



PUTUSAN

Nomor : 28/ PDT.BTH/ 2018/ PN.Srg.

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

Pengadilan Negeri Serang yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata perlawanan dalam peradilan tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan dalam perkara antara :

SUJANTO : Umur 56 tahun, Pekerjaan Swasta, Tempat tinggal Jl. Mangga Dua Raya Rukan Blk A No. 11 Rt. 002 Rw. 011 Kelurahan Mangga Dua Selatan, Kecamatan Sawah Besar Jakarta Pusat.

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada **Yusak C Visser, SH, MH, dkk**, Advokad dan Konsultan hukum pada Law Office Alex P Simorangkir & Partners (APS) yang beralamat di Jl. Boulevard Gading Serpong Utara, Ruko Fluorite Blok FR No. 52, Kecamatan Kepala Dua Tangerang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 27 Pebruari 2018;

Selanjutnya disebut sebagai : **Pelawan**;

LAWAN :

1. YAN RISMAWATI, Pekerjaan : Ibu rumah tangga, alamat : Jalan Jagarahayu ;GGS II Nomor 9 Rt. 02 Rw 09 Kecamatan Serang, Kota Serang;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada **H. Ahmad Djawahir Affandi, SH, SE**, Advokad dan Konsultan hukum pada Kantor Pengacara H. DJ. Affandi & Partnersss, yang beralamat di Jl. Rawa Bambu Raya No. 17 D, Pasar Minggu Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No : 02/PDT-Bth/IV/2018 tertanggal 16 April 2018;

Selanjutnya disebut sebagai : **Terlawan I**;

Halaman 1 dari 62 Putusan No. 28/Pdt.Bth/2018/PN.Srg.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. **Hj. NOOR JANNAH**, Pekerjaan : Ibu rumah tangga (berdasarkan KTP) dan sebagai Komisaris PT. Jaya Mandiri Bersama Indonesia, alamat : Kompleks Taman Mahkota Blok B.5/10 Rt. 002 Rw. 009, Kelurahan Benda, Kecamatan Benda, Kota Tangerang, sekarang beralamat di Lapas Wanita Klas II B Serang Jl. Mayor Syafei 118 Serang;
Selanjutnya disebut sebagai **Terlawan II**;

3. **ARYA TRESNA WARDANA**, Pekerjaan : Direktur Utama PT. Jaya Mandiri Bersama Indonesia, alamat : dahulu beralamat di Ruko Kaliwates No. 12 A, Kaliwates Jember, Jawa Timur, dan saat ini tidak diketahui alamatnya;
Selanjutnya disebut sebagai : **Turut Terlawan I**;

4. **KHUSNUL RIZKI BASORI**, Pekerjaan : Direksi PT. Jaya Mandiri Bersama Indonesia, alamat : Jl. Perhutani Rt. 2 Rw. 1 Desa Benculuk, Kecamatan Cluring, Kabupaten Banyuwangi, Propinsi Jawa Timur;
Selanjutnya disebut sebagai : **Turut Terlawan II**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Serang Nomor : 28/Pdt.Bth/2018/PN.Srg. tertanggal 12 Maret 2018 tentang Penunjukan Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara;

Setelah membaca Penetapan Hakim Nomor : 28/Pdt..Bth/2018/PN.Srg tertanggal 12 Maret 2018 tentang Penetapan Hari Sidang;

Setelah membaca surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini;

Setelah mendengar keterangan kedua belah pihak yang berperkara;

Halaman 2 dari 62 Putusan No. 28/Pdt.Bth/2018/PN.Srg.



TENTANG DUDUKNYA PERKARA :

Menimbang, bahwa Pelawan dengan Surat Perlawanannya tertanggal 12 Maret 2018, yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Serang tanggal 12 Maret 2018 dengan Register Perkara Nomor : 28/Pdt.Bth/2018/PN.Srg., mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

I. OBYEK GUGATAN PERLAWANAN

Bahwa Obyek Gugatan Perlawanan ini adalah Putusan No.79/Pdt.G / 2016/PN.SRG yang telah diputus oleh Pengadilan Negeri Serang pada tanggal 20 April 2017, dengan amarnya berbunyi :

1. Menyatakan Tergugat tidak pernah hadir dipersidangan meskipun telah dipanggil secara sah dan patut;
2. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian secara Verstek;
3. Menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar secara tunai kerugian materil kepada Penggugat sebesar Rp. 8.436.000.000,- (delapan milyar empat ratus tiga puluh enam juta rupiah);
5. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya dst;

Kemudian diletakkan Sita Eksekusi berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Serang, tanggal 01 Februari 2018 Nomor : 10/Pdt.EKS/2017/PN.SRG, dengan delegasi ke Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 15 Februari 2018 Nomor : 1/DEL/SITA/2018/PN.TNG yang amarnya berbunyi :

- Mengabulkan permohonan Pemohon Eksekusi tersebut diatas ;
- Memerintahkan kepada Panitera/Jurusita Pengadilan Negeri Tangerang atau jika berhalangan diganti oleh wakilnya yang sah dengan dibantu oleh 2 (dua) orang saksi melaksanakan Sita Eksekusi terhadap :
 1. Rumah milik Tergugat yang beralamat di Komplek Taman Mahkota Blok B5 No. 10, RT.002 RW.009 Kelurahan Benda Kota Tangerang Propinsi Banten dengan batas-batasnya yaitu sebelah Barat (sebelah kanan) : rumah warga Blok B5 No. 9 Milik Akiong sebelah Timur (sebelah kiri : rumah warga blok B5 No. 11 milik Candra sebelah Utara (sebelah depan) : jalan sebelah Selatan (sebelah belakang) : pagar batas kompleks;

Halaman 3 dari 62 Putusan No. 28/Pdt.Bth/2018/PN.Srg.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Rumah milik Tergugat yang beralamat di Komplek Taman Mahkota Blok B5 No. 17, RT.002 RW.009 Kelurahan Benda, Kecamatan Benda, Kota Tangerang Propinsi Banten dengan batas-batasnya yaitu : sebelah Barat (sebelah kanan) : rumah warga Blok B5 No. 16 Milik Rusli sebelah Timur (sebelah kiri) : rumah warga blok B5 No. 18 milik Anton sebelah Utara (sebelah depan) : jalan sebelah Selatan (sebelah belakang) pagar batas kompleks;
3. Rumah milik Tergugat yang beralamat di Komplek Taman Mahkota Blok B.3 No. 11, RT.002 RW.009 Kelurahan Benda, Kecamatan Benda, Kota Tangerang Propinsi Banten dengan batas-batasnya yaitu : sebelah Barat (sebelah kiri) : rumah warga Blok B3 No. 9 Milik Wili sebelah Timur (sebelah kanan) adalah rumah warga blok B3 No. 10 milik Anton sebelah Selatan (sebelah depan) adalah jalan, sebelah Utara (sebelah belakang) adalah rumah warga milik Didi;

II. ALASAN-ALASAN GUGATAN PERLAWANAN

1. Bahwa yang menjadi dasar dan alasan Pelawan mengajukan Perlawanan adalah Pasal 185 (6) HIR yaitu : “perlawanan pihak ketiga terhadap Sita Eksekusi dapat diajukan oleh pemiliknya atau orang yang merasa bahwa ia adalah pemilik barang yang disita”;
2. Bahwa selain dasar dan alasan tersebut diatas menurut Yurisprudensi Mahkamah Agung:
 - a. Tanggal 31 Agustus 1977 No. 697K/Sip/1974 telah ditegaskan tentang Formalitas Pengajuan Perlawanan Terhadap Eksekusi;
 - b. Dan putusan Mahkamah Agung No.786K/Pdt/1988 telah ditegaskan:
 - Derden Verzet atas Eksekusi yang berdasarkan alasan sebagai pemilik dapat dibenarkan asal diajukan sebelum Eksekusi selesai;
 - Sehubungan dengan itu oleh karena perlawanan diajukan, maka Pengadilan Negeri diperintahkan untuk mengangkat Sita Eksekusi;
3. Bahwa Pelawan adalah pemilik sah dari 3 (tiga) bidang tanah dan bangunan diatasnya yang dimohonkan Sita Eksekusinya oleh Terlawan I kepada Pengadilan Negeri Serang yang kemudian mengeluarkan

Halaman 4 dari 62 Putusan No. 28/Pdt.Bth/2018/PN.Srg.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Putusan Penetapan tanggal 01 Febuari 2018 Nomor : 10/Pdt.EKS/2017/PN.SRG;

4. Bahwa 3 (tiga) bidang tanah dan bangunan milik Pelawan tersebut sebagaimana yang dimaksud poin 4 (empat) tersebut diatas adalah antara lain :
 - a. Tanah dan bangunan diatasnya yang beralamat di Komplek Taman Mahkota Blok B5/10 RT.002/RW.009 Kelurahan Benda, Kecamatan Benda Propinsi Tangerang Banten berdasarkan akta Jual Beli tanggal 29 Juni 2015, Nomor 289/2015 antara Ny. Noorjanah dan Tn. Sujanto yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Movie Septaria, SH, M.Kn dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 2855 atas nama Sujanto;
 - b. Tanah dan bangunan diatasnya yang beralamat di Komplek Taman Mahkota Blok B5/17 RT.002/RW.009 Kelurahan Benda, Kecamatan Benda Propinsi Tangerang Banten berdasarkan akta Jual Beli tanggal 21 Maret 2017 Nomor 43/2017 antara Ny. Yufi Riska dan Tn. Sujanto yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Movie Septaria, SH, M.Kn dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 3313 atas nama Sujanto;
 - c. Tanah dan bangunan diatasnya yang beralamat di Komplek Taman Mahkota Blok B3/11 RT.002/RW.009 Kelurahan Benda, Kecamatan Benda Propinsi Tangerang Banten berdasarkan akta Jual Beli tanggal 21 Maret 2017 Nomor 43/2017 antara Ny. Noorjanah dan Tn. Sujanto yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Movie Septaria, SH, M.Kn dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 2331 atas nama Sujanto;
5. Bahwa tanah dan bangunan yang terletak di Komplek Taman Mahkota Blok B5/10 RT.002/RW.009 Kelurahan Benda, Kecamatan Benda Propinsi Tangerang Banten, di Komplek Taman Mahkota Blok B5/17 RT.002/RW.009 Kelurahan Benda, Kecamatan Benda Propinsi Tangerang Banten dan di Komplek Taman Mahkota Blok B3/11 RT.002/RW.009 Kelurahan Benda, Kecamatan Benda Propinsi Tangerang Banten dengan sertifikat hak milik yang keseluruhannya adalah milik dan atas nama Pelawan yang telah terdaftar di Badan Pertanahan Nasional sebagai bukti bahwa Pelawan adalah pemilik sah

Halaman 5 dari 62 Putusan No. 28/Pdt.Bth/2018/PN.Srg.

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

dari tanah dan rumah yang dimohonkan eksekusinya tersebut oleh Terlawan I;

6. Bahwa Tanah dan bangunan berupa rumah tinggal yang telah dimohonkan eksekusinya oleh Terlawan I tersebut bukanlah milik kepunyaan Terlawan II sebagaimana dituangkan dalam halaman 30 pertimbangan hakim Putusan No. No.79/Pdt.G/2016/PN.SRG, melainkan adalah milik sah dari Pelawan sesuai dengan Akta Jual Beli dan Sertifikat tersebut diatas;
7. Bahwa 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. Berdasarkan Buku II Mahkamah Agung pada halaman 145, 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*";
8. Bahwa berdasarkan interpretasi Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 476 K/Sip/1974, tanggal 14 November 1974: "*Sita jaminan tidak dapat dilakukan terhadap barang milik pihak ketiga*". Oleh karena itu, dengan ini Pelawan mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Serang melalui Majelis Hakim perkara aquo untuk diangkatnya Sita Eksekusi terhadap 3 (tiga) bidang tanah dan bangunan milik Pelawan tersebut diatas;
9. Bahwa Terlawan I tidak pernah mengajukan diletakan sita jaminan atas objek sengketa dalam perkara *a quo*, sebagaimana amar Putusan Pengadilan Negeri Serang No. 79/Pdt.G/2016/PN.SRG dalam pertimbangan hukumnya halaman 31 menyatakan "menimbang, bahwa terhadap petitum Penggugat yang menyatakan objek sita jaminan untuk dapat dilelang dan di jual dan uang hasil penjualannya diserahkan kepada Penggugat, Majelis Hakim berpendapat bahwa oleh karena tidak pernah diletakkan sita jaminan dalam perkara *a quo*, sehingga dengan demikian tuntutan penggugat tersebut haruslah ditolak";
10. Bahwa berdasarkan Keputusan Ketua Mahkamah Agung RI Nomor : KMA/032/SK/IV/2006 tentang Pemberlakuan Buku I Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Adminstrasi Pengaduan pada halaman 85 Sita Eksekusi Poin 1 menyatakan "Sita Jaminan atau sita revindicator yang

Halaman 6 dari 62 Putusan No. 28/Pdt.Bth/2018/PN.Srg.

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

telah dinyatakan sah dan berharga dalam putusan yang berkekuatan hukum tetap, makasita tersebut menjadi sita eksekusi”

11. Bahwa kurangnya ketelitian dalam pemeriksaan berkas-berkas alat bukti berupa Sertifikat Hak Milik atas tanah dan bangunan yang telah dilakukan oleh Pengadilan Negeri Serang atas dasar permohonan Terlawan I mengakibatkan dikeluarkannya Sita Eksekusi tanggal 01 Febuari 2018 Nomor : 10/Pdt.EKS/2017/PN.SRG terhadap tanah beserta bangunan di atasnya yang terletak di Komplek Taman Mahkota Blok B5/10 RT.002/RW.009 Kelurahan Benda, Kecamatan Benda Propinsi Tangerang Banten, Komplek Taman Mahkota Blok B5/17 RT.002/RW.009 Kelurahan Benda, Kecamatan Benda Propinsi Tangerang Banten dan di Komplek Taman Mahkota Blok B3/11 RT.002/RW.009 Kelurahan Benda, Kecamatan Benda Propinsi Tangerang Banten (Sertifikat Hak Milik Nomor 2855 atas nama Sujanto, Sertifikat Hak Milik Nomor 3313 atas nama Sujanto, dan Sertifikat Hak Milik Nomor 2331 atas nama Sujanto) yang merupakan milik Pelawan tersebut diatas oleh karenanya harus dibatalkan karena telah secara terang perbuatan Terlawan I dengan mengajukan Sita Eksekusi terhadap tanah dan bangunan milik Pelawan tersebut diatas di Pengadilan Negeri Serang merupakan perbuatan yang melawan hukum dan sebuah tindakan yang sangat “salah alamat”;
12. Bahwa tindakan Terlawan I yang memasukkan 3 (tiga) bidang tanah dan bangunan milik Pelawan tersebut diatas sebagai objek Sita Jaminan dalam Perkara Perdata No.79/Pdt.G/2016/PN.SRG dengan Terlawan II melalui Sita Eksekusi yang dimohonkan Terlawan I kepada Pengadilan Negeri Serang merupakan Perbuatan Melawan Hukum yang sangat merugikan Pelawan yang mana juga tindakan Terlawan I tersebut karena dilakukan tanpa adanya pemeriksaan bukti-bukti kepemilikan dan atau melakukan pemeriksaan secara seksama di Badan Pertanahan Nasional tentang pemilik sah dari 3 (tiga) bidang tanah dan bangunan milik Pelawan yang dimohonkan sita eksekusinya oleh Terlawan I tersebut;
13. Bahwa oleh karena gugatan perlawanan pihak ketiga (*derden verzet*) ini diajukan dengan alas hak milik dengan alat bukti yang otentik, maka

Halaman 7 dari 62 Putusan No. 28/Pdt.Bth/2018/PN.Srg.

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

Pelawan selain mohon dinyatakan sebagai Pelawan yang baik dan benar (*algoed 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 dengan memerintahkan untuk mengangkat kembali Sita Eksekusi tanggal 01 Febuari 2018 Nomor 10/Pdt.Eks/2017/PN.Srg sepanjang mengenai ketiga bidang tanah dan bangunan milik Pelawan tersebut diatas yang tercantum didalamnya dan mengeluarkan ketiga bidang tanah milik Pelawan tersebut dari Perkara Perdata No.79/Pdt.G/2016/PN.SRG antara Terlawan I dengan Terlawan II serta Turut Terlawan I dan II;

14. Bahwa menurut hukum, mengenai sengketa perdata Nomor 79/Pdt.G/2016/PN.SRG di Pengadilan Negeri Serang antara Terlawan I sebagai Penggugat dengan Terlawan II sebagai Tergugat diatas merupakan persoalan mereka sendiri dan tidak boleh membawa akibat kerugian kepada Pelawan selaku pihak ketiga dan pemilik sah dari objek yang dimohonkan Sita Eksekusinya oleh Terlawan I;
15. Bahwa Pelawan sebagai pemilik sah atas tanah beserta bangunan diatasnya yang terletak di Komplek Taman Mahkota Blok B5/10 RT.002/RW.009 Kelurahan Benda, Kecamatan Benda Propinsi Tangerang Banten, Komplek Taman Mahkota Blok B5/17 RT.002/RW.009 Kelurahan Benda, Kecamatan Benda Propinsi Tangerang Banten dan di Komplek Taman Mahkota Blok B3/11 RT.002/RW.009 Kelurahan Benda, Kecamatan Benda Propinsi Tangerang Banten (Sertifikat Hak Milik Nomor 2855 atas nama Sujanto, Sertifikat Hak Milik Nomor 3313 atas nama Sujanto, dan Sertifikat Hak Milik Nomor 2331 atas nama Sujanto) sangat merasa dirugikan sekali telah diletakkan sita eksekusi terhadapnya oleh Pengadilan Negeri Serang berdasarkan Permohonan Terlawan I.

