimana tertuang dalam AKTA PENGAKUAN HUTANG No. 11 didepan Notaris & PPAT H, JAENUDIN, SH., namun demikian PARA PELAWAN secara nyata tidak menarik PELAWAN VII atau suaminya atas nama HADDY RONDONUWU sebagai subjek hukum dalam gugatan PARA PELAWAN sebagai TERLAWAN atau setidaknya tidaknya sebagai TURUT TERLAWAN, hal yang sama pun dengan jelas PARA PELAWAN tidak menarik Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Jakarta I (KPKNL JAKARTA I) sebagai pihak TERLAWAN atau setidaknya tidaknya sebagai TURUT TERLAWAN sebagai pihak yang melaksanakan lelang serta mengeluarkan Risalah Lelang kepada TERLAWAN II selaku Pembeli dan/atau pemenang lelang objek eksekusi, namun demikian PARA PELAWAN dengan jelas tidak menarik sebagai TERLAWAN atau TURUT TERLAWAN dalam perkara aquo, maka maka gugatan PARA PELAWAN mengandung cacat formil sehingga gugatan PENGGUGAT dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard) hal tersebut selaras dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 1421 K/Sip/1975 pada tanggal 8 Juni 1976 yang menyatakan :

“Bahwa tidak dapat diterimanya gugatan ini adalah karena kesalahan formil mengenai pihak yang seharusnya digugat, akan tetapi tidak digugat”.

3. Bahwa objek eksekusi adalah objek lelang eksekusi Pengadilan Negeri Jakarta Pusat berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 108/2006/EKS tertanggal 21 Agustus

Halaman 17 dari 39 halaman Putusan Nomor 367/PDT/2020/PT DKI



2008, Jo, Penetapan Nomor 108/2006/EKS tertanggal 13 Februari 2012 yang pada pelaksanaannya melalui perantara dari Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Jakarta I (KPNKL Jakarta I) pada tanggal 27 Februari 2018 berdasarkan permohonan dari Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Pusat melalui Juru Sita Pengadilan Negeri Jakarta Pusat sebagai pejabat penjual lelang atas objek eksekusi tersebut, sehingga demikian secara hukum dalam peraturan lelang hanya disebutkan tentang kewajiban penjual. Pasal 16 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK/06/ 2010 tentang petunjuk pelaksanaan lelang dinyatakan bahwa ;

1. Penjual/Pemilik Barang bertanggung jawab terhadap:
 - keabsahan kepemilikan barang,
 - a) keabsahan dokumen persyaratan lelang,
 - b) penyerahan barang bergerak dan/atau barang – tidak bergerak; dan
 - c) dokumen kepemilikan kepada Pembeli.
1. Penjual/Pemilik Barang bertanggung jawab terhadap gugatan perdata maupun tuntutan pidana yang timbul akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan di bidang lelang.
2. Penjual/Pemilik Barang bertanggung jawab atas tuntutan ganti rugi terhadap kerugian yang timbul karena ketidakabsahan barang dan dokumen persyaratan lelang.

Mendasari dasar hukum tersebut diatas, secara hukum kedudukan dari pada pejabat penjual atas objek lelang eksekusi adalah pihak yang bertanggungjawab atas gugatan perdata dan tuntutan pidana, maka secara hukum pula sebagai subjek hukum yang seharusnya ditarik oleh PARA PELAWAN sebagai TERLAWAN atau TURUT TERLAWAN dalam perkara aquo atas nama hukum adalah Panitera dan Juru Sita Pengadilan Negeri Jakarta Pusat sebagai pejabat pemohon dan/atau penjual lelang, namun demikian jelas dalam gugatan PARA PELAWAN tidak menarik Panitera dan/atau Juri Sita Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dalam perkara aquo semakin jelas dan terang gugatan PARA PELAWAN mengandung cacat secara formil dengan akibat hukum gugatan kurang Pihak sehingga patut gugatan PARA PELAWAN dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard) hal tersebut selaras dengan Yurisprudensi

Halaman 18 dari 39 halaman Putusan Nomor 367/PDT/2020/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mahkamah Agung RI Nomor 1421 K/Sip/1975 pada tanggal 8 Juni 1976 yang menyatakan :

“Bahwa tidak dapat diterimanya gugatan ini adalah karena kesalahan formil mengenai pihak yang seharusnya digugat, akan tetapi tidak digugat”.

C. TENTANG HUBUNGAN HUKUM ;

Bahwa Jurisprudensi MARI Nomor 565 K/SIP/1973 tanggal 21 Agustus 1974 dalam pertimbangannya menyatakan: “Gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima, karena dasar gugatan tidak sempurna, dalam hal ini karena hak Penggugat atas tanah sengketa tidak jelas”, dan Jurisprudensi MARI Nomor 4K/Sip/1985 tanggal 13 Desember 1985 dalam pertimbangannya menyatakan: “Syarat mutlak untuk menggugat seorang di depan pengadilan adalah adanya perselisihan hukum kedua belah pihak”; Putusan Nomor 113/PDT/2015/PT.MDN Halaman 8 Bahwa Penggugat tidak mempunyai kapasitas untuk mengajukan gugatan dalam perkara aquo karena Objek sengketa yang diklaim oleh Penggugat secara yuridis formal telah beralih menjadi milik TERLAWAN II berdasarkan perolehan sesuai dengan ketentuan hukum in casu lelang dan juga Gugatan PARA PELAWAN diperbuat dengan lewat waktu (kadaluarsa); Bahwa dengan beralihnya kepemilikan atas sebidang tanah dan bangunan yang ada di atasnya sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor : 1085 an WIDJAJA karena PARA PELAWAN tidak melaksanakan kewajibannya hukum bunyinya Putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum mengikat dan /atau ingkrhah kepada TERLAWAN I, demikian guna pemenuhan kewajiban PARA PELAWAN pada TERLAWAN I (pemohon lelang), maka dilakukanlah lelang Eksekusi objek sengketa berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dalam Perkara No. 108/2006.Eks tertanggal 13 Februari 2012 yang pada pelaksanaan telah dilakukan lelang sebanyak 13 kali namun tidak terjual karena tidak ada peminat atau pembeli lelang, sehingga pada tanggal 27 Februari 2018 objek sengketa dimaksud laku terjual dalam pelelangan terbuka untuk umum di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dan TERLAWAN II dengan itikad baik dan patut untuk dilindungi tercatat sebagai pemenang lelang, hingga demikian secara hukum peralihan hak kepemilikan objek eksekusi tersebut berdasarkan Risalah Lelang Nomor ; 111/25/2018 tertanggal 27 Februari 2018 yang dikeluarkan oleh KPKNL Jakarta 1 sebagai AKTA JUAL BELI (AJB)

