



PUTUSAN

Nomor 95/Pdt.Plw/2019/PN Jkt.Utr

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan Perlawanan antara::

Ny. TAN LILY, beralamat Jl. Kembangan Molek III/22, J4/14, RT.010/003, kelurahan kembangan Selatan, Kecamatan Kembangan. Pemegang KTP. No. 317308640260000, memberikan kuasa kepada: **A.J. Harris Marbun, S.H., M.M.**, dkk., Para Advokat pada Law Office A.J HARRIS MARBUN, S.H., M.M. & PARTNERS, beralamat di Jalan HR.Rasuna Said ,Kav-B.29. Kuningan, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa tanggal 18 Februari 2019, yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor: 323/SK/HK/2019/PN Jkt.Utr tanggal 19 Februari 2020; Kemudian Penggugat Prinsipal mencabut Surat Kuasanya melalui suratnya tanggal 25 Maret 2019 dan menunjuk Kuasa baru yang bernama: **IB. Aden Deprang, S.H.**, Advokat pada Kantor Hukum Arden & Rekan yang beralamat di Gardenia Loka Blok F 7/3 Graha Raya, Serpong Utara, Tangerang Selatan, 15324, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 27 Maret 2019 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor: 811/SK/HK/2019/PN Jkt.Utr tanggal 22 April 2019, untuk selanjutnya disebut sebagai **Pelawan**;

Lawan:

1. **Ny. Hj. MUSTIKA RENY**, selaku Direktur Utama PT. RAHMALIA INDAH beralamat di Jalan Otista III Komplek 2 Nomor G-6 RT.003 RW.002, Kelurahan Cipinang, Kecamatan Jatinegara, Jakarta Timur, memberikan kuasa kepada **Ir. Tonin Tachta Singarimbun, S.H.**, dkk. Advokat pada Kantor ANDITA'S LAW FIRM beralamat di 88@Kasablanca Tower A Lantai 18 Jalan Casablanca Raya Kav-88 Jakarta Selatan,12870, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal

Halaman 1 dari 20 Putusan Nomor 95/Pdt.Plw/2019/PN Jkt.Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

22 April 2019, terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 820/SK/HK/2019/PN Jkt.Utr tanggal 22 April 2019, selanjutnya disebut sebagai **Terlawan I**;

2. **STEVAN HAKIM**, selaku Direktur Utama PT. HELINDO BANGUN RAYA, beralamat di Jalan Terusan Bandengan Utara I No.22, RT.012/RW 16, Kelurahan Pejagalan, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara, memberikan kuasa kepada **Rikardo Lumbanraja, S.H.**, Advokat, pada Law Firm RIKARDO LUMBANRAJA, S.H. & ASSOCIATES, jalan Raya Penggilingan Nomor 61 RT.003/RW.003, Kelurahan Penggilingan, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur, Surat Kuasa Khusus tanggal 14 Maret 2019, terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 604/SK/HK/2019/PN Jkt.Utr tanggal 14 Maret 2019, selanjutnya disebut sebagai **Terlawan II**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 95/Pdt.Plw/2019/PN Jkt.Utr tanggal 20 Februari 2019 dan tanggal 22 Juli 2019 serta tanggal 23 Maret 2020 tentang Penetapan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Pelawan telah mengajukan surat gugatan perlawanan tanggal 19 Februari 2019 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada tanggal 20 Februari 2019 yang telah diregister dengan Nomor 95/Pdt.Plw/2019/PN.Jkt.Utr., telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa PELAWAN baru mengetahui adanya sengketa keperdataan antara Ny. H.j MUSTIKA RENI selaku Direktur Utama PT. RAHMALIA INDAH melawan STEVEN HAKIM selaku Direktur Utama PT. Helindo Bangun Raya sebagaimana Perkara Perdata Nomor 497/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Ut di Pengadilan Jakarta Utara dimana atas perkara tersebut tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Terusan Bandengan Utara Blok I Nomor 22.Jakarta Utara telah diletakkan Sita Jaminan berdasarkan Berita Acara

Halaman 2 dari 20 Putusan Nomor 95/Pdt.Plw/2019/PN Jkt.Utr

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

Sita Jaminan Nomor 9/Pen.CB/2014/PN.JKT.UT. Juncto Nomor 497/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Ut.

2. Bahwa dengan diletakkannya Sita Jaminan berdasarkan Berita Acara Sita Jaminan Nomor 9/Pen.CB/2014/PN.JKT.UT. Juncto Nomor 497/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Ut, membuat PELAWAN sangat terkejut, halmana tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Terusan Bandengan Utara Blok I No. 22.Jakarta Utara telah diletakkan Sita Jaminan berdasarkan Berita Acara Sita Jaminan Nomor 9/Pen.CB/2014/PN.JKT.UT. Juncto Nomor 497/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Ut ADALAH MILIK PELAWAN berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 5077.
3. Bahwa sesuai dengan ketentuan hukum, PENYITAAAN TIDAK DAPAT DILAKUKAN TERHADAP HARTA MILIK PIHAK KETIGA sebagai mana ketentuan pasal 195 Ayat (6) HIR Jo. Pasal 207 HIR Jo. Pasal 208 HIR. disebutkan bahwa Perlawanan Pihak ketiga terhadap Sita Jaminan maupun Sita Eksekusi dapat diajukan berdasarkan ketentuan Pasal 195 Ayat (6) HIR Jo. Pasal 206 ayat (6) Rbg.
4. Bahwa dalil yang dikemukakan oleh PELAWAN di atas, dibenarkan oleh Mahkamah Agung R.I, hal mana secara hukum dapat dilihat dari yurisprudensi Mahkamah Agung R.I, antara lain :
 - 4.1. Berdasarkan Yurisprudensi MARI Nomor 500 K/Pdt/2000 tanggal 27 Februari 2001 yang menyatakan bahwa yang dapat mengajukan gugatan Perlawanan (Verzet) atas Sita Jaminan bukan hanya pihak ketiga saja melainkan Pihak TERGUGAT, Pemilik atau Derden Verzet.
 - 4.2. Berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI 476 K/Sip/1974 tanggal 14 Nopember 1974: Sita Jaminan tidak dapat dilakukan terhadap barang Milik Pihak Ketiga.
 - 4.3. Berdasarkan Putusan MARI No. 3089 K/Pdt/1991 menjelaskan Sita jaminan yang diletakkan di atas milik Pihak ketiga memberi hak kepada Pemiliknya untuk mengajukan Derden verzet ataupun Perlawanan;
5. Bahwa tanah dan bangunan serta rumah yang terletak di Jalan Terusan Bandengan Utara Blok I No. 22. Jakarta Utara milik PELAWAN tersebut telah disewakan kepada TERLAWAN II berdasarkan Perjanjian SEWA MENYEWA tertanggal 03 April 2010.
6. Bahwa dengan demikian terbukti dan tak dapat dibantah lagi bahwa gugatan perlawanan aquo didasarkan atas bukti yang akurat dan otentik, MAKA CUKUP ALASAN BAGI YANG MULIA KETUA PENGADILAN