Bahwa berdasarkan uraian-uraian dan fakta-fakta yuridis sebagaimana tersebut diatas, maka Pelawan mohon kepada Pengadilan Negeri Serang

Halaman 8 dari 62 Putusan No. 28/Pdt.Bth/2018/PN.Srg.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berkenan untuk memeriksa dan mengadili Gugatan Perlawanan serta memutuskan :

A. PRIMAIR :

DALAM PROVISI :

1. Menunda dan membatalkan segala tindakan hukum Terlawan I terhadap tanah dan bangunan obyek sengketa milik Pelawan;
2. Memerintahkan Terlawan I, Terlawan II, Turut Terlawan I dan Turut Terlawan II untuk tunduk dan patuh pada putusan ini;
3. Menghukum Para Terlawan untuk membayar biaya yang timbul karena perkara ini;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menyatakan perlawanan Pelawan sebagai pihak ketiga adalah tepat dan beralasan;
2. Menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang jujur;
3. Menyatakan Pelawan adalah pemilik sah dari tanah beserta bangunan di atasnya yang terletak di
 - a. Komplek Taman Mahkota Blok B5/10 RT.002/RW.009 Kelurahan Benda, Kecamatan Benda Propinsi Tangerang Banten (Sertifikat Hak Milik Nomor 2855 atas nama Sujanto);
 - b. Komplek Taman Mahkota Blok B5/17 RT.002/RW.009 Kelurahan Benda, Kecamatan Benda Propinsi Tangerang Banten (Sertifikat Hak Milik Nomor 2855 atas nama Sujanto);
 - c. Komplek Taman Mahkota Blok B3/11 RT.002/RW.009 Kelurahan Benda, Kecamatan Benda Propinsi Tangerang Banten (Sertifikat Hak Milik Nomor 2331 atas nama Sujanto);
4. Memerintahkan untuk mengangkat kembali Sita Eksekusi tanggal 01 Februari 2018 Nomor 10/Pdt.Eks/2017/PN.Srg sepanjang mengenai ketiga bidang tanah yang tercantum dalam petitum diatas dan mengeluarkan ketiga bidang tanah milik Pelawan tersebut dari

Halaman 9 dari 62 Putusan No. 28/Pdt.Bth/2018/PN.Srg.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perkara Perdata No.79/Pdt.G/2016/PN.SRG antara Terlawan I dengan Terlawan II serta Turut Terlawan I dan II;

5. Menghukum Terlawan I dan Terlawan II secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara ini;
6. Menyatakan keputusan ini dapat dijalankan lebih dahulu meskipun timbul verzet atau banding.

B. SUBSIDAIR

Apabila Majelis Hakim yang mengadili dan memeriksa perkara ini berpendapat lain, mohon agar dapat kiranya dijatuhkan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, kedua belah pihak telah datang menghadap masing-masing adalah sebagai berikut :

Untuk Pelawan menghadap kuasanya yang bernama **Yusak C Visser, SH, MH, dkk**, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 27 Pebruari 2018;

Untuk Terlawan I menghadap kuasanya bernama **H. Ahmad Djawahir Affandi, SH SE**, Advokad dan Konsultan hukum, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No : 02/PDT-Bth/IV/2018 tertanggal 16 April 2018;

Sedangkan Terlawan II, Turut Terlawan I dan Turut Terlawan II tidak hadir di persidangan tanpa keterangan mengenai alasan/sebab-sebab ketidakhadirannya dan tidak pula menyuruh orang lain untuk datang menghadap sebagai kuasanya di persidangan;

Menimbang, bahwa di persidangan telah diupayakan penyelesaian dengan jalan damai (Mediasi), dengan Mediator : **Atep Sopandi, SH, MH** akan tetapi tidak berhasil/gagal;

Menimbang, bahwa karena mediasi gagal selanjutnya pemeriksaan perkara ini dilanjutkan dengan pembacaan perlawanan Pelawan, yang isinya dipertahankan oleh Pelawan;

Menimbang, bahwa atas perlawanan Pelawan tersebut Terlawan I telah mengajukan Jawaban tertulis tertanggal 25 Juni 2018, yang isinya sebagai berikut:

Halaman 10 dari 62 Putusan No. 28/Pdt.Bth/2018/PN.Srg.



DALAM EKSEPSI

1. PENGADILAN NEGERI SERANG TIDAK BERWENANG MEMERIKSA DAN MENGADILI PERKARA AQUO (EKSEPSI KOMPETENSI RELATIF)

1.1. Bahwa permohonan eksekusi dan sita eksekusi atas tanah dan bangunan milik diajukan oleh Terlawan I Penyita kepada Pengadilan Negeri Serang atas dasar putusan perkara nomor 79/PDT.G/2016/PN.Srg. Untuk melaksanakan sita eksekusi tersebut Pengadilan Negeri Serang meminta bantuan kepada Pengadilan Negeri Tangerang (DELEGASI tertanggal 15 Februari 2018 nomor 1/DEL/SITA/2018/PN.TNG), dengan Delegasi tersebut maka berdasarkan SURAT EDARAN MAHKAMAH AGUNG RI (SEMA nomor 01 tahun 2010), tentang permintaan bantuan eksekusi, tanggal 04 Februari 2010, yang disampaikan kepada seluruh Ketua Pengadilan Negeri dan Pengadilan Agama di Indonesia, disebutkan:

1.1.1. Dalam hal eksekusi suatu putusan Pengadilan yang semula menangani perkaranya dimintakan bantuan kepada Pengadilan Negeri lain diluar wilayah hukumnya dimana obyek sengketa terletak, maka permintaan tersebut dituangkan dalam suatu penetapan oleh Ketua Pengadilan Negeri yang diminta bantuan dengan suatu penetapan yang berisi perintah kepada Panitera atau jurusita agar eksekusi tersebut dijalankan atas perintah dan dibawah pimpinan Ketua Pengadilan Negeri yang diminta bantuan tersebut ;

1.1.2. Dalam hal eksekusi tersebut pada angka 1 diatas, diajukan perlawanan baik dari Pelawan Tersita maupun dari Pihak ketiga, maka perlawanan tersebut diajukan dan diperiksa serta diputus oleh Pengadilan Negeri yang diminta bantuannya sebagaimana diatur dalam pasal 195 ayat (6) atau pasal 206 ayat (6) RBg”

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

Dengan demikian berdasarkan uraian diatas, maka cukup beralasan apabila Majelis Hakim yang memeriksa perkara aquo, menyatakan MENOLAK

Halaman 11 dari 62 Putusan No. 28/Pdt.Bth/2018/PN.Srg.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

GUGATAN PERLAWANAN PELAWAN atau setidaknya menyatakan GUGATAN PELAWAN TIDAK DAPAT DITERIMA (Niet Onvankelijk Verklaard).

2. PERKARA SUDAH BERKEKUATAN HUKUM TETAP (inkracht van gewijsde)

2.1. Bahwa menurut 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 Sita Eksekusi.

2.2. Bahwa yang menjadi pokok soal dalam perkara aquo adalah putusan perkara nomor 79/PDT.G/2016/PN.Srg. yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, sehingga berdasarkan uraian diatas tidaklah tepat jika Pelawan mengajukan Gugatan Perlawanan Pihak Ketiga (*Derden Verzet*) dalam perkara aquo, karena 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**, sehingga dengan demikian cukup beralasan bagi Majelis Hakim yang memeriksa Perkara aquo untuk menyatakan Perlawanan Pelawan TIDAK DAPAT DITERIMA (Niet Onvankelijk Verklaard).

3. OBYEK GUGATAN PERLAWANAN TIDAK JELAS (OBSCUUR LIBEL)

3.1. Bahwa berdasarkan BERITA ACARA SITA EKSEKUSI berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Tangerang, tertanggal 15

Halaman 12 dari 62 Putusan No. 28/Pdt.Bth/2018/PN.Srg.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Februari 2018 nomor 1/DEL/SITA/2018/PN.TNG, obyek Sita Eksekusi berupa tanah dan bangunan yaitu :

3.1.1. Rumah milik Tergugat yang beralamat di Komplek Taman Mahkota Blok B. 5 No. 10, RT 002 RW 009 Kelurahan Benda, Kecamatan Benda, Kota Tangerang Propinsi Banten, dengan batas batasnya adalah sebagai berikut :

Barat (sebelah kanan) adalah rumah warga blok B 5 No. 9, milik

Akiong

Timur (sebelah kiri) adalah rumah warga blok B 5 No. 11, milik Candra

Utara (Sebelah depan) adalah jalan

Selatan (sebelah belakang) adalah Pagar batas komplek.

3.1.2. Rumah milik Tergugat yang beralamat di Komplek Taman Mahkota Blok B 5 No. 17, RT 002 RW 009 Kelurahan Benda, Kecamatan Benda, Kota Tangerang Propinsi Banten, dengan batas batasnya adalah sebagai berikut :

Barat (sebelah kanan) adalah rumah warga blok B 5 No. 16, milik Rusli

Timur (sebelah kiri) adalah rumah warga blok B 5 No. 18, milik Anton

Utara (Sebelah depan) adalah jalan

Selatan (sebelah belakang) adalah Pagar batas komplek.

3.1.3. Rumah milik Tergugat yang beralamat di Komplek Taman Mahkota Blok B. 3 No. 11, RT 002 RW 009 Kelurahan Benda, Kecamatan Benda, Kota Tangerang Propinsi Banten, dengan batas batasnya adalah sebagai berikut :

Barat (sebelah kiri) adalah rumah warga blok B 3 No. 9, milik Wili

Timur (sebelah kanan) adalah rumah warga blok B 3 No. 10. Milik Anton

Selatan (Sebelah depan) adalah jalan

Utara (sebelah belakang) adalah rumah warga milik Didi.

Halaman 13 dari 62 Putusan No. 28/Pdt.Bth/2018/PN.Srg.

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

3.2. Bahwa tanah dan bangunan Obyek Sita Eksekusi yang didalilkan oleh Pelawan adalah 3 (tiga) bidang tanah dan bangunan adalah sebagai berikut :

3.2.1. Tanah dan bangunan yang terletak di Komplek Taman Mahkota Blok B. 5 No. 10, RT 002 RW 009 Kelurahan Benda, Kecamatan Benda, PROPINSI Tangerang Banten, berdasarkan akta jual beli tanggal 29 Juni 2015, nomor 289/2015 antara Ny. Noorjanah dan Tn. Sujanto yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Movie Saptaria,SH,M.Kn dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 2855 atas nama Sujanto.
dengan batas batasnya adalah TIDAK ADA.

3.2.2. Tanah dan bangunan yang terletak di Komplek Taman Mahkota Blok B. 5 No. 17, RT 002 RW 009 Kelurahan Benda, Kecamatan Benda, PROPINSI Tangerang Banten, berdasarkan akta jual beli tanggal 21 Maret 2017, nomor 43/2017 antara Ny. YUFI RISKI dan Tn. Sujanto yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Movie Saptaria,SH,M.Kn dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 3313 atas nama Sujanto.
dengan batas batasnya adalah TIDAK ADA.

3.2.3. Tanah dan bangunan yang terletak di Komplek Taman Mahkota Blok B. 3 No. 11, RT 002 RW 009 Kelurahan Benda, Kecamatan Benda, PROPINSI Tangerang Banten, berdasarkan akta jual beli tanggal 21 Maret 2017, nomor 43/2017 antara Ny. Noorjanah dan Tn. Sujanto yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Movie Saptaria,SH,M.Kn dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 2331 atas nama Sujanto.
Dengan batas batasnya adalah TIDAK ADA.

3.3. Bahwa apa yang telah didalilkan oleh Pelawan perihal Obyek Sengketa atau Obyek Sita Eksekusi pada point nomor 3.1.1, 3.1.2 dan 3.1.3 adalah TIDAK JELAS, karena ;

- Pelawan mendalilkan bahwa ke 3 (tiga) bidang tanah dan bangunan Obyek Sengketa atau Obyek Sita Eksekusi lokasinya berada di :

Halaman 14 dari 62 Putusan No. 28/Pdt.Bth/2018/PN.Srg.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kelurahan : Benda

Kecamatan : Benda

Kota / Kabupaten :(Tidak dijelaskan)

PROPINSI : Tangerang Banten. (HARUSNYA PROPINSI BANTEN)

Padahal berdasarkan BERITA ACARA SITA EKSEKUSI berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Tangerang, tertanggal 15 Februari 2018 nomor 1/DEL/SITA/ 2018/PN.TNG, obyek sengketa atau obyek Sita Eksekusi lokasinya berada di:

Kelurahan : Benda

Kecamatan : Benda

Kota/ Kabupaten : Tangerang

Propinsi : Banten

Bahwa apa yang telah dituliskan oleh Pelawan dalam Gugatan Perlawanan ini, sebagaimana tertulis dalam Posita Pelawan pada angka Romawi II (alasan-alasan gugatan perlawanan) pada point angka 4a, 4b dan 4.c (3 bidang tanah dan bangunan milik Pelawan), Pelawan telah salah dalam menentukan/menyebutkan letak lokasi obyek sengketa atau obyek sita eksekusi, kesalahan menjadi sangat fatal karena Pelawan tidak mencantumkan DI KOTA / KABUPATEN MANA obyek sengketa atau obyek sita eksekusi yang Pelawan hendak ajukan Gugatan Perlawanan itu berada, ditambah pula Pelawan salah/keliru dalam menyebut lokasi Propinsinya, Harusnya berada di Propinsi Banten, namun Pelawan menyebut lokasi obyek sengketa/obyek sita eksekusi berada di PROPINSI TANGERANG BANTEN.

Bahwa dengan KEKELIRUAN/KESALAHAN PELAWAN SEBAGAIMANA TELAH KAMI URAIKAN DIATAS, maka Gugatan Perlawanan Pelawan otomatis menjadi Kabur / TIDAK JELAS (Obscuur Libel) sehingga dengan demikian menjadi cukup alasan bagi Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk menyatakan Gugatan Perlawanan Pelawan TIDAK DAPAT DITERIMA (Niet Onvankelijk Verklaard).

Halaman 15 dari 62 Putusan No. 28/Pdt.Bth/2018/PN.Srg.



3.4. Bahwa selain kekeliruan dalam menentukan/menyebutkan lokasi obyek sengketa atau obyek sita eksekusi PELAWAN JUGA TIDAK MENYEBUTKAN/TIDAK MENCANTUMKAN SECARA JELAS BATAS-BATAS OBYEK SENGKETA ATAU OBYEK SITA EKSEKUSI, sehingga dengan TIDAK MENYEBUTKAN BATAS-BATASNYA MAKA GUGATAN PERLAWANAN PELAWAN MENJADI TIDAK JELAS (Obscur Libel) sehingga cukup alasan bagi Majelis Hakim yang memeriksa Perkara aquo untuk menyatakan Perlawanan Pelawan TIDAK DAPAT DITERIMA (Niet Onvankelijk Verk laard), sebagaimana Putusan MA No.1159 K/ PDT/1983 tanggal 23 Oktober 1984 yang menyatakan “gugatan yang tidak menyebutkan batas-batas objek sengketa dinyatakan obscur libel dan gugatan tidak daat diterima” (Niet Onvankelijk Verklaard).

Bahwa dengan adanya perbedaan batas-batas tanah yang menjadi obyek sengketa maka Perlawanan Pelawan menjadi TIDAK JELAS (Obscur Libel) sehingga cukup alasan bagi Majelis Hakim yang memeriksa Perkara aquo untuk menyatakan Perlawanan Pelawan TIDAK DAPAT DITERIMA (Niet Onvankelijk Verk laard), sebagaimana Putusan MA No.556 K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1974 yang menyatakan “Kalau objek gugatan tidak jelas, maka gugatan tidak dapat diterima” (Niet Onvankelijk Verklaard).

4. GUGATAN PERLAWANAN PELAWAN ERROR IN PERSONA karena Kurang Pihak (*plurium litis consortium*)

4.1.1. Bahwa dalam Gugatan Perlawanan Pelawan pada Bahwa apa yang telah dituliskan oleh Pelawan dalam Gugatan Perlawanan ini, sebagaimana tertulis dalam Posita Pelawan pada angka Romawi II (alasan-alasan gugatan perlawanan) pada point angka 4b, Pelawan MENDALILKAN BAHWA PELAWAN MEMPEROLEH OBYEK SENGKETA/OBYEK SITA EKSEKUSI berdasarkan akta jual beli tanggal 21 Maret 2017, nomor 43/2017 antara Ny. YUFI RISKI dan Tn. Sujanto yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Movie Saptaria,SH,M.Kn dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 3313 atas nama Sujanto.

Halaman 16 dari 62 Putusan No. 28/Pdt.Bth/2018/PN.Srg.



4.1.2. Bahwa Pelawan seharusnya menarik Ny. YUFI RISKA, sebagai Pihak yang dijadikan sebagai TERGUGAT ATAU TURUT TERGUGAT, karena Obyek Sengketa/OBYEK SITA EKSEKUSI TERSEBUT sebelum dibeli oleh Pelawan dimiliki oleh Ny. YUFI RISKA, dengan ditariknya Ny. Yufi Riska sebagai Para Pihak dalam perkara aquo akan menjadi jelas apakah Obyek Sengketa/obyek sita eksekusi tersebut ada kaitannya dengan Terlawan II.