Halaman 19 dari 39 halaman Putusan Nomor 367/PDT/2020/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

maka, PUTUSLAH HUBUNGAN HUKUM PARA PELAWAN atas sebidang tanah dan bangunan yang ada di atasnya sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor 1085 an WIDJAJA, sehingga PARA PELAWAN dan TERLAWAN I tidak lagi mempunyai hubungan hukum dan tidak mempunyai perselisihan hukum lagi dengan TERLAWAN II;

D. Gugatan PARA PELAWAN kabur atau isinya gelap (Obscur Libel);

Bahwa objek gugatan dan objek eksekusi yang didalilkan oleh PARA PELAWAN dalam posita gugatannya kabur dan tidak jelas baik dasar hukumnya maupun batas-batas tanah dari objek eksekusi atas rumah tinggal yang terletak di Jl. Kelinci III, No. 65, Rt. 015/Rw. 04, Kel, Pasar Baru, Jakarta Pusat, begitupun terhadap Risalah Lelang No. 111/25/2016 tanggal 28 Desember 2018 yang didalilkan oleh PARA PELAWAN kabur dan tidak jelas karena TERLAWAN II bukan sebagai pemegang hak atas risalah lelang dimaksud oleh PARA PELAWAN tersebut, sehingga jelas dan terang gugatan PARA PELAWAN isinya gelap atau tidak jelas sehingga mengakibatkan gugatan PARA PELAWAN abscur libel dengan akibat hukum gugatan tidak dapat diterima;

Hal tersebut diatas selaras dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI sebagaimana ditegaskan dibawah ini sebagai berikut :

Putusan Mahkamah Agung RI No. 1159 K/PDT/1983 tanggal 23 Oktober 1984 yang menyatakan “ Gugatan yang tidak menyebut batas-batas objek sengketa dinyatakan obscur libel dan gugatan tidak dapat diterima”.

Putusan Mahkamah Agung RI No. 1149 K/Sip/1979 tanggal 17 April 1979 yang menyatakan “ Bila tidak jelas batas-batas tanah sengketa, maka gugatan tidak dapat diterima”.

Putusan Mahkamah Agung RI No. 565 K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1974 yang menyatakan “ kalau objek gugatan tidak jelas, maka gugatan tidak dapat diterima”.

Bahwa sebagaimana pada buku Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan Buku II, Cetakan ke-5, Mahkamah Agung RI, Tahun 2004, halaman 144-148, yaitu:

“Perlawanan tereksekusi terhadap sita eksekusi barang bergerak dan barang tidak bergerak diatur dalam Pasal 207 HIR atau Pasal 225 RBg.”

“Perlawanan pihak ketiga terhadap sita conservatoir, sita revindacatoir dan sita eksekusi, hanya dapat diajukan atas dasar hak milik, jadi hanya dapat diajukan oleh pemilik atau orang yang merasa bahwa ia adalah

Halaman 20 dari 39 halaman Putusan Nomor 367/PDT/2020/PT DKI

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



pemilik barang yang disita dan diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri dari Pengadilan Negeri yang secara nyata menyita (Pasal 195 (6) HIR, Pasal 206 (6) RBg).

“Perlawanan pihak ketiga adalah upaya hukum luar biasa dan oleh karenanya pada azasnya tidak menangguhkan eksekusi.”

Bahwa sebagaimana pada buku Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata, karangan M. Yahya Harahap, S.H., halaman 314-315, yaitu:

“Salah satu syarat agar perlawanan dapat dipertimbangkan sebagai alasan untuk menunda eksekusi, harus diajukan ‘sebelum’ eksekusi dijalankan. Kalau eksekusi sudah dijalankan, tidak ada relevansinya untuk menunda eksekusi. Lagi pula menurut yurisprudensi pun, seperti dalam Putusan MA tanggal 31 Agustus 1977 No. 697 K/Sip/1974, ditegaskan tentang formalitas pengajuan perlawanan terhadap eksekusi harus diajukan sebelum penjualan lelang dijalankan (sebelum eksekusi dijalankan). Kalau eksekusi sudah selesai dijalankan, upaya yang dapat diajukan pihak ketiga untuk membatalkan eksekusi harus melalui ‘gugatan’.

Begitu juga dalam Putusan MA No. 786 K/Pdt/1988, antara lain ditegaskan:

- derden verzet atas eksekusi berdasarkan alasan sebagai pemilik dapat dibenarkan asal diajukan sebelum eksekusi selesai;
- sehubungan dengan itu, oleh karena perlawanan diajukan pada saat sita eksekusi diajukan, Pengadilan Negeri diperintahkan untuk mengangkat sita eksekusi.”

Bahwa tereksekusi dapat mengajukan “gugatan” terhadap eksekusi, dengan formalitas:

1. Pihak tereksekusi adalah pihak ketiga;
2. Pihak ketiga tersebut adalah pemilik dari objek eksekusi, baik itu pemegang hak milik, HGU (Hak Guna Usaha), HGB (Hak Guna Bangunan), Hak Pakai, termasuk penanggung Hak Tanggungan dan Hak Sewa;
3. Pengajuan gugatan dilakukan setelah eksekusi sudah selesai dijalankan.

Bahwa tereksekusi dapat mengajukan “perlawanan” dengan formalitas:

1. Perlawanan harus diajukan sebelum penjualan lelang dijalankan (sebelum eksekusi dijalankan);

Halaman 21 dari 39 halaman Putusan Nomor 367/PDT/2020/PT DKI



2. Alasan perlawanan adalah untuk menunda eksekusi;
3. Pihak-pihak yang melakukan perlawanan adalah:
4. Objek perlawanan dapat berupa:
 - Putusan verstek bagi tergugat yang tidak hadir;
 - Sita eksekusi bagi tergugat;
 - Sita conservatoir, sita revindacatoir, dan sita eksekusi bagi pihak ketiga.
5. Waktu pengajuan perlawanan adalah sebelum penjualan lelang dijalankan (sebelum eksekusi dijalankan).

Bahwa dengan demikian, berdasarkan hal yang telah diuraikan tersebut diatas, maka jika memang PARA PELAWAN mengajukan gugatan perlawanan dengan terlebih dahulu tidak memenuhi formalitas yang telah diuraikan pada uraian tersebut diatas secara formal yuridis, dengan demikian PARA PELAWAN memasukkan dalil gugatan dan dalil perlawanan tersebut menjadi satu mengakibatkan surat gugatan/perlawanan dari Pelawan menjadi tidak jelas dasar hukumnya. Oleh karena pihak yang mengajukan, waktu pengajuan dan alasan hukum untuk mengajukan kedua dalil tersebut terdapat perbedaan yang prinsipal pada formalitasnya. Sehingga dengan demikian menjadikan surat gugatan perdata/perlawanan dari PARA PELAWAN menjadi obscur libel (tidak secara jelas dan terang).