Halaman 3 dari 20 Putusan Nomor 95/Pdt.Plw/2019/PN Jkt.Utr

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

NEGERI JAKARTA UTARA CQ. MAJELIS HAKIM YANG MEMERIKSA DAN MENGADILI PERKARA AQUO UNTUK MENCABUT/MENGANGKAT SITA JAMINAN YANG TELAH DILETAKKAN BERDASARKAN SITA JAMINAN No. 09/Pen.CB/2014/PN.Jkt.Ut *Juncto* No. 497/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Ut, yaitu sebidang tanah dan bangunan kantor berlantai 4 (empat) atap genteng, dinding tembok, lantai ubin keramik, setempat dikenal umum Jl. Terusan Bandengan Utara, Komplek Ruko Air Baja No. 22 RT.19 RW.11 Kel. Pejagalan, Kec. Penjaringan, Jakarta Utara, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah depan/Barat : Jalan Terusan Bandengan Utara Komplek Ruko Air Baja.
- Sebelah Kanan/Utara : Bangunan rumah No. 23
- Sebelah belakang/Timur : Bangunan rumah milik orang lain.
- Sebelah kiri/Selatan : Bangunan rumah No.21

7. Bahwa karena gugatan Perlawanan ini diajukan dengan alas hak milik dan alat bukti yang otentik, maka PELAWAN 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.

Maka, berdasarkan dalil-dalil yang telah diuraikan diatas, mohon kiranya Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo, berkenan memutuskan sebagai berikut:

1. Menerima gugatan Perlawanan dari PELAWAN untuk seluruhnya.
2. Menyatakan PELAWAN adalah benar sebagai PIHAK KETIGA yang tepat dan beralasan.
3. Menyatakan bahwa PELAWAN adalah Pemilik yang sah dari tanah beserta bangunan diatasnya yang terletak di Jalan Terusan Bandengan Utara Blok I No. 22, Jakarta Utara sesuai dengan sertifikat HGB No. 5077.
4. Memerintahkan untuk mengangkat Sita jaminan yang telah diletakkan berdasarkan Berita Acara Sita Jaminan No. 09/Pen.CB/2014/PN.Jkt.Ut *Juncto* No. 497/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Ut. yaitu sebidang tanah dan bangunan kantor berlantai 4 (empat) atap genteng, dinding tembok, lantai ubin keramik, setempat dikenal umum Jl. Terusan Bandengan Utara, Komlek Ruko Air Baja No. 22 RT.19 RW.11 Kel. Pejagalan, Kec. Penjaringan, Jakarta Utara, dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Sebelah depan/Barat : Jalan Terusan Bandengan Utara Komplek Ruko Air Baja.
 - Sebelah Kanan/Utara : Bangunan rumah No. 23

Halaman 4 dari 20 Putusan Nomor 95/Pdt.Plw/2019/PN Jkt.Utr

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

- Sebelah belakang/Timur : Bangunan rumah milik orang lain.
 - Sebelah kiri/Selatan : Bangunan rumah No. 21
5. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu meskipun timbul Verzet atau banding.
6. Menghukum PARA TERLAWAN untuk membayar biaya perkara berdasarkan hukum.

Atau, apabila Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo berpendapat lain mohon putusan seadil-adilnya (*ex aquo et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan Pelawan hadir Kuasanya, kemudian Terlawan I hadir Kuasanya, dan Terlawan II hadir Kuasanya;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim sebelum memeriksa pokok perkara terlebih dahulu berupaya untuk mendamaikan para pihak dengan melalui lembaga mediasi, dan berdasarkan penetapan Nomor 95/Pdt.Plw/2019/PN.Jkt.Utr, tanggal 22 April 2019 telah ditunjuk CHRISFAJAR SOSIAWAN, S.H., M.H. (Hakim Mediator) untuk memfasilitasi dan bertindak selaku mediator dalam proses perdamaian kedua belah pihak. Akan tetapi berdasarkan laporan dari mediator tanggal 20 Mei 2019 telah dinyatakan bahwa proses mediasi kedua belah pihak tidak berhasil, selanjutnya sidang dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan Perlawanan oleh Pelawan;

Menimbang, bahwa Pelawan telah mengajukan perbaikan surat gugatan Perlawanan sebagai berikut:

Jakarta 24 Juni 2019

Kepada

Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara

Jl. Gajah Mada No. 17

Jakarta Pusat.

Perihal : Perbaikan Gugatan Perlawanan atas Sita Jaminan

No.09/Pen.CB/2014/PN. Jkt. Ut Juncto No.497/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Ut

Dengan Hormat

Perkenalkan Kami IB. ARDEN DEPRANG., SH, Advokat Pada Kantor Hukum Arden & Rekan yang beralamat di Gardenia Loka Blok F 7/3 Graha Raya, Serpong Utara Tangerang Selatan 15324, dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama NY. TAN LILY, beralamat di Jl. Kembang Molek III/22, J4/14, RT 010/003, Kelurahan Kembangan Selatan, Kecamatan Kembangan, Pemegang KTP e No.

Halaman 5 dari 20 Putusan Nomor 95/Pdt.Plw/2019/PN Jkt.Utr

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

3173086- 4026000, Berdasarkan Surat Kuasa Tertanggal 27 Maret 2019 (Terlampir), Untuk Selanjutnya di sebut sebagai PELAWAN.