4.2. **Bahwa Yahya Harahap** dalam bukunya *Hukum Acara Perdata : Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan* (hal. 111) menjelaskan bahwa cacat formil yang timbul atas kekeliruan atau kesalahan bertindak sebagai Penggugat maupun yang ditarik sebagai tergugat dikualifikasi mengandung *error in persona*.

Bentuk *error in persona* yang lain disebut *plurium litis consortium* (gugatan kurang pihak), yakni pihak yang bertindak sebagai penggugat atau yang ditarik sebagai tergugat:

- tidak lengkap, masih ada orang yang harus bertindak sebagai penggugat atau ditarik tergugat.
- Oleh karena itu, gugatan dalam bentuk *plurium litis consortium* yang berarti gugatan kurang pihaknya.

salah satu contoh kasusnya bisa kita lihat dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 1125 K//Pdt/1984 menyatakan *judex facti* salah menerapkan tata tertib beracara. Semestinya pihak ketiga yang bernama Oji sebagai sumber perolehan hak

Tergugat I, yang kemudian dipindahkan Tergugat I kepada Tergugat II, harus ikut sebagai Tergugat. Alasannya, dalam kasus ini Oji mempunyai urgensi untuk membuktikan hak kepemilikannya maupun asal-usul tanah sengketa serta dasar hukum Oji menghibahkan kepada Tergugat I.

Berdasarkan penjelasan di atas, dapat kita simpulkan bahwa gugatan kurang pihak atau disebut dengan *plurium litis consortium* merupakan salah satu bentuk gugatan yang *error in persona*.

Halaman 17 dari 62 Putusan No. 28/Pdt.Bth/2018/PN.Srg.



4.3. Bahwa kekeliruan pihak mengakibatkan gugatan *error in persona*. Bentuk kekeliruan apapun yang terdapat dalam gugatan mempunyai akibat hukum. Gugatan dianggap tidak memenuhi syarat formil, oleh karena itu gugatan dikualifikasi mengandung cacat formil sehingga cukup alasan bagi Majelis Hakim untuk menyatakan Gugatan Perlawanan pelawan **dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*) sebagaimana Putusan MA-RI No.1078.K/Sip/1972, tanggal 11 Nopember 1975 : Kekurangan Formal Pihak-Pihak.**

Bahwa Tergugat II Pembanding mendalihkan bahwa tanah sengketa telah dijual kepadanya oleh Paultje Pinontoan dan ia minta agar Saartje dan Paultje Pinontoan juga dipanggil dalam perkara ini;

Bahwa seharusnya Paultje Pinontoan itu diikuti sertakan dalam perkara, sebagai pihak yang telah menjual tanah tersebut perkara, sebagai pihak yang telah menjual tanah tersebut kepada Tergugat-Terbanding dan Saartje Pinontoan berhak penuh atas warisan yang belum dibagi itu;

Bahwa berdasarkan kekurangan formil ini gugatan Penggugat-Terbanding harus dinyatakan tidak diterima.

PELAWAN TIDAK PUNYA I'TIKAD BAIK UNTUK BERDAMAI

Bahwa SEMA Nomor 1 Tahun 2002 tentang Pemberdayaan Pengadilan Tingkat Pertama Menerapkan Lembaga Damai merupakan awal untuk memasukkan Mediasi dalam proses persidangan dengan memanfaatkan Lembaga Damai yang diatur dalam Pasal 130 HIR/154 RBg). Tindak lanjutnya adalah kemunculan Perma Nomor 02 Tahun 2003 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan yang ditetapkan tanggal 11 September 2003. Perma Nomor 1 Tahun 2008 yang ditetapkan tanggal 31 Juli 2008 untuk menggantikan aturan sebelumnya. Salah satu hal baru yang muncul adalah adanya kewajiban bagi para pihak untuk menempuh proses mediasi dengan itikad baik, dengan ancaman salah satu pihak dapat mundur dari proses mediasi apabila pihak lawan terbukti tidak melaksanakan mediasi dengan itikad tidak baik.

Halaman 18 dari 62 Putusan No. 28/Pdt.Bth/2018/PN.Srg.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan (Perma Mediasi Baru) yang menggantikan aturan mediasi sebelumnya yaitu Perma Nomor 1 Tahun 2008, telah ditetapkan sejak tanggal 3 Februari 2016 oleh Ketua Mahkamah Agung dan telah diundangkan pada 4 Februari 2016.

Pada bagian keenam Pasal 22 dan 23 Perma Nomor 1 Tahun 2016 . mengancamkan akibat hukum bagi pihak yang tidak beritikad baik dalam melaksanakan mediasi. Akibat hukum bagi Penggugat yang tidak beritikad baik dalam melaksanakan mediasi adalah menjadikan gugatan dinyatakan tidak dapat diterima oleh Hakim Pemeriksa Perkara (Pasal 22 ayat (1) Perma Nomor 1 Tahun 2016 .

Penggugat dapat dinyatakan tidak beritikad baik dalam melaksanakan mediasi disebutkan dalam Pasal 7 ayat (2) Nomor 1 Tahun 2016 .

Bahwa dalam perkara ini Terlawan I (Yan Rismawati) selalu hadir pada acara mediasi yang telah ditentukan waktunya, namun Pelawan dengan sengaja tidak datang menghadiri acara mediasi yang diselenggarakan oleh Hakim Mediasi yang sudah ditunjuk dan ditetapkan, ketidak datangan Pelawan tanpa keterangan yang jelas menunjukkan bahwa Pelawan tidak menunjukkan iktikad yang baik untuk melaksanakan mediasi sesuai dengan perma Nomor 1 Tahun 2016., Leih-lebih pada saat kesempatan terkahir mediasi, **Kuasa Hukum Pelawan terang-terangan mengatakan kepada Terlawan I, bahwa Pelawan tidak mau berdamai dan minta Sidang dilanjutkan untuk agenda selanjutnya.**

Bahwa sikap Pelawa yang demikian jelas dapat dinyatakan tidak beritikad baik, apalagi Hakim Mediasi telah memberi 2 (dua) kali kesempatan kepada Kuasa Pelawan untuk bisa menghadirkan Pelawan (Sudjanto) namun Kuasa Pelawan tidak bisa menghadirkan Pelawan (Sudjono) setelah dipanggil secara patut 2 (dua) kali berturut-turut menghadiri pertemuan Mediasi pertama, tetapi tidak pernah hadir pada pertemuan berikutnya meskipun telah dipanggil secara patut 2 (dua) kali berturut-turut tanpa alasan sah.

Bahwa apa yang telah dilakukan oleh Pelawan/Kuasa Pelawan dengan sengaja untuk tidak mau diajak berdamai, baik didalam agenda mediasi

Halaman 19 dari 62 Putusan No. 28/Pdt.Bth/2018/PN.Srg.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang telah ditentukan waktunya oleh Hakim Mediasi, maupun diluar pengadilan, **menunjukkan Pelawan tidak beritikad baik, sehingga hal tersebut cukup bagi Hakim Pemeriksa Perkara untuk kemudian menjatuhkan putusan yang menyatakan gugatan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard).**

DALAM KONVENSI (POKOK PERKARA)

1. Bahwa hal-hal yang telah di kemukakan dalam eksepsi mohon di anggap diajukan pula dalam pokok perkara.
2. Bahwa segala alasan yang telah dikemukakan dalam eksepsi diatas, maka secara *mutatis muntandis*, mohon dianggap sebagai bagian yang tidak terpisahkan dalam pokok perkara ini.
3. Bahwa Terlawan I menyangkal semua dalil-dalil yang dikemukakan Pelawan dalam gugatannya kecuali yang secara tegas Terlawan I akui kebenarannya.
4. Bahwa Terlawan I menolak dan menyangkal dalil Pelawan pada *posita* nomor 1, 2, dan 3, karena :
 - 4.1. Sejak tahun 2014, Turut Terlawan II (Hj. NOOR JANNAH) yang juga sebagai Komisaris PT. Jaya Mandiri Bersama Indonesia, TELAH MELARIKAN DIRI (BURON) KARENA GAGAL MEMBERANGKATKAN PARA JEMAAH HAJI DAN UMROH YANG TELAH DISETOR OLEH TERLAWAN I (YAN RISMAWATI) KE REKENING PRIBADI TURUT TERLAWAN I (ARYA TRESNA WARDANA) DAN TERLAWAN II (HJ. NOOR JANNAH) MAUPUN KEREKENING PT. JAYA MANDIRI BERSAMA INDONESIA, DENGAN TOTAL KERUGIAN MATERIIL YANG DIDERITA OLEH TERLAWAN I (YAN RISMAWATI) DAN PARA JEMAAHNYA SEBESAR RP. 8.389.500.000,- (Delapan milyar tiga ratus delapan puluh sembilan juta lima ratus ribu rupiah).
5. Bahwa sebelum Turut Terlawan I (Arya Tresna Wardana) dengan Terlawan II (HJ. Noor Jannah) kabur/buron/melarikan diri, mereka berdua pernah menunjukkan beberapa tanah dan bangunan juga beberapa Akta Jual Beli Tanah kepada Terlawan I (Yan Rismawati) dimana tujuan Turut Terlawan I

Halaman 20 dari 62 Putusan No. 28/Pdt.Bth/2018/PN.Srg.

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

dan Terlawan II menunjukkan tanah dan akta jual beli tanah tersebut adalah untuk meyakinkan Terlawan I bahwa UANG SETORAN JEMAAH HAJI DAN UMROH DARI TERLAWAN I MASIH ADA NAMUN BERUPA TANAH YANG TERSEBAR DI BEBERAPA TEMPAT DI BANYUWANGI, JEMBER, TANGERANG, SERANG DAN BEBERAPA TEMPAT YANG LAIN.

6. Bahwa Terlawan II meyakinkan Terlawan I bahwa tanah tersebut tinggal dijual dan uangnya akan dikembalikan kepada Terlawan I sebagai bentuk tanggung jawab dan ganti rugi atas ketidak berangkatan Jemaah Haji dan Umroh Terlawan I, selain itu turut Terlawan I dan Terlawan II juga mengatakan bahwa jika aset-aset berupa tanah tanah tersebut tidak laku dijual maka tanah tersebut akan diserahkan kepada Terlawan I sebagai jaminan jika Turut Terlawan I dan Terlawan II gagal memberangkatkan Jemaah Haji dan Umroh Terlawan I, NAMUN SAMPAI WAKTU YANG DIJANJIKAN TERNYATA JEMAAH TERLAWAN I GAGAL BERANGKAT HAJI DAN UMROH BAHKAN SEMUA PENGURUS PT. JAYA MANDIRI BERSAMA INDONESIA, TERMASUK TURUT TERLAWAN I DAN TERLAWAN II SEJAK BULAN JULI 2014 KABUR/MELARIKAN DIRI/BERSEMBUNYI ENTAH DIMANA.

Bahwa diantara tanah tanah dan Akta Jual Beli yang pernah ditunjukkan oleh Turut Terlawan I dan Terlawan II adalah Tanah-tanah berupa rumah, tanah kosong dan sawah/kebun yang sekarang sebagian telah disita eksekusi berdasarkan berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Serang nomor **79/Pdt.G/2016/PN.Srg yang telah Berkekuatan Hukum Tetap (inkracht van gewijsde) dan berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Serang nomor 10/Pdt.Eks/2017/PN.Srg.**

7. Bahwa sejak para jemaah Terlawan I gagal berangkat untuk Haji dan Umroh dan Turut Terlawan I dan Terlawan II melarikan diri/kabur/bersembunyi dengan membawa uang para jemaah Terlawan I, para Jemaah Umroh dan Haji yang gagal berangkat tersebut sempat mencari Turut Terlawan I dan Terlawan II ke rumahnya di kota Taman Mahkota yang dalam perkara ini menjadi obyek sita eksekusi. namun Turut Terlawan I dan Terlawan II tidak ditemukan, sehingga beberapa Jemaah Haji dan Umroh ada yang berusaha menduduki dan menjarah asset-aset yang berupa tanah dan rumah yang

Halaman 21 dari 62 Putusan No. 28/Pdt.Bth/2018/PN.Srg.

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

telah diletakkan sita eksekusi tersebut, termasuk juga 3 (tiga) bidang tanah dan rumah dalam perkara ini.

8. Bahwa Terlawan I menolak posita Pelawan pada point nomor 4 a,b dan c, point nomor 5, 6, 7 dan 8 karena sangat mustahil jika Pelawan (Sujanto) TIDAK MENGETAHUI BAHWA TANAH/BANGUNAN YANG DIBELI TERSEBUT BERMASALAH, SEHINGGA PATUT DIDUGA KERAS BAHWA PELAWAN (SUJANTO) TELAH MENGETAHUI BAHWA TANAH YANG DIBELINYA YANG SEKARANG MENJADI OBYEK SENGKETA/OBYEK SITA EKSEKUSI ADALAH BERMASALAH, PADA JAUH SEBELUM TRANSAKSI JUAL BELI DILAKUKAN ANTARA TERLAWAN II DENGAN PELAWAN, YAITU PADA BULAN FEBRUARI TAHUN 2015, TERLAWAN II SUDAH DILAPORKAN DI BARESKRIM MABES POLRI BAHKAN PADA TANGGAL 21 MARET 2017, TERLAWAN II (Hj. NOORJANAH) SELAKU PENJUAL, KEBERADANYA MASIH DALAM PENJARA, BAHKAN SAMPAI SAAT INIPUN TERLAWAN II MASIH MENDEKAM DALAM PENJARA/LAPAS BANJARMASIN, APA MUNGKIN AKTA NOTARIS/PPAT JUAL BELI DILAKUKAN DI DALAM PENJARA/LAPAS??? Sebagai orang yang berpikiran normal seharusnya Pelawan tidak melakukan transaksi jual

beli dengan NARAPIDANA, LEBIH-LEBIH YANG BERSANGKUTAN (HJ. NOOR JANNAH SAMPAI SSAT INI MASIH MENDEKAM DIPENJARA), DENGAN PELAWAN MEMAKSAKAN MELAKUKAN TRANSAKSI JUAL BELI DENGAN SEORANG NARA PIDANA YANG SEDANG MENDEKAM DIPENJARA/LAPAS, MAKA DAPAT DIDUGA KUAT BAHWA PELAWAN ADALAH PEMBELI YANG TIDAK BAIK/ PEMBELI YANG TIDAK JUJUR SEHINGGA DAPAT DIKATAKAN PELAWAN ADALAH PELAWAN YANG TIDAK BAIK, SEHINGGA CUKUP ALASAN BAGI HAKIM YANG MEMERIKSA DAN MENGADILI PERKARA INI UNTUK MENYATAKAN GUGATAN PERLAWANAN PELAWAN (SUJANTO) DITOLAK ATAU SETIDAKNYA TIDAK DITERIMA.

9. Bahwa Terlawan I menolak dengan tegas dalil Pelawan pada posita 9 dan 10, karena Sita Eksekusi tidak harus didahului dengan adanya sita jaminan, sita Eksekusi bisa dimohonkan setelah perkara sudah berkekuatan

Halaman 22 dari 62 Putusan No. 28/Pdt.Bth/2018/PN.Srg.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hukum pasti, dalam pelaksanaan eksekusi yang diatur dalam Pasal 196 H.I.R. terdapat dua jenis eksekusi yakni eksekusi yang diawali dengan sita jaminan dan eksekusi yang tidak diawali dengan sita jaminan. Dalam hal ini putusan putusan Pengadilan Negeri Serang nomor 79/Pdt.G/2016/PN.Srg yang telah Berkekuatan Hukum Tetap (**inkracht van gewijsde**).

10. Bahwa Terlawan I MENOLAK dengan tegas posita Pelawan pada point 11, 12, 13, 14 dan 15 yang mendalilkan bahwa Pengadilan Negeri Serang melakukan perbuatan melawan hukum dan sebuah tindakan “ salah alamat “ karena telah melakukan sita eksekusi terhadap Obyek sengketa/obyek sita eksekusi.

Bahwa Pengadilan Negeri Serang TELAH BENAR dalam melakukan Sita Eksekusi berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Serang nomor 79/Pdt.G/2016/PN.Srg yang telah Berkekuatan Hukum Tetap (**inkracht van gewijsde**) dan berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Serang nomor 10/Pdt.Eks/2017/PN.Srg, dimana sebelum Sita Eksekusi dilakukan Pengadilan Negeri Serang telah melakukan 2 kali pemanggilan tegoran (Aanmaning) kepada Terlawan II dan Turut Terlawan I dan II yaitu pada tanggal 30 Oktober 2017 dan tanggal 9 Novemembr 2017, namun Terlawan II dan Turut Terlawan I dan II tidak pernah hadir untuk datang memenuhi panggilan tersebut. Bahwa ketidak hadiran Terlawan II dan Turut Terlawan I untuk memenuhi panggilan Aanmaning, dikarenakan asset-aset Terlawan II dan Turut Terlawan I sudah beralih tangan dengan CARA MELAWAN HUKUM kepada Pihak lain maupun kepada Pelawan. Menurut ketentuan dalam Pasal 39 KUHAP, benda-benda yang dapat dikenakan penyitaan adalah:

- 10.1. Benda atau tagihan tersangka atau terdakwa yang seluruh atau sebagian diduga diperoleh dari tindak pidana atau sebagian hasil dari tindak pidana.
- 10.2. Dan jika harta kejahatan tersebut telah berpindah tangan atau dikuasai oleh pihak lain maka secara langsung atau tidak
- 10.3. Langsung tindakan perampasan dilakukan terhadap aset tersebut tanpa melihat keberadaan harta tersebut berada dalam penguasaan siapa.

