



PUTUSAN

Nomor : 248/PDT/2021/PT.DKI

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

1. **SUKANAH Binti DULKAHAR**, Lahir di Jiput, tanggal 06 Juni 1963, jenis Kelamin Perempuan, Pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, beralamat di Srengseng RT. 003 RW. 006 Kelurahan Srengseng, Kecamatan Kembangan Jakarta Barat, yang dalam hal ini memberikan Kuasa kepada TIMBUL JAYA, S.H. Advokat dan Konsultan Hukum pada Law Office TIMBUL RAJAGUKGUK & Partners yang beralamat di Ruko Grogol Permai, Jl. Jelambar Blok D No.24 Rt.004 Rw.007 Kec. Grogol Petamburan, Jakarta Barat, 11460, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal, 18 Maret 2021, selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING I** semula **PELAWAN**;
2. **SITI SYAMSIAH**, sebagai Termohon Eksekusi yang beralamat di Jalan Cendrawasih 9 No. 20 RT. 07 RW. 06 Cengkareng Jakarta Barat, selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING II** Semula **TERLAWAN II**;

M E L A W A N

1. **NOVITA APRIL YANTI ROSABITA**, sebagai Pemohon Eksekusi yang beralamat di Jalan Angsana II No. 81 RT. 002 RW. 05 Kebon Jeruk Jakarta Barat, selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING I** Semula **TERLAWAN I**;
2. **SITI SYAMSIAH**, sebagai kuasa Insidentil beralamat di Jalan Angsana RT. 03 RW. 05 Kelurahan Kebun Jeruk Kecamatan Kebun Jeruk Jakarta Barat, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERBANDING** Semula **TURUT TERLAWAN**;

Pengadilan Tinggi tersebut.

Setelah membaca :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi DKI Jakarta tanggal 11 Juni 2021 Nomor 248/PDT/2021/PT.DKI tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut ditingkat banding ;

Hal 1 Putusan Nomor 248/PDT/2021/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Berkas perkara Nomor 539/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Br. tanggal 10 Maret 2021 dan surat-surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut.

DUDUKNYA PERKARA

Menimbang, bahwa Pelawan dengan surat perlawanannya tertanggal 13 Agustus 2020, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Barat, pada tanggal 18 Agustus 2020, dengan Registrasi Perkara Nomor 539/Pdt.Plw/2020/PN Jkt.Br, telah mengajukan perlawanan sebagai berikut :

1. Bahwa, pada mulainya Pelawan tidak mengetahui adanya sengketa keperdataan antara Terlawan Pemohon Eksekusi I dengan Terlawan Termohon Eksekusi II dan Turut Terlawan Kuasa Insidentil dalam perkara perdata tersebut diatas;
2. Bahwa, Pelawan juga tidak pernah digugat atau diikutsertakan sebagai Turut Tergugat oleh Terlawan I, Terlawan II dan Turut Terlawan dalam Penetapan Eksekusi No.23/2020 Eks Jo.No.661/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Br, tanggal 06 Agustus 2019 Jo.No.715/PDT/2019/PT.DKI tanggal 09 Januari 2020 Jo. Surat Panggilan Tegoran/Aanmaning No.23/2020 Eks Jo.No.661/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Br. tanggal 23 Juli 2020 Jo. Surat Panggilan Tegoran/Aanmaning No.23/2020 Eks Jo.No.661/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Br. tanggal 05 Agustus 2020.(Bukti P-1,P-2,P-3, P-4,P-5,P-6);
3. Bahwa, PELAWAN adalah pemilik sah atas sebidang tanah dan bangunan seluas \pm 79 M2 (tujuh puluh sembilan meter persegi) yang terletak di Jalan Karya Utama Dalam RT.003 RW.006 Srengseng, Kebun Jeruk, Jakarta Barat, yang diperoleh berdasarkan Jual beli dari TERLAWAN II (SITI SYAMSIAH) selaku-pemilik hak atas tanah dan bangunan seluas \pm 79 M2 (tujuh puluh sembilan meter persegi) dari Sertipikat Hak Milik No.6289/Kelurahan Srengseng, Kebun Jeruk, Jakarta Barat yang diterbitkan dari Kantor Notaris & PPAT H. Rahmat Syamsul Rizal, SH, MH beralamat di Ruko Taman Aries Blok HI No.13 Jalan Meruya Ilir Raya, Jakarta Barat oleh TERLAWAN II dan PELAWAN tertanggal 27 Juli 2011, dengan batas – batas :
 - Sebelah Utara : Jalan Karya Utama Dalam;
 - Sebelah Timur : Rumah Ko Ayung;
 - Sebelah Selatan : Rumah H. Fahmi;
 - Sebelah Barat : Rumah Yan;Sebagaimana akta jual beli yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris & PPAT H. Rahmat Syamsul Rizal, SH, MH di wilayah Meruya Ilir Raya, Jakarta Barat tanggal 27 Juli 2011. (Bukti P-7);

Hal 2 Putusan Nomor 248/PDT/2021/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa, setelah dilakukan proses jual beli terhadap tanah dan bangunan seluas \pm 79 M2 (tujuh puluh sembilan meter persegi) tersebut kondisi bangunan pada saat itu sangat rapuh, bangunan tidak layak untuk dihuni/ditempati, sehingga PELAWAN membongkar bangunan yang lama tersebut dan mendirikan bangunan yang baru berlantai 2 (dua) dan bangunan tersebut berdiri hingga sekarang ini;
5. Bahwa, PELAWAN memperoleh tanah dan bangunan tersebut berdasarkan hasil beli dari TERLAWAN II (SITI SYAMSIAH) selaku pemilik hak atas tanah milik No. 6289/Kelurahan Srengseng seluas \pm 79 M2 yang terletak di Jalan Karya Utama Dalam RT.09 RW.06 Srengseng, Kebun Jeruk, Jakarta Barat, sebagaimana akta jual beli yang dibuat oleh dan dihadapan H. Rahmat Syamsul Rizal, SH, MH selaku PPAT di wilayah Meruya Ilir Raya, Jakarta Barat tanggal 27 Juli 2011 antara TERLAWAN II (SITI SYAMSIAH) selaku Penjual dengan PELAWAN (SUKANAH) selaku Pembeli tanah seluas \pm 79 M2. (Bukti P-8);
6. Bahwa, kemudian tanah dan bangunan seluas \pm 79 M2 (tujuh puluh sembilan meter persegi) yang berasal dari Hak Milik No. 6289/Kelurahan Srengseng tersebut telah dijual oleh TERLAWAN II (SITI SYAMSIAH) kepada PELAWAN (SUKANAH), sebagaimana Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan H. Rahmat Syamsul Rizal, SH, MH Notaris/PPAT di wilayah Meruya Ilir Raya, Jakarta Barat tanggal 27 Juli 2011, oleh karenanya sejak saat itu tanah seluas \pm 79 M2 (tujuh puluh sembilan meter persegi) tersebut langsung dikuasai PELAWAN sesuai- Sertipikat Hak Milik No. 6289/Kelurahan Srengseng yang kemudian tercatat menjadi atas nama PELAWAN (SUKANAH);
7. Bahwa, PELAWAN selaku pemilik sah atas tanah dan bangunan seluas \pm 79 M2 (tujuh puluh sembilan meter persegi) dengan bukti kepemilikan sesuai Sertipikat Hak Milik No. 6289/Kelurahan Srengseng sangat bingung dan tidak paham ketika tiba-tiba tanah hak miliknya didapati kabar akan di eksekusi oleh Jurusita Pengadilan Negeri Jakarta Barat sebagaimana Berita Acara Penetapan Eksekusi No.23/2020 Eks Jo.No.661 /Pdt.G /2018/PN.Jkt.Brt, tanggal 06 Agustus 2019 Jo.No.715 /PDT/2019/PT.DKI tanggal 09 Januari 2020 Jo. Surat Panggilan Tegoran/Aanmaning No.23/2020 Eks Jo.No.661/Pdt.G /2018/PN.Jkt.Brt. tanggal 23 Juli 2020 Jo. Surat Panggilan Tegoran/Aanmaning No.23/2020 Eks Jo.No.661/Pdt.G /2018/PN.Jkt.Brt. tanggal 05 Agustus 2020;
8. Bahwa, ternyata Berita Acara Penetapan Eksekusi dan Surat Panggilan Tegoran/ Aanmaning yang dilakukan Jurusita Pengadilan Negeri Jakarta Barat

Hal 3 Putusan Nomor 248/PDT/2021/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diatas tanah dan bangunan milik PELAWAN tersebut adalah karena adanya perkara gugatan yang diajukan oleh TERLAWAN I yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta barat dengan register Perkara Nomor: 661/Pdt.G/2018 /PN. Jkt.Brt;