Dengan ini hendak mengajukan Gugatan PERLAWANAN terhadap :

1. NY. Hj. MUSTIKA RENY. Selaku Direktur Utama PT. RAHMALIA INDAH yang beralamat di Jalan Otista III Komplek 2 No G-6 RT 003 RW 002 Kelurahan Cipinang, Kecamatan Jati Negara Jakarta Timur, Selanjutnya disebut sebagai TERLAWAN I;
2. STEVAN HAKIM selaku Direktur Utama PT. HELINDO BANGUN RAYA Beralamat di Jalan Terusan Bandengan Utara 1 Nomor 22 RT 012/RW 016, Kelurahan Pejagalan Kecamatan Penjaringan Jakarta Utara selanjutnya di sebut sebagai TERLAWAN II;

Bahwa TERLAWAN I dan TERLAWAN II secara bersama sama untuk selanjutnya disebut sebagai PARA TERLAWAN.

Adapun hal-hal YANG MENDASARI DIAJUKANNYA GUGATAN PERLAWANAN ini adalah sebagai berikut:

1. Bahwa PELAWAN baru mengetahui adanya Sengketa Keperdataan antara NY. Hj. MUSTIKA RENY. Selaku Direktur Utama PT. RAHMALIA INDAH Melawan STEVAN HAKIM selaku Direktur Utama PT. HELINDO BANGUN RAYA sebagaimana Perkara Perdata Nomor No.497/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Ut. di Pengadilan Jakarta Utara, dimana atas Perkara tersebut Tanah dan Bangunan yang terletak di Jalan Terusan Bandengan Utara Blok I Nomor 22 Jakarta Utara telah diletakkan Sita Jaminan berdasarkan Berita Acara Sita Jaminan Nomor No.9/Pen.CB/PN Jkt.Ut Juncto No. 497/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Ut;
2. Bahwa dengan diletakkannya Sita Jaminan berdasarkan Berita Acara Sita Jaminan Nomor 9/Pen.CB/2014/PN. Jkt. Ut Juncto Nomor 4971Pdt.G/2013/PN.Jkt.Utara tersebut diatas membuat PELAWAN Sangat Terkejut. Halmana Tanah dan Bangunan yang terletak di Jalan Terusan Bandengan Utara telah diletakkan Sita Jaminan berdasarkan Berita Acara Sita Jaminan Nomor 9/Pen.CB/2014/PN. Jkt. Ut Juncto Nomor 497/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Ut adalah MILIK PELAWAN berdasarkan Sertifikat Hak . Guna Bangunan No. 5077;
3. Bahwa sesuai dengan ketentuan hukum, Penyitaan Tidak Dapat dilakukan Terhadap Harta Milik Pihak Ketiga sebagaimana ketentuan Pasal 195 ayat 6 HIR Jo Pasal 207 HIR Jo Pasal 208 HIR disebutkan Bahwa Perlindungan Pihak Ketiga terhadap Sita Jaminan maupun Sita Eksekusi dapat diajukan berdasarkan ketentuan Pasal 195 ayat 6 HIR Jo Pasal 206 ayat 6 Rbg.;

Halaman 6 dari 20 Putusan Nomor 95/Pdt.Plw/2019/PN Jkt.Utr

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

4. Bahwa Dalil yang dikemukakan oleh PELAWAN di atas dibenarkan oleh Mahkamah Agung RI hal mana secara hukum dapat dilihat dari Jurisprudensi Mahkamah Agung RI antara lain .
 - a. Berdasarkan Jurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 500 K/Pdt/2000 tanggal 27 Februari 2001 yang menyatakan bahwa Yang dapat mengajukan gugatan Perlawanan (Verzet) atas sita Jaminan bukan hanya pihak ketiga saja melainkan Pihak Tergugat Pemilik atau Derden Verzet.
 - b. Berdasarkan Jurisprudensi Mahkamah Agung RI 476 K/Sip/1974 Tanggal 14 Nopember 1974 : Sita Jaminan Tidak Dapat dilakukan terhadap barang Milik Pihak Ketiga.
 - c. Berdasarkan Putusan Mahkamah Agung RI No. 3089 WPdt/1991 menjelaskan sita jaminan yang diletakkan diatas milik pehak Ketiga member hak kepada Pemiliknya untuk mengajukan Derden Verzet ataupun Perlawanan.
5. Bahwa Tanah dan Bangunan serta Rumah yang terletak di Jalan Terusan . Bandengan Utara Blok I Nomor 22 Jakarta Utara Milik Pelawan tersebut telah Disewakan Kepada Terlawan II berdasarkan Perjanjian SEWA MENYEWa tertanggal 03 April 2010;
6. Bahwa dengan demikian Terbukti dan tak dapat dibantah lagi bahwa Gugatan Perlawanan aquo didasarkan atas Bukti yang akurat dan otentik kebenarannya, maka Cukup Alasan Bagi yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara cq Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Mengadili Perkara aquo untuk Mencabut/Mengangkat Sita Jaminan yang telah diletakkan berdasarkan Sita Jaminan Nomor 09/Pen.CB/2014/PN.Jkt.Ut *Juncto* Nomor 497/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Ut yaitu sebidang Tanah dan Bangunan Kantor berlantai 4 (empat), atap genteng, dinding tembok, lantai ubin keramik, setempat dikenal umum Jalan Terusan Bandengan Utara Komplek Ruko Air Baja Nomor 22 RT 19/RW 11, Kelurahan Pejagalan Kecamatan Penjaringan "Jakarta Utara dengan Batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah depan/Barat : Jalan Terusan Bandengan Utara Komplek Ruko Air Baja.
 - Sebelah Kanan/Utara : Bangunan rumah No. 23
 - Sebelah belakang/Timur : Bangunan rumah milik orang lain.
 - Sebelah kiri/Selatan : Bangunan rumah No. 21
7. Bahwa karena Gugatan Perlawanan ini diajukan dengan alas hak milik dan alat buktiyang otentik, Maka PELAWAN mohon agar putusan dalam perkara

Halaman 7 dari 20 Putusan Nomor 95/Pdt.Plw/2019/PN Jkt.Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ini dapat dijatuhkan dengan amar dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bijvoorraad*) walaupun PARA TERLAWAN melakukan upaya banding atau kasasi.

Maka berdasarkan dadil-dalil yang telah diuraikan diatas, mohon kiranya Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara cq Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo berkenan memutuskan sebagai berikut .