Halaman 23 dari 62 Putusan No. 28/Pdt.Bth/2018/PN.Srg.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 10.4. Harta kekayaan yang terkait dengan pihak ketiga di mana pihak ketiga tersebut mengetahui atau berdasarkan situasi yang ada seharusnya dapat menduga bahwa harta kekayaan tersebut berasal dari tindak pidana, atau dimaksudkan untuk menyembunyikan atau menyamarkan asal usul harta kekayaan yang berasal dari tindak pidana.
 - 10.5. Harta kekayaan yang diterima oleh pihak ketiga nyata-nyata melebihi dari apa yang seharusnya diterima; 4) Harta kekayaan hasil kejahatan yang digadaikan, dibebani hipotek, atau dijadikan jaminan dalam bentuk lain; 5) Harta kekayaan hasil kejahatan yang digunakan untuk membayar hutang atau kewajiban-kewajiban secara perdata kepada pihak ketiga; Perampasan pidana terhadap aset hasil kejahatan.
 - 10.6. Jika dikemudian hari ada laporan bahwa barang yang dibeli tersebut adalah hasil dari sebuah kejahatan, maka predikat "beritikad baik" tersebut harus diuji. Yaitu, apakah proses-jual beli itu terjadi secara wajar, apakah pembeli benar-benar tidak mengetahui dan sama sekali tidak menduga bahwa barang yang dijual belikan adalah hasil kejahatan, dan, yang penting pula adalah, apakah pembeli barang itu memperoleh keuntungan yang wajar atau tidak. Sehingga dengan demikian, sepanjang kita jual-beli dilakukan secara wajar, dengan harga yang wajar dan diketahui atau patut diduga bahwa barang yang dibeli adalah barang "terang" dan bukan hasil dari suatu kejahatan.
11. Bahwa dari uraian tersebut diatas maka untuk menjamin RASA KEADILAN BAGI KORBAN dalam hal ini adalah TERLAWAN I (Yan Rismawati) sudah tepat dan benar jika Jurusita Pengadilan Negeri Tangerang berdasarkan berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Serang nomor 79/Pdt.G/2016/PN.Srg yang telah Berkeputusan Hukum Tetap (**inkracht van gewijsde**) dan berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Serang nomor 10/Pdt.Eks/2017/PN.Srg, telah melakukan sita eksekusi tertanggal 19 Februari 2018 terhadap beberapa aset harta tidak bergerak milik Terlawan II yang berupa tanah/rumah/ sawah termasuk juga tanah Obyek Sengketa I dan II. Bahkan lebih dari itu seharusnya

Halaman 24 dari 62 Putusan No. 28/Pdt.Bth/2018/PN.Srg.

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 yang nota bene sebagai Komisaris PT. Jaya Mandiri Bersama Indonesia yang telah terbukti secara hukum telah melakukan penipuan terhadap calon Jemaah Haji dan Umroh seharusnya dihukum berat DAN DIJERAT DENGAN PASAL Undang-undang Anti Pencucian Uang sampai seluruh asset-asetnya baik asset bergerak dan asset tidak bergerak DIRAMPAS OLEH NEGARA UNTUK DIBERIKAN KEPADA KORBAN SEBAGAI GANTI RUGI (tidak peduli asset-aset tersebut sudah berpindah tangan kepada pihak lain termasuk berpindah kepada PELAWAN), seperti vonis atas Andika dan Anniesa (Direktur dan Komisaris PT. FIRST TRAVEL, perusahaan Travel Umroh dan Haji) terbukti melanggar pasal 378 KUHP jo pasal 55 ayat 1 ke-1 KUHP jo pasal 64 ayat (1) KUHP dan pasal 3 Undang-Undang Nomor 8/2010 tentang pencegahan dan pemberantasan tindak pidana pencucian uang jo pasal 55 ayat (1) ke-1 KUHP jo pasal 64 ayat (1) KUHP. Majelis hakim memvonis Andika Surachman dan Anniesa Hasibuan hukuman 20 tahun penjara dan 18 tahun penjara. Kedua petinggi First Travel itu dinyatakan terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah karena menipu calon jemaah Umroh.

DALAM REKONVENSII

1. Bahwa Terlawan I dalam Konvensi untuk selanjutnya disebut sebagai Penggugat Rekonvensi dan Pelawan dalam Konvensi disebut sebagai Tergugat Rekonvensi dalam perkara aqou.
2. Bahwa segala dalil-dalil yang telah dipergunakan dalam Konvensi diatas, mohon dianggap dan dipergunakan kembali untuk alasan gugatan dalam Rekonvensi.
3. Bahwa dengan adanya gugatan konvensi / Perlawanan yang diajukan oleh Pelawan telah menyebabkan Terlawan I menjadi Rugi secara moril dan materill karena terhambat untuk melaksanakan Eksekusi terhadap obyek sengketa atau obyek sita eksekusi berdasarkan berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Serang nomor 79/Pdt.G/2016/PN.Srg yang telah Berkekuatan Hukum Tetap (inkracht van gewijsde) dan berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Serang nomor 10/Pdt.Eks/2017/PN.Srg.

Halaman 25 dari 62 Putusan No. 28/Pdt.Bth/2018/PN.Srg.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa dengan adanya gugatan konvensi / Perlawanan yang diajukan oleh Pelawan telah menyebabkan Terlawan I menjadi Rugi secara moril dan materil karena terhambat untuk melaksanakan Eksekusi terhadap obyek sengketa atau obyek sita eksekusi berdasarkan berdasarkan **Delegasi Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 15 Februari 2018 nomor 1/DEL/SITA/2018/PN. TNG, adalah sebagai berikut :**

Rumah milik Tergugat yang beralamat di Komplek Taman Mahkota Blok B. 5 No. 10, RT 002 RW 009 Kelurahan Benda, Kecamatan Benda, Kota Tangerang Propinsi Banten, dengan batas batasnya adalah sebagai berikut :

Barat (sebelah kanan) adalah rumah warga blok B 5 No. 9, milik Akiong Timur (sebelah kiri) adalah rumah warga blok B 5 No. 11, milik Candra Utara (Sebelah depan) adalah jalan

Selatan (sebelah belakang) adalah Pagar batas kompleks.

Rumah milik Tergugat yang beralamat di Komplek Taman Mahkota Blok B 5 No. 17, RT 002 RW 009 Kelurahan Benda, Kecamatan Benda, Kota Tangerang Propinsi Banten, dengan batas batasnya adalah sebagai berikut :

Barat (sebelah kanan) adalah rumah warga blok B 5 No. 16, milik Rusli Timur (sebelah kiri) adalah rumah warga blok B 5 No. 18, milik Anton Utara (Sebelah depan) adalah jalan

Selatan (sebelah belakang) adalah Pagar batas kompleks.

Rumah milik Tergugat yang beralamat di Komplek Taman Mahkota Blok B. 3 No. 11, RT 002 RW 009 Kelurahan Benda, Kecamatan Benda, Kota

Tangerang Propinsi Banten, dengan batas batasnya adalah sebagai berikut :

Barat (sebelah kiri) adalah rumah warga blok B 3 No. 9, milik Wili Timur (sebelah kanan) adalah rumah warga blok B 3 No. 10. Milik Anton Selatan (Sebelah depan) adalah jalan

Utara (sebelah belakang) adalah rumah warga milik Didi.

Halaman 26 dari 62 Putusan No. 28/Pdt.Bth/2018/PN.Srg.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa dengan adanya gugatan konvensi / Perlawanan yang diajukan oleh Pelawan telah menyebabkan Terlawan I menjadi Rugi secara moril dan materil karena terhambat untuk mendapatkan ganti rugi sebesar RP. 8.389.500.000,- (Delapan milyar tiga ratus delapan puluh sembilan juta lima ratus ribu rupiah) berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Serang nomor **79/Pdt.G/2016/PN.Srg yang telah Berkekuatan Hukum Tetap (inkracht van gewijsde) dan berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Serang nomor 10/Pdt.Eks/2017/PN.Srg.**
6. Bahwa "Perlawanan pihak ketiga adalah upaya hukum luar biasa dan oleh karenanya pada azasnya tidak menanggihkan eksekusi." Sehingga cukup beralasan bagi Majelis Hakim yang memeriksa perkara aqou untuk menyatakan Eksekusi bisa dilaksanakan
7. Menghukum Pelawan/Tergugat dalam Rekovensi untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

Berdasarkan alasan-alasan jawaban di atas, maka atas perkenaan Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini. Agar berkenan memberikan putusan demi hukum dengan amarnya yang berbunyi sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

Mengabulkan eksepsi Terlawan I untuk seluruhnya.

Menyatakan Gugatan Perlawanan Pelawan Tidak Dapat Diterima (*niet ontvankelijke verklaard*)

DALAM PROVISI

Menolak permohonan Provisi yang dimohonkan oleh Pelawan untuk seluruhnya.

DALAM KONVENSI

Menyatakan menolak Gugatan Perlawanan Pelawan /Tergugat Rekonvensi untuk seluruhnya.

Menghukum Pelawan/Tergugat Rekonvensi untuk membayar seluruh dan segala biaya yang timbul akibat perkara ini.

DALAM REKOVENSI

Halaman 27 dari 62 Putusan No. 28/Pdt.Bth/2018/PN.Srg.

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

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekovensi/Terlawan I untuk seluruhnya.
2. Menyatakan upaya hukum luar biasa Pelawan dengan mengajukan Gugatan Perlawanan dalam perkara aqou TIDAK DAPAT MENANGGUHKAN EKSEKUSI.
3. Menyatakan sah dan berharga Sita Eksekusi berdasarkan **Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Serang nomor 10/Pdt.Eks/2017/PN.Srg, Jo nomor 79/Pdt.G/2016/PN.Srg tanggal 1 Februari 2017.**
4. Menyatakan sah dan berharga Sita Eksekusi yang dilakukan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Tangerang yang dituangkan dalam penetapan **Delegasi Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 15 Februari 2018 nomor 1/DEL/SITA/2018/PN. TNG**, atas dasar **Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Serang nomor 10/Pdt.Eks/2017/PN.Srg, Jo nomor 79/Pdt.G/2016/PN.Srg tanggal 1 Februari 2017.** dengan obyek Sita Eksekusi, diataranya adalah :

Rumah milik Tergugat yang beralamat di Komplek Taman Mahkota Blok B. 5 No. 10, RT 002 RW 009 Kelurahan Benda, Kecamatan Benda, Kota Tangerang Propinsi Banten, dengan batas batasnya adalah sebagai berikut :

Barat (sebelah kanan) adalah rumah warga blok B 5 No. 9, milik Akiong
Timur (sebelah kiri) adalah rumah warga blok B 5 No. 11, milik Candra
Utara (Sebelah depan) adalan jalan

Selatan (sebelah belakang) adalah Pagar batas komplek.

Rumah milik Tergugat yang beralamat di Komplek Taman Mahkota Blok B 5 No. 17, RT 002 RW 009 Kelurahan Benda, Kecamatan Benda, Kota Tangerang Propinsi Banten, dengan batas batasnya adalah sebagai berikut :

Barat (sebelah kanan) adalah rumah warga blok B 5 No. 16, milik Rusli
Timur (sebelah kiri) adalah rumah warga blok B 5 No. 18, milik Anton
Utara (Sebelah depan) adalan jalan

Selatan (sebelah belakang) adalah Pagar batas komplek.

Halaman 28 dari 62 Putusan No. 28/Pdt.Bth/2018/PN.Srg.

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

Rumah milik Tergugat yang beralamat di Komplek Taman Mahkota Blok B. 3 No. 11, RT 002 RW 009 Kelurahan Benda, Kecamatan Benda, Kota

Tangerang Propinsi Banten, dengan batas batasnya adalah sebagai berikut :

Barat (sebelah kiri) adalah rumah warga blok B 3 No. 9, milik Wili

Timur (sebelah kanan) adalah rumah warga blok B 3 No. 10. Milik Anton

Selatan (Sebelah depan) adalah jalan

Utara (sebelah belakang) adalah rumah warga milik Didi.

5. Menyatakan EKSEKUSI BISA DILAKSANAKAN oleh Jurusita Pengadilan Negeri Tangerang yang dituangkan dalam penetapan Delegasi Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 15 Februari 2018 nomor 1/DEL/SITA/2018/PN. TNG, atas dasar Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Serang nomor 10/Pdt.Eks/2017/PN.Srg, Jo nomor 79/Pdt.G/2016/PN.Srg tanggal 1 Februari 2017, dengan obyek Sita Eksekusi, diataranya adalah :

Rumah milik Tergugat yang beralamat di Komplek Taman Mahkota Blok B. 5 No. 10, RT 002 RW 009 Kelurahan Benda, Kecamatan Benda, Kota Tangerang Propinsi Banten, dengan batas batasnya adalah sebagai berikut :

Barat (sebelah kanan) adalah rumah warga blok B 5 No. 9, milik Akiong

Timur (sebelah kiri) adalah rumah warga blok B 5 No. 11, milik Candra

Utara (Sebelah depan) adalah jalan

Selatan (sebelah belakang) adalah Pagar batas kompleks.

Rumah milik Tergugat yang beralamat di Komplek Taman Mahkota Blok B 5 No. 17, RT 002 RW 009 Kelurahan Benda, Kecamatan Benda, Kota Tangerang Propinsi Banten, dengan batas batasnya adalah sebagai berikut :

Barat (sebelah kanan) adalah rumah warga blok B 5 No. 16, milik Rusli

Timur (sebelah kiri) adalah rumah warga blok B 5 No. 18, milik Anton

Utara (Sebelah depan) adalah jalan

Selatan (sebelah belakang) adalah Pagar batas kompleks.

Halaman 29 dari 62 Putusan No. 28/Pdt.Bth/2018/PN.Srg.

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

Rumah milik Tergugat yang beralamat di Komplek Taman Mahkota Blok B. 3 No. 11, RT 002 RW 009 Kelurahan Benda, Kecamatan Benda, Kota Tangerang Propinsi Banten, dengan batas batasnya adalah sebagai berikut :

Barat (sebelah kiri) adalah rumah warga blok B 3 No. 9, milik Wili;

Timur (sebelah kanan) adalah rumah warga blok B 3 No. 10. Milik Anton;

Selatan (Sebelah depan) adalan jalan ;

Utara (sebelah belakang) adalah rumah warga milik Didi.

6. ATAU SETIDAKNYA MENYATAKAN BERDASARKAN Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Serang nomor 10/Pdt.Eks/2017/PN.Srg, Jo nomor 79/Pdt.G/2016/PN.Srg tanggal 1 Februari 2017, EKSEKUSI BISA DILAKSANAKAN ATAS SEMUA OBYEK SITA EKSEKUSI YANG TIDAK SEDANG DILAKUKAN/ TIDAK ADA GUGATAN PERLAWANAN/ BANTAHAN OLEH PIHAK KETIGA.

7. Menyatakan putusan ini, dapat dijalankan terlebih dahulu (Uitvoerbaar Bij Voorrraad) meskipun dilakukan upaya hukum lainnya baik upaya hukum biasa maupun upaya hukum luar biasa.

8. Menghukum Pelawan/Tergugat Rekonvensi untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau bilamana Mejlis Hakim Yang Mulia berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa atas Jawaban Terlawan I, pihak Pelawan telah mengajukan Repliknya tertanggal 16 Juli 2018, sedangkan Terlawan I telah mengajukan Dupliknya tertanggal 25 Juli 2018, yang pada pokoknya mereka tetap pada pendirian masing-masing;

Menimbang, bahwa selanjutnya Pelawan untuk menguatkan dalil-dalil perlawanannya telah mengajukan bukti surat-surat, tertanda berupa :

1. Foto copy Kartu Tanda Penduduk (KTP) atas nama Sujanto, diberi tanda **P-1**;
2. Foto copy Akta Jual beli Nomor 289/2015 tanggal 29 Juni 2015, dibuat

Halaman 30 dari 62 Putusan No. 28/Pdt.Bth/2018/PN.Srg.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Movie Septaria, SH, MKn, diberi tanda **P-2**;
3. Foto copy Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 2855/Benda, terletak di Propinsi Banten, Kotamadya Tangerang, Kecamatan Benda, Kelurahan Benda, Surat Ukur Nomor : 11/Benda/2000 tertanggal 18 Maret 2000, tertulis atas nama Pelawan (Sujanto), diberi tanda **P-3**;
 4. Foto copy SPTPD - BPHTB tanggal 29 Juni 2015 dengan Nomor Sertifikat HM 2855/Benda tertulis atas nama wajib pajak Sujanto, diberi tanda **P-4**;
 5. Foto copy Akta Jual Beli Nomor 288/2016 tanggal 29 Juni 2015, dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Movie Septaria, SH, MKn, diberi tanda **P-5**;
 6. Foto copy Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 2331/Benda, terletak di Propinsi Banten, Kotamadya Tangerang, Kecamatan Benda, Kelurahan Benda, Surat Ukur Nomor : 10.25.06.01.01749/1998 tertanggal 21 Pebruari 1998, tertulis atas nama Pemohon (Sujanto), diberi tanda **P-6**;
 7. Foto copy SPTPD - BPHTB tanggal 17 Juni 2015 dengan Nomor Sertifikat HM 2331/Benda tertulis atas nama wajib pajak Sujanto, diberi tanda **P-7**;
 8. Foto copy Akta Jual Beli Nomor 43/2017 tanggal 21 Maret 2017, dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Movie Septaria, SH, MKn, diberi tanda **P-8**;
 9. Foto copy Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 3313/Benda, terletak di Propinsi Banten, Kotamadya Tangerang, Kecamatan Benda, Kelurahan Benda, Surat Ukur Nomor : 10.25.06.01.01590/1998 tertanggal 16 Januari 1998, tertulis atas nama Pemohon (Sujanto), diberi tanda **P-9**;
 10. Foto copy SPTPD - BPHTB tanggal 1 Maret 2017 dengan Nomor Sertifikat HM 3313/Benda tertulis atas nama wajib pajak Sujanto, diberi tanda **P-10**;
 11. Foto copy Penetapan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor : I/DEL/SITA/2018/PN.TNG Jo Nomor : 10/PDT.EKS/2017/PN.SRG Jo Nomor : 79/PDT.G/2016/PN. SRG., diberi tanda **P-11**;
 12. Foto copy Putusan Pengadilan Negeri Serang Nomor : 79/PDT.G/2016/PN.SRG tanggal 27 April 2017, diberi tanda **P-12**;

Menimbang, bahwa bukti surat-surat Pelawan tertanda P-1 s/d P-12 telah dibubuhi meterai cukup dan telah dicocokkan ternyata sesuai dengan aslinya;

Halaman 31 dari 62 Putusan No. 28/Pdt.Bth/2018/PN.Srg.