9. Bahwa, dalam perkara tersebut TERLAWAN I telah mengajukan gugatan terhadap TERLAWAN II atas sebidang tanah dan bangunan hak milik No.6289/Kelurahan Srengseng seluas \pm 79 M2 (tujuh puluh sembilan meter persegi) yang terletak di Jalan Karya Utama Dalam RT.09 RW.06 Srengseng, Kebun Jeruk, Jakarta Barat, dengan batas-batas:
 - Sebelah Utara : Jalan Karya Utama Dalam
 - Sebelah Timur : Rumah Ko Ayung;
 - Sebelah Selatan : Rumah H. Fahmi;
 - Sebelah Barat : Rumah Yan;
10. Bahwa, TERLAWAN I (NOVITA APRILYANTI ROSABITA) dalam surat gugatannya antara lain mendalilkan bahwa Pada tanggal 19 Mei 2006, TERLAWAN II (SITI SYAMSIAH) telah membuat Surat Pernyataan selaku pihak pertama/penjual atas sebidang tanah dan bangunan seluas 70 M2 dengan sertifikat Hak Milik (SHM) No. 6289 atas nama TERLAWAN II (SITI SYAMSIAH) yang terletak di Jalan Karya Utama Dalam RT.09 RW.06 Srengseng, Kebun Jeruk, Jakarta Barat, kepada TERLAWAN I (NOVITA APRILYANTI ROSABITA)/pembeli, dengan harga Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah);
11. Bahwa, dengan adanya surat gugatan tersebut seharusnya Majelis Hakim dalam perkara No.661/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Brt dapat memahami bahwa Tanah yang dimohon TERLAWAN I tersebut selain telah terbit SHM No.6289/Kelurahan Srengseng, kepada atas nama PELAWAN (SUKANAH) dan TERLAWAN I bahkan tidak memiliki alas hak dan bukti yang cukup, bukti yang digunakannya TERLAWAN I tersebut diduga Palsu;
12. Oleh karena itu, pada waktu gugatan a quo diajukan oleh TERLAWAN I, maka jika memang benar tanah dan bangunan seluas 70 M2 yang terletak di Jalan Karya Utama Dalam RT.09 RW.06 Srengseng, Kebun Jeruk, Jakarta Barat tersebut diklaim milik TERLAWAN I, maka setidaknya pada ketika itu TERLAWAN I sudah mengetahui tentang adanya Sertifikat Hak Milik No. 6289/Kelurahan Srengseng yang telah menjadi hak Milik PELAWAN, sehingga seharusnya Terlawan wajib menarik Pelawan sebagai subyek dalam gugatannya;
13. Bahwa, dengan tidak dilibatkannya PELAWAN sebagai subyek hukum dalam gugatan tersebut, maka secara yuridis formil gugatan yang terdaftar dengan

Hal 4 Putusan Nomor 248/PDT/2021/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

register Nomor:661/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Brt tersebut demi hukum harus dinyatakan tidak dapat diterima karena mengandung cacat formil (kurang pihak);

14. Oleh karena itu, jelas tanah milik PELAWAN bukan tanah yang di klaim oleh TERLAWAN I sebagai tanah yang telah dibelinya dari TERLAWAN II dan tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik No.6289/Kelurahan Srengseng seluas 70 M2 yang terletak di Jalan Karya Utama Dalam RT.09 RW.06 Srengseng, Kebun Jeruk, Jakarta Barat tersebut tercatat atas nama TERLAWAN II (SITI SYAMSIAH);
15. Bahwa, ternyata TERLAWAN I dalam surat gugatannya telah menunjuk tanah hak milik PELAWAN sebagai tanah yang seolah - oleh merupakan tanah yang telah dibeli oleh TERLAWAN I, padahal tanah tersebut Milik PELAWAN sesuai alas hak yaitu Sertifikat Hak Milik No. 6289/Kelurahan Srengseng tercatat atas nama TERLAWAN II (SITI SYAMSIAH);
16. Bahwa, untuk mendukung pengakuan tersebut TERLAWAN I telah bekerjasama dengan TURUT TERLAWAN yaitu membuat surat kuasa Insidentil nomor: 2799/HK.00/VI/2020/PN.Jkt.Brt;
17. Bahwa, Terlawan I juga telah memperdaya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat yang memeriksa dan mengadili perkara tersebut dengan membuat rekayasa seolah-olah tanah hak Milik PELAWAN adalah tanah hak milik Terlawan I yang telah dibeli dari TERLAWAN II, padahal tanah hak milik Pelawan berdasarkan Sertifikat Hak Milik No.6289/Kelurahan Srengseng yang diterbitkan dari kantor BPN dan tercatat atas nama PELAWAN;
18. Bahwa, Majelis Hakim Pengadilan Jakarta Barat juga diperdaya dengan adanya bukti surat tertanda P-5,P-6,P-7 yang diajukan dalam perkara Nomor:661/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Brt yang seolah - olah diketahui/dibenarkan oleh TERLAWAN I;
19. Bahwa. tanah milik Pelawan semula adalah tanah hak milik TERLAWAN II berasal dari Hak Milik No.6289/Kelurahan Srengseng dan (bukan tanah Hak Milik TERLAWAN I) sebagaimana pertimbangan hukum putusan tersebut;
20. Bahwa, Putusan Majelis Hakim No.661/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Brt tersebut telah diputus pada tanggal 06 Agustus 2019 Jo Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No.715/PDT/2019/PT.DKI tanggal 09 Januari 2020 dengan amar menyatakan Penggugat adalah pembeli yang sah atas SHM No.6289/Kelurahan Srengseng tidak mempunyai kekuatan hukum, padahal mengenai hal tersebut adalah menjadi Yurisdiksi Pengadilan Tata Usaha Negara;

Hal 5 Putusan Nomor 248/PDT/2021/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

21. Bahwa, putusan Majelis Hakim No.661/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Brt tanggal 06 Agustus 2019 Jo Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No.715/PDT/2019/PT.DKI tanggal 09 Januari 2020 yang sedemikian rupa adanya tersebut telah berkekuatan hukum tetap dan atas permohonan TERLAWAN I kemudian Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat dengan Penetapan No.23/2020 Eks Jo.No.661/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Brt. tanggal 23 Juli 2020 telah memerintahkan untuk melakukan Eksekusi terhadap tanah milik PELAWAN;
22. Bahwa perintah Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat a quo telah dijalankan oleh Jurusita Pengadilan Jakarta Barat sebagaimana Berita Acara Eksekusi No.23/2020 Eks Jo.No.661/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Brt. tanggal 23 Juli 2020;
23. Bahwa karena Eksekusi yang dilakukan diatas tanah milik Pelawan tersebut dilandasi oleh putusan yang selain tidak mencerminkan keadilan hakiki dan adanya kehilafan hukum, maka demi hukum putusan tersebut harus dinyatakan tidak memiliki kekuatan *executorial* dan karenanya Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat No.23/2020 Eks Jo.No.661/Pdt.G / 2018/PN.Jkt.Brt. tanggal 23 Juli 2020 Penetapan Eksekusi No.23/2020Eks Jo.No.661/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Brt, tanggal 06 Agustus 2019 Jo.No.715/PDT / 2019 /PT.DKI tanggal 09 Januari 2020 Jo. Surat Panggilan Tegoran/Aanmaning No.23/2020 Eks Jo.No.661 /Pdt.G /2018/PN.Jkt.Brt. tanggal 23 Juli 2020 Jo. Surat Panggilan Tegoran /Aanmaning No.23/2020 Eks Jo.No.661/Pdt.G /2018/ PN. Jkt.Brt. tanggal 05 Agustus 2020 tersebut harus dinyatakan batal demi hukum;
24. Bahwa sejak tahun 2011 tanah Sertifikat hak milik No.6289/Kelurahan Srengseng adalah merupakan hak milik dari PELAWAN (SUKANAH) sebagaimana dibuktikan dengan Sertifikat hak milik tersebut diatas, oleh karena itu Penetapan Eksekusi No.23/2020Eks Jo. No. 661/Pdt.G /2018 /PN.Jkt.Brt, tanggal 06 Agustus 2019 Jo. No.715/PDT/2019/PT.DKI tanggal 09 Januari 2020 adalah tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum;
25. Bahwa sekali lagi tanah hak milik Pelawan adalah Tanah Sertifikat Hak Milik No.6289/Kelurahan Srengseng yang berasal dari pembelian tanah hak milik atas nama TERLAWAN II dan bukan berasal dari tanah Hak Milik tanah atas nama TERLAWAN I sebagaimana yang didalilkan oleh TERLAWAN I dalam perkara No. 661/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Brt;
26. Bahwa perbuatan Terlawan I yang mengklaim tanah hak milik Pelawan sebagai tanah milik Terlawan I jelas bertentangan dengan fakta hukum yang sebenarnya;

Hal 6 Putusan Nomor 248/PDT/2021/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

27. Bahwa oleh karena gugatan perlawanan pihak ketiga (*derden verzet*) ini diajukan dengan alas hak otentik, maka Pelawan selain mohon dinyatakan sebagai Pelawan yang baik dan benar (*allegoed opposant*), Pelawan juga mohon agar putusan dalam perkara ini dapat dijatuhkan dengan amar dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bijvoorraad*), walaupun para Terlawan melakukan upaya hukum banding atau kasasi;

Berdasarkan seluruh uraian dan fakta hukum yang didukung dengan bukti - bukti yang akurat dan autentik, maka PELAWAN mohon kehadiran Yang Mulia Ketua dan Anggota Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat yang memeriksa dan mengadili perkara ini kiranya berkenan memutuskan sebagai berikut :

1. Mengabulkan Perlawanan PELAWAN untuk seluruhnya;
2. Menyatakan PELAWAN adalah PELAWAN yang beritikad baik;
3. Menyatakan PELAWAN adalah pemilik sah atas sebidang tanah dan bangunan seluas \pm 79 M2 (tujuh puluh Sembilan meter persegi) sesuai Sertifikat Hak Milik No.6289/Kelurahan Srengseng atas nama SUKANAH (PELAWAN), sesuai dengan batas - batas :
 - Sebelah Utara : Jalan Karya Utama Dalam
 - Sebelah Timur : Rumah Ko Ayung
 - Sebelah Selatan : Rumah H. Fahmi
 - Sebelah Barat : Rumah Yan
4. Menyatakan sah menurut hukum perbuatan jual beli yang dilakukan dihadapan PPAT tanggal 27 Juli 2011 antara SUKANAH (PELAWAN) dengan SITI SYAMSIAH (TERLAWAN II) terhadap tanah hak milik seluas \pm 79 M2 (tujuh puluh Sembilan meter persegi) sesuai Sertifikat Hak Milik No.6289/Kelurahan Srengseng tercatat atas nama SUKANAH;
5. Menyatakan sah menurut hukum perbuatan jual beli yang dilakukan dihadapan Notaris & PPAT Notaris H. RAKHMAT SYAMSUL RIZAL, SH, MH tanggal 27 Juli 2011 antara SITI SYAMSIAH (TERLAWAN II) dengan SUKANAH (PELAWAN) terhadap tanah seluas \pm 79 M2 (tujuh puluh Sembilan meter persegi) berdasarkan Sertifikat Hak Milik No.6289/Kelurahan Srengseng;
6. Menyatakan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat No.661/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Brt, tanggal 06 Agustus 2019 Jo.No.715 /PDT / 2019 /PT.DKI tanggal 09 Januari 2020 tidak mempunyai kekuatan executorial terhadap tanah hak milik Pelawan seluas \pm 79 M2 (tujuh puluh Sembilan meter persegi) Sertifikat Hak Milik No.6289/Kelurahan Srengseng, yang terletak di Jl Karya Utama Dalam RT.09 RW.06 Srengseng, Kebun Jeruk, Jakarta Barat;