1. Menerima Gugatan Perlawanan dari PELAWAN untuk seluruhnya.
2. Menyatakan PELAWAN adalah benar sebagai PIHAK KETIGA yang tepat dan beralasan.
3. Menyatakan bahwa PELAWAN adalah Pemilik yang sah dari Tanah beserta Bangunan diatasnya yang terletak di Jalan Terusan Bandengan Utara Blok I Nomor 22 Jakarta Utara sesuai dengan Sertifikat HGB No. 5077.
4. Memerintahkan untuk mengangkat Sita Jaminan yang telah diletakkan berdasarkan berita Acara Sita Jaminan Nomor 09/Pen.CB/2014/PN. Jkt. Ut Juncto Nomor 497/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Ut yaitu Tanah dan Bangunan Kantor berlantai 4 (empat), atap genteng, dinding tembok, lantai ubin keramik, setempat dikenal umum Jalan Terusan Bandengan Utara Komplek Ruko Air Baja Nomor 22 RT 19/RW 11, Kelurahan Pejagalan Kecamatan Penjaringan Jakarta Utara dengan batas- batas sebagai berikut:
 - Sebelah depan/Barat : Jalan Terusan Bandengan Utara Komplek Ruko Air Baja.
 - Sebelah Kanan/Utara : Bangunan rumah No. 23.
 - Sebelah belakang/Timur : Bangunan rumah milik orang lain.
 - Sebelah kiri/Selatan : Bangunan rumah No. 21.
5. Menyatakan Putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu meskipun timbul Verzet atau Banding.
6. Menghukum PARA TERLAWAN untuk membayar biaya perkara berdasarkan hukum.

Dan atau apabila Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara cq Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo berpendapat lain mohon putusan seadil-adilnya (*ex aquo et bono*)

Menimbang, bahwa atas gugatan perlawanan dari Pelawan tersebut pihak Terlawan I melalui Kuasanya mengajukan Jawaban secara lengkap sebagai tersebut dalam Nota Jawaban tanggal 22 Juli 2019 pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

Halaman 8 dari 20 Putusan Nomor 95/Pdt.Plw/2019/PN Jkt.Utr

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

Bahwa, TERLAWAN I menyatakan keberatannya dengan adanya pergantian memori gugatan oleh PELAWAN dan yang didaftarkan dengan yang dilakukannya pembacaan dengan cara mengganti Kuasa Hukum pada pemanggilan persidangan pertama kali sebelum mediasi sehingga pada persidangan pembacaan gugatan telah terjadi pergantian kop surat memori perlawanan sehingga dengan demikian harus dinyatakan telah terjadi pergantian memori perlawanan;

Bahwa, sesuai dengan hukum acara maka perkara perlawanan harus dinyatakan tidak dapat diterima dalam suatu putusan sela, sebagaimana yang dibacakan dan diajukan dalam eksepsi/jawaban merupakan memori perlawanan yang tidak pernah didaftarkan atas nama ARDEN & REKAN yang mana terdahulu adalah KOP Surat dan Kuasa Hukum yang berbeda sehingga dengan demikian Pelawan telah membacakan memori gugatan yang tidak didaftarkan;

Bahwa, Terlawan I telah mengajukan keberatan kepada Pelawan dengan terjadinya penggantian Kuasa Hukum yang berakibat berubahnya Kop Surat Memori Perlawanan dari yang didaftarkan dengan yang diajukan dalam persidangan;

Bahwa, mengingat perkara yang menganut asas cepat, murah dan efisien maka dimohonkan kepada Yang Mulia untuk menjatuhkan putusan sela dengan menyatakan gugatan tidak dapat diterima *Niet Ontvankelijke Verklaard* (NO);

SURAT KUASA KHUSUS TIDAK SAH:

Bahwa, surat kuasa Pelawan yang dipergunakan dalam persidangan dibuat setelah perakra perlawanan didaftarkan atas kuasa pihak lain, dengan tidak pernah adanya pencabutan surat kuasa di depan persidangan oleh Pelawan maka menjadikan perkara perlawanan sepatutnya tidak dapat diterima *Niet Ontvankelijke Verklaard* (NO) dalam suatu putusan sela agar pengadilan dapat menerapkan asas murah, cepat dan efisien;

ERROR IN PERSONA:

Bahwa, tidak pernah diuraikan siapa sebenarnya Pelawan dan bagaimana hubungannya dengan Terlawan II dengan demikian dengan menyatakan adanya perlawanan akibat Penetapan Sita Jaminan nomor 09/Pen.CB/2014/PN.JKT.Ut jo. nomor 497/Padt.C /2013/PN.Jkt.Ut merupakan perbuatan yang sia-sia;

Bahwa, dalil Pelawan dalam gugatan perlawanan tidak sempurna karena tidak menyebutkan keadaan sebenarnya hubungan antara Pelawan

Halaman 9 dari 20 Putusan Nomor 95/Pdt.Plw/2019/PN Jkt.Utr

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

sebagai Ibu Kandung dari Terlawan II sehingga keadaan yang dimasukkannya dalam memori tidak jelas dan kabur sebagaimana suaminya Hendrik Hakim adalah Komisaris di PT. Helindo Bangun Raya;

Bahwa, ruko yang dijadikan objek perlawanan juga dalam keadaan digadaikan/menjadi jaminan di Bank DINAR dengan demikian siapa sebenarnya yang paling berwenang mengajukan gugatan perlawanan terhadap Penetapan Sita Jaminan nomor 09/Pen.CB/2014/PN.JKT.Ut jo. nomor 497/Pdt.G/2013/PN Jkt.Ut;

Bahwa, sepatutnya juga Hendrik Hakim ditarik sebagai Terlawan karena sebagai Komisaris PT. Helindo Bangun Raya seandainya telah terjadi pemisahan harta antara Pelawan dengan suaminya yang juga adalah ayah dari Terlawan II;

Bahwa, mengingat perkara yang menganut asas cepat, murah dan efisien maka dimohonkan kepada Yang Mulia untuk menjatuhkan putusan sela dengan menyatakan gugatan tidak dapat diterima *Niet Ontvankelijke Verklaard* (NO);