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

Menimbang, bahwa Pelawan selain mengajukan bukti surat juga telah mengajukan 2 (dua) orang saksi yang telah memberikan keterangannya sebagai berikut :

1. Saksi **RHURY HAERiyAH**, dibawah sumpah, menerangkan pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa saksi bekerja di notaris MOVIE SEPTARIA, SH., M.Kn. yang beralamat di jl. Beringin Raya No. 146 A Perumnas I Karawaci Kota Tangerang ;
- Bahwa saksi bekerja di notaris MOVIE SEPTARIA, SH., M.Kn sejak tahun 2009 ;
- Bahwa tugas dan fungsi saksi di kantor notaris MOVIE SEPTARIA, SH., M.Kn. tersebut adalah menerima tamu dan memeriksa kelengkapan administrasi persyaratan penerbitan Akta Jual Beli;
- Bahwa hampir semua tamu yang datang ke kantor notaris MOVIE SEPTARIA, SH., M.Kn. saksi tahu ;
- Bahwa saksi tahu dengan Akta Jual Beli tanah Nomor 289/2015 ;
- Bahwa saksi tahu dengan proses penerbitan Akta Jual Beli tanah Nomor 289/2015 tersebut ;
- Bahwa proses penerbitan Akta Jual Beli tanah Nomor 289/2015 tersebut dihadapan Notaris/PPAT MOVIE SEPTARIA, SH., M.Kn. ;
- Bahwa sebelum penerbitan Akta Jual Beli, saksi mengecek data yuridis atas tanah yang dijual belikan oleh Terlawan II kepada Pelawan ;
- Bahwa cara mengecek data yuridis tersebut adalah Sertifikat atas tanah yang dijual belikan tersebut dibawa ke Kantor Pertanahan untuk dicek ada masalah atau tidak ;
- Bahwa awalnya pihak penjual dan pembeli datang ke kantor notaris dengan membawa kelengkapan persyaratan yaitu dokumen Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) selama 5 tahun terakhir, Sertifikat Tanah atas nama penjual, Surat Izin Mendirikan Bangunan (IMB), bukti pembayaran terakhir listrik, telepon, dan air, fotokopi identitas penjual (KTP suami-istri), fotokopi NPWP, Kartu Keluarga serta Surat Nikah, selanjutnya dari pihak notaris melakukan pengecekan terhadap kesesuaian data teknis dan yuridis antara sertifikat dan buku tanah yang ada di kantor

Halaman 32 dari 62 Putusan No. 28/Pdt.Bth/2018/PN.Srg.

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

pertahanan, setelah penjual dan pembeli menyerahkan sertifikat tanah, bukti setor pajak dan dokumen identitas para pihak serta membayar komponen biaya transaksi, penjual dan pembeli menghadap ke PPAT untuk menandatangani AJB. Penandatanganan tersebut wajib dilakukan di hadapan PPAT dan biasanya disaksikan oleh dua orang saksi yang juga turut menandatangani AJB. umumnya kedua orang saksi tersebut berasal dari kantor PPAT yang bersangkutan;

- Bahwa pada waktu proses pengurusan Akta Jual Beli tersebut, yang hadir ke notaris MOVIE SEPTARIA, SH., M.Kn adalah Hj. NOOR JANNAH (Terlawan II) sebagai Penjual dan Sdr. SUJANTO (Pelawan) sebagai pembeli dan Sdr. ARYA TRESNA WARDANA (Turut Terlawan);
- Bahwa proses penerbitan Akta Jual Beli tanah dan bangunan tersebut yang pertama pada sekitar bulan Juni 2015, sedangkan yang kedua pada sekitar bulan Maret 2017 ;
- Bahwa untuk Akta Jual Beli Nomor 289/2015 dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 2855 atas nama SUJANTO (Pelawan) terletak di Komplek Taman Mahkota Blok B5/10 RT.002/RW.009 Kelurahan Benda, Kecamatan Benda Propinsi Tangerang Banten, sedangkan untuk Akta Jual Beli Nomor 43/2017 dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 2331 atas nama SUJANTO (Pelawan) terletak di Komplek Taman Mahkota Blok B3/11 RT.002/RW.009 Kelurahan Benda, Kecamatan Benda Propinsi Tangerang Banten ;
- Bahwa selain dengan Hj. NOOR JANNAH (Terlawan II), Pelawan juga pernah melakukan transaksi jual beli tanah dan bangunan dengan Sdri. YUFI RISKA dihadapan notaris MOVIE SEPTARIA, SH., M.Kn.
- Bahwa nomor Akta Jual Beli tanah dan bangunan antara Plawan dengan Sdri YUFI RISKA adalah 43/217, dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 3313 atas nama SUJANTO (Pelawan) ;
- Bahwa letak tanah dan bangunan tersebut adalah di Komplek Taman Mahkota Blok B5/17 RT.002/RW.009 Kelurahan Benda, Kecamatan Benda Propinsi Tangerang Banten ;
- Bahwa Jual beli tanah dan bangunan yang terletak di Komplek Taman Mahkota Blok B5/17 RT.002/RW.009 Kelurahan Benda, Kecamatan Benda Propinsi Tangerang Banten antara Pelawan dengan Sdri. YUFI

Halaman 33 dari 62 Putusan No. 28/Pdt.Bth/2018/PN.Srg.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

RISKA tidak dilakukan langsung oleh Pelawan dan Sdri YUFI RISKA, tetapi Sdri. YUFI RISKA menguasai kepada Sdr. IDA ROSYIDAH notaris di Tangerang ;

- Bahwa dalam jual beli antara Hj. NOOR JANNAH (Terlawan II) dengan Pelawan, saksi juga menjadi saksi ;
- Bahwa proses penerbitan Akta Jual Beli Nomor 289/2015 dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 2855 atas nama SUJANTO (Pelawan), Akta Jual Beli Nomor 43/2017 dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 2331 atas nama SUJANTO (pelawan) dan Akta Jual Beli Nomor 43/2017 dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 3313 atas nama SUJANTO (Pelawan) sudah sesuai ketentuan ;
- Bahwa ketika dilakukan pengecekan atas sertifikat Nomor 2855, 2331 dan 3313 di Kantor Pertanahan yang bersangkutan, atas sertifikat tersebut tidak bermasalah ;
- Bahwa pada waktu transaksi jual beli antara Pelawan dengan Terlawan II, dihadapan notaris MOVIE SEPTARIA, SH., M.Kn., saksi melihat sendiri kedatangan Terlawan II sebagai Penjual dan Sdr. SUJANTO (Pelawan) sebagai pembeli dan Sdr. ARYA TRESNA WARDANA (Turut Terlawan) ;
- Bahwa Sdr. ARYA TRESNA WARDANA (Turut Terlawan) adalah anaknya Hj. NOOR JANNAH (Terlawan II) ;
- Bahwa Turut Terlawan di kantor notaris MOVIE SEPTARIA, SH., M.Kn adalah untuk mengantar orang tuanya ;
- Bahwa yang memeriksa kelengkapan surat-surat sebagai persyaratan jual beli tanah dan bangunan antara Terlawan II dan Sdri YUFI RISKA dengan Pelawan adalah bukan saksi, tetapi petugas tersebut adalah karyawan notaris MOVIE SEPTARIA, SH., M.Kn. ;
- Bahwa Sdri. Hj. NOOR JANNAH (Terlawan II) menjual tanah dan bangunan kepada Sdr. SUJANTO (Pelawan) ada 2 (dua) obyek yaitu yang terletak di Komplek Taman Mahkota Blok B5/17 RT.002/RW.009 Kelurahan Benda, Kecamatan Benda Propinsi Banten dijual pada sekitar bulan Juni 2015, dan yang terletak di Komplek Taman Mahkota Blok B3/11 RT.002/RW.009 Kelurahan Benda, Kecamatan Benda Propinsi Banten dijual pada sekitar bulan Maret 2017 ;

Halaman 34 dari 62 Putusan No. 28/Pdt.Bth/2018/PN.Srg.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa harga tanah tersebut masing-masing antara Rp. 450.000.000,- (empat ratus lima puluh juta rupiah) sampai dengan Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah);
- Bahwa dalam transaksi jual beli tanah antara Terlawan II dengan Pelawan tersebut, Terlawan ikut tandatangan ;
- Bahwa selain Terlawan II dari pihak Terlawan yang ikut tandatangan adalah suami Hj. NOOR JANNAH (Terlawan II) yang bernama H. MAHMUD ;
- Bahwa penandatanganan Akta Jual beli tersebut dilakukan di kantor notaris MOVIE SEPTARIA, SH., M.Kn. yang beralamat di Jl. Beringin Raya No. 146 A Perumnas I Karawaci Kota Tangerang ;
- Bahwa saksi tahu sejarah tanah dan bangunan yang dijual oleh Terlawan II kepada Pelawan ;
- Bahwa pada waktu Jual beli tanah dan bangunan yang terletak di Komplek Taman Mahkota Blok B5/17 RT.002/RW.009 Kelurahan Benda, Kecamatan Benda Propinsi Banten Sdri. YUFI RISKHA tidak datang ke kantor saksi karena Sdri. YUFI RISKHA sudah menguasai kepada Sdr. IDA ROSYIDAH notaris di Tangerang;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut Kuasa Pelawan menyatakan benar, sedangkan Kuasa Terlawan I akan menanggapi dalam Kesimpulan;

2. Saksi **REZA DWIPA JUNIARDI** di bawah sumpah, menerangkan pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa sekarang saksi bekerja di kantor notaris MOVIE SEPTARIA, SH., M.Kn. ;
- Bahwa saksi bekerja di notaris MOVIE SEPTARIA, SH., M.Kn. sejak tahun 2006 ;
- Bahwa tugas-tugas saksi di notaris MOVIE SEPTARIA, SH., M.Kn. diantaranya adalah mengurus sertifikat dan membuat Akta Jual Beli (AJB);
- Bahwa saksi pernah mengurus penerbitan Akta Jual Beli Pelawan ;
- Bahwa Akta Jual Beli (AJB) Pelawan yang saksi urus ada 3 (tiga) yaitu :

Halaman 35 dari 62 Putusan No. 28/Pdt.Bth/2018/PN.Srg.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Akta Jual Beli Nomor 289/2015 dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 2855 ;
 2. Akta Jual Beli Nomor 43/2017 dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 2331;
 3. Akta Jual Beli nomor 43/217, dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 3313;
- Bahwa dalam Akta Jual Beli (AJB) tersebut Pelawan selaku pembeli tanah dan bangunan;
 - Bahwa penjual yang telah menjual tanah dan bangunan kepada Pelawan NOOR JANNAH (Terlawan II) 2 (dua) bidang, dan Sdr. YUFI RISKA 1 (satu) bidang ;
 - Bahwa saksi tidak tahu letak bidang tanah dan bangunan yang telah dibeli oleh Pelawan ;
 - Bahwa saksi melihat berkas-berkas sebagai dasar penerbitan Akta Jual Beli Pelawan tersebut hanya selintas ;
 - Bahwa Bahwa saksi tidak tahu secara detail proses penerbitan sertifikat atas nama Pelawan tersebut karena saksi hanya menandatangani Akta Jual Beli tersebut sebagai saksi ;
 - Bahwa Pelawan melakukan transaksi jual beli atas tanah dan bangunan tersebut pada tahun 2015 ada 2 (dua) kali dan pada tahun 2017 sekali ;
 - Bahwa pada waktu penerbitan Akta Jual Beli tersebut, pihak yang datang ke kantor notaris MOVIE SEPTARIA, SH., M.Kn adalah Hj. NOOR JANNAH (Terlawan II) dan Sdr. SUJANTO (Pelawan), sedangkan pada penerbitan Akta Jual Beli tahun 2017 yang datang hanya Sdr. SUJANTO (pelawan) ;
 - Bahwa pada waktu proses pengurusan Akta Jual Beli tersebut, dari pihak penjual yang hadir ke notaris MOVIE SEPTARIA, SH., M.Kn. adalah Hj. NOOR JANNAH (Terlawan II) dan suaminya ;
 - Bahwa proses jual beli antara Terlawan II dengan Pelawan seperti membacakan akad jual beli ;
 - Bahwa saksi tidak tahu pekerjaan Terlawan ;
 - Bahwa Pelawan membeli 3 (tiga) bidang tanah dan bangunan yang akta jual belinya diterbitkan di kantor notaris tempat saksi bekerja antara Rp.

Halaman 36 dari 62 Putusan No. 28/Pdt.Bth/2018/PN.Srg.

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

400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) sampai dengan Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah);

- Bahwa untuk transaksi jual beli tahun 2017 adalah transaksi antara Sdr. YUFI RISKA dengan Sdr. SUJANTO (Pelawan), tetapi Sdr. YUFI RISKA dikuasakan ;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut Kuasa Pelawan menyatakan benar, sedangkan Kuasa Terlawan I akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang bahwa Terlawan I untuk membuktikan dalil-dalil sangkalannya telah mengajukan bukti surat-surat, tertanda berupa :

1. Foto copy Surat Keterangan Inkracht Van Gewijsde Nomor : 104/Ket/2017/PN. Srg., diberi tanda **TI - 1**;
2. Foto copy Surat Permintaan Bantuan Pelaksanaan Sita Eksekusi (Delegasi) kepada Ketua Pengadilan Negeri Tangerang, diberi tanda **TI - 2**;
3. Foto copy Surat Keterangan Kepemilikan Tanah dari keluhan Benda Tangerang Nomor 593/27 Bnd, diberi tanda **TI - 3**;
4. Foto copy Relas Panggilan kepada Termohon Eksekusi (Hj. Noor Jannah) tertanggal 09 November 2017, diberi tanda **TI - 4**;
5. Foto copy Relas Panggilan kepada Termohon Eksekusi (Hj. Noor Jannah) tertanggal 28 November 2017, diberi tanda **TI - 5**;

Menimbang, bahwa bukti surat-surat Terlawan I tertanda **TI - 1 s/d TI - 5** telah dibubuhi meterai cukup dan telah dicocokkan ternyata sesuai dengan aslinya, kecuali bukti surat tertanda **TI - 2, TI - 4 dan TI - 5** merupakan foto copy dari foto copy;

Menimbang, bahwa Terlawan I selain mengajukan bukti surat juga telah mengajukan 1 (satu) orang saksi yang telah memberikan keterangannya sebagai berikut :

1. Saksi **HARI DWI PRILYANTO**, dibawah sumpah, menerangkan pada pokoknya sebagai berikut :
 - Bahwa saksi pernah bekerja pada ibu NOOR JANNAH (Terlawan II) ;

Halaman 37 dari 62 Putusan No. 28/Pdt.Bth/2018/PN.Srg.