Bahwa formalitas dari perlawanan, yakni perlawanan harus diajukan sebelum penjualan lelang dijalankan atau sebelum eksekusi dijalankan, karena alasan perlawanan adalah untuk menunda eksekusi.

Bahwa dari uraian keseluruhan dalil tersebut di atas, TERLAWAN II secara hukum menyimpulkan bahwa surat gugatan perdata yang digabung dengan dalil perlawanan dari PARA PELAWAN adalah obscur libel dan tidak memenuhi formalitas dari surat gugatan perdata atau perlawanan terhadap lelang eksekusi, oleh karena itu sudah sepantasnya surat gugatan perdata/perlawanan tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard).

II. TENTANG POKOK PERKARA ;

1. Bahwa segala sesuatu yang TERLAWAN II uraikan pada bahagian eksepsi di atas merupakan bahagian yang tidak dipisahkan dengan dalil-dalil pada bahagian pokok perkara ini;

Halaman 22 dari 39 halaman Putusan Nomor 367/PDT/2020/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa TERLAWAN II secara tegas menolak seluruh dalil-dalil dari PARA PELAWAN kecuali yang secara tegas diakui kebenaran hukumnya oleh TERLAWAN II;
2. Bahwa PARA PEMBANTAH adalah Pembantah yang tidak jujur dan tidak benar sebagai mana telah diuraikan dalam Eksepsi, oleh karenanya Bantahan dari PARA PEMBANTAH harus ditolak seluruhnya ;
3. Bahwa Putusan PARA PEMBANTAH sebagai pembantah yang tidak jujur dan tidak benar serta Perlawanan Pembantah/bantahan pembantah telah nebis in idem berdasarkan putusan hukum sebagai berikut dibawah ini :
 - 3.1. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 108/PDT.G/BTH/PLW/2009/PN.JKT.PST., Jo, Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No. 620/PDT.G/BTH/PLW/2009/P.T.DKI., Jo, Putusan Mahkamah Agung R.I No. 2913 K/PDT/2010., Jo, Putusan Mahkamah Agung R.I No. 737 PK/PDT/2012 ;
 - 3.2. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 165/PDT.BTH/2012/PN.JKT.PST., Jo, Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No. 216/PDT/2013/PT.DKI.;
 - 3.3. Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 162/PDT.G/PLW/2014/PN .JKT.PST., Jo, Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No. 199/PDT/2016/PT.DKI., Jo, Putusan Mahkamah Agung R.I No. 278 K/PDT/2017.
 - 3.4. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 335/PDT/BTH/2013/PN.JKT.PST.
4. Bahwa perkara Bantahan dari PARA PEMBANTAH atas objek eksekusi berupa tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Kelinci 111/65, Rt 15/Rw 04. Kelurahan Pasar Baru . Kecamatan Sawah Besar , Jakarta Pusat, sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik Nomor: 1085 Seluas seluas 40 M persegi (empat puluh meter persegi) berikut bangunan 2 (dua) lantai yang ada diatasnya adalah sebagai warisan yang diperoleh Ong Sio Mie, sehingga Bantahan Dari Pembantah Gunawan Widjaya, cs, telah ditolak. Oleh karenanya Bantahan dari Para Pembantah harus ditolak seluruhnya ;
5. Bahwa oleh karena objek perkara aquo telah pernah diputus oleh Pengadilan sebagaimana disampaikan dalam Eksepsi dan dalam

Halaman 23 dari 39 halaman Putusan Nomor 367/PDT/2020/PT DKI



pokok perkara ini. TERLAWAN II dengan ini memohon kepada Yang Mulia Ketua Majelis Hakim berkenan menolak Bantahan dari PARA PEMBANTAH seluruhnya dan menghukum para Pembantah membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

6. Bahwa keikutsertaan TERLAWAN II sebagai peserta lelang berawal dari berita Pengumuman ke – I (Pertama) Lelang Eksekusi Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 108/2006/Eks., pada pada Media Koran Rakyat Merdeka tertanggal 29 Januari 2018 dan Pengumuman ke –II (kedua) Lelang Eksekusi Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 108/2006/Eks., pada tanggal 13 Februari 2018 serta Ralat Pengumuman Lelang Eksekusi Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 108/2006/Eks., pada tanggal 22 September 2018;
7. Bahwa pada masing-masing berita Pengumuman Lelang sebagaimana dijelaskan dalam poin 7 tersebut diatas, sangat jelas berisikan :

“ Atas perintah Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat berdasarkan Penetapan tanggal 13 Februari 2012 No. 108/2006/Eks pada hari Selasa, tanggal 27 Februari 2018 Pukul 10.00 WIB oleh BUKAERI, SH., MH. Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Pusat ... Dst terhadap :

- 1) Sebidang tanah dan bangunan rumah terletak (dikenal) di Jalan Kelinci III/65, Rt. 015. Rw. 004, Kelurahan Pasar Baru, Kecamatan Sawah besar, Jakarta Pusat. Sedangkan bangunan/rumah tersebut berlantai ubin, dinding beton, atap genteng, bangunan mana terdiri dari 2 (dua) lantai, dengan batas-batas:

- Sebelah depan : Jalan kelinci III ;
- Sebelah kanan : Rumah no. 63;
- Sebelah kiri : Gardu Listrik S-20;
- Sebelah belakang : Rumah Peduduk;

Yang telah diletakan sita eksekusi sesuai dengan berita acara sita eksekusi tanggal 27 Agustus 2018, No.108/2008/Eks.

- 2) 1 (satu) unit mobil Yaris No. Pol.B-1960-GL,warna silver,yang sekarang berada di pelataran perparkiran Mega Gelodok Kemayoran p-1 BA-06;

Yang telah diletakan sita eksekusi sesuai dengan Berita Acara sita eksekusi tanggal 27 Agustus 2008, No.108/2008/Eks.