EXCEPTIO OBSCUUR LIBEL:

a) Tidak jelasnya dasar hukum dalil Perlawanan

Bahwa, untuk menjadikan suatu gugatan perlawan sah adalah dilakukan sebelum perkara nomor 497/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Ut. BHT dan oleh karena perkara telah sampai kepada Peninjauan Kembali dan ternyata Terlawan I yang menang dan Terlawan II dipihak yang kaiah maka dasar hukum yang dipergunakan oleh Pelawan tidak relevan lagi sebagai gugatan perlawanan kecuali mengajukan gugatan biasa;

b) Tidak jelasnya Objek sengketa

Bahwa, yang menjadi Terlawan II adalah anak kandung Pelawan dengan demikian apa sebenarnya permasalahan Pelawan dengan Terlawan II dengan mengajukan gugatan perlawan dengan menarik Terlawan I. Jelas disebutkan dalam putusan BHT nomor 497/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Ut, tentang kewajiban Terlawan II sehingga dengan demikian merupakan suatu kekeliruan objek sengketa Pelawan;

c) Petitum tidak jelas

Bahwa, Pelawan sebagai pihak ke-3 merupakan suatu pemahaman hukum yang keliru sebagaimana Terlawan II adalah anaknya sehingga perlu diputuskan terlebih dahulu oleh pengadilan lain seandainya bermaksud sebagai pihak ke-3 dalam hubungan sengketa antara Terlawan I dengan

Halaman 10 dari 20 Putusan Nomor 95/Pdt.Plw/2019/PN Jkt.Utr

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

Terlawan II, dan oleh karena tidak ada putusan pengadilan disebutkan dalam posita antara Perlawan dengan Terlawan II maka petitumnya menjadi tidak jelas;

Bahwa, untuk mengangkat sita jaminan dengan menggunakan gugatan perlawanan hanya dapat terjadi sebelum perkara pokok BHT sehingga dengan disebutkannya petitum nomor 4 adalah kekeliruan dalam membuat dalil dan memori;

Bahwa, mengingat perkara yang menganut asas cepat, murah dan efisien maka dimohonkan kepada Yang Mulia untuk menjatuhkan putusan sela dengan. menyatakan gugatan tidak dapat diterima *Niet Ontvankelijke Verklaard* (NO);

EXCEPTIO PEREMPTORIA:

Bahwa, perkara nomor 497/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Ut, telah BHT pada tingkat Kasasi dan Peninjauan Kembali yang mana Terlawan. II sebagai Termohon Kasasi dan Pemohon PK dengan demikian gugatan perlawanan adalah sia-sia dan tidak dibenarkan oleh hukum seandainya Pelawan bermaksud mempertahankan objek tanah dan bangunan yang dimaksudkannya;

EXCEPTIO TEMPORIS (EKSEPSI DALUARSA):

Bahwa, menurut pasal 1946 KUH Perdata daluarsa atau lewat waktu (*expiration*) selain menjadi dasar hukum untuk memperoleh sesuatu, juga menjadi landasan hukum untuk membebaskan (*release*) seseorang dari suatu perikatan setelah lewat jangka waktu tertentu. Dengan telah BHT perkara 497/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Ut, yang mana gugatan perlawanan hanya dapat diajukan sebelum BHT maka eksepsi ini menjadi berlaku;

DALAM POKOK PERKARA:

Bahwa, dalil 1 s/d 3 merupakan keadaan palsu oleh Pelawan sebagaimana Terlawan II adalah anak kandungnya demikian juga Hendrik Hakim sebagai Komisariss PT. Helindo Bangun Raya adalah suaminya dan secara patut juga diketahui oleh Terlawan I mengenai bangunan dan tanah yang dimaksudkannya telah dijaminkan di Bank DINAR Indonesia sehingga beban pembuktian terhadap apa-apa yang diuraikannya pada 1 s/d 3 di depan pengadilan menjadi penting dan bermakna hukum;

Bahwa, terhadap Yurisprudensi pada item ke-4 tidak relevan dengan keadaan pengajuan gugatan perlawanan *a-quo* sehingga harus dikesampingkan;

Bahwa, item 5 tentang keadaan sewa antara Pelawan dengan Terlawan I yang secara patut diketahui adalah hubungan Ibu dan Anak dan adanya

Halaman 11 dari 20 Putusan Nomor 95/Pdt.Plw/2019/PN Jkt.Utr

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

Hendrik Hakim sebagai suami maka menjadi beban pembuktian sempurna yang harus diajukan kedalam persidangan seandainya Pelawan gagal membuat pembuktian maka Terlawan I dapat menuntut secara pidana dan perdata suatu hari kelak *quod non*;

Bahwa, tidak ada alasan hukum yang dapat dibenarkan oleh Majelis Hakim terhadap gugatan perlawanan *a-quo*, dengan demikian sepatutnya menolak dalil item 6-7 karena tidak ada hal yang dapat membenarkan gugata perlawanan *a-quo* diajukan di pengadilan negeri;

PETITUM:

DALAM EKSEPSI:

- Mengabulkan eksepsi Terlawan I;

DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan seluruhnya;
- Menghukum Pelawan membayar biaya perkara;

Menimbang, bahwa atas gugatan perlawanan dari Pelawan tersebut pihak Terlawan II melalui Kuasanya mengajukan Jawaban secara lengkap sebagai tersebut dalam Nota Jawaban tanggal 22 Juli 2019 pada pokoknya sebagai berikut:

1. TERLAWAN II menolak seluruh dalil PELAWAN dalam Gugatannya, kecuali yang secara tegas diakui oleh TERLAWAN II dan terbukti kebenarannya berdasarkan hukum.

DALAM POKOK PERKARA:

2. Bahwa memang benar sita jaminan berdasarkan berita acara sita jaminan No.09/Pen.CB/2014/PN.JKT.Ut Jo. No.497/Pdt.G/2013/PN.JKT.UT yaitu sebidang tanah dan bangunan Kantor berlantai 4 (empat) atap genteng, dinding tembok, lantai Ubin keramik, setempat dan dikenal umum Jl. Terusan Bandengan Utara Komplek Ruko Air Baja No.22 RT.19/RW.11 Kelurahan Pejagalan, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah depan/Barat: Jalan Terusan Bandengan Utara Komplek Ruko Air Baja;
- Sebelah kanan/Utara: bangunan rumah No. 23;
- Sebelah belakang/Timur bangunan rumah milik orang lain;
- Sebelah kin/Selatan bangunan rumah No. 21;

Adalah bukan milik TERLAWAN II, AKAN TETAPI MILIK DARI PELAWAN dan posisi TERLAWAN II ditempat tersebut adalah sebagai Penyewa.