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 saksi bekerja pada ibu NOOR JANNAH (Terlawan II) adalah sebagai sopir dan pekerjaan rumah lainnya ;
- Bahwa yang dikerjakan oleh saksi selama bekerja pada Terlawan II adalah mengantarkan Terlawan II, serta bersih-bersih dirumah Terlawan II ;
- Bahwa pekerjaan rumah tangga yang pernah saksi lakukan adalah mengawasi aset-aset milik ibu NOOR JANNAH ;
- Bahwa cara saksi menjaga/ mengawasi rumah Terlawan II yang ada di Tangerang adalah saksi sering menengok rumah tersebut, dan kalau malam saksi juga sering patroli untuk melihat rumah ibu NOOR JANNAH (Terlawan II) ;
- Bahwa saksi bekerja pada Terlawan II dari tahun 2013 sampai dengan tahun 2015 ;
- Bahwa aset yang saksi awasi adalah termasuk rumah milik Terlawan II ;
- Bahwa Terlawan II mempunyai rumah yang diantaranya adalah di Banyuwangi dan di Tangerang ;
- Bahwa di daerah Tangerang, Terlawan II punya 3 (tiga) rumah ;
- Bahwa lokasi ke 3 (tiga) rumah Terlawan II tersebut adalah :
 1. Di Komplek Taman Mahkota Blok B5 No. 10, RT.002 RW.009 Kelurahan Benda Kota Tangerang Propinsi Banten ;
 2. Di Komplek Taman Mahkota Blok B5 No. 17, RT.002 RW.009 Kelurahan Benda, Kecamatan Benda, Kota Tangerang Propinsi Banten ;
 3. Komplek Taman Mahkota Blok B.3 No. 11, RT.002 RW.009 Kelurahan Benda, Kecamatan Benda, Kota Tangerang Propinsi Banten ;
- Bahwa saksi pernah menempati rumah yang di Komplek Taman Mahkota Blok B.3 No. 11, RT.002 RW.009 Kelurahan Benda, Kecamatan Benda, Kota Tangerang Propinsi Banten sekitar 8 (delapan) bulan ;
- Bahwa saksi menempati rumah Terlawan II yang berada di Komplek Taman Mahkota Blok B.3 No. 11, RT.002 RW.009 Kelurahan Benda, Kecamatan Benda, Kota Tangerang Propinsi Banten sejak bulan Januari 2015 sampai dengan bulan Agustus 2015 ;

Halaman 38 dari 62 Putusan No. 28/Pdt.Bth/2018/PN.Srg.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Setelah 8 (delapan) bulan saksi tinggal dirumah Terlawan II, saksi pulang kampung dan kemudian pada bulan November 2015 saksi datang kembali kerumah tersebut ;
- Bahwa saksi meninggalkan Terlawan II, karena Terlawan II kabur dikejar-kejar oleh jamaah dan saksi juga sudah tidak dibayar lagi oleh Terlawan II;
- Bahwa setahu saksi ketiga rumah Terlawan II tersebut tidak pernah dijual oleh Terlawan II ;
- Bahwa dari bulan Januari 2015 sampai dengan bulan November 2015 saksi tidak tahu kalau Terlawan II menjual ketiga rumahnya yang di Tangerang ;
- Bahwa saksi tahu dengan batas-batas rumah milik Terlawan II yang berada di Tangerang, yaitu :
 1. Yang berada di Komplek Taman Mahkota Blok B5 No. 10, RT.002 RW.009 Kelurahan Benda Kota Tangerang Propinsi Banten :
 - Sebelah kanan rumah Blok B5 No. 9 ;
 - Sebelah kiri rumah Blok B5 No. 11 ;
 - Sebelah depan jalan ;
 - Sebelah belakang tembok ;
 2. Yang berada di Komplek Taman Mahkota Blok B5 No. 17, RT.002 RW.009 Kelurahan Benda, Kecamatan Benda, Kota Tangerang Propinsi Banten :
 - Sebelah kanan rumah Blok B5 No. 16 ;
 - Sebelah kiri rumah blok B5 No. 18 ;
 - Sebelah depan jalan ;
 - Sebelah belakang tembok ;
 3. Yang berada di Komplek Taman Mahkota Blok B.3 No. 11, RT.002 RW.009 Kelurahan Benda, Kecamatan Benda, Kota Tangerang Propinsi Banten :
 - Sebelah kanan rumah blok B3 No. 10 ;
 - Sebelah kiri rumah Blok B3 No. 9 ;
 - Sebelah depan jalan ;
 - Sebelah depan tembok ;

Halaman 39 dari 62 Putusan No. 28/Pdt.Bth/2018/PN.Srg.

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 diantara ketiga rumah Terlawan ada yang dempet dan diselangi rumah milik orang lain ;
- Bahwa saksi tidak tahu dengan luas ke 3 (tiga) rumah Terlawan II yang berada di Tangerang ;
- Bahwa saksi belum pernah melihat AJB atau Sertifikat ke 3 (tiga) rumah Terlawan II yang berada di Tangerang tersebut ;
- Bahwa Terlawan II pernah bilang kepada saksi kalau ketiga rumah tersebut dibeli dari uang jemaah umroh ;
- Bahwa saksi tidak tahu darimana Terlawan II membeli rumah-rumah tersebut ;
- Bahwa Terlawan II pernah cerita kepada saksi kalau ketiga rumah tersebut dibeli dengan harga :
 1. Yang di Komplek Taman Mahkota Blok B5 No. 10, RT.002 RW.009 Kelurahan Benda Kota Tangerang Propinsi Banten, dibeli dengan harga Rp. 1.400.000.000,- (satu milyar empat ratus juta rupiah) ;
 2. Yang di Komplek Taman Mahkota Blok B5 No. 17, RT.002 RW.009 Kelurahan Benda, Kecamatan Benda, Kota Tangerang Propinsi Banten, dibeli dengan harga Rp. 1.300.000.000,- (satu milyar tiga ratus juta rupiah) ;
 3. Yang di Komplek Taman Mahkota Blok B.3 No. 11, RT.002 RW.009 Kelurahan Benda, Kecamatan Benda, Kota Tangerang Propinsi Banten, dibeli dengan harga Rp. 1.400.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah) ;
- Bahwa Terlawan II juga pernah tinggal dirumah yang di Tangerang, yaitu tinggal di rumah yang di Komplek Taman Mahkota Blok B5 No. 17, RT.002 RW.009 Kelurahan Benda, Kecamatan Benda, Kota Tangerang Propinsi Banten ;
- Bahwa sebelum di Tangerang, saks mengawasi rumah Terlawan II yang ada di Banyuwangi ;
- Bahwa yang dikerjakan oleh saksi selama bekerja pada Terlawan II adalah mengantarkan Terlawan II, serta bersih-bersih dirumah Terlawan II ;

Halaman 40 dari 62 Putusan No. 28/Pdt.Bth/2018/PN.Srg.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa cara saksi menjaga/ mengawasi rumah Terlawan II yang ada di Tangerang adalah saksi sering menengok rumah tersebut, dan kalau malam saksi juga sering patroli untuk melihat rumah ibu NOOR JANNAH (Terlawan II) ;
- Bahwa saksi tinggal dirumah Terlawan II yang berada Komplek Taman Mahkota Blok B5 No. 17, RT.002 RW.009 Kelurahan Benda, Kecamatan Benda, Kota Tangerang Propinsi Banten sendiri saja ;
- Bahwa saksi tahu kalau Terlawan II dicari-cari oleh jemaah Umroh karena ada beberapa jemaah yang datang ke saksi untuk menanyakan Terlawan II untuk menanyakan pasport ;

Menimbang, bahwa Pelawan dan Terlawan I telah mengajukan kesimpulan secara tertulis masing-masing tertanggal 15 Agustus 2018;

Menimbang, bahwa untuk menyingkat dalam uraian putusan ini, maka segala sesuatu ditujukan kepada hal-hal yang terjadi dalam persidangan, sebagaimana termuat dalam Berita Acara Persidangan yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa kedua belah pihak tidak akan mengajukan bukti-bukti lagi dan pada akhirnya mohon putusan :

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA:

Menimbang, bahwa mencermati perlawanan Pelawan sebagaimana terurai dalam Surat Perlawanannya tertanggal 12 Maret 2018 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Serang tertanggal 12 Maret 2018 Register Perkara Nomor : 28/Pdt.Bth/2018/PN. Srg., dimana ternyata bahwa :

Perlawanan ditujukan kepada sita eksekusi yang dilakukan oleh Pengadilan Negeri Tangerang perkara perdata Nomor 79/Pdt.G/2016/PNSrg berdasarkan Penetapan Sita Eksekusi Nomor 10/Pdt.Eks/2017/PN.Srg;

Menimbang, bahwa dengan demikian berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor : 3089K/Pdt/1991 jo Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor : 306/K/Sip/1962 tertanggal 31 Oktober 1962, Majelis Hakim

Halaman 41 dari 62 Putusan No. 28/Pdt.Bth/2018/PN.Srg.

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

menyatakan Pengadilan Negeri Serang berwenang memeriksa dan mengadili perkara perlawanan tersebut;

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan materi perkara baik tentang Provisi, Eksepsi, pokok perkara (Konpensi maupun Rekonpensi) terlebih dahulu Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai ketidakhadiran Terlawan II, Turut Terlawan I dan Turut Terlawan II sebagaimana telah diuraikan di atas;

Menimbang, bahwa Terlawan II, Turut Terlawan I dan Turut Terlawan II telah dipanggil melalui Relas Panggilan masing-masing :

- Terlawan II, relas panggilan masing-masing tertanggal 19 Maret 2018 dan 05 April 2018;
- Turut Terlawan I, relas panggilan masing-masing tertanggal 22 Maret 2018, 13 April 2018, dan 14 Mei 2018;
- Turut Terlawan II, relas panggilan masing-masing tertanggal 24 Maret 2018, 03 April 2018, dan 14 Mei 2018;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim memperhatikan Risalah/Relas Panggilan Sidang kepada Terlawan II, Turut Terlawan I dan Turut Terlawan II dalam perkara ini baik panggilan sidang pertama, panggilan siding kedua maupun panggilan sidang ketiga yang telah dijalankan oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Serang, Pengadilan Negeri Jember dan Pengadilan Negeri Banyuwangi ternyata panggilan sidang kepada Terlawan II, Turut Terlawan I dan Turut Terlawan II tersebut merupakan panggilan patut dan sah sesuai ketentuan pasal 390 HIR ;

Menimbang, bahwa setelah Terlawan II, Turut Terlawan I dan Turut Terlawan II dipanggil secara patut beberapa kali, tetapi Terlawan II, Turut Terlawan I dan Turut Terlawan II tidak datang juga di persidangan tanpa suatu alasan yang sah, menurut hukum, haruslah dianggap bahwa Terlawan II, Turut Terlawan I dan Turut Terlawan II tidak berkehendak membela kepentingan maupun menggunakan hak-haknya dalam perkara ini atau Terlawan II, Turut

Halaman 42 dari 62 Putusan No. 28/Pdt.Bth/2018/PN.Srg.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Terlawan I dan Turut Terlawan II dapat dianggap membenarkan dalil-dalil perlawanan Pelawan;

Menimbang, bahwa Pelawan Sujanto sesuai dengan Surat Kuasa Khusus tertanggal 27 Pebruari 2018, telah memberikan kuasa kepada **Yusak C Visser, SH, MH, dkk**, bertindak untuk dan atas nama Pemberi Kuasa selaku PELAWAN dalam perkara Perlawanan, setelah Majelis Hakim memeriksa syarat-syarat Kuasa maupun beracara di persidangan ternyata telah memenuhi syarat-syarat yang ditentukan Undang-undang oleh karena dalil-dalil yang dikemukakan oleh penerima Kuasa baik dalam Perlawanan, Replik, Pengajuan bukti-bukti dan Kesimpulan adalah sah menurut hukum mewakili kepentingan Pemberi Kuasa;

Menimbang, bahwa Terlawan I telah memberi kuasa kepada **H. Ahmad Djawahir Affandi, SH, SE**, Advokad dan Konsultan hukum berdasarkan Surat Kuasa Khusus No : 02/PDT-Bth/IV/2018 tertanggal 16 April 2018, ternyata telah memenuhi syarat-syarat Kuasa maupun beracara di persidangan, dengan demikian Penerima Kuasa sah bertindak hukum mewakili Para Pemberi Kuasa dalam perkara ini mengajukan Jawaban, Duplik, bukti-bukti maupun Kesimpulan adalah sah menurut hukum mewakili kepentingan Pemberi Kuasa;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Perlawanan Pelawan adalah sebagaimana tersebut di atas;

DALAM PROVISI :

Menimbang, bahwa menurut Yahya Harahap dalam bukunya Hukum Acara Perdata halaman 884 menjelaskan bahwa “ Gugatan provisi merupakan permohonan kepada Hakim agar ada tindakan sementara mengenai hal yang tidak termasuk dalam pokok perkara, seperti misalnya melarang, eneruskan pembangunan diatas tanah yang diperkarakan;

Menimbang, bahwa penjelasan Pasal 185 HIR disebutkan putusan provisionil yaitu keputusan atas tuntutan supaya didalam hubungan pokok perkaranya dan menjelang pemeriksaan pokok perkara itu, sementara diadakan

Halaman 43 dari 62 Putusan No. 28/Pdt.Bth/2018/PN.Srg.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tindakan-tindakan pendahuluan untuk kefaedahan salah satu pihak atau kedua belah pihak;

Menimbang, bahwa tuntutan provisi Pelawan adalah :

1. Menunda dan membatalkan segala tindakan hukum Terlawan I terhadap tanah dan bangunan obyek sengketa milik Pelawan;
2. Memerintahkan Terlawan I, Terlawan II, Turut Terlawan I dan Turut Terlawan II untuk tunduk dan patuh pada putusan ini;
3. Menghukum Para Terlawan untuk membayar biaya yang timbul karena perkara ini;

Menimbang, bahwa setelah majelis Hakim mencermati tuntutan provisi Pelawan:

- Terhadap tuntutan provisi angka 1 Majelis Hakim berpendapat bahwa setelah adanya sita eksekusi maka barang-barang sudah dalam status quo, dengan demikian segala tindakan hukum Terlawan I dalam bentuk apapun haruslah melalui lembaga Pengadilan Negeri selaku yang berwenang melakukan/melaksanakan eksekusi. Bahwa berdasarkan keterangan saksi-saksi bahwa terhadap ketiga obyek sengketa tersebut menurut Majelis Hakim tidak ada tindakan yang dilakukan oleh Terlawan I, Terlawan II maupun Para Turut Terlawan yang harus dihentikan sementara oleh Majelis Hakim melalui putusan provisi;
- Terhadap tuntutan provisi pada angka 2 (dua) dan pada angka 3 (tiga) Majelis Hakim berpendapat bahwa tuntutan tersebut telah masuk dalam tuntutan pokok perkara;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut maka tuntutan provisi Pelawan haruslah ditolak;

DALAM EKSEPSI :

Menimbang, bahwa oleh karena dalam jawaban Terlawan I mengajukan Eksepsi, maka sebelum dipertimbangkan Pokok Perkara, terlebih dahulu dipertimbangkan Eksepsi Terlawan I tersebut sebagai berikut :

Eksepsi Terlawan I terdiri dari :

Halaman 44 dari 62 Putusan No. 28/Pdt.Bth/2018/PN.Srg.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- i. Eksepsi tentang Pengadilan Negeri Serang tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara aquo (Eksepsi Kompetensi Relatif);

Bahwa Terlawan I pada Eksepsi Kompetensi Relatif tersebut di atas mendasarkan pada :

1.1. Bahwa permohonan eksekusi dan sita eksekusi atas tanah dan bangunan milik diajukan oleh Terlawan I Penyita kepada Pengadilan Negeri Serang atas dasar putusan perkara nomor 79/PDT.G/2016/PN.Srg. Untuk melaksanakan sita eksekusi tersebut Pengadilan Negeri Serang meminta bantuan kepada Pengadilan Negeri Jember (delegasi), maka berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung RI (SEMA nomor 01 tahun 2010, tentang permintaan bantuan eksekusi, tanggal 04 Februari 2010, yang disampaikan kepada seluruh Ketua Pengadilan Negeri dan Pengadilan Agama di Indonesia, disebutkan:

1.1.1. Dalam hal eksekusi suatu putusan Pengadilan yang semula menangani perkaranya dimintakan bantuan kepada Pengadilan Negeri lain diluar wilayah hukumnya dimana obyek sengketa terletak, maka permintaan tersebut dituangkan dalam suatu penetapan oleh Ketua Pengadilan Negeri yang diminta bantuan dengan suatu penetapan yang berisi perintah kepada Panitera atau jurusita agar eksekusi tersebut dijalankan atas perintah dan dibawah pimpinan Ketua Pengadilan Negeri yang diminta bantuan tersebut.

1.1.2. Dalam hal eksekusi tersebut pada angka 1 diatas, diajukan perlawanan baik dari Pelawan Tersita maupun dari Pihak ketiga, maka perlawanan tersebut diajukan dan diperiksa serta diputus oleh Pengadilan Negeri yang diminta bantuannya sebagaimana diatur dalam pasal 195 ayat (6) atau pasal 206 ayat (6) RBg”;

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

Menimbang, bahwa dari alasan eksepsi tersebut di atas, Majelis Hakim menyimpulkan bahwa menurut Terlawan I bahwa perlawanan baik yang

Halaman 45 dari 62 Putusan No. 28/Pdt.Bth/2018/PN.Srg.

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

diajukan dari Pelawan Tersita maupun dari pihak ketiga maka perlawanan tersebut harus diajukan dan diperiksa serta diputus oleh Pengadilan Negeri yang diminta bantuannya sebagaimana diatur dalam pasal 195 ayat (6) atau pasal 206 ayat (6) RBg. Dan perlawanan pihak ketiga adalah upaya hukum luar biasa, oleh karenanya tidak menangguhkan eksekusi;

Menimbang, bahwa mencermati surat perlawanan Pelawan tertanggal 12 Maret 2018 baik dari posita maupun petitum ternyata bahwa :

- Perlawanan Pelawan adalah perlawanan yang ditujukan pada adanya Sita Eksekusikan oleh Pengadilan Negeri Tangerang perkara perdata Nomor 79/Pdt.G/2016/PNSrg berdasarkan Penetapan Sita Eksekusi Nomor 10/Pdt.Eks/2017/PN.Srg;
- Bahwa Pelawan adalah bukan pihak dari perkara Nomor 79/Pdt.G/2016/PNSrg;
- Bahwa putusan perkara perdata Nomor Nomor 79/Pdt.G/2016 yang telah berkekuatan hukum tetap belum dilaksanakan eksekusi;

Menimbang, bahwa Putusan Mahkamah Agung Nomor 3089 K/Pdt/1991 memberikan hak kepada pemilik barang yang disita untuk mengajukan perlawanan atau derden verset;

Menimbang, bahwa oleh karena Sita Eksekusi perkara perdata Nomor 79/Pdt.G/2016/PN.Srg yang dilakukan oleh Pengadilan Negeri Tangerang adalah atas permintaan dari Pengadilan Negeri Serang, maka dengan mendasarkan pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 3089 K/Pdt/1991 memberikan hak kepada pemilik barang yang disita untuk mengajukan perlawanan atau derden verset, dan perlawanan Pelawan ternyata telah diajukan di Pengadilan Negeri Serang;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, Eksepsi Terlawan I mengenai Pengadilan Negeri Serang tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara aquo (Eksepsi Kompetensi Relatif), haruslah ditolak;

Halaman 46 dari 62 Putusan No. 28/Pdt.Bth/2018/PN.Srg.



ii. Eksepsi tentang Perkara sudah berkekuatan Hukum Tetap (inkracht van gewijsde).