Hal 7 Putusan Nomor 248/PDT/2021/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Menyatakan Penetapan Eksekusi No. 23/2020 Eks Jo. No. 661/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Br, tanggal 06 Agustus 2019 Jo. No. 715/PDT / 2019/PT.DKI tanggal 09 Januari 2020 Jo. Surat Panggilan Tegoran/Aanmaning No. 23/2020 Eks Jo. No. 661/Pdt.G /2018/ PN.Jkt.Br. tanggal 23 Juli 2020 Jo. Surat Panggilan Tegoran/Aanmaning No. 23 /2020 Eks Jo. No. 661/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Br. tanggal 05 Agustus 2020 adalah tidak sah dan tidak berharga;
8. Menyatakan Putusan ini dapat dilaksanakan secara serta merta meskipun ada upaya hukum banding dan kasasi (*Uitvoerbaar bij Voorraad*) ;
9. Menghukum TERLAWAN I, TERLAWAN II dan TURUT TERLAWAN untuk mematuhi dan mentaati isi Putusan dalam perkara ini;
10. Menghukum TERLAWAN I, TERLAWAN II dan TURUT TERLAWAN untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

SUBSIDAIR

Apabila Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat Cq Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili serta memutuskan perlawanan ini mempunyai pendapat lain, mohon Putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo et Bono*);

Menimbang, bahwa selanjutnya atas perlawanan Pelawan tersebut diatas, Terlawan I dan Turut Terlawan telah mengajukan Jawaban, tertanggal 21 Oktober 2020, sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

1. Bahwa Pelawan dalam Surat Gugatannya menempatkan Terlawan I dan Turut Terlawan sebagai Pihak dalam Perkara A Quo;
2. Bahwa suatu gugatan / perlawanan harus didasari oleh adanya perselisihan hukum diantara Para Pihak dalam suatu sengketa atau Perselisihan hukum yang timbul sebagai akibat adanya peristiwa hukum atau hubungan hukum diantara Para Pihak;
3. Bahwa sesuai dalil Pelawan pada Posita maupun pada Petitum tidak ada dalil yang menyatakan adanya hubungan hukum maupun perselisihan hukum antara Pelawan dengan Terlawan I dan Turut Terlawan;
4. Bahwa sesuai Putusan Mahkamah Agung RI No.4K/Sip/1998 tanggal 13 Desember 1958 yang menyatakan "Syarat mutlak untuk mengajukan gugatan terhadap orang lain di pengadilan adalah harus ada perselisihan hukum yang timbul dari adanya hubungan hukum".

Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, maka Pelawan telah salah alamat menarik Terlawan 1 dan Turut Terlawan dalam Perkara A Quo, oleh karena itu

Hal 8 Putusan Nomor 248/PDT/2021/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Terlawan 1 dan Turut Terlawan mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat yang memeriksa dan mengadili Perkara A Quo, agar menyatakan gugatan Pelawan tidak dapat diterima (Niet ontvankelijke verklaard).

Dalam Pokok Perkara

1. Bahwa Terlawan I dan Turut Terlawan dengan tegas menolak seluruh dalil gugatan Pelawan, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh Terlawan I dan Turut Terlawan.
2. Bahwa apa yang tertuang dalam jawaban bagian eksepsi, mohon agar dianggap sebagai satu kesatuan dalam jawaban pokok perkara ini.
3. *Bahwa perlu Terlawan I dan Turut Terlawan menjelaskan dalam Surat Jawaban ini*, bahwa Terlawan I pernah mengajukan Surat Gugatan Perdata selaku Penggugat mengenai Perbuatan Wanprestasi / Ingkar Janji terhadap Siti Syamsiah selaku Tergugat yang sekarang selaku Terlawan II dengan Perkara No. 198/Pdt.G/2010/PN.JKTBr t tertanggal 15 Maret 2010 di Pengadilan Negeri Jakarta Barat adalah mengenai atas tanah dan bangunan yang terietak di Jl. Karya Utama Dalam Rt.09/Rw.06, Srengseng, Kebon Jeruk, Jakarta Barat berdasarkan Surat Pernyataan tertanggal 19 Mei 2006 dimana Tergugat sekarang selaku Terlawan II, telah membuat Surat Pernyataan selaku Penjual atas tanah dan bangunan seluas lebih kurang 70 meter persegi yang terietak di Jl. Karya Utama Dalam Rt.09/Rw.06, Srengseng, Kebon Jeruk, Jakarta Barat dengan Sertifikat ITak Milik No.6286 atas nama Siti Syamsiah dahulu selaku Tergugat dalam Perkara No.19/Pdt.G/2010/PN.JKTBr dan sekarang selaku Terlawan II dalam Perkara A Quo kepada Penggugat selaku Pembeli yang sekarang selaku Terlawan I dalam Perkara A Quo.
4. Bahwa atas Perkara Perdata No. Register 198/Pdt.G/2Q10/PN.JKTBr oleh Pengadilan Negeri Jakarta Barat telah menjatuhkan Putusan pada liari Selasa tanggal 14 Desember 2010 dengan Amarnya sebagai berikut;

Dalam Konvensi:

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
- Menyatakan Penggugat adalah Pembeli yang Sah atas tanah dan bangunan sengketa;
- Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya.

Dalam Rekonvensi:

- Mengabulkan gugatan Rekonvensi untuk sebahagian;
- Menyatakan Tergugat Rekonvensi melakukan perbuatan Wanprestasi;

Hal 9 Putusan Nomor 248/PDT/2021/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

- Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk melunasi pembayaran jual-beli tanah sengketa sebesar Rp. 10.000.000.- (Sepuluh Juta Rupiah);
- Menolak gugatan Penggugat Rekonpensi untuk selebihnya.

Dalam Kompensi dan Rekonpensi;

- Menghukum Penggugat Kompensi dan Penggugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara ini masing-masing separuhnya sebesar Rp.221.000.- (Dua Ratus Dua Puluh Satu Ribu Rupiah).

(Bukti Putusan No. 198/Pdt.G/2010/PN.JKT.Brt terlampir)

5. Bahwa atas Putusan Perkara Perdata No.198/Pdt.G/2010/PN.JKTBr tanggal 14 Desember 2010 *telah dikuatkan* oleh Pengadilan Tinggi DKI Jakarta tanggal 14 Nopember 2011, dengan Amarnya sebagai berikut:

Mengadili

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat;
 - menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat tanggal 14 Desember 2010 No.198/Pdt.G/2010/PN.JKTBr yang dimohonkan banding tersebut;
 - Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya dalam kedua tingkat Pengadilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp, 150.000.- (Seratus Lima Puluh Ribu Rupiah) (Bukti Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No. 195/Pdt/2011/PT.DKI terlampir).
6. Bahwa atas Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No. 195/Pdt. /2011/PT.DKI tanggal 14 Nopember 2011 tersebut, baik Novita Aprilyanti Rosabita selaku Pembanding semula Penggugat dan Ny. Siti Syamsiah selaku Terbanding, selaku Tergugat tidak mengajukan Kasasi maupun Peninjauan Kembali (PK) pada Mahkamah Agung Republik Indonesia.
 7. Bahwa oleh karenanya Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat tanggal 14 Desember 2010 No.198/Pdt.G/2010/PNJKTBr Juncto Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta tanggal 14 Nopember 2011 No. 195/Pdt/2011/PT.DKI tersebut telah mempunyai Kekuatan Hukum Tetap (In kracht van gewijsde).
 8. Bahwa pada tanggal 27 Desember 2017 Penggugat sekarang selaku Terlawan I / Pemohon Eksekusi telah mengajukan Surat Permohonan Peneguran / Aanmaning terhadap Siti Syamsiah selaku Tergugat dan sekarang selaku Terlawan II dan juga selaku Termohon Eksekusi melalui Pengadilan Negeri Jakarta Barat.
 9. Bahwa terhadap Surat Permohonan Tergugat tanggal 20 Oktober 2017 selaku Pemohon Eksekusi tersebut, oleh Pengadilan Negeri Jakarta Barat, melalui

Hal 10 Putusan Nomor 248/PDT/2021/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

Surat No. W10/U2/11880/HK02/12/2017 tertanggal 6 Desember 2017 menjelaskan bahwa Pengadilan negeri Jakarta Barat, tidak dapat memproses Permohonan tersebut, oleh karena isi/amar (dalam konvensi) Putusan Pengadilan negeri Jakarta Barat No.198/Pdt.G/2010/PN.JktBar tanggal 14 Desember 2010 juncto Putusan Pengadilan tinggi DKI Jakarta No. 195/Pdt.G/2011/PT.DKI tanggal 14 Nopember 2011, tidak ada penghukuman dan atau serta perintah yang dapat dilaksanakan eksekusinya hanya ada pernyataan declaratoir yang berbunyi:

- Menyatakan Penggugat adalah Pembeli yang Sah atas tanah dan bangunan sengketa.
10. Bahwa berdasarkan Surat Pengadilan Negeri Jakarta Barat No.W10/U21/1880/HK02/2017 tertanggal 6 Desember 2017 tersebut, maka oleh karenanya Penggugat / Pemohon mengajukan Gugatan serta merta serta pengosongan atas Tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Karya Utama Dalam Rt.09/Rw.098 Srengseng, Kebon Jemk, Jakarta Barat seluas kurang lebih 70 Meter Persegi dengan Sertifikat Hak Milik No.6289 dengan batas-batas sebagai berikut / Sebelah Utara Jl. Karya utama Dalam, Sebelah Selatan rumali Ko ayung, Sebelah Barat Rumah H. Fahmi, Sebelah Timur rumah Yan terhadap Ny. Siti Syamsiah selaku Tergugat di Pengadilan Negeri Jakarta Barat, sebagaimana diuraikan dalam Posita dan Petitum pada Surat Gugatan ini.
 11. Bahwa suatu putusan dapat dilaksanakan apabila putusan tersebut telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap (In kracht van Gewijsde) karena melalui putusan itu dapat diketahui hal dan kewajiban dari masing- masing pihak yang berpekar, maka berdasarkan pada Pasal 180 Ayat 1 HIR/ Pasal 191 Ayat 1 Rbg, yaitu ketentuan mengenai putusan yang pelaksanaannya dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun verzet. banding maupun kasasi.
 12. Bahwa berdasarkan pada Pasal 180 Ayat 1 HIR dan Pasal Ayat 1 Rbg memberi kewenangan bagi Hakim untuk menjatuhkan Putusan Serta Merta (Vitvoerbaar Bij Voorrad).
 13. Bahwa Putusan Serta Merta dapat dijatuhkan apabila telah di pertimbangkan alasan-alasan seksama sesuai ketentuan Jurisprudensi tetap dan doktrin yang berlaku syarat-syarat untuk dapat dijatuhkan Putusan Serta Merta tersebut adalah;
 - Putusan didasarkan atas suatu putusan yang sudah buat kekuatan hukum tetap (In Kracht Van Gewijsde)
 14. Bahwa pelaksanaannya Putusan Serta Merta dan pengosongan suatu gugatan

Hal 11 Putusan Nomor 248/PDT/2021/PT.DKI



yang didasarkan adanya Putusan Perdata yang telah Berkekuatan Hukum Tetap (In Kracht Van Gewijsde) tidak diperlukan uang jaminan bahwa oleh karenanya Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Barat untuk dapat menjatuhkan Putusan Serta Merta dan Pengosongan terhadap tanah dan bangunan tersebut diatas yang sebelumnya telah Berkekuatan Hukum Tetap (In Kracht Van Gewijsde), hal mana didasari pada undang-undang kekuasaan kehakiman merupakan suatu fundamen sebagai azas bahwa pengadilan itu harus dilaksanakan secara sederhana, cepat dan biaya ringan.

15. Bahwa atas Gugatan Serta Merta tersebut yang diajukan oleh Novita Aprilyanti Rosabita selaku Penggugat sekarang selaku Terlawan I dan Ny. Siti Syamsiah selaku Tergugat sekarang selaku Terlawan II dalam Perkara Perdata No.661/Pdt.G/2018/PN.JKT.Bar tersebut telah dijatuhkan Putusan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Barat sq. Hakim Majelis Pengadilan Negeri Jakarta Barat pada tanggal 6 Agustus 2019 dengan Amar Putusan yang pada pokoknya sebagai berikut:

Mengadili

Dalam Konpensasi :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebahagian;
 2. Menyatakan Penggugat adalah Pembeli yang sah atas tanah dan bangunan sengketa, yang terletak di Jl. Karya Utama Dalam Rt.09/Rw.06, Srengseng, Kebon Jeruk, Jakarta Barat seluas kurang lebih 70 Meter Persegi.
 3. Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya;
16. Bahwa terhadap Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat tanggal 6 Agustus 2019 dengan Perkara No.661/Pdt.G/2018/PN.JKTBar tersebut Tergugat yang sekarang selaku Terlawan II dalam Perkara A Quo mengajukan Permohonan Banding ke Pengadilan Tinggi DKI Jakarta, dan oleh Pengadilan Tinggi DKI Jakarta telah menjatuhkan Putusan pada tanggal 9 Januari 2020 dengan Perkara No.715/Pdt/2019/PT.DK1 dengan Amar Putusan:

Mengadili

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat;
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat No.661/Pdt.G / 2018/PN.Jkt.Brt tanggal 6 Agustus 2019 yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Pembanding semula Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp. 150,000.- (Seratus Lima Puluh Ribu Rupiah). (Bukti Putusan No.715/Pdt/2019/PT.DKI terlampir)

Hal 12 Putusan Nomor 248/PDT/2021/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

17. Bahwa terhadap Putusan Perkara No.661/Pdt.G/2018/PN.JKTBar tanggal 6 Agustus 2019 juncto Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No.715/Pdt/2019/PT.DK1 tertanggal 9 Januari 2020 tersebut telah mempunyai *Kekuatan Hukum Tetap (Inkraeht Van Gewijsde)*.
18. Bahwa selanjutnya Penggugat sekarang selaku Terlawan I pada tanggal 18 Agustus 2020 telah mengajukan Permohonan Sita Eksekusi Daftar No.23/2020.Eks. juncto No.661/Pdt.G/2018/PN.JKTBr berdasarkan:
 - Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Barat No.23/2020.Eks juncto No. 661 /Pdt, G/2018/PN. JKTBr tanggal 16 Juli 2020 tentang teguran / Aanmaning.
 - Berita Acara Teguran / Aanmaning No.23/2020.Eks juncto No.66 /Pdt.G/2018/PN,JKTBr tanggal 12 Agustus 2020.
19. Bahwa permohonan Eksekusi tersebut dimohonkan oleh Pemohon (Terlawan I) atas dasar Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat No.661/Pdt.G/2018/PN.JKTBr tanggal 6 Agustus 2018 juncto Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta No.71/Pdt/2019/PT.DKI tanggal 9 Januari 2020.
20. Bahwa berdasarkan Permohonan Pemohon tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Barat telah:

Menetapkan

 - Mengabulkan Permohonan Pemohon tersebut.
 - Memerintahkan kepada Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Barat dan jika berhalangan agar menunjuk salah seorang Juru Sita dengan disertai oleh dua orang Saksi yang sah menurut hukum untuk melaksanakan Sita Eksekusi atas tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Karya Utama Dalam Rt.09/Rw.06 Kelurahan Srengseng, Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat seluas lebih kurang 70 Meter Persegi.
21. Bahwa sita eksekusi tersebut adalah dalam rangka pemenuhan / pelaksanaan bunyinya Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat No.661/Pdt.G/2018/PN.JKTBr tanggal 6 Agustus 2018 juncto Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta No.71/Pdt/2019/PT.DKI tanggal 9 Januari 2020, Berdasarkan Surat Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Barat No.23/2020.Eks juncto No.661/Pdt.G/2018/PN.JKTBr pada hari Kamis tanggal 10 September 2020.
22. Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas, maka Terlawan I dan Turut Terlawan menyatakan bahwa Ny, Sukanah binti Dulkahar (Pelawan) adalah bukan Pelawan yang beritikad baik atas selaku Pembeli tanah sengketa tersebut, karena Pelawan memperoleh tanah dan bangunan sengketa, berdasarkan hasil

Hal 13 Putusan Nomor 248/PDT/2021/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- beli dari Terlawan II sebagaimana Akta Jual Beli yang dibuat oleh dan dihadapan H.Rahmat Syamsul Rizal, SH, MH. Selaku PPAT tanggal 27 Juli 2011.
23. Bahwa perlu Terlawan I dan Turut Terlawan, jelaskan / tegaskan bahwa antara Terlawan I dengan Terlawan II pada tanggal 19 Mei 2006 telah membuat Surat Pemyataan dimana Terlawan I adalah selaku Pembeli dan Terlawan II (Ny. Siti Syamsiah) selaku Penjual atas sebidang tanah dan bangunan miliknya seluas 70 Meter Persegi dengan Sertifikat Hak Milik No.6289 yang terletak di Jl. Karya Utama Dalam Rt.09/Rw,06, Srengseng, Kebon Jemk, Jakarta Barat.
 24. Bahwa perlu juga Terlawan I jelaskan / Tegaskan, bahwa Terlawan I telah mengajukan Gugatan Perdata pada Terlawan II dahulu selaku Tergugat dalam Perkara No.I9/Pdt.G/2010/PN.JKTBrT dan atas gugatan tersebut telah dijatuhkan Putusan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Barat pada tanggal 14 Desember 2010.
 25. Bahwa dari keterangan tersebut diatas, bahwa Terlawan I telah lebih dahulu melakukan Jual Beli dengan Terlawan II yaitu tepatnya pada tanggal 19 Mei 2006 dan telah ada Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat No.I9/Pdt.G/2010 /PN. JKTBrT tanggal 14 Desember 2010 dan telah dikuatkan oleh Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta tanggal 9 Januari 2020.
 26. Bahwa dari keterangan tersebut diatas, seyogyanya / sepatutnya Pelawan sebelum melakukan pembelian atas tanah dan bangunan sengketa kepada Terlawan II, harus menanyakan terlebih dahulu kepada Terlawan II, apakah tanah dan bangunan sengketa tersebut ada dalam perkara dengan pihak lain atau setidaknya Terlawan II harus menyampaikan / memberitahukan kepada Pelawan, bahwa atas tanah dan bangunan tersebut masili dalam proses perkara pada Pengadilan Negeri Jakarta Barat.
 27. Bahwa apabila Pelawan tidak menanyakan hal tersebut kepada Terlawan II, maka dapat diartikan bahwa Pelawan kurang kehati-hatian yang akhinya dapat dikatakan sebagai pembeli yang tidak beritikad baik.
 28. Bahwa dengan adanya Jual Beli atas tanah dan sengketa antara Pelawan dan Terlawan II tersebut, pada tanggal 27 Juli 2011 Terlawan I dapat menduga bisa saja terjadi kongkalikong antara Pelawan dengan Terlawan II dalam Jual Beli atas tanah dan bangunan sengketa, karena dengan adanya Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat tanggal 14 Desember 2010 No.I98/Pdt. G/2010/PNJKTBrT.
 29. Bahwa sepatutnya Pelawan menuntut ganti kerugian kepada Terlawan II karena merasa dirugikan atas jual beli tanah dan bangunan sengketa tersebut,