Halaman 12 dari 20 Putusan Nomor 95/Pdt.Plw/2019/PN Jkt.Utr

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

3. Bahwa sewa menyewa antara TERLAWAN IT dengan PELAWAN sudah dimulai sejak lama yaitu sejak tanggal 3 April 2010 sampai dengan tanggal 3 April 2015 dan sudah diperpanjang untuk tahap kedua yaitu 3 April 2015 sampai dengan 3 April 2020, oleh sebab itu TERLAWAN II tidak keberatan atas pengangkatan sita jaminan seperti yang didalilkan oleh PELAWAN, karena memang begitulah seharusnya.

Demikian Jawaban ini kami sampaikan, atas perhatian yang telah diberikan oleh Majelis Hakim dalam perkara Nomor 95/Pdt.Plw/2019/PN Jkt.Utr, kami ucapkan terima kasih.

Menimbang, bahwa atas Jawaban Terlawan I dan Terlawan II tersebut kemudian pihak Pelawan mengajukan Replik secara lengkap sebagaimana tercantum dalam Nota Repliknya tanggal 12 Agustus 2019;

Menimbang, bahwa atas Replik Pelawan tersebut Terlawan I mengajukan Duplik secara lengkap sebagaimana tercantum dalam Nota Dupliknya tanggal 09 September 2019;

Menimbang, bahwa atas Replik Pelawan tersebut Terlawan II mengajukan Duplik secara lengkap sebagaimana tercantum dalam Nota Dupliknya tanggal 09 September 2019;

Menimbang, bahwa Pelawan melalui Kuasanya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Foto copy Perjanjian Sewa Menyewa tanggal 01 April 2010, selanjutnya diberi tanda bukti P-1;
2. Foto copy Perjanjian Sewa Menyewa tanggal 30 Maret 2015, selanjutnya diberi tanda P-2;

Menimbang, bahwa bukti surat P-1 dan P-2, telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya (surat pembandingnya);

Menimbang, bahwa Terlawan I melalui Kuasanya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Foto copy Putusan Pengadilan Negeri nomor 497/Pdt.G/2013/PN.JKT.UT tanggal 14 Agustus 2014 sebagai pihak adalah Penggugat: Mustika Renny, Tergugat: Steven Hakim, selanjutnya diberi tanda bukti T.I-1;
2. Foto copy Putusan Nomor 3770 K/Pdt/2016 dengan para pihak adalah: Penggugat / Pemohon Kasasi adalah Hj. Mustika Renny Tergugat / Termohon Kasasi adalah Steven Hakim, selanjutnya diberi tanda bukti T.I-2;

Halaman 13 dari 20 Putusan Nomor 95/Pdt.Plw/2019/PN Jkt.Utr

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

3. Foto copy Putusan Nomor 86 PK/Pdt/2019 dengan para pihak adalah: Penggugat/Termohon PK adalah Hj. Mustika Renny Tergugat/Pemohon PK adalah Steven Hakim, selanjutnya diberi tanda bukti T.I-3;
4. Foto copy Penetapan Ketua Pengadilan Jakarta Utara No. 321 Eks/2017/PN Jkt.Utr. jo. 497/Pdt.G/2013/PN Jkt.Utr. jo. No. 121/PDT/2015/PT.DKI jo. No. 3370 K/Pdt/2016 tanggal 4 Desember 2017, selanjutnya diberi tanda bukti T.I-4;

Menimbang, bahwa bukti surat T.I-1 sampai dengan T.I-4 telah diberi meterai cukup, dimana bukti surat T.I-1 sampai dengan T.I-4 telah dicocokkan sesuai dengan aslinya (surat pbandingnya);

Menimbang, bahwa Terlawan II melalui Kuasanya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Foto copy Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT. HELINDO BANGUN RAYA SEJAHTERA, tanggal 20 September 1996 yang dibuat oleh Notaris NY. Erly Soehandjojo, S.H., selanjutnya diberi tanda bukti T.II-1;
2. Foto copy surat KEPUTUSAN MENTERI KEHAKIMAN REPUBLIK INDONESIA Nomor C2-10960.HT.01.TH.96 tanggal 11 Desember 1996, selanjutnya diberi tanda bukti T.II-2;
3. Foto copy Perjanjian Sewa Menyewa tanggal 01 April 2010, selanjutnya diberi tanda bukti T.II-3;
4. Foto copy Perjanjian Sewa Menyewa tanggal 30 Maret 2015, selanjutnya diberi tanda bukti T.II-4;

Menimbang, bahwa bukti surat T.II-1 sampai dengan T.II-4 telah diberi meterai cukup, dimana bukti surat T.II-1 sampai dengan T.II-4 telah dicocokkan sesuai dengan aslinya (surat pbandingnya);

Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan perkara ini, untuk menyingkat putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;

Menimbang, bahwa akhirnya para pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Pelawan sebagaimana terurai di atas ;

Menimbang, bahwa terlebih dahulu Majelis Hakim akan mempertimbangkan bukti-bukti tulisan/surat yang diajukan oleh pihak-pihak yang berperkara sebagaimana terurai di bawah ini;

Halaman 14 dari 20 Putusan Nomor 95/Pdt.Plw/2019/PN Jkt.Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa bukti surat yang diajukan Pelawan berupa: bukti surat P-1 dan P-2, telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya (surat pbandingnya);

Menimbang, bahwa bukti surat yang diajukan Terlawan I berupa: bukti surat T.I-1 sampai dengan T.I-4 telah diberi meterai cukup, dimana bukti surat T.I-1 sampai dengan T.I-4 telah dicocokkan sesuai dengan aslinya (surat pbandingnya);

Menimbang, bahwa bukti surat yang diajukan Terlawan II berupa: bukti surat T.II-1 sampai dengan T.II-4 telah diberi meterai cukup, dimana bukti surat T.II-1 sampai dengan T.II-4 telah dicocokkan sesuai dengan aslinya (surat pbandingnya);

Menimbang, bahwa bukti-bukti tulisan/surat yang telah diajukan pihak Pelawan dan pihak Terlawan I dan pihak Terlawan II berupa foto copy yang telah dicocokkan sesuai dengan aslinya dan telah diberi meterai cukup tersebut dapat diterima sebagai alat bukti surat sah sebagaimana dimaksud Pasal 1868, Pasal 1871, Pasal 1874, Pasal 1878, Pasal 1888 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (*vide*: Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 71 K/Sip/1974 tanggal 14 April 1976, Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor 3609 K/Pdt/1985 dan Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor 112 K/Pdt/1996, tanggal 17 September 1998);