Menimbang, bahwa Terlawan I pada Eksepsi Perkara sudah berkekuatan Hukum Tetap (inkracht van gewijsde) tersebut di atas mendasarkan pada :

Putusan Mahkamah Agung Nomor : 996 K/Pdt/1989, bahwa darden verzet yang diajukan atas CB yang diletakkan Pengadilan Negeri dalam suatu perkara perdata, dapat dibenarkan selama putusan perkara yang dilawan (perkara pokok) belum mempunyai kekuatan hukum tetap.

Menimbang, bahwa sebagaimana yang telah dipertimbangan dalam pertimbangan eksepsi Terlawan I pada eksepsi tentang Kompetensi Relatif tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa Putusan Mahkamah Agung Nomor : 996 K/Pdt/1989 berlaku untuk sita jaminan (conservatoir beslag) dan dalam hal putusan telah berkekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde), sedangkan perlawanan Pelawan adalah perlawanan terhadap sita eksekusi dan belum dilaksanakan eksekusi, oleh karenanya Pelawan mempunyai hak melalui derden verzet terhadap sita eksekusi, karena belum dilaksanakan eksekusi;

Menimbang, bahwa atas pertimbangan tersebut maka eksepsi Terlawan I mengenai Perkara sudah berkekuatan Hukum Tetap (inkracht van gewijsde), haruslah ditolak;

iii. Eksepsi tentang Obyek Gugatan Perlawanan tidak jelas (Obscuur Libels).

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati perlawanan Pelawan sebagaimana dalam Surat Perlawanannya baik dalam posita maupun petitum perlawanan :

- Bahwa perlawanan Pelawan ditujukan kepada Sita Eksekusi Nomor 10/Pdt.Eks/2017/PN.Srg Jo Nomor 79/Pdt.G/2016/PN.Srg.
- Bahwa sita eksekusi adalah atas adanya perkara perdata Nomor 79/Pdt.G/2016/PN.Srg yang telah berkekuatan hukum tetap.

Halaman 47 dari 62 Putusan No. 28/Pdt.Bth/2018/PN.Srg.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sita eksekusi tersebut terdiri atas barang :

1. Rumah milik Tergugat yang beralamat di Komplek Taman Mahkota Blok B. 5 No. 10, RT 002 RW 009 Kelurahan Benda, Kecamatan Benda, Kota Tangerang Propinsi Banten, dengan batas batasnya adalah sebagai berikut :

Barat (sebelah kanan) adalah rumah warga blok B 5 No. 9, milik Akiong

Timur (sebelah kiri) adalah rumah warga blok B 5 No. 11, milik Candra

Utara (Sebelah depan) adalah jalan

Selatan (sebelah belakang) adalah Pagar batas kompleks.

2. Rumah milik Tergugat yang beralamat di Komplek Taman Mahkota Blok B 5 No. 17, RT 002 RW 009 Kelurahan Benda, Kecamatan Benda, Kota Tangerang Propinsi Banten, dengan batas batasnya adalah sebagai berikut :

Barat (sebelah kanan) adalah rumah warga blok B 5 No. 16, milik Rusli

Timur (sebelah kiri) adalah rumah warga blok B 5 No. 18, milik Anton

Utara (Sebelah depan) adalah jalan

Selatan (sebelah belakang) adalah Pagar batas kompleks.

3. Rumah milik Tergugat yang beralamat di Komplek Taman Mahkota Blok B. 3 No. 11, RT 002 RW 009 Kelurahan Benda, Kecamatan Benda, Kota Tangerang Propinsi Banten, dengan batas batasnya adalah sebagai berikut :

Barat (sebelah kiri) adalah rumah warga blok B 3 No. 9, milik Wili

Timur (sebelah kanan) adalah rumah warga blok B 3 No. 10. Milik Anton

Selatan (Sebelah depan) adalah jalan

Utara (sebelah belakang) adalah rumah warga milik Didi.

yang menurut Pelawan adalah harta/barang milik Pelawan

Menimbang, bahwa putusan perkara Nomor 79/Pdt.G/2016/PN.Srg yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut belum dilaksanakan eksekusinya, tetapi baru pada tahap sita eksekusi;

Menimbang, bahwa dari apa yang terurai tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa perlawanan Pelawan telah jelas, oleh karenanya eksepsi

Halaman 48 dari 62 Putusan No. 28/Pdt.Bth/2018/PN.Srg.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Terlawan I tentang Obyek Gugatan Perlawanan tidak jelas (Obscuur Libels), haruslah ditolak;

4. Eksepsi tentang Gugatan Perlawanan Pelawan Error in Persona karena Kurang Pihak (plurium litis consortium).

Menimbang, bahwa perlawanan Pelawan adalah terhadap sita eksekusi ditujukan kepada pihak Terlawan Penyita dan perlawanan ditujukan melalui Pengadilan Negeri yang mengeluarkan perintah penetapan sita eksekusi;

Menimbang, bahwa dalam surat perlawanan Pelawan disebutkan Sujanto sebagai Pelawan. Yan Rismawati sebagai Terlawan I, Hj. Noor Jannah sebagai Terlawan II, Arya Tresna Wardana sebagai Turut Terlawan I, dan Khusnul Rizki Basori sebagai Turut Terlawan II;

Menimbang, bahwa surat perlawanan Pelawan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Serang tanggal 12 Maret 2018 dengan Register Perkara Nomor : 28/Pdt.Bth/2018/PN.Srg;

Menimbang, bahwa yang dilakukan oleh Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 10/Pdt.Eks/2017/PN.Srg Jo Nomor 79/Pdt.G/2016/PNSrg adalah untuk/dalam rangka putusan perkara perdata Nomor 79/Pdt.G/2016/PNSrg yang telah berkekuatan hukum tetap atas permintaan Pengadilan Negeri Serangatas permohonan dari Yan Rismawati/Terlawan I.

Menimbang, bahwa Yan Rismawati/Terlawan I dan Hj. Noor Jannah/Terlawan II adalah pihak dalam perkara perdata Nomor 79/Pdt.G/2016/PNSrg yang telah mengajukan permohonan sita eksekusi untuk pelaksanaan putusan perkara perdata Nomor 79/Pdt.G/2016/PNSrg ;

Menimbang, bahwa dengan demikian cukuplah pihak Yan Rismawati/Terlawan I dan Hj. Noor Jannah/Terlawan II selaku Pemohon sita eksekusi maupun eksekusi perkara perdata Nomor 79/Pdt.G/2016/PN.Srg ditarik sebagai Terlawan;

Halaman 49 dari 62 Putusan No. 28/Pdt.Bth/2018/PN.Srg.

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

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, maka Eksepsi Terlawan I mengenai Gugatan Perlawanan Pelawan Error in Persona karena Kurang Pihak (plurium litis consortium), haruslah ditolak;

DALAM POKOK PERKARA :

Menimbang, bahwa Pelawan mendalilkan sesuai dengan tuntutanannya yang pada pokoknya dapat disimpulkan sebagai berikut :

- Bahwa Pelawan adalah pemilik :
 1. Rumah milik Tergugat yang beralamat di Komplek Taman Mahkota Blok B. 5 No. 10, RT 002 RW 009 Kelurahan Benda, Kecamatan Benda, Kota Tangerang Propinsi Banten, dengan batas batasnya adalah sebagai berikut :

Barat (sebelah kanan) adalah rumah warga blok B 5 No. 9, milik Akiong
Timur (sebelah kiri) adalah rumah warga blok B 5 No. 11, milik Candra
Utara (Sebelah depan) adalah jalan
Selatan (sebelah belakang) adalah Pagar batas kompleks.
 2. Rumah milik Tergugat yang beralamat di Komplek Taman Mahkota Blok B 5 No. 17, RT 002 RW 009 Kelurahan Benda, Kecamatan Benda, Kota Tangerang Propinsi Banten, dengan batas batasnya adalah sebagai berikut :

Barat (sebelah kanan) adalah rumah warga blok B 5 No. 16, milik Rusli
Timur (sebelah kiri) adalah rumah warga blok B 5 No. 18, milik Anton
Utara (Sebelah depan) adalah jalan
Selatan (sebelah belakang) adalah Pagar batas kompleks.
 3. Rumah milik Tergugat yang beralamat di Komplek Taman Mahkota Blok B. 3 No. 11, RT 002 RW 009 Kelurahan Benda, Kecamatan Benda, Kota Tangerang Propinsi Banten, dengan batas batasnya adalah sebagai berikut :

Barat (sebelah kiri) adalah rumah warga blok B 3 No. 9, milik Wili
Timur (sebelah kanan) adalah rumah warga blok B 3 No. 10. Milik Anton
Selatan (Sebelah depan) adalah jalan
Utara (sebelah belakang) adalah rumah warga milik Didi.

Halaman 50 dari 62 Putusan No. 28/Pdt.Bth/2018/PN.Srg.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa terhadap 3 (tiga) buah rumah milik Pelawan tersebut telah diletakkan sita eksekusi yang dilakukan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Tangerang atas perintah Ketua Pengadilan Negeri Tangerang, berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Serang Nomor : 10/Pdt.Eks/2017/PN.Srg Jo. Nomor : 79/Pdt.G/2016/PN.Srg, tanggal 1 Pebruari 201, atas permintaan/permohonan dari Terlawan I.
- 4. Bahwa penyitaan tersebut menurut Pelawan adalah salah alamat atau salah obyek (error in objecto) karena karena antara Pelawan dengan Terlawan I, Terlawan II, Turut Terlawan I dan Turut Terlawan II tidak ada hubungan hukum dalam bentuk apapun atau setidaknya Pelawan tidak ada sangkut pautnya dengan perkara antara Terlawan I melawan Terlawan II beserta Turut Terlawan I dan II ;

Menimbang, bahwa terhadap perlawanan Pelawan tersebut, Terlawan I telah mengajukan Jawaban yang pada pokoknya disimpulkan sebagai berikut :

- Bahwa Terlawan I menolak dan menyangkal semua dalil dalil yang dikemukakan Pelawan kecuali yang secara tegas Terlawan I diakui kebenarannya.
- Bahwa Terlawan I menolak dan menyangkal dalil Pelawan pada posita nomor 1,2 dan nomor 3, karena:
 - Sejak tahun 2014, Turut Terlawan II (Hj. NOOR JANNAH) yang juga sebagai Komisaris PT. Jaya Mandiri Bersama Indonesia, TELAH MELARIKAN DIRI (BURON) KARENA GAGAL MEMBERANGKATKAN PARA JEMAAH HAJI DAN UMROH YANG TELAH DISETOR OLEH TERLAWAN I (YAN RISMAWATI) KE REKENING PRIBADI TURUT TERLAWAN I (ARYA TRESNA WARDANA) DAN TERLAWAN II (HJ. NOOR JANNAH) MAUPUN KEREKENING PT. JAYA MANDIRI BERSAMA INDONESIA, DENGAN TOTAL KERUGIAN MATERIIL YANG DIDERITA OLEH TERLAWAN I (YAN RISMAWATI) DAN PARA JEMAAHNYA SEBESAR RP. 8.389.500.000,- (Delapan milyar tiga ratus delapan puluh sembilan juta lima ratus ribu rupiah).
 - Bahwa sebelum Turut Terlawan I (Arya Tresna Wardana) dengan Terlawan II (HJ. Noor Jannah) kabur/buron/melarikan diri, mereka berdua pernah menunjukkan beberapa tanah dan bangunan juga

Halaman 51 dari 62 Putusan No. 28/Pdt.Bth/2018/PN.Srg.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

beberapa Akta Jual Beli Tanah kepada Terlawan I (Yan Rismawati) dimana tujuan Turut Terlawan I dan Terlawan II menunjukkan tanah dan akta jual beli tanah tersebut adalah untuk meyakinkan Terlawan I bahwa UANG SETORAN JEMAAH HAJI DAN UMROH DARI TERLAWAN I MASIH ADA NAMUN BERUPA TANAH YANG TERSEBAR DI BEBERAPA TEMPAT DI BANYUWANGI, JEMBER, TANGERANG, SERANG DAN BEBERAPA TEMPAT YANG LAIN.

- Bahwa Terlawan II meyakinkan Terlawan I bahwa tanah tersebut tinggal dijual dan uangnya akan dikembalikan kepada Terlawan I sebagai bentuk tanggung jawab dan ganti rugi atas ketidakberangkatan Jemaah Haji dan Umroh Terlawan I, selain itu turut Terlawan I dan Terlawan II juga mengatakan bahwa jika aset-aset berupa tanah tanah tersebut tidak laku dijual maka tanah tersebut akan diserahkan kepada Terlawan I sebagai jaminan jika Turut Terlawan I dan Terlawan II gagal memberangkatkan Jemaah Haji dan Umroh Terlawan I, NAMUN SAMPAI WAKTU YANG DIJANJIKAN TERNYATA JEMAAH TERLAWAN I GAGAL BERANGKAT HAJI DAN UMROH BAHKAN SEMUA PENGURUS PT. JAYA MANDIRI BERSAMA INDONESIA, TERMASUK TURUT TERLAWAN I DAN TERLAWAN II SEJAK BULAN JULI 2014 KABUR/MELARIKAN DIRI/BERSEMBUNYI ENTAH DIMANA.

Bahwa diantara tanah tanah dan Akta Jual Beli yang pernah ditunjukkan oleh Turut Terlawan I dan Terlawan II adalah Tanah-tanah berupa rumah, tanah kosong dan sawah/kebun yang sekarang sebagian telah disita eksekusi berdasarkan berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Serang nomor **79/Pdt.G/2016/PN.Srg yang telah Berkekuatan Hukum Tetap (inkracht van gewijsde) dan berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Serang nomor 10/Pdt.Eks/2017/PN.Srg.**

12. Bahwa Terlawan I menolak posita Pelawan pada point nomor 4 a,b dan c, point nomor 5, 6, 7 dan 8 karena sangat mustahil jika Pelawan (Sujanto) TIDAK MENGETAHUI BAHWA TANAH/BANGUNAN YANG DIBELI TERSEBUT BERMASALAH, SEHINGGA PATUT DIDUGA KERAS BAHWA

Halaman 52 dari 62 Putusan No. 28/Pdt.Bth/2018/PN.Srg.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PELAWAN (SUJANTO) TELAH MENGETAHUI BAHWA TANAH YANG DIBELINYA YANG SEKARANG MENJADI OBYEK SENGKETA/OBYEK SITA EKSEKUSI ADALAH BERMASALAH, PADA JAUH SEBELUM TRANSAKSI JUAL BELI DILAKUKAN ANTARA TERLAWAN II DENGAN PELAWAN, YAITU PADA BULAN FEBRUARI TAHUN 2015, TERLAWAN II SUDAH DILAPORKAN DI BARESKRIM MABES POLRI BAHKAN PADA TANGGAL 21 MARET 2017, TERLAWAN II (Hj. NOORJANAH) SELAKU PENJUAL, KEBERADANYA MASIH DALAM PENJARA, BAHKAN SAMPAI SAAT INIPUN TERLAWAN II MASIH MENDEKAM DALAM PENJARA/LAPAS BANJARMASIN, APA MUNGKIN AKTA NOTARIS/PPAT JUAL BELI DILAKUKAN DI DALAM PENJARA/LAPAS??? Sebagai orang yang berpikiran normal seharusnya Pelawan tidak melakukan transaksi jual

beli dengan NARAPIDANA, LEBIH-LEBIH YANG BERSANGKUTAN (HJ. NOOR JANNAH SAMPAI SSAT INI MASIH MENDEKAM DIPENJARA), DENGAN PELAWAN MEMAKSAKAN MELAKUKAN TRANSAKSI JUAL BELI DENGAN SEORANG NARA PIDANA YANG SEDANG MENDEKAM DIPENJARA/LAPAS, MAKA DAPAT DIDUGA KUAT BAHWA PELAWAN ADALAH PEMBELI YANG TIDAK BAIK/ PEMBELI YANG TIDAK JUJUR SEHINGGA DAPAT DIKATAKAN PELAWAN ADALAH PELAWAN YANG TIDAK BAIK, SEHINGGA CUKUP ALASAN BAGI HAKIM YANG MEMERIKSA DAN MENGADILI PERKARA INI UNTUK MENYATAKAN GUGATAN PERLAWANAN PELAWAN (SUJANTO) DITOLAK ATAU SETIDAKNYA TIDAK DITERIMA.