Halaman 24 dari 39 halaman Putusan Nomor 367/PDT/2020/PT DKI



- 1) Bahwa terhadap sebidang tanah/rumah sebagai mana tersebut di atas telah disebutkan sebesar RP.485.885.878,- , (empat ratus delapan puluh lima juta delapan ratus delapan puluh lima ribu delapan ratus tujuh puluh delapan rupiah) dan ditetapkan uang jaminan sebesar RP. 242.942.939, - (dua ratus empat puluh dua juta sembilan ratus empat puluh dua ribu sembilan ratus tiga puluh semilan rupiah).
- 2) Bahwa terhadap 1 (satu) unit mobil Yaris No. Pol. B-1960-GL, warna silver, sebagaimana tersebut di atas telah ditetapkan harga sebesar RP.67.685.439,3,- (enam puluh tujuh juta enam ratus delapan puluh lima ribu empat ratus tiga puluh sembilan koma tida sen), dan ditetapkan uang jaminan harga limit sebesar RP.33.842.719,- (tiga puluh tiga juta delapan ratus empat puluh dua ribu tujuh ratus sembilanbelas rupiah);

Pelelangan tersebut untuk memenuhi kewajiban termohon eksekusi kepada pemohon eksekusi sebagai mana tertuang dalam :

“Putusan Peninjauan kembali MA-RI, tanggal 04 Oktober 2007, NO.10 PK/Pdt/2007,Jo. Putusan Kasasi MA-RI,tanggal 22 Februari 2006,No.1688 K/Pdt/2004,Jo.putusan pengadilan tinggi DKI Jakarta tanggal 11 Desember 2003 No.429/ Pdt/ 2003/ PT.DKI,Jo.putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 29 Mei 2003 No,18/Pdt.G/2003/PN.Jkt.Pst.”

SYARAT-SYARAT LELANG :

1. Setiap peserta harus menyetorkan uang jaminan ke rekening penampungan KPKNL Jakarta 1 Rekening No : 10541039 atas nama RPL-019-KPKNL-Jakarta 1. Pada PT.Bank Negara Indonesia (BNI) Persero.Tbk.Cabang Jakarta Keramat paling lambat efektif 1 (satu) hari sebelum pelaksanaan lelang,dengan mencantumkan nama penyetor/peserta pada slip setoran.
2. Peserta lelang wajib melakukan pendaftaran kepada pejabat lelang dengan melampirkan bukti setoran asli/sah,fotocopy KTP/identitas diri lainnya dan fotocopy Nomor pokok wajib pajak (PNWP).
3. Pemenang lelang yang ditunjuk wajib melunasi harga lelang dan bea lelang sebesar 2% dalam waktu 5 (lima) hari kerja sejak di tunjuk sebagai pemenang lelang dan melunasi BPHTB sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Halaman 25 dari 39 halaman Putusan Nomor 367/PDT/2020/PT DKI



4. Penawaran lelang dilakukan langsung dengan cara lisan dan harga penawaran semakin meningkat.
5. Apabila sampai waktu yang ditentukan pemenang lelang belum melunasi harga lelang maka pemenang lelang tersebut dinyatakan wanprestasi dan uang jaminan lelang menjadi milik Negara yang disetorkan ke kas negara.
6. Semua barang yang dijual dalam kondisi sesungguhnya di lokasi dengan semua cacat dan kekurangannya.
7. Setiap peserta lelang wajib melakukan penawaran setidaknya sama dengan nilai limit. Dalam hal peserta lelang tidak melakukan penawaran sebagaimana dimaksud dikenakan sanksi tidak diperbolehkan mengikuti lelang selama 3 bulan Di wilayah kerja KPKNL Jakarta.
8. Informasi lebih lanjut dapat menghubungi bagian eksekusi Pengadilan Negeri Jakarta Pusat.
8. Bahwa berdasarkan apa yang telah diuraikan dalam Pengumuman berita Lelang Eksekusi sebagaimana diuraikan kembali tersebut diatas, TERLAWAN II melalui kuasanya SUWARNI berdasarkan Surat Kuasa khusus tertanggal 26 Februari 2018 ikut mendaftar dan menyetorkan uang jaminan ke rekening penampungan KPKNL Jakarta 1 Rekening No : 10541039 atas nama RPL-019-KPKNL-Jakarta 1. Pada PT. Bank Negara Indonesia (BNI) Persero.Tbk. Cabang Jakarta Kramat terhadap 2 (dua) objek lelang sebagaimana dimaksud pada pengumuman lelang tersebut diatas, pada poin 1). dan Poin 2). Yang masing-masing limit jaminan : sebesar RP. 242.942.939, - (dua ratus empat puluh dua juta sembilan ratus empat puluh dua ribu sembilan ratus tiga puluh sembilan rupiah), untuk tanah dan bangunan rumah gang kelinci III/65, RT. 015. RW. 004, Kel, Pasar Baru, Kec, Sawah Besar, Jakarta Pusat, dan sebesar RP.33.842.719,- (tiga puluh tiga juta delapan ratus empat puluh dua ribu tujuh ratus sembilan belas rupiah) untuk 1 (satu) unit mobil Yaris No. Pol. B-1960-GL, warna silver;
9. Bahwa setelah semua syarat dan dokumen-dokumen lelang telah dipenuhi oleh TERLAWAN II melalui kuasanya, maka sesuai dengan pengumuman berita lelang pada koran Rakyat Merdeka, pada tanggal 27 Februari 2018 bertempat di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat TERLAWAN II ditunjuk sebagai pemenang lelang oleh Pejabat

Halaman 26 dari 39 halaman Putusan Nomor 367/PDT/2020/PT DKI



Lelang atas nama Hendy Kurniawan, SE/NIP. 198209222003121002 atas 2 (dua) objek lelang sebagaimana dimaksud dalam berita pengumuman lelang dimaksud berdasarkan Surat Keterangan dan Kutipan Risalah lelang Nomor 111/25/2018 tertanggal 27 Maret 2018 dan Kutipan Risalah Lelang Nomor : 110/25/2018 tertanggal 08 Maret 2018.

10. Bahwa benar sesuai dengan "RISALAH LELANG No. 111/25/2018 tertanggal 27 Maret 2018 TERLAWAN II adalah pembeli lelang atas 2 (dua) objek lelang dimaksud (untuk selanjutnya disebut objek lelang); Demikian pula selaku pembeli lelang yang beritikad baik TERLAWAN II telah membayar Bea Lelang sebesar 2 % (untuk tanah dan bangunan) 3 % (untuk 1 (satu) Unit Mobil Yaris) dan telah membayar lunas harga lelang tersebut sebesar Rp 495.720.000,- (empat ratus sembilan puluh lima tujuh ratus dua puluh ribu rupiah) (untuk tanah dan bangunan) dan sebesar Rp. 71.070.000,- (tujuh puluh satu juta tujuh puluh ribu rupiah) (untuk 1 (satu) Unit Mobil Yaris) melalui Rekening No : 10541039 atas nama RPL-019-KPKNL-Jakarta 1. Pada PT. Bank Negara Indonesia (BNI) Persero.Tbk. Cabang Jakarta Kramat sesuai KWITANSI No. 155/kw/III/2018 yang ditanda tangani oleh Bendahara Penerima atas nama Siti Mursidah pada tanggal 06-03- 2018, dan KWITANSI No. 156/kw/III/2018 yang ditanda tangani oleh Bendahara Penerima Siti Mursidah pada tanggal 06-03- 2018
11. Bahwa TERLAWAN II selain membayar bea lelang sebesar 2 dan 3 % tersebut diatas, juga telah membayar Bea Perolehan Hak Atas tanah Dan Bangunan (PHTB) sebesar Rp. 23. 300.000, 00,-(dua puluh tiga juta tiga ratus ribu rupiah) sekaligus juga juga telah membayar Tunggalan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) PARA PELAWAN yang tidak dibayar oleh PARA PELAWAN sendiri selama 10 (sepuluh) tahun sebesar Rp. 7, 485, 241,- (tujuh juta empat ratus delapan puluh lima dua ratus empat puluh satu rupiah) berdasarkan Resi Pembayaran SPPT tertanggal 16 Maret 2018;
12. Bahwa dalil PARA PELAWAN pada poin 1 halaman 3 gugatannya menyebutkan " Risalah Lelang No. 111/25/2016 tanggal 28 Desember 2018 adalah tidak benar dan keliru, sehingga oleh karenanya TERLAWAN II mensomir PARA PELAWAN untuk