Hal 14 Putusan Nomor 248/PDT/2021/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengingat tanah dan bangunan sengketa tersebut telah dijual belikan kepada Terlawan I (Novita Aprilyanti Rosabita) pada tanggal 19 Mei 2006 dan telah ada Putusan Perkara Perdata No.198/Pdt.G/2010/PN.JKTBr t tanggal 14 Desember 2010 juncto Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No.195/Pdt./2011/PT.DKI tertanggal 14 Nopember 2011 dan Putusan mana telah mempunyai Kekuatan Hukum Tetap (Inkracht Van dewijsde) serta Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat No.661/Pdt.G/2018/PN.JKT.Br t tanggal 6 Agustus 2019 juncto Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta No.715/Pdt/2019/PT.DKI tanggal 9 Januari 2020 dan Putusan mana telah mempunyai Kekuatan Hukum Tetap (Inkracht Van Dewijsde).

30. Bahwa bukan dengan mengajukan gugatan perlawanan terhadap Terlawan I dan Turat Terlawan dalam Perkara No.539/Pdt.Bth /2020 /PN.JKTBr t di Pengadilan Negeri Jakarta Barat.

Maka:

Berdasarkan alasan-alasan sebagaimana diuraikan tersebut diatas, maka dengan ini Terlawan I dan Turut Terlawan, mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara ini, berkenan memberikan Amar Putusan sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Terlawan I dan Turut Terlawan;
2. Menyatakan gugatan Pelawan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard)

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak perlawanan Pelawan untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang tidak beritikad baik;
3. Menghukum Pelawan untuk membayar biaya perkara yang timbul menurut hukum.

Atau:

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil-adilnya (ex a quo et bono) demi keadilan berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa.

Menimbang, bahwa sedangkan Terlawan II atas perlawanan Pelawan tersebut diatas, telah mengajukan jawaban tertanggal 14 Oktober 2020, sebagai berikut:

1. Bahwa benar Pelawan, tidak kami beri tahu terkait adanya sengketa antara Terlawan I, Terlawan II dalam perkara Perdata di Pengadilan Negeri Jakarta Barat;

Hal 15 Putusan Nomor 248/PDT/2021/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa benar Pelawan, tidak diikutsertakan sebagai Tergugat oleh Terlawan I di Pengadilan Negeri Jakarta Barat, dikarenakan Terlawan I juga tidak tahu dan tidak kenal dengan Pelawan;
3. Bahwa benar Pelawan, adalah pemilik sah atas sebidang tanah dan bangunan seluas \pm 79 M2 (tujuh puluh sembilan meter persegi) yang terletak di Jalan Karya Utama Dalam RT.003 RW.006 Srengseng, Kebun Jeruk, Jakarta Barat, yang diperoleh berdasarkan Jual beli dari Terlawan II (Siti Syamsiah) selaku pemilik hak atas tanah dan bangunan seluas \pm 79 M2 (tujuh puluh sembilan meter persegi) dari Sertipikat Hak Milik No.6289/Kelurahan Srengseng, Kebun Jeruk, Jakarta Barat yang diterbitkan dari Kantor Notaris & PPAT H. Rahmat Syamsul Rizal, SH, MH beralamat di Ruko Taman Aries Blok HI No.13 Jalan Meruya Ilir Raya, Jakarta Barat oleh Terlawan II (Siti Syamsiah) dan Pelawan (Sukanah) tertanggal 27 Juli 2011, dengan batas - batas:
 - Sebelah Utara : Jalan Karya Utama Dalam
 - Sebelah Timur : Rumah Ko Ayung
 - Sebelah Selatan : Rumah H. Fahmi
 - Sebelah Barat : Rumah YanSebagaimana akta jual beli yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris & PPAT H. Rahmat Syamsul Rizal, SH, MH di wilayah Meruya Ilir Raya, Jakarta Barat tanggal 27 Juli 2011;
4. Bahwa benar Pelawan, setelah dilakukan proses jual beli antara Terlawan II (Siti Syamsiah) dengan Pelawan terhadap tanah dan bangunan seluas \pm 79 M2 (tujuh puluh sembilan meter persegi) tersebut kondisi bangunan pada saat itu sangat rapuh, bangunan tidak layak untuk dihuni/ditempati, sehingga Pelawan (Sukanah) membongkar bangunan yang lama tersebut dan mendirikan bangunan yang baru berlantai 2 (dua) dan bangunan tersebut berdiri hingga sekarang ini;
5. Bahwa benar Pelawan, memperoleh tanah dan bangunan tersebut berdasarkan hasil jual beli antara Terlawan II (Siti Syamsiah) selaku pemilik hak atas tanah milik No. 6289/Kelurahan Srengseng seluas \pm 79 M2 yang terletak di Jalan Karya Utama Dalam RT.003 RW.006 Srengseng, Kebun Jeruk, Jakarta Barat, sebagaimana akta jual beli yang dibuat oleh dan dihadapan H, Rahmat Syamsul Rizal, SH, MH selaku PPAT di wilayah Meruya Ilir Raya, Jakarta Barat dengan Pelawan selaku pembeli yang sah tertanggal Juli 2011;
6. Bahwa benar Pelawan, kemudian tanah dan bangunan seluas \pm 79 M2 (tujuh puluh sembilan meter persegi) yang berasal dari Hak Milik No, 6289/Kelurahan Srengseng tersebut telah dijual oleh Terlawan II (Siti Syamsiah) kepada

Hal 16 Putusan Nomor 248/PDT/2021/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pelawan (Sukanah), sebagaimana Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan H. Rahmat Syamsul Rizai, SH, MH Notaris/PPAT di wilayah Meruya Ilir Raya, Jakarta Barat tanggal 27 Juli 2011, oleh karenanya sejak saat itu tanah seluas \pm 79 M2 (tujuh puluh sembilan meter persegi) tersebut langsung dikuasai Pelawan (Sukanah) sesuai Sertipikat Hak Milik No, 6289/Kelurahan Srengseng yang kemudian tercatat menjadi atas nama Pelawan (Sukanah);

7. Bahwa benar Pelawan, tidak tahu menahu terkait perkara antara Terlawan I, Turut Terlawan dengan Terlawan II bahwa dengan tiba-tiba tanah hak milik Pelawan (Sukanah) didapati akan di eksekusi oleh Jurusita Pengadilan Negeri Jakarta Barat sebagaimana Berita Acara Penetapan Eksekusi No. 23/2020 Eks Jo. No. 661/Pdt.G/2018 /PN. Jkt.Brt, tanggal 06 Agustus 2019 Jo. No. 715/PDT/2019/PT.DKI tanggal 09 Januari 2020 Jo. Surat Panggilan Tegoran/Aanmaning No. 23/2020 Eks Jo. No. 661/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Brt, tanggal 23 Juli 2020 Jo. Surat Panggilan Tegoran/Aanmaning No.23/2020 Eks Jo. No. 661/Pdt.G /2018 /PN.Jkt.Brt. tanggal 05 Agustus 2020;
8. Bahwa benar Pelawan, Berita Acara Penetapan Eksekusi dan Surat Panggilan Tegoran/ Aanmaning yang dilakukan Jurusita Pengadilan Negeri Jakarta Barat diatas tanah dan bangunan milik Pelawan (Sukanah) tersebut adalah karena adanya perkara gugatan yang diajukan oleh Penggugat (Novita April Yanti Rosabita) melawan Tergugat (Siti Syamsiah) di Pengadilan Negeri Jakarta Barat dengan Perkara Nomor: 661/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Brt;
9. Bahwa benar Pelawan, dalam perkara tersebut Terlawan I (Novita April Yanti Rosabita) telah mengajukan gugatan terhadap Terlawan II (Siti Syamsiah) atas sebidang tanah dan bangunan hak milik No.6289/Kelurahan Srengseng seluas \pm 79 M2 (tujuh puluh sembilan meter persegi) yang terletak di Jalan Karya Utama Dalam RT.003 RW.006 Srengseng, Kebun Jeruk, Jakarta Barat, dengan batas-batas:
 - Sebelah Utara : Jalan Karya Utama Dalam
 - Sebelah Timur : Rumah Ko Ayung
 - Sebelah Selatan : Rumah H. Fahmi
 - Sebelah Barat : Rumah Yan
10. Bahwa dalil pelawan pada point 9, menyatakan bahwa Terlawan I (Novita April Yanti Rosabita) dalam surat gugatannya antara lain mendalilkan bahwa Pada tanggal 19 Mei 2006, Terlawan II (Siti Syamsiah) telah membuat Surat Pernyataan selaku pihak pertama/penjual atas sebidang tanah dan bangunan seluas 79 M2 dengan sertifikat Hak Milik (SHM) No. 6289 atas nama Terlawan II (Siti Syamsiah) yang terletak di Jalan Karya Utama Daiam RT.003 RW.Q06