- Bahwa Terlawan I menolak dengan tegas dalil Pelawan pada posita 9 dan 10, karena Sita Eksekusi tidak harus didahului dengan adanya sita jaminan ;
- Bahwa Terlawan I MENOLAK dengan tegas posita Pelawan pada point 11, 12, 13, 14 dan 15. Bahwa Pengadilan Negeri Serang TELAH BENAR dalam melakukan Sita Eksekusi berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Serang nomor 79/Pdt.G/2016/PN.Srg yang telah Berkekuatan Hukum Tetap (**inkracht van gewijsde**) dan berdasarkan **Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Serang**

Halaman 53 dari 62 Putusan No. 28/Pdt.Bth/2018/PN.Srg.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

nomor 10/Pdt.Eks/2017/PN.Srg, dimana sebelum Sita Eksekusi dilakukan Pengadilan Negeri Serang telah melakukan 2 kali pemanggilan tegoran (Aanmaning);

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil perlawanannya, Pelawan telah mengajukan bukti surat-surat tertanda P - 1 s/d P - 12 dan 2 (dua) orang saksi yaitu saksi Rhury Haeriyah dan saksi Reza Dwipa Juniardi;

Menimbang, bahwa bukti surat-surat Pelawan tertanda P-1 s/d P-12 yang telah dibubuhi materai cukup dan setelah dicocokkan ternyata sesuai dengan aslinya, kecuali bukti P-11 dan P-12, telah memenuhi ketentuan pasal 2 ayat (3) UU No. 13 tahun 1985 tentang Bea Materai dan ketentuan pasal 1888 KUHPperdata (BW), dengan demikian formal sah sebagai alat bukti di persidangan berdasar ketentuan pasal 164 HIR. Demikian dengan bukti saksi-saksi yang diajukan Pelawan, selain tidak bertentangan dengan ketentuan undang-undang tentang saksi, saksi-saksi Pelawan tersebut kesemuanya telah didengar keterangannya di bawah sumpah, selanjutnya wajib dipertimbangkan sehubungan dengan dalil perlawanan Pelawan;

Menimbang, bahwa sebaliknya untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya, Terlawan I telah mengajukan bukti surat-surat tertanda T - 1 s/d T I-5 dan 1 (satu) orang saksi yaitu saksi Hari Dwi Prilyanto;

Menimbang, bahwa bukti surat-surat Terlawan I tertanda T I.-1 s/d T I-5 telah dibubuhi materai cukup dan setelah dicocokkan ternyata sesuai dengan aslinya, telah memenuhi ketentuan pasal 2 ayat (3) UU No. 13 tahun 1985 tentang Bea Materai dan ketentuan pasal 1888 KUHPperdata (BW), dengan demikian formal sah sebagai alat bukti di persidangan berdasar ketentuan Pasal 164 HIR, kecuali bukti surat Terlawan I tertanda T I - 2, T I - 4 dan T I - 5 tidak dapat ditunjukkan aslinya. Demikian dengan bukti saksi-saksi yang diajukan Terlawan I, selain tidak bertentangan dengan ketentuan undang-undang tentang saksi, saksi-saksi Terlawan I tersebut kesemuanya telah didengar keterangannya di bawah sumpah, selanjutnya wajib dipertimbangkan sehubungan dengan dalil bantahan Terlawan I. Sedangkan bukti surat Terlawan I yang tidak bisa ditunjukkan aslinya apabila ternyata terkait dan ada

Halaman 54 dari 62 Putusan No. 28/Pdt.Bth/2018/PN.Srg.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

relevansinya dengan bukti lainnya tetap akan dipertimbangkan sehubungan dengan dalil bantahan Terlawan I;

Menimbang, bahwa oleh karena perlawanan Pelawan dibantah oleh Terlawan I, maka berdasarkan ketentuan pasal 163 HIR, Pelawan berkewajiban untuk membuktikan kebenaran dalil perlawanannya terlebih dahulu;

Menimbang, bahwa, pasal 164 HIR menyebutkan bahwa alat bukti terdiri dari:

- Bukti tulisan (surat);
- Bukti saksi-saksi
- Bukti persangkaan-persangkaan
- Bukti pengakuan dan
- Bukti sumpah

Menimbang, bahwa, selaras dengan ketentuan pasal 164 HIR, tentang alat bukti maupun urutan pembuktian dalam Hukum Acara Perdata, maka di dalam membuktikan adanya sesuatu peristiwa atau adanya sesuatu hak, pertama-tama digunakan bukti tulisan (surat). Apabila bukti tulisan (surat) tidak ada atau tidak cukup, maka di gunakan bukti saksi, apabila bukti saksi tidak cukup maka di gunakan bukti persangkaan, jika bukti tulisan di tambah bukti saksi dan bukti persangkaan juga belum cukup, maka ditambah lagi dengan bukti pengakuan. Jikalau dengan bukti-bukti tersebut juga belum mencukupi maka di tambah lagi dengan bukti sumpah;

Menimbang, bahwa terhadap perlawanan Pelawan tersebut dipertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat Pelawan tertanda P-2 berupa Akta Jual Beli Nomor 289/2015 tanggal 29 Juni 2015 yang dibuat oleh PPAT Movie Septarita, SH, MKn, telah ternyata bahwa telah terjadi jual beli sebidang tanah Hak Milik nomor 2855/, terletak di Kelurahan Benda, Kecamatan Benda, Tangerang . Tersebut sebagai Obyek Sengketa I, antara Ny.Noorjanah selaku pihak pertama (penjual) dengan Sujanto selaku pihak kedua (Pembeli);

Halaman 55 dari 62 Putusan No. 28/Pdt.Bth/2018/PN.Srg.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa sebidang tanah sebagai obyek jual beli antara Ny.Noorjanah selaku pihak pertama (penjual) dengan Sujanto selaku pihak kedua (Pembeli), ternyata tanah tersebut telah bersertifikat yaitu Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 2855/Kelurahan Benda Kecamatan, Kecamatan Benda, Tangerang (bukti P-3) serta bukti keterangan saksi-saksi Pelawan maupun saksi-saksi Terlawan I;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat Pelawan tertanda P-5 berupa Akta Jual Beli Nomor 288/2015 tanggal 29 Juni 2015 yang dibuat oleh PPAT Movie Septarita SH, MKn, telah ternyata bahwa telah terjadi jual beli antara Ny.Noorjanahselaku pihak Pertama (Penjual) dengan Sujanto Pihak Kedua (Pembeli). Tersebut sebagai Obyek Sengketa II;

Menimbang, bahwa tanah obyek jual beli antara Ny.Noorjanah selaku pihak pertama (penjual) dengan Sujanto selaku pihak kedua (Pembeli), ternyata tanah tersebut telah bersertifikat yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 2331,Kelurahan Benda, Kecamatan Benda, Kota Tangerang (bukti P-6) serta bukti keterangan saksi-saksi Pelawan.;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat Pelawan tertanda P-8 berupa Akta Jual Beli Nomor 43/2017 tanggal 21 Maret 2017 yang dibuat oleh PPAT Movie Septarita SH, MKn, telah ternyata bahwa telah terjadi jual beli antara Ny.Yufi Riska selaku pihak Pertama (Penjual) dengan Sujanto Pihak Kedua (Pembeli). Tersebut sebagai Obyek Sengketa III;

Menimbang, bahwa tanah obyek jual beli antara Ny. Yufi Riska selaku pihak pertama (penjual) dengan Sujanto selaku pihak kedua (Pembeli), ternyata tanah tersebut telah bersertifikat yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 3313,Kelurahan Benda, Kecamatan Benda, Kota Tangerang (bukti P-9) serta bukti keterangan saksi-saksi Pelawan.;

Menimbang, bahwa apakah Sujanto (Pelawan) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 289/2015 tanggal 29 Juni 2015, dan Akta Jual Beli Nomor 288/2015 tanggal 29 Juni 2015 dan Akta Jual Beli Nomor 43/2017 tanggal 21 Maret 2017 menurut hukum sebagai pemilik sah atas 3 (tiga) bidang tanah rumah atau

Halaman 56 dari 62 Putusan No. 28/Pdt.Bth/2018/PN.Srg.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

obyek sengketa I, obyek sengketa II dan obyek sengketa III tersebut, dipertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa obyek jual beli tanah antara Ny.Noorjanah dengan Sujanto maupun, Ny.Yufi Riska dengan Sujanto ternyata tanah tersebut telah memiliki alas hak berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 2855. Dalam SHM Nomor 2855 (bukti P-3) nama pemegang hak sebelum Sujanto adalah Selanjutnya dalam kolom sebab perubahan berdasarkan Akta jual Beli Nomor 289/2015 tanggal 29 Juni 2015 yang dibuat oleh Movie Septarita, SH, MKn selaku PPAT, dalam kolom pemegang hak sudah beralih menjadi atas nama Sujanto;

Menimbang, bahwa obyek jual beli tanah antara Noorjanah dengan Sujanto ternyata tanah tersebut telah memiliki alas hak berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 2331 (bukti P-6). Setelah terjadi jual beli nama pemegang hak beralih menjadi Sujanto berdasarkan Akta jual Beli Nomor 288/2015 tanggal 29 Juni 2015 yang dibuat oleh Movie Septarita, SH, MKn selaku PPAT;

Menimbang, bahwa obyek jual beli tanah antara Yufi Riska dengan Sujanto ternyata tanah tersebut telah memiliki alas hak berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 3313 (bukti P-9). Setelah terjadi jual beli nama pemegang hak beralih menjadi Sujanto berdasarkan Akta jual Beli Nomor 43 /2017 tanggal 21 Maret 2017 yang dibuat oleh Movie Septarita, SH, MKn selaku PPAT, sebagaimana bukti P-2 s/d P-9 tidak dibuktikan lain;

Menimbang, bahwa dari fakta-fakta tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa jual beli 3 (tiga) bidang tanah rumah yang menjadi obyek sengketa I, obyek sengketa II dan obyek sengketa III antara Hj. Noor Jannah dengan Tuan Sujanto yang dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Movie Septarita, SH, MKn sebagaimana Akta Jual Beli Nomor 289/2015 tertanggal 29 Juni 2015, Akta Jual Beli Nomor 288/2015 tanggal 29 Juni 2015 dan sebagaimana dalam Akta Jual Beli Nomor 43/2017 tertanggal 21 Maret 2017, sah menurut hukum;

Menimbang, bahwa dalam hal ini Majelis Hakim tidak perlu melihat lagi asal muasal tanah yang diperjualbelikan oleh Ny. Noorjanah dengan Tuan

Halaman 57 dari 62 Putusan No. 28/Pdt.Bth/2018/PN.Srg.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sujanto, maupun Ny. Yufi Riska dengan Sujanto karena tanah tersebut nyata-nyata telah mempunyai alas hak berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 2855 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 2331 dan SHM Nomor 3313;

Menimbang, bahwa sebaliknya di sisi lain Terlawan I melalui bukti surat-suratnya yaitu bukti surat tertanda T I-1, T I-2, T I-3, T I-4, dan T I-5 maupun bukti saksi-saksi tidak bisa membuktikan lain tentang keabsahan jual beli tanah antara Ny. Noorjanah dengan Tuan Sujanto, maupun antara Ny. Yufi Riska dengan Sujanto maupun tentang keabsahan jual beli tanah tersebut;

Menimbang, bahwa oleh karena jual beli tanah antara Ny. Noorjanah Yuwono dengan Tuan Sujanto maupun Ny. Yufi Riska dengan Sujanto tersebut sah menurut hukum, maka Sujanto sah sebagai pemilik atas 3 (tiga) bidang tanah rumah tersebut sebagai tanah obyek sengketa I, obyek sengketa II dan obyek sengketa III;

Menimbang, bahwa selanjutnya terkait dengan perlawanan Pelawan, telah ada sita eksekusi, dipertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa sebagai syarat formil maupun keabsahan tentang adanya suatu barang bergerak maupun tidak bergerak telah dilakukan sita, baik sita jaminan maupun sita eksekusi dalam Hukum Acara Perdata yaitu tertuang dalam suatu Berita Acara pelaksanaan sita tersebut;

Menimbang, bahwa melihat bukti-bukti surat Pelawan tertanda P I-1 s/d P-12 maupun bukti surat-surat Terlawan I tertanda TI-1 s/d TI-5 Majelis Hakim tidak menemukan adanya Berita Acara Sita Eksekusi yang dikeluarkan oleh Pengadilan Negeri Tangerang sebagai bukti telah dilaksanakan Sita Eksekusi;

Menimbang, bahwa bukti surat Pelawan tertanda P-12 yaitu putusan Pengadilan Negeri Serang Nomor : 79/Pdt.G/2016/PN.Srg, Jo bukti TI-1 benar telah berkekuatan hukum tetap. Bukti TI-2 dan lampirannya benar telah ada Penetapan Sita Eksekusi dan permintaan bantuan Sita Eksekusi Perkara Nmor : 10/Pdt.Eks/2017/PN.Srg Jo No. 79/Pdt.G/2016/PN.Srg.

Menimbang, bahwa oleh karena dari bukti surat-surat dan bukti saksi-saksi yang diajukan oleh Pelawan maupun oleh Terlawan I Majelis Hakim tidak

Halaman 58 dari 62 Putusan No. 28/Pdt.Bth/2018/PN.Srg.

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

menemukan adanya Berita Acara Sita Eksekusi sebagai bukti otentik telah dilaksanakannya Sita Jaminan, selanjutnya Majelis Hakim akan melihat apakah melalui bukti persangkaan dapat ditemukan benar telah dilakukan Sita Eksekusi dimaksud, dipertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang bahwa Pasal 1915 KUHPerdata menyebutkan "*Persangkaan adalah kesimpulan yang oleh Undang-undang atau oleh hukum ditarik dari suatu peristiwa yang diketahui umum kearah suatu peristiwa yang tidak diketahui umum*";

Menimbang, bahwa penjelasan Pasal 1915 KUHPerdata juga menyebutkan persangkaan terdiri dari : 1. Persangkaan menurut Undang-undang, 2. Persangkaan Hakim ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim melihat Register di Kepaniteraan Perdata Pengadilan Negeri Serang ternyata telah ada Berita Acara Sita Eksekusi Nomor : 1/DEL/SITA/2018/PN.TNG. Jo Nomor 10/PDT.EKS/2017/ PN.SRG Jo Nomor : 79/PDT.G2016/PN.SRG tanggal 27 Februari 2018;

Menimbang, bahwa dari bukti Pelawan tertanda P-11, P-12 dan bukti Terlawan I tertanda TI-1, TI-2 dan lampirannya dihubungkan dengan Berita Acara Sita Eksekusi Nomor : 1/DEL/SITA/2018/PN.TNG. Jo Nomor 10/PDT.EKS/2017/ PN.SRG Jo Nomor : 79/PDT.G2016/PN.SRG tanggal 27 Februari 2018, Majelis Hakim berpendapat ada bukti persangkaan Hakim bahwa benar telah ada Sita Eksekusi;

Menimbang, bahwa Sita Eksekusi sebagaimana Berita Acara Sita Eksekusi Nomor : 1/DEL/SITA/2018/PN.TNG. Jo Nomor 10/PDT.EKS/2017/ PN.SRG Jo Nomor : 79/PDT.G2016/PN.SRG tanggal 27 Februari 2018, barang tersita, tersebut :

- 1 . Komplek Taman Mahkota Blok B5/10 RT.002/RW.009 Kelurahan Benda, Kecamatan Benda Propinsi Tangerang Banten (Sertifikat Hak Milik Nomor 2855 atas nama Sujanto);

Halaman 59 dari 62 Putusan No. 28/Pdt.Bth/2018/PN.Srg.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Komplek Taman Mahkota Blok B5/17 RT.002/RW.009 Kelurahan Benda, Kecamatan Benda Propinsi Tangerang Banten (Sertifikat Hak Milik Nomor 2855 atas nama Sujanto);
3. Komplek Taman Mahkota Blok B3/11 RT.002/RW.009 Kelurahan Benda, Kecamatan Benda Propinsi Tangerang Banten (Sertifikat Hak Milik Nomor 2331 atas nama Sujanto);

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa benar telah ada sita eksekusi sebagaimana tertuang dalam Berita Acara Sita Eksekusi Nomor 10/Pdt.Eks/2017/PN.Srg Jo. Nomor : 79/Pdt.G/ 2016/PN.Srg tanggal 27 Februari 2018, yang dibuat dan ditandatangani oleh Sunardi, Jurusita pada Pengadilan Negeri Tangerang atas perintah Ketua Pengadilan Negeri Tangerang berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Serang Nomor Nomor 10/Pdt.Eks/2017/PN.Srg Jo. Nomor : 79/Pdt.G/2016/ PN.Srg tertanggal 27 Pebruari 2018, perkara antara Yan Rismawati selaku Pemohon Eksekusi dan Hj. Noor Jannah, dkk selaku Termohon Eksekusi;

Menimbang, bahwa dari bukti surat Pelawan tertanda P-1, P-2, P-3, P-6 dan P-9, ternyata bahwa tanah milik Pelawan tersebut dalam obyek sengketa I, obyek sengketa II dan obyek sengketa III masuk dalam Berita Acara Sita Eksekusi Nomor 10/Pdt.Eks/2017/PN.Srg Jo. Nomor : 79/Pdt.G/2016/PN.Srg tertanggal 27 Pebruari 2018 atau obyek sengketa I, obyek sengketa II dan obyek sengketa III turut diletakkan sita sebagaimana tersebut dalam angka 6 (enam) Obyek Sita Eksekusi;

Menimbang, bahwa selanjutnya apakah terhadap obyek sengketa I, obyek sengketa II dan obyek sengketa III milik Pelawan dapat diletakkan Sita Eksekusi, dipertimbangkan sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa mengutip Yahya Harahap dalam bukunya "Hukum Acara Perdata" Edisi Kedua tahun 2017, halaman 339, disebutkan :

" Sita merupakan tindakan perampasan.

Penyitaan berarti menempatkan harta kekayaan milik tersita dibawah penjagaan pengadilan untuk memenuhi kepentingan pemohon. Ditinjau dari

Halaman 60 dari 62 Putusan No. 28/Pdt.Bth/2018/PN.Srg.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

segi nilai HAM penyitaan tidak berbeda dengan perampasan harta kekayaan Tergugat