Halaman 27 dari 39 halaman Putusan Nomor 367/PDT/2020/PT DKI



membuktikan kebenaran dalil tersebut pada agenda pembuktian nantinya dalam persidangan ini ;

13. Bahwa Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 95/2018/EKS tertanggal 28 November 2018 adalah tindak lanjut pelaksanaan atau eksekusi dari Risalah Lelang yang diperoleh oleh TERLAWAN II atas pembelian objek lelang eksekusi pengadilan negeri Jakarta Pusat tertanggal 27 Februari 2018 di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang dimohonkan oleh TERLAWAN II setelah diperingatkan dalam bentuk tegoran aannimaning 1 dan 2 oleh Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat akan tetapi PARA PELAWAN tidak secara suka rela meninggalkan dan/atau mengosongkan objek lelang sehingga memerlukan eksekusi paksa dan memerlukan bantuan dari aparat kepolisian serta 11 (sebelas intansi pemerintah) yang pada pelaksanaannya tanggal 20 Desember 2018 gagal akibat perlawanan dari PARA PELAWAN yang dibantu segerombolan orang yang tidak dikenal, hingga demikian terpaksa Eksekusi kedua dilaksanakan hingga berhasil meski ada perlawanan dari PARA PELAWAN tetapi eksekusi tersebut berlangsung dengan sempurna yang pada akhirnya objek eksekusi diserahkan kepada kuasa TERLAWAN II sesuai berita acara eksekusi pengosongan, jonto berita acara penyerahan hasil eksekusi pengosongan tertanggal 9 Januari 2019 dalam keadaan pintu bangunan rumah tersebut dalam keadaan terkunci dengan rantai dan gembok ;
14. Bahwa objek eksekusi berupa tanah dan bangunan yang terletak di jalan kelinci III, No. 65, RT. 015/RW.004, Kelurahan Pasar Baru, Kecamatan Sawah besar, Jakarta Pusat sebagai hasil warisan yang didapat oleh PELAWAN VII telah diajukan bantahan oleh GUNAWAN WIDJAJA (in casu PELAWAN II) untuk diuji kebenarannya dan atas bantahan tersebut, Pengadilan Negeri Jakarta Pusat TELAH memeriksa, meneliti dan memutus objek tersebut yang dikuatkan oleh Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta sampai Putusan Mahkamah Agung RI (vide Putusan bantahan Pengadilan Negeri No. 108/Pdt.G/Bth/2009/PN. Jkt.Pst tertanggal 3 Agustus 2009, Jo. Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No. 620/Pdt/2009/PT.DKI tertanggal 24 Maret 2010, Jo. Putusan Mahkamah Agung RI No. 2913 K/Pdt/2010 tertanggal 26 April 2011 yang telah memiliki

Halaman 28 dari 39 halaman Putusan Nomor 367/PDT/2020/PT DKI



kekuatan hukum mengikat dengan Amar Putusan Menyatakan Pembantah adalah Pembantah yang tidak benar;

15. Bahwa tidak ada satu putusan hukum pun yang telah menyatakan bahwa segala proses serta turutannya atas pelaksanaan maupun tindak lanjut dari Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 108/2006/Eksekusi tertanggal 21 Agustus 2008, Jo, Penetapan Nomor 108/2006/EKS tertanggal 13 Februari 2012 dinyatakan cacat hukum serta tidak mempunyai kekuatan mengikat, sehingga demikian dalil dari PARA PELAWAN pada poin 5 halaman 5 gugatannya tidak beralasan hukum sama sekali sehingga patut dan layak untuk dikesampingkan oleh Yang Mulia Majelis Hakim;
16. Bahwa TERLAWAN II menolak secara tegas dan keras dalil PARA PELAWAN pada poin 6 halaman 5 sebab TERLAWAN II tidak mengajukan permohonan eksekusi yang menyebutkan dalam perkara antara Budiyanto sebagai pemohon eksekusi melawan Widjaja/Ahli Waris Widjaja sebagai termohon eksekusi melainkan mengajukan permohonan eksekusi pengosongan tanah dan bangunan berdasarkan Risalah Lelang yang diperoleh oleh TERLAWAN II sebagai AKTA JUAL BELI (AJB) dari Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Jakarta I, lagi pula Surat Penetapan tersebut bukanlah prodak dari TERLAWAN II melainkan dari Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang dalam perkara aquo tidak ditarik sebagai pihak TERLAWAN atau TURUT TERLAWAN oleh PARA PELAWAN;
17. Bahwa TERLAWAN II secara tegas menolak dalil PARA PELAWAN yang menyatakan bahwa "eksekusi pengosongan yang di mohonkan TERLAWAN II patut di nyatakan cacat hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum karena telah merugikan para PELAWAN selaku pihak ketiga yang turut berhak secara hukum memiliki hak mewarisi rumah tinggal a quo yang saat ini menjadi obyek eksekusi pengosongan yang di mohonkan oleh TERLAWAN II, akibat keteledoran dan kelalaian TERLAWAN II dalam membeli secara lelang yang tidak meneliti dahulu hak kepemilikan dari rumah tinggal yang di belinya melalui lelang a quo. Oleh karena itu permohonan eksekusi pengosongan rumah tinggal a quo yang telah di mohonkan TERLAWAN II seyogyanya meski di kesampingkan". Dengan penolakan sebagai berikut :