Hal 17 Putusan Nomor 248/PDT/2021/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Srengseng, Kebun Jeruk, Jakarta Barat, kepada Terlawan I (Novita April Yanti Rosabita)/pembeli, dengan harga Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah);
11. Bahwa benar pada tanggal 19 Mei 2006, Suami Terlawan II dan diketahui oleh Terlawan II telah membuat surat Pernyataan selaku pihak penjual atas sebidang dan bangunan seluas ± 79 M2 dengan sertifikat Hak Milik (SHM) No. 6289 atas nama Terlawan II (Siti Syamsiah) yang terletak di Jalan Karya Utama Daiam RT.003 RW.006 Srengseng, Kebun Jeruk, Jakarta Barat, kepada Terlawan I (Novita April Yanti Rosabita)/pembeli, dengan harga Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah);
 12. Bahwa sesuai kesepakatan jual beli tanggal 19 Mei 2006, pihak penjual (Terlawan II) akan menyerahkan Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 6289 sekaligus dibuatkan akta dan pelepasan hak di Notaris kepada pihak pembeli (Terlawan I), setelah harga jual tanah sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) dilunasi oleh pihak pembeli (Terlawan I);
 13. Akan tetapi kewajiban pihak pembeli (Terlawan I) untuk membayar harta tanah dan bangunan sesuai yang disepakati bersama yakni sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah), masih tersisa Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) yang belum dipenuhi oleh Terlawan I sebagai pihak pembeli karena pembayaran harga tanah tersebut belum dilunasi oleh Terlawan I sebagai pihak pembeli, maka sertifikat Milik (SHM) No. 6289 belum diserahkan ke pihak Terlawan I;
 14. Bahwa benar Pelawan, dengan adanya surat gugatan tersebut seharusnya Majelis Hakim dalam perkara No.661/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Brt dapat memahami bahwa Tanah yang dimohon Terlawan I tersebut selain telah terbit SHM No.6289/Kelurahan Srengseng, kepada atas nama Pelawan (SUKANAH) dan Terlawan I bahkan tidak memiliki alas hak dan bukti yang cukup, bukti yang digunakannya Terlawan I tersebut diduga Palsu;
 15. Bahwa benar Pelawan, pada waktu gugatan a quo diajukan oleh Terlawan I, maka jika memang benar tanah dan bangunan seluas ± 79 M2 yang terletak di Jalan Karya Utama Daiam RT.003 RW.006 Srengseng, Kebun Jeruk, Jakarta Barat tersebut diklaim milik Terlawan I, maka setidaknya pada ketika itu Terlawan I sudah mengetahui tentang adanya Sertifikat Hak Milik No. 6289/Kelurahan Srengseng yang telah menjadi hak Milik PELAWAN, sehingga seharusnya Terlawan wajib menarik Pelawan sebagai subyek daiam gugatannya;
 16. Bahwa benar Pelawan, dengan tidak dilibatkannya Pelawan sebagai subyek hukum dalam gugatan tersebut, maka secara yuridis formil gugatan yang

Hal 18 Putusan Nomor 248/PDT/2021/PT.DKI



terdaftar dengan register Nomor:661/Pdt.G/2018 /PN.Jkt.Brt tersebut demi hukum harus dinyatakan tidak dapat diterima karena mengandung cacat formil (kurang pihak), akan tetapi di Pengadilan Negeri Jakarta Barat Perkara tersebut tetap disidangkan bahkan sampai putusan banding Pengadilan Tinggi DKI;

17. Bahwa benar dan jelas, tanah milik Pelawan bukan tanah yang di klaim oleh Terlawan I sebagai tanah yang telah dibelinya dari Terlawan II dan tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik No.6289/Kelurahan Srengseng seluas ± 79 M2 yang terletak di Jalan Karya Utama Dalam RT.003 RW.006 Srengseng, Kebun Jeruk, Jakarta Barat tersebut tercatat atas nama Terlawan II (SITI SYAMSIAH);
18. Bahwa benar, Terlawan I dalam surat gugatannya telah menunjuk tanah hak milik Pelawan sebagai tanah yang seolah - olah merupakan tanah yang telah dibeli oleh Terlawan I, padahal tanah tersebut Milik Pelawan sesuai alas hak yaitu Sertifikat Hak Milik No, 6289/Kelurahan Srengseng tercatat atas nama Terlawan II (SITI SYAMSIAH);
19. Bahwa benar, Terlawan I juga telah memperdaya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat yang memeriksa dan mengadili perkara tersebut dengan membuat rekayasa seolah-olah tanah hak Milik Pelawan adalah tanah hak milik Terlawan I yang telah dibeli dari Terlawan II, padahal tanah hak milik Pelawan berdasarkan Sertifikat Hak Milik No,6289/Kelurahan Srengseng yang diterbitkan dari kantor BPN dan tercatat atas nama Pelawan;
20. Bahwa benar, tanah milik Pelawan semula adalah tanah hak milik Terlawan II berasal dari Hak Milik No.6289/Kelurahan Srengseng dan bukan tanah Hak Milik Terlawan I sebagaimana pertimbangan hukum putusan tersebut;
21. Bahwa benar, Putusan Majelis Hakim No.661/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Brt tersebut telah diputus pada tanggal 06 Agustus 2019 Jo Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No.715/PDT/2019/PT.DKI tanggal 09 Januari 2020 dengan amar menyatakan Penggugat adalah pembeli yang sah atas SHM No.6289/Kelurahan Srengseng tidak mempunyai kekuatan hukum, padahal mengenai hal tersebut adalah menjadi Yurisdiksi Pengadilan Tata Usaha Negara;
22. Bahwa benar, putusan Majelis Hakim No.661/Pdt.G/2018/PN.JktBrt tanggal 06 Agustus 2019 Jo Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No.715/PDT/2019/PT,DKI tanggal 09 Januari 2020 yang sedemikian rupa adanya tersebut telah berkekuatan hukum tetap dan atas permohonan TERLAWAN I kemudian Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat dengan Penetapan No.23/2020 Eks Jo.No.661/Pdt.G/2018 /PN.Jkt.Brt. tanggal 23 Juli 2020 telah memerintahkan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

untuk melakukan Eksekusi terhadap tanah milik PELAWAN;

23. Bahwa benar, perintah Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat a quo telah dijalankan oleh Jurusita Pengadilan Jakarta Barat sebagaimana Berita Acara Eksekusi No.23/2020 Eks Jo.No.661/PdtG/2018/PN.Jkt.Br. tanggal 23 Juli 2020;
24. Bahwa benar, karena Eksekusi yang dilakukan diatas tanah milik Palawan tersebut dilandasi oleh putusan yang selain tidak mencerminkan keadilan hakiki dan adanya kehilafan hukum, maka demi hukum putusan tersebut harus dinyatakan tidak memiliki kekuatan executorial dan karenanya Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat No. 23/2020 Eks Jo. No, 661/Pdt.G/2018 /PN.Jkt.Br. tanggal 23 Juli 2020 Penetapan Eksekusi No. 23/2020Eks Jo. No. 661/Pdt.G /2018/PN.Jkt.Br, tanggal 06 Agustus 2019 Jo. No. 715/PDT/2019/PT. DKI tanggal 09 Januari 2020 Jo. Surat Panggilan Tegoran/Aanmaning No. 23/2020 Eks Jo. No. 661/Pdt.G /2018 /PN.Jkt.Br. tanggal 23 Juli 2020 Jo. Surat Panggilan Tegoran/Aanmaning No.23/2020 Eks Jo. No. 661/Pdt,G/2018 /PN. Jkt.Br. tanggal 05 Agustus 2020 tersebut harus dinyatakan batal demi hukum;
25. Bahwa benar, sejak tahun 2011 tanah Sertifikat hak milik No.6289/Kelurahan Srengseng adalah merupakan hak milik dari PEI_AWAN (SUKANAH) sebagaimana dibuktikan dengan Sertifikat hak milik tersebut diatas, oleh karena itu Penetapan Eksekusi No, 23/2020Eks Jo. No. 661/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Br, tanggal 06 Agustus 2019 Jo. No. 715/PDT/2019/PT.DKI tanggal 09 Januari 2020 adalah tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum;
26. Bahwa benar sekali lagi tanah hak milik Pelawan adalah Tanah Sertifikat Hak Milik No.6289/Kelurahan Srengseng yang berasal dari pembeian tanah hak milik atas nama Terlawan II dan bukan berasal dari tanah Hak Milik tanah atas nama Terlawan I sebagaimana yang didalilkan oleh Terlawan I dalam perkara No. 661/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Br;
27. Bahwa benar, perbuatan Terlawan I yang mengklaim tanah hak milik Pelawan sebagai tanah milik Terlawan I jelas bertentangan dengan fakta hukum yang sebenarnya;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Terlawan II mohon kepada Majelis Hakim Pemeriksa Perkara, agar berkenan memutus perkara sebagai berikut:

1. Menguatkan Gugatan Perlawanan Pelawan untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Pelawan adalah pihak pembeli yang beritikad baik atas sebidang tanah dan bangunan seluas \pm 79 M2 (tujuh puluh Sembilan meter persegi)

Hal 20 Putusan Nomor 248/PDT/2021/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sesuai Sertifikat Hak Milik No.6289/Kelurahan Srengseng terletak di Jalan Karya Utama Dalam RT.003 RW.006 Srengseng, Kebun Jeruk, Jakarta Barat;

3. Menghukum Terlawan I dan Turut Terlawan untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya setelah berlangsung jawab-jawab (Replik dan duplik) dan pembuktian dari para pihak, yang untuk itu Majelis Hakim Tingkat Banding pada Pengadilan Tinggi DKI Jakarta mengutip dan memperhatikan segala apa yang tercantum dalam turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat tanggal 10 Maret 2021 Nomor 539/Pdt.G/2020/PN.JKT.Brt. yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

- Menolak Eksepsi Terlawan I dan Turut Terlawan tersebut;