Menimbang, bahwa Terlawan I melalui Kuasanya telah mengajukan eksepsi sebagai berikut:

- Keberatan kepada Pelawan dengan terjadinya penggantian Kuasa Hukum yang berakibat berubahnya Kop Surat Memori Perlawanan dari yang didaftarkan dengan yang diajukan dalam persidangan;
- Eksepsi Surat Kuasa tidak sah;
- Eksepsi *error in persona*;
- *Exceptio obscur libel*;
- Eksepsi peremptoria;
- Eksepsio *temporis* (eksepsi daluarsa);

Menimbang, bahwa atas eksepsi-eksepsi yang diajukan Terlawan I tersebut pihak Pelawan telah mengajukan tanggapan sebagai tersebut secara lengkap tercantum dalam Nota Replik Pelawan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat karena eksepsi-eksepsi yang diajukan Terlawan I tersebut bukan eksepsi tentang kewenangan mengadili absolut sebagaimana diatur dalam Pasal 134 HIR maka tidak ada keharusan diputus sela sebagaimana permohonan Terlawan I tersebut;

Halaman 15 dari 20 Putusan Nomor 95/Pdt.Plw/2019/PN Jkt.Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Terlawan I mengajukan eksepsi perihal Surat Kuasa yang tidak sah yang pada pokoknya menyatakan bahwa surat kuasa Pelawan yang dipergunakan dalam persidangan dibuat setelah perakra perlawanan didaftarkan atas kuasa pihak lain, dengan tidak pernah adanya pencabutan surat kuasa di depan persidangan oleh Pelawan maka menjadikan perkara perlawanan sepatutnya tidak dapat diterima *Niet Ontvankelijke Verklaard* (NO) dalam suatu putusan sela agar pengadilan dapat menerapkan asas murah, cepat dan efisien;

Menimbang, bahwa selama persidangan berlangsung terungkap adanya fakta bahwa Perlawan principal (Ny. TAN LILY) telah melakukan pencabutan kuasa kepada A.J. HARRIS MARBUN, S.H., M.M., dkk., melalui suratnya tanggal 25 Maret 2019 dan menunjuk Kuasa baru yang bernama: IB. ARDEN DEPRANG, S.H., Advokat pada Kantor Hukum Arden & Rekan yang beralamat di Gardenia Loka Blok F 7/3 Graha Raya, Serpong Utara, Tangerang Selatan, 15324, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 27 Maret 2019 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor: 811/SK/HK/2019/PN Jkt.Utr tanggal 22 April 2019, dengan demikian eksepsi surat kuasa tidak sah yang telah diajukan Terlawan II tersebut harus dinyatakan tidak beralasan hukum;

Menimbang, bahwa Terlawan I mengajukan keberatan dengan adanya pergantian memori gugatan oleh PELAWAN dan yang didaftarkan dengan yang dilakukannya pembacaan dengan cara mengganti Kuasa Hukum pada pemanggilan persidangan pertama kali sebelum mediasi sehingga pada persidangan pembacaan gugatan telah terjadi pergantian kop surat memori perlawanan sehingga dengan demikian harus dinyatakan telah terjadi pergantian memori perlawanan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Terlawan I berpendapat bahwa sesuai dengan hukum acara maka perkara perlawanan harus dinyatakan tidak dapat diterima dalam suatu putusan sela, sebagaimana yang dibacakan dan diajukan dalam eksepsi/jawaban merupakan memori perlawanan yang tidak pernah didaftarkan atas nama ARDEN & REKAN yang mana terdahulu adalah KOP Surat dan Kuasa Hukum yang berbeda sehingga dengan demikian Pelawan telah membacakan memori gugatan yang tidak didaftarkan;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati memori atau nota yang diajukan Kuasa Pelawan yang bernama IB. ADEN DEPRANG, S.H. tanggal 24 Juni 2019 tersebut terungkap adanya hal-hal sebagai berikut:

- Bahwa dalam memori atau nota Kuasa Pelawan yang bernama IB. ADEN DEPRANG, S.H. tanggal 24 Juni 2019 tersebut tertulis perihal: Perbaikan

Halaman 16 dari 20 Putusan Nomor 95/Pdt.Plw/2019/PN Jkt.Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Gugatan Perlawanan atas Sita Jaminan No. 09/Pen.CB/2014/PN.Jkt.Ut
Juncto No. 497/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Ut;

- Bahwa dalam memori atau nota tersebut telah menggunakan kop surat memori Perlawanan;
- Bahwa Kuasa Pelawan yang bernama IB. Aden Deprang, S.H. telah mengganti kalimat pada alenia pertama dengan menuliskan:

Perkenalkan Kami IB. ARDEN DEPRANG., SH, Advokat Pada Kantor Hukum Arden & Rekan yang beralamat di Gardenia Loka Blok F 7/3 Graha Raya, Serpong Utara Tangerang Selatan 15324, dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama NY. TAN LILY, beralamat di Jl. Kembang Molek III/22, J4/14, RT 010/003, Kelurahan Kembangan Selatan, Kecamatan Kembangan, Pemegang KTP e No. 3173086- 4026000, Berdasarkan Surat Kuasa Tertanggal 27 Maret 2019 (Terlampir), Untuk Selanjutnya di sebut sebagai PELAWAN;

- Bahwa materi *fundamentum petendi (posita)* dan *Petitum* tetap sama atau tidak mengalami perubahan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat perubahan atau perbaikan memori perlawanan yang tersebut adalah berlebihan yang menyebabkan perlawanan ini menjadi kabur atau *obscuur libel*, dengan demikian eksepsi Terlawan I tersebut telah beralasan hukum;

Menimbang, bahwa Terlawan I telah mengajukan eksepsi *obscuur libel* dengan mengemukakan sebagai berikut:

- a) Tidak jelasnya dasar hukum dalil Perlawanan

Bahwa, untuk menjadikan suatu gugatan perlawan sah adalah dilakukan sebelum perkara nomor 497/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Ut. BHT dan oleh karena perkara telah sampai kepada Peninjauan Kembali dan ternyata Terlawan I yang menang dan Terlawan II dipihak yang kaiah maka dasar hukum yang dipergunakan oleh Pelawan tidak relevan lagi sebagai gugatan perlawanan kecuali mengajukan gugatan biasa;