Halaman 29 dari 39 halaman Putusan Nomor 367/PDT/2020/PT DKI



- 17.1. Bahwa eksekusi pengosongan yang dimohonkan oleh TERLAWAN II adalah berdasarkan hukum akibat hukum atas peralihan hak sebidang tanah dan bangunan objek eksekusi yang diperoleh melalui pembelian lelang terbuka untuk umum di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tertanggal 27 Februari 2018 sebagai objek lelang eksekusi Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang merupakan AKTA JUAL BELI (AJB) yang dikeluarkan oleh Pejabat Lelang dari Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Jakarta I, sehingga permohonan eksekusi dari TERLAWAN II adalah tindak lanjut dari RISALAH LELANG untuk menikmati barang yang telah dibeli dan mendapat perlindungan hukum dalam rangka menguasai barang miliknya dari penguasaan pihak lain;
- 17.2. Bahwa berdasarkan pada Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor 6/KN/2013 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan lelang, dimana sebelum melakukan Pelaksanaan Lelang Pemohon Lelang harus melengkapi Dokumen Persyaratan Lelang, untuk Lelang Eksekusi Pengadilan terdiri dari :
- Salinan /fotokopi putusan dan/atau penetapan pengadilan;
 - Salinan/fotokopi penetapan aanmaning/teguran kepada tereksekusi dari ketua pengadilan;
 - Salinan/fotokopi penetapan sita oleh ketua pengadilan;
 - Salinan/fotokopi Berita Acara Sita;
 - Salinan/fotokopi Perincian Hutang/jumlah kewajiban tereksekusi yang harus dipenuhi, kecuali untuk pembagian harta gono-goni
 - Salinan/fotokopi Surat Pemberitahuan Lelang kepada termohon eksekusi;
 - Asli dan/atau fotokopi bukti kepemilikan/hak apabila berdasarkan peraturan perundang-undang diperlukan adanya bukti kepemilikan/hak, atau apabila bukti kepemilikan/hak tidak dikuasai, harus ada surat pernyataan/surat keterangan dari Penjual bahwa barang-barang tersebut tidak disertai bukti kepemilikan/hak dengan menyebutkan alasannya.

Halaman 30 dari 39 halaman Putusan Nomor 367/PDT/2020/PT DKI



18. Berdasarkan pada poin 18.2 tersebut diatas, sudah sangat jelas bahwa dalil PARA PELAWAN tidak beralasan dan tidak mendasar, oleh karena Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Jakarta I sudah menerapkan Prinsip Kehati-hatian dalam menggunakan kewenangan untuk dalam melaksanakan lelang objek eksekusi tersebut sesuai dengan peraturan perundang-undangan;
19. Bahwa karena seluruh persyaratan lelang dan prosedur telah dilalui sesuai ketentuan yang berlaku dan pelaksanaan lelang atas obyek lelang mengakibatkan adanya peralihan hak sehingga sudah sepatutnya pembeli lelang yang sah dan beritikad baik mendapat perlindungan hukum untuk menikmati barang yang dibeli dengan tenteram dan bebas dari tuntutan hokum;
- Hal ini sesuai yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1230 K/SIP/1980 yang menyatakan bahwa "Jual beli yang beritikad baik harus mendapat perlindungan hukum yaitu disahkan jual-belinya".
20. Bahwa pelaksanaan penjualan lelang yang dilakukan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Jakarta I, berdasarkan Risalah Lelang Nomor ; 111/25/2018 tertanggal 27 Maret 2018 adalah sah menurut hukum, sehingga dalam hal ini TERLAWAN II sebagai Pembeli Lelang adalah pembeli yang sah dan harus mendapat perlindungan hukum sesuai ;
- Yurisprudensi putusan MARI Nomor 251 K7 Sip/1958 tanggal 26 Desember 1958 yang berbunyi :
"Pembeli yang telah bertindak dengan itikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap sah".
 - Putusan Mahkamah Agung RI No. 251 K/SIP/1958 tanggal 26 Desember 1958 :
"Pembeli yang telah bertindak dengan itikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap syah".
 - Putusan Mahkamah Agung RI No. 1230 K/SIP/1980 tanggal 29 Maret 1982: "
"Pembeli yang beritikad baik harus mendapat perlindungan hukum".

Halaman 31 dari 39 halaman Putusan Nomor 367/PDT/2020/PT DKI



- Putusan Mahkamah Agung RI No. 3201 K/Pdt/1991 tanggal 30 Januari 1996 ;
"Pembeli yang beritikad baik harus dilindungi".
 - Putusan Mahkamah Agung RI Na.52 K/SIP/1975 tanggal 23 September 1975 :
"Pembeli yang beritikad baik harus dilindungi"
 - Putusan Mahkamah Agung RI No. 1237 K/SIP/1973 tanggal 15 April 1976:
"Pembeli dengan itikad baik harus mendapat perlindungan hukum".
 - Putusan Mahkamah Agung RI No. 821 K/SIP/1974 tanggal 28 April 1976:
"Pembeli dengan itikad baik harus dilindungi".
21. Bahwa oleh karena Pemenang Lelang dianggap sungguh-sungguh telah mengetahui apa yang telah ditawarkan/dibeli olehnya. Apabila terdapat kekurangan atau kerusakan, baik yang terlihat atau tidak terlihat atau terdapat cacat lainnya terhadap barang yang telah dibelinya itu, maka ia tidak berhak untuk menolak menarik diri kembali setelah pembeliannya disahkan dan melepaskan semua hak untuk meminta ganti kerugian berupa apapun juga.
22. Bahwa barang yang terjual, pada saat itu juga, menjadi hak dan tanggungan pembeli dan apabila barang itu berupa tanah dan rumah, pembeli harus segera mengurus/ membalik nama hak tersebut atas namanya;
23. Bahwa pemenang lelang tidak diperkenankan untuk menguasai barang yang telah dibelinya itu sebelum uang pembelian dipenuhi/dilunasi seluruhnya, yaitu harga pokok, bea lelang dan uang miskin. Kepada pembeli lelang diserahkan tanda terima pembayaran;
24. Bahwa selanjutnya PARA PELAWAN telah pula mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat sebagaimana terdaftar dalam roll perkara No. 308/Pdt.G/2018/Pn.Jkt.Pst terhadap TERLAWAN I sebagai TERGUGAT I, TERLAWAN II sebagai TERGUGAT II, HADDY RONDONUWU sebagai TURUT TERGUGAT I, Notaris & PPAT H, JAENUDIN, SH., sebagai TURUT TERGUGAT II, Kepala Kantor Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL Jakarta I) sebagai TURUT

Halaman 32 dari 39 halaman Putusan Nomor 367/PDT/2020/PT DKI



TERGUGAT III, Kepala Badan Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat sebagai TURUT TERGUGAT IV, namun demikian gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang diajukan oleh PARA PELAWAN dinyatakan NEBIS IN IDEM oleh Majelis Hakiim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang diputuskan pada tanggal 6 Mei 2019 sehingga gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang diajukan oleh PARA PELAWAN tidak diterima;

25. Bahwa secara keseluruhan dalil-dalil gugatan Penggugat dalam perkara ini adalah dalil-dalil yang bersifat hampa tanpa didukung oleh fakta-fakta hukum dan bukti-bukti yang bersifat authentic, oleh karenanya demi hukum patut untuk ditolak;

Berdasarkan hal-hal yang TERLAWAN II uraikan diatas, untuk dan atas nama hukum, Kami mohon DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA sesuai Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakrta Pusat sebagaimana tertuang dalam Risalah Lelang No. 111/25/2018 tertanggal 27 Maret 2018, berkenan Yang Terhormat Majelis Hakim Yang Mulia untuk menyatakan menolak gugatan PARA PELAWAN seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijverklaard); dengan Amar Putusan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI ;

- Menerima Eksepsi TERLAWAN II untuk seluruhnya.