DALAM POKOK PERKARA :

- Menyatakan perlawanan Pelawan tersebut tidak beralasan, dan oleh karena itu ditolak;
- Menyatakan bahwa Pelawan adalah Pelawan yang tidak benar;
- Menghukum Pelawan untuk membayar biaya perkara ini sejumlah Rp 2.690.000,00 (Dua juta enam ratus Sembilan puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan Risalah Pernyataan Permohonan Banding Nomor 26/Srt.Pdt.Bdg/2021/PN.JKT.Brt. Jo. Nomor 539/Pdt.Bth2020/PN.Jkt.Brt. yang dibuat oleh HAMIN ACHMADI, S.H.M.H., Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Barat yang menerangkan bahwa pada tanggal 16 Maret 2021, Pembanding I semula Pelawan telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 539/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Pst, tanggal 10 Maret 2021 dan permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada Terbanding I semula Terlawan I pada tanggal 24 Maret 2021, kepada Pembanding II semula Terlawan II pada tanggal 24 Maret 2021 dan kepada Turut Terbanding semula Turut Terlawan pada tanggal 24 Maret 2021;

Menimbang, bahwa berdasarkan Risalah Pernyataan Permohonan Banding Nomor 28/Srt.Pdt.Bdg/2021/PN.JKT.Brt. Jo. Nomor 539/Pdt.Bth2020/PN.Jkt.Brt. yang dibuat oleh HAMIN ACHMADI, S.H.M.H., Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Barat yang menerangkan bahwa pada tanggal 22 Maret 2021, Pembanding II semula Terlawan II telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 539/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Pst, tanggal 10 Maret 2021 dan permohonan banding

Hal 21 Putusan Nomor 248/PDT/2021/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut telah diberitahukan kepada Pembanding I semula Pelawan pada tanggal 23 Maret 2021, kepada Terbanding semula Terlawan I pada tanggal 30 Maret 2021 dan kepada Turut Terbanding semula Turut Terlawan pada tanggal 15 April 2021;

Menimbang, bahwa Pembanding I / semula Pelawan telah mengajukan memori banding tertanggal 30 Maret 2021 yang diajukan oleh Kuasa Hukumnya TIMBUL JAYA, S.H. Advokat dan Konsultan Hukum pada Law Office TIMBUL RAJAGUKGUK & Partners yang beralamat di Ruko Grogol Permai, Jl. Jelambar Blok D No.24 Rt.004 Rw.007 Kec. Grogol Petamburan, Jakarta Barat dan memori banding tersebut telah diberitahukan kepada Terbanding semula Terlawan I pada tanggal 05 April 2021, kepada Pembanding II semula Terlawan II pada tanggal 05 April 2021 dan kepada Turut Terbanding semula Turut Terlawan pada tanggal 05 April 2021 ;

Menimbang, bahwa Pembanding II / semula Terlawan II telah mengajukan memori banding tertanggal 10 Mei 2021 yang diajukan oleh Kuasa Hukumnya S. BAKTIAR, S.H. Advokat / Penasehat Hukum pada Kantor Hukum S. BAKTIAR, S.H. beralamat di JL/ LIA 4 Blok A 3 No.16, Kota Bekasi, Jawa Barat dan memori banding tersebut telah diberitahukan kepada Pembanding I semula Pelawan pada tanggal 11 Mei 2021, kepada Terbanding semula Terlawan I pada tanggal 17 Mei 2021 dan kepada Turut Terbanding semula Turut Terlawan pada tanggal 10 Mei 2021 ;

Menimbang, bahwa Turut Terbanding semula Turut Terlawan telah mengajukan Kontra memori banding tertanggal 19 April 2021 dan telah diberitahukan kepada pihak Pembanding I semula Pelawan pada tanggal 23 April 2021;

Menimbang, bahwa kepada Pembanding semula Pelawan telah diberitahukan untuk membaca dan mempelajari berkas perkara (inzage) melalui Jurusita Pengganti yang ditunjuk oleh Panitera atas perintah Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat, pada tanggal 23 Maret 2021 serta dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari kerja terhitung mulai tanggal tersebut di atas ;

Menimbang, bahwa telah diberitahukan untuk membaca dan mempelajari berkas perkara (inzage) melalui Jurusita Pengganti yang ditunjuk oleh Panitera atas perintah Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat , kepada Terbanding semula Terlawan I pada tanggal 24 Maret 2021, kepada Pembanding II semula Terlawan II pada tanggal 24 Maret 2021, kepada Turut Terbanding semula Turut Terlawan pada tanggal 24 Maret 2021, dengan

Hal 22 Putusan Nomor 248/PDT/2021/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tenggang waktu 14 (empat belas) hari kerja terhitung mulai tanggal tersebut di atas;

PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa pemohon banding SUKANAH Binti DULKAHAR yang semula pelawan dan SITI SYAMSIAH yang semula terlawan II mengajukan banding dalam tenggang waktu yang ditentukan undang-undang dan diajukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, maka permohonan banding dari pembanding secara formal dapat diterima untuk dipertimbangkan di Pengadilan Tingkat Banding.

Menimbang, bahwa setelah meneliti dan membaca dengan cermat memori banding dari para pembanding I SUKANAH Binti DULKAHAR dahulu sebagai Pelawan dan Pembanding II SITI SYAMSIAH SERTA dahulu sebagai Terlawan II serta kontra memori banding dari terbanding NOVITA APRIL YANTI ROSABITA dan Turut Terbanding SITI SYAMSIAH semula Turut Terlawan, dihubungkan dengan pertimbangan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 539/Pdt/Plw/2020/PN.Jkt.Br. yang diajukan banding. Pengadilan tingkat banding tidak sependapat dengan pertimbangan putusan pengadilan tingkat pertama kecuali mengenai eksepsi, dengan pertimbangan sebagai berikut.

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil perlawanan pelawan dan jawaban para terlawan I dan terlawan II serta turut terlawan maka didapati fakta-fakta yang tidak disangkal sebagai berikut:

1. Pelawan telah menguasai tanah objek sengketa sejak dibelinya dari terlawan II SITI SYAMSIAH tanggal 27 Juli 2011 sampai sekarang secara terus menerus.
2. Pelawan sudah mendirikan bangunan rumah diatas tanah yang disengketakan.
3. Pelawan membeli tanah sengketa dari terlawan II dilakukan di hadapan PPAT dan dibuatkan akta peralihan haknya.
4. Pelawan SUKANAH Binti DULKAHAR sudah melakukan balik nama pemilik tanah di dalam sertifikat Nomor 6289 Kelurahan Srengseng.
5. Terlawan I NOVITA APRIL YANTI ROSABITA, mengaku telah membeli tanah sengketa dari terlawan II berdasarkan surat pernyataan bahwa SITI SYAMSIAH telah menjualkan tanahnya dengan harga Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) kepada terlawan I.
6. Terlawan NOVITA APRIL YANTI ROSABITA tidak segera menguasai tanah samapi tahun 2020 dan tidak menguasai sertifikat hak milik tanah dari terlawan II SITI SYAMSIAH.

Hal 23 Putusan Nomor 248/PDT/2021/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Terlawan I NOVITA APRIL YANTI ROSABITA telah menggugat terlawan II di pengadilan dan telah mempunyai putusan yang berkekuatan hukum tetap menyatakan terbukti terlawan II telah menjualkan tanahnya kepada terlawan I.
8. Terlawan I telah mengajukan permohonan eksekusi terhadap putusan yang telah berkekuatan hukum tetap, yaitu putusan perkara nomor 198/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Br. Jo. Putusan nomor 661/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Br. Jo. nomor 715/Pdt/2019/PT.DKI.

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok sengketa dalam perlawanan ini, pelawan mendalilkan pemilik sah terhadap tanah sengketa berdasarkan akta jual beli yang sah dan pembeli beritikad baik dari terlawan II, karena dilakukan dan dibuat akta jual beli di hadapan PPAT serta sertifikat hak miliknya sudah diganti atas nama pelawan SUKANAH Binti DULKAHAR. Dengan demikian, perlu dilakukan perlindungan hukum dan tidak boleh dirugiakan. Terlawan I dan turut terlawan menyangkal dalil pelawan tersebut dengan dalil tanah sudah menjadi miliknya berdasarkan surat pernyataan sepihak terlawan II bahwa telah menjualkan tanahnya dan telah dikuatkan dengan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap.

Menimbang, bahwa pbanding yang semula pelawan SUKANAH Binti DULKAHAR untuk membuktikan dalil perlawanannya telah mengajukan 2 (dua) orang saksi dan 9 (sembilan) lembar bukti surat yaitu P-1 sampai P-9, dan pbanding SITI SYAMSIAH yang semula terlawan II mengajukan 8 (delapan) bukti surat T-1 sampai T8 yang intinya sama dengan bukti surat yang diajukan pbanding SUKANAH Binti DULKAHAR.

Menimbang, bahwa saksi pelawan SARKOSIH dan SURYADI masing-masing memberikan keterangan yang intinya mengetahui tanah sengketa dibeli pelawan seharga Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) dari terlawan

II. Saksi SARKOSIH yang membangun rumah di atas tanah sengketa tahun 2013 atas perintah pelawan SUKANAH Binti DULKAHAR.

Menimbang, bahwa bukti surat pelawan yang relevan dengan dalil perlawanannya adalah bukti P-8, yaitu akta jual beli tanah sengketa di hadapan PPAT akta nomor 27/2011 tanggal 27 Juli 2011, antara pelawan SUKANAH Binti DULKAHAR selaku pembeli dan terlawan II SITI SYAMSIAH selaku penjual dan bukti P-7 yaitu sertifikat hak milik nomor 6289/Kelurahan Srengseng tanggal 11 Juli 2003 atas nama SUKANAH Binti DULKAHAR.