- b) Tidak jelasnya Objek sengketa

Bahwa, yang menjadi Terlawan II adalah anak kandung Pelawan dengan demikian apa sebenarnya permasalahan Pelawan dengan Terlawan II dengan mengajukan gugatan perlawan dengan menarik Terlawan I. Jelas disebutkan dalam putusan BHT nomor 497/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Ut, tentang kewajiban Terlawan II sehingga dengan demikian merupakan suatu kekeliruan objek sengketa Pelawan;

- c) Petitum tidak jelas

Bahwa, Pelawan sebagai pihak ke-3 merupakan suatu pemahaman hukum yang keliru sebagaimana Terlawan II adalah anaknya sehingga perlu

Halaman 17 dari 20 Putusan Nomor 95/Pdt.Plw/2019/PN Jkt.Utr

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

diputuskan terlebih dahulu oleh pengadilan lain seandainya bermaksud sebagai pihak ke-3 dalam hubungan sengketa antara Terlawan I dengan Terlawan II, dan oleh karena tidak ada putusan pengadilan disebutkan dalam posita antara Perlawan dengan Terlawan II maka petitumnya menjadi tidak jelas;

Bahwa, untuk mengangkat sita jaminan dengan menggunakan gugatan perlawanan hanya dapat terjadi sebelum perkara pokok BHT sehingga dengan disebutkannya petitum nomor 4 adalah kekeliruan dalam membuat dalil dan memori;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati gugatan perlawanan yang diajukan Pelawan, maka materi dari gugatan perlawanan ini adalah perlawanan terhadap Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) berdasarkan Berita Acara Sita Jaminan Nomor 9/Pen.CB/2014/PN.JKT.UT. *Juncto* Nomor 497/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Ut;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini telah terdapat Putusan yang mempunyai kekuatan hukum tetap berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia dalam tingkat Peninjauan Kembali Nomor 86 PK/Pdt/2019 *juncto* Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia 3770 K/Pdt/2016;

Menimbang, bahwa menurut M. Yahya Harahap, *derden verzet* atas sita jaminan (CB) dapat diajukan pemilik selama perkara yang dilawan belum mempunyai putusan yang berkekuatan hukum tetap. Apabila perkara yang dilawan sudah memperoleh putusan yang berkekuatan hukum tetap, upaya hukum yang dapat dilakukan pihak ketiga atas penyitaan itu, bukan *derden verzet*, tetapi gugatan perdata biasa. Demikian dikemukakan dalam Putusan MA No. 996 K/Pdt/1989, bahwa *derden verzet* yang diajukan atas CB yang diletakkan PN dalam suatu perkara perdata, dapat dibenarkan selama putusan perkara yang dilawan (perkara pokok) belum mempunyai kekuatan hukum tetap serta CB tersebut belum diangkat (*vide*: M. Yahya Harahap, S.H., Hukum Acara Perdata, Sinar Grafika, Jakarta, 2009, halaman 299-300).

Menimbang, bahwa karena dalam perkara Nomor 497/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Ut tersebut telah mempunyai kekuatan hukum tetap sebagaimana telah diputuskan dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia dalam tingkat Peninjauan Kembali Nomor 86 PK/Pdt/2019 *juncto* Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia 3770 K/Pdt/2016, maka berdasarkan Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor 996 K/Pdt/1989 dan pendapat

Halaman 18 dari 20 Putusan Nomor 95/Pdt.Plw/2019/PN Jkt.Utr

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

M. YAHYA HARAHAP tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat gugatan perlawanan yang diajukan Pelawan tersebut harus dinyatakan tidak beralasan hukum dan gugatan perlawanan harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, maka Majelis Hakim menilai, bahwa eksepsi Terlawan I cukup beralasan menurut hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa dengan dikabulkannya eksepsi Terlawan I tersebut di atas maka eksepsi selebihnya tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Terlawan I dikabulkan dan gugatan perlawanan dinyatakan tidak dapat diterima maka Pelawan harus dihukum untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

Memperhatikan, Pasal 136 *Herzien Indonesisch Reglement* (disingkat HIR), Undang-undang Republik Indonesia Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-undang Republik Indonesia Nomor 49 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum, serta peraturan perundang-undangan yang berkaitan;

MENGADILI:

1. Mengabulkan Eksepsi dari Terlawan I;
2. Menyatakan gugatan Perlawanan yang diajukan Pelawan tidak dapat diterima;
3. Menghukum Pelawan untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp1.667.000,00 (satu juta enam ratus enam puluh tujuh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada hari Senin, tanggal 09 Maret 2020 oleh kami Agung Purbantoro, S.H., M.H. sebagai Hakim Ketua, Firman, S.H. dan Jootje Sampaleng, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 95/Pdt.Plw/2019/PN Jkt.Utr tanggal 20 Februari 2019 dan tanggal 22 Juli 2019 serta tanggal 23 Maret 2020, putusan mana diucapkan pada hari Senin, tanggal 23 Maret 2020 dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Agung Purbantoro, S.H., M.H. sebagai Hakim Ketua, Drs. Tugiyanto, Bc.IP., S.H., M.H. dan Dodong Imam Rusdani, S.H., M.H. Hakim-Hakim Anggota tersebut, dihadiri oleh Bambang Seyawan, S.H., M.H. Panitera Pengganti, dihadiri oleh Kuasa Pelawan dan Kuasa Terlawan I dan Kuasa Terlawan II;

Halaman 19 dari 20 Putusan Nomor 95/Pdt.Plw/2019/PN Jkt.Utr

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

Hakim anggota,

Hakim Ketua,

Drs. Tugiyanto, Bc.IP., S.H., M.H.

Agung Purbantoro, S.H., M.H.

Dodong Imam Rusdani, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Bambang Seyawan, S.H., M.H.

Perincian biaya :

1. PNB	Rp.	30.000,00
2. ATK	Rp.	75.000,00
3. Panggilan	Rp.	1.525.000,00
4. PNB Panggilan Penggugat	Rp.	5.000,00
5. PNB Panggilan Tergugat	Rp.	10.000,00
6. Redaksi	Rp.	10.000,00
7. Materai 2X	Rp.	10.000,00

Jumlah Rp.1.667.000,00

Terbilang : (satu juta enam ratus enam puluh tujuh ribu rupiah)