DALAM POKOK PERKARA ;

- Menolak Gugatan Perlawanan PARA PELAWAN/Bantahan PARA PELAWAN untuk seluruhnya;
- Menyatakan secara hukum bahwa Gugatan PARA PELAWAN/Bantahan PARA PELAWAN merupakan PARA PELAWAN/Pembantah yang tidak benar;
- Menyatakan secara hukum bahwa Gugatan PARA PELAWAN/Bantahan PARA PELAWAN merupakan PARA PELAWAN/Pembantah yang tidak Jujur ;
- Menyatakan secara hukum bahwa TERLAWAN II adalah pembeli lelang yang beritikad baik dan harus mendapat perlindungan hukum;
- Menghukum PARA PELAWAN untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, terhadap gugatan para Pelawan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Pusat telah menjatuhkan putusan Nomor 9/PDT.BTH/2019/PN Jkt Pst tanggal 9 Desember 2019 yang amarnya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI :

- Menolak eksepsi Para Terlawan seluruhnya ;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menyatakan Para Pelawan adalah pelawan yang tidak benar ;
2. Menolak perlawanan Para Pelawan seluruhnya ;
3. Menghukum Para Pelawan untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.1.721.000,- (satu juta dua puluh satu ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tersebut, Para Pembanding semula Para Pelawan telah menyatakan banding sesuai Akta Permohonan Banding Nomor 195/SRT.PDT.BDG/2019/PN.JKT.PST jo Nomor 09/Pdt.Bth/2019/PN Jkt Pst tanggal 17 Desember 2019 dan telah diberitahukan kepada Terbanding I semula Terlawan I pada tanggal 18 Februari 2020, kepada Terbanding II semula Terlawan II pada tanggal 10 Maret 2020 ;

Menimbang, bahwa para Pembanding semula Para Pelawan telah mengajukan memori banding tanggal 14 Januari 2020 sesuai dengan Akta Penerimaan Memori Banding Nomor 09/Pdt.Bth/2019/PN Jkt Pst yang diterima di kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 14 Januari 2020, dan memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan kepada Kuasa Hukum Terbanding I semula Terlawan I pada tanggal 18 Februari 2020, kepada Terbanding II semula Terlawan II pada tanggal 10 Maret 2020;

Menimbang, bahwa Terbanding I semula Terlawan I telah mengajukan kontra memori banding tanggal 28 Februari 2020 sesuai dengan Akta Penerimaan Kontra Memori Banding Nomor 09/Pdt.Bth/2019/PN Jkt Pst yang diterima di kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 6 Maret 2020, dan memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan kepada Para Pembanding semula para Pelawan pada tanggal 5 Mei 2020 ;

Menimbang, bahwa Terbanding II semula Terlawan II telah mengajukan kontra memori banding tanggal 12 Maret 2020 yang diterima di kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 23 Maret 2020, dan memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan kepada Para Pelawan pada tanggal 5 Mei 2020 ;

Halaman 34 dari 39 halaman Putusan Nomor 367/PDT/2020/PT DKI



Menimbang, bahwa sebelum berkas perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi Jakarta untuk pemeriksaan di tingkat banding, Pengadilan Negeri Jakarta Pusat telah menyampaikan pemberitahuan untuk mempelajari berkas perkara kepada para Pembanding semula para Pelawan pada tanggal 5 Mei 2020, kepada Terbanding I semula Terlawan I pada tanggal 18 Februari 2020, kepada Terbanding I semula Terlawan I pada tanggal 10 Maret 2020 dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari dihitung sejak hari berikutnya dari pemberitahuan tersebut;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa oleh karena permintaan pemeriksaan dalam tingkat banding oleh Para Pembanding semula Para Pelawan telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta syarat-syarat yang ditentukan undang-undang sesuai dengan ketentuan Pasal 199 ayat (1) Rbg jo Pasal 7 ayat (1) UU No 20 Tahun 1947 Tentang Hukum Acara Tingkat Banding untuk Daerah Jawa dan Madura, maka permintaan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa Para Pembanding semula Para Pembantah di dalam memori bandingnya tanggal 14 Januari 2020, yang pokoknya menyatakan sangat keberatan dengan pertimbangan hukum Judex Factie dalam putusannya halaman 55 dengan alasan-alasan sebagaimana termuat terbaca lengkap dalam memori banding halaman 4 s/d 7 dan untuk menyingkat uraian dianggap telah termuat dan terbaca secara lengkap dan selanjutnya memohon kepada Majelis Hakim Tinggi yang memeriksa dan mengadili perkara untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut :

Dalam Eksepsi

1. Menolak Eksepsi Para Terbanding / Terbantah seluruhnya;
Dalam Pokok Perkara.
 1. Mengabulkan Perlawanan / Bantahan Para Pembanding Pelawan / Pembantah seluruhnya;
 2. Menyatakan bahwa Para Pembanding / Pembantah adalah Para Pembantah / Pelawan yang benar;
 3. Oleh karena itu Menyatakan Penetapan Eksekusi Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor : 95/2018/EKS. Tanggal 28 Nopember 2018 Jo. Risalah Lelang No. 111/25/2016 Tanggal 27 Maret 2018, Jo 108/2006.EKS tertanggal 13 Februari 2012, tidak mempunyai kekuatan hukum beserta turutan dan segala akibat hukumnya;

Halaman 35 dari 39 halaman Putusan Nomor 367/PDT/2020/PT DKI



4. Menyatakan Hukum bahwa Para Pembanding/ Pelawan adalah pemilik sah atas bidang tanah dan bangunan di Jalan Kelinci III No.65, Rt 015/Rw. 004, Kel. Pasar Baru . Kec. Sawah Besar Jakarta Pusat terdaftar sebagai Hak Milik No.1085 atas nama Widjaja, sesuai dengan surat ukur No. 1840/1997 tertanggal 18 Desember 1997, seluas 40 m2, yang saat ini menjadi objek sengketa, oleh karena itu memerintahkan pula kepada para Terlawan/ Terbanding dan atau siapapun yang mendapat hak dari padanya untuk mengosongkan serta menyerahkan tanah objek sengketa yang dikuasainya kepada parab Pelawan/Pembanding dalam keadaan baik dan utuh tanpa syarat apapun.
5. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas bidang tanah objek sengketa di Jalan Kelinci III No. 65, Rt 015/Rw. 004, Kel. Pasar Baru. Kec. Sawah Besar Jakarta Pusat terdaftar sebagai Hak Milik No.1085 atas nama Widjaja, sesuai dengan surat ukur No. 1840/1997 tertanggal 18 Desember 1997, seluas 40 m2,
6. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat di laksanakan terlebih dahulu / uit voerbaar bij vooraad, meskipun terdapatupaya hukum dari para Terbanding;
7. Menghukum Para Terbanding/Terlawan membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Atau apabila Ketua Pengadilan Tinggi DKI Jakarta berpendapat lain maka mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aquo et bono).