Hal 24 Putusan Nomor 248/PDT/2021/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa bukti P-8 adalah akta otentik yang dapat membuktikan bahwa benar telah terjadi jual beli tanah antara pelawan sebagai pembeli dengan terlawan II sebagai penjual dan jual beli tersebut dilakukan sesuai dengan pasal 27 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Sedangkan bukti P-7 sertifikat hak milik tanah sengketa beralih atas nama pelawan selaku pembeli. Telah terbukti secara yuridis bahwa benar pelawan adalah pemilik tanah sengketa.

Menimbang, bahwa sesuai yurisprudensi tetap Mahkamah Agung dan keputusan Rapat Kamar Hakim Agung Perdata Umum yang diberlakukan berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor VII Tahun 2012, yang intinya perlindungan harus diberikan kepada pembeli yang beritikad baik, sekalipun kemudian diketahui, bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak atas tanah yang dijual.

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas Pengadilan tingkat banding berpendapat, pelawan telah dapat membuktikan dalil perlawanannya, bahwa ia adalah pembeli yang sah dan mempunyai itikad baik, karena disamping telah melakukan pembelian tanah di hadapan pejabat pembuat akta tanah (PPAT) sesuai ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan telah memproses balik nama tanah tersebut dalam sertifikat nomor 6289/Kelurahan Srengseng. Dengan demikian, pelawan harus dilindungi hukum dan tidak boleh dirugikan supaya tegaknya hukum dan keadilan.

Menimbang, bahwa terlawan I dan turut terlawan II untuk membuktikan dalil sangkalannya, mengajukan 8 (delapan) bukti surat yaitu T-I, TT- 1 sampai T-I, TT-8.

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T-1, T-2, T-3, T-5, T-6, T-7, terbukti terlawan I, berhak atas tanah sengketa berdasarkan awalnya pernyataan sepihak di bawah tangan dibuat terlawan II SITI SYAMSIH telah menjual tanah sengketa kepada terlawan I NOVITA APRIL YANTI ROSABITA, kemudian dikuatkan oleh putusan Pengadilan.

Menimbang, bahwa pernyataan sepihak tersebut sesungguhnya tidak memenuhi asas konsensualisme (kesepakatan kedua belah pihak) sebagaimana ditentukan Pasal 1320 KUHPperdata. Dengan demikian, pernyataan sepihak

Hal 25 Putusan Nomor 248/PDT/2021/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bukanlah suatu perjanjian. Oleh karena bukan perjanjian, konsekuensinya asas *pacta son servanda* tidak berlaku dalam pernyataan sepihak yang dibuat terlawan II.

Menimbang, bahwa sesuai ketentuan pasal 1917 KUHPerdata, putusan perkara perdata hanya mengikat para pihak yang ada di dalam perkara tersebut. Dengan demikian, putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap nomor 198/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Br. Jo. Putusan nomor 661/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Br. Jo. nomor 715/Pdt/2019/PT.DKI. yang dijadikan dasar eksekusi terhadap tanah sengketa tidak mengikat pelawan. Karena pelawan bukan pihak dalam putusan perkara tersebut.

Menimbang, bahwa terlawan I NOVITA APRIL YANTI ROSABITA sebagai pembeli tanah sengketa dari terlawan II SITI SYAMSIAH hanya berdasarkan surat pernyataan sepihak dari terlawan II. Tidak dilakukan perjanjian jual beli secara tertulis dan tidak melibatkan Kepala Desa atau Kelurahan dan tidak segera menguasai tanah yang dibelinya, maka apabila betul ada jual beli, jual belinya tidak sesuai dengan hukum adat yang biasa dilakukan secara terang dan tunai. Apabila betul ada jual beli tersebut, jual belinya tidak sesuai dengan pasal 27 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Peraturan Pemerintah Nomor 27 tersebut harus diikuti dan dilaksanakan dalam setiap peralihan hak atas tanah supaya adanya kepastian hukum dan ada perlindungan hukum bagi pihak yang mendapatkan hak dalam perjanjian tersebut.

Menimbang, bahwa terbanding I yang semula terlawan I, apabila dirugikan oleh Terlawan II sudah diatur haknya dalam pasal 1457 KUHPerdata ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, pengadilan tingkat banding berpendapat pelawan SUKANAH Binti DULKAHAR dalam perkara ini dapat membuktikan dalil perlawanannya, ia pembeli tanah yang dilakukan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan, sudah melakukan balik nama dalam sertifikat tanah, sudah menguasai tanah sejak terjadi jual beli dengan terlawan II tahun 2011 secara terus menerus, maka harus dinyatakan pembeli yang beritikad baik, sehingga perlawanannya harus dikabulkan.

Menimbang, bahwa tuntutan pelawan supaya putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu sekalipun ada upaya hukumnya, tidak dapat dikabulkan, sekalipun memenuhi syarat yang ditentukan dalam pasal 180 HIR yaitu ada bukti otentik berupa akta jual beli dihadapan PPAT dan sertifikat hak milik atas

Hal 26 Putusan Nomor 248/PDT/2021/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

nama pelawan SUKANAH Binti DULKAHAR karena pengadilan tingkat banding tidak berwenang memutuskan sebagaimana ditentukan dalam Buku Pedoman Pelaksanaan Tugas Pengadilan Buku II Edisi Tahun 2007

Menimbang, bahwa oleh karena pelawan berhasil membuktikan dalil perlawanannya, maka putusan pengadilan negeri nomor 539/Pdt.Plw/2020/PN.Jkt.Brt. yang dimohonkan banding harus dibatalkan.

Menimbang, bahwa oleh karena Terbanding yang semula terlawan I NOVITA APRIL YANTI ROSABITA pihak yang kalah, maka dihukum membayar biaya perkara yang timbul dalam dua tingkat peradilan, yang untuk pengadilan tingkat banding ditentukan dalam amar putusan ini, dan turut terlawan SITI SYAMSIAH harus tunduk dan taat terhadap isi putusan ini.

Mengingat Undang-Undang Nomor 48 tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 20 tahun 1947 tentang Pengadilan Ulangan dan HIR serta peraturan perundang-undangan lainnya.

MENGADILI:

- Menerima permohonan banding Pelawan SUKANAH Binti DULKAHAR dan terlawan II SITI SYAMSIAH ;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat nomor 539/Pdt.Plw/2020/PN.Jkt.Brt tanggal 10 Maret 2021 yang dimohonkan banding ;

MENGADILI SENDIRI

1. Mengabulkan perlawanan para pelawan untuk sebagian.
2. Menyatakan pelawan adalah pelawan yang benar dan beritikad baik
3. Menyatakan pelawan pemilik sah sebidang tanah seluas 79 M persegi sertifikat hak milik Nomor 6289/Kelurahan Srengseng dan bangunan di atasnya dengan batas:
 - Sebelah Utara : Jln. Karya Utama Dalam.
 - Sebelah Timur : Rumah Ko Ayung.
 - Sebelah Selatan : Rumah H. Fahmi.
 - Sebelah Barat : Rumah Yan.

Hal 27 Putusan Nomor 248/PDT/2021/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menyatakan sah jual beli tanah seluas 79 M persegi antara pelawan SUKANAH Binti DULKAHAR dengan terlawan II SITI SYAMSIAH akta jual beli dihadapan PPAT H. RAKHMAT SYAMSUL RIZAL, SH tanggal 27 Juli 2011.
5. Menyatakan putusan Pengadilan Negeri Jarta Barat nomor 661/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Brt. tanggal 06 Agustus 2019 Jo. nomor 715/Pdt/2019/PT.DKI tanggal 09 Januari 2020 tidak mempunyai kekuatan eksekutorial terhadap tanah hak milik pelawan seluas 79 M persegi.
6. Menyatakan penetapan eksekusi nomor 23/2020 Eks Jo. 661/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Brt tanggal 06 Agustus 2019 nomor 715/Pdt/2019/PT.DKI tanggal 09 Januari 2020 Jo. Surat Aan Maning nomor 23/2020 Eks Jo. 661/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Brt. tanggal 23 Juli 2020 Jo. Surat Aan Maning 23/2020 Eks Jo. 661/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Brt tanggal 05 Agustus 2020 tidak mengikat terhadap pelawan.
7. Menghukum Terbanding I yang semula terlawan I NOVITA APRIL YANTI ROSABITA untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam dua tingkat peradilan, untuk tingkat banding sebesar Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);
8. Menghukum turut terlawan SITI SYAMSIAH untuk patuh dan taat terhadap isi putusan ini.
9. Menolak tuntutan pelawan selain dan selebihnya.

Demikian diputuskan dalam rapat majelis hakim pengadilan tinggi DKI Jakarta pada hari SENIN Tanggal 9 AGUSTUS 2021 oleh DR. H. YAHYA SYAM, SH., MH sebagai ketua majelis hakim dan TONY PRIBADI, SH., MH dan SUGENG HIYANTO, SH., MH masing-masing sebagai hakim anggota. Putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh ketua majelis tersebut dengan dihadiri oleh hakim anggota dan dibantu oleh panitera pengganti SABDA SIREGAR, SH., MH. tanpa dihadiri oleh para pihak yang berperkara.

HAKIM ANGGOTA

HAKIM KETUA MAJELIS

Hal 28 Putusan Nomor 248/PDT/2021/PT.DKI



TONY PRIBADI, SH., MH

DR. H. YAHYA SYAM, SH., MH

SUGENG HIYANTO, SH., MH

PANITERA PENGGANTI

SABDA SIREGAR, SH., MH.

Perincian biaya banding :

1. M e t e r a i : Rp. 10.000,-
 2. R e d a k s i : Rp. 10.000,-
 3. Biaya Proses : Rp. 130.000,-
- Jumlah : Rp. 150.000,-