Menimbang, bahwa atas memori banding yang diajukan Para Pembanding semula Para Pelawan tersebut diatas pihak Terbanding I semula Terlawan I telah mengajukan kontra memori banding yang pada pokoknya sependapat dengan pertimbangan dan putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dengan alasan-alasan sebagaimana termuat dalam halaman 1 s/d 4 kontra memori bandingnya dan untuk menyingkat uraiannya dianggap telah termuat dan terbaca lengkap dalam putusan ini dan selanjutnya memohon pada Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang memeriksa dan menjatuhkan putusan sebagai berikut :

1. Menolak permohonan banding yang diajukan Pembandingdahulu Pelawan atau setidak – tidaknya pdermohonan banding a quo tidak dapat diterima;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakart Nomor : 09/Pdt.Bth/2019/PN .Jkt.Pst;
3. Menghukum Pembanding dahulu Pelawan untuk membayar seluruh biaya dalam perkara ini;

Halaman 36 dari 39 halaman Putusan Nomor 367/PDT/2020/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa atas memori banding yang diajukan para Pembanding semula para Pelawan tersebut diatas pihak Terbanding II semula Terlawan II telah mengajukan kontra memori banding yang pada pokoknya berpendapat bahwa kedudukan hukum Terbanding II selaku pemenang lelang harus dilindungi hukum dan keberatan yang dikeemukakan oleh Para Pembanding didalam memori bandingnya tersebut bukanlah dalil yang baru, tetapi merupakan pengulangan kembali atas dalil dalil diajukan dalam gugatan perlawanan a quo sebagaimana termuat dalam halaman 2 s/d 9 kontra memori bandingnya dan untuk menyingkat uraiannya dianggap telah termuat dan terbaca lengkap dalam putusan ini dan selanjutnya Terbanding II semula Terlawan II memohon pada Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang memeriksa dan menjatuhkan putusan sebagai berikut :

1. Menolak permohonan banding dari Para Pembanding semula Pelawan untuk seluruhnya;
2. Mengesampingkan memori banding dari Para Pembanding karena tidak beralasan hukum untuk dipertimbangkan;
3. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Nomor : 09/Pdt.Bth/2019/PN .Jkt.Pst tertanggal 09 Desember 2019;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding setelah memeriksa dan mempelajari berkas perkara dengan seksama berikut turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, tanggal 9 Desember 2019 Nomor 9/Pdt.Bth/2019/PN Jkt Pst, berikut Berita Acara Persidangan perkara tersebut, serta memperhatikan memori banding dan kontra memori banding yang diajukan Para Pihak yang berperkara, sependapat dengan pertimbangan dan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang menolak eksepsi Para Terbanding semula Para Terlawan dan Menyatakan Para Pelawan adalah pelawan yang tidak benar dan menolak Perlawanan Para Pelawan seluruhnya sebagaimana dalam amar putusan tersebut, dalam hal ini Majelis Hakim Tingkat Pertama telah memberikan alasan-alasan pertimbangan dengan tepat dan benar (baca putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, tanggal 9 Desember 2019 Nomor 9/Pdt.Bth/2019/PN Jkt Pst halaman 44 s/d 46), oleh karenanya alasan dan pertimbangan-pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut diambil alih dan dijadikan sebagai pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Banding dalam memutus perkara a quo pada tingkat banding ;

Halaman 37 dari 39 halaman Putusan Nomor 367/PDT/2020/PT DKI



Menimbang, bahwa mengenai alasan-alasan yang dikemukakan oleh Para Pembanding semula Para Pelawan di dalam memori bandingnya, ternyata dari alasan-alasan tersebut tidak ada fakta hukum baru yang dapat dipertimbangkan untuk dijadikan dasar dan alasan untuk membatalkan putusan yang telah dijatuhkan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama sesuai permintaan Para Pembanding semula Para Pelawan karena sifatnya hanya pengulangan yang secara nyata telah dipertimbangkan dengan benar dan baik oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama sebagaimana dikemukakan Terbanding II semula Terlawan II dalam memori bandingnya dan oleh karena itu memori banding dari Para Pembanding semula Para Pelawan tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut dan harus dikesampingkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas maka putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, tanggal 9 Desember 2019 Nomor 9/Pdt.Bth/2019/PN Jkt Pst yang dimohonkan banding tersebut haruslah dipertahankan dan dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Para Pembanding semula Para Pelawan berada di pihak yang kalah, maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan;

Memperhatikan, Undang-Undang dan ketentuan-ketentuan hukum yang bersangkutan, terutama Undang-Undang Nomor 20 tahun 1947 tentang Peraturan Peradilan Ulangan di Jawa dan Madura, KUH Perdata, Reglement Indonesia yang diperbaharui (Rbg) dan Reglement op de Rechtsvordering (RV);

MENGADILI

- Menerima permohonan banding dari Para Pembanding semula Para Pelawan;
- Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, tanggal 9 Desember 2019 Nomor 9/Pdt.Bth/2019/PN Jkt Pst yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Para Pembanding semula Para Pelawan, untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan, yang dalam tingkat banding sejumlah Rp 150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jakarta pada hari Senin, tanggal 24 Agustus 2020, oleh: Pontas Efendi, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Dr. Artha Theresia, S.H., M.H., dan Sujatmiko, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, dan putusan tersebut diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari Jumat, 28 Agustus 2020 oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh Hakim Anggota tersebut,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dibantu oleh Andi Syamsiar, S.H., M.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak maupun Kuasanya.

Hakim-hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Dr. Artha Theresia, S.H., M.H.

Pontas Efendi, S.H., M.H.

Sujatmiko, S.H., M.H.

Panitera Pengganti

Andi Syamsiar, S.H., M.H.

Biaya-biaya :

1. Biaya proses Rp134.000,00

2. Redaksi Rp 10.000,00

3. Meterai Rp 6.000,00

J u m l a h Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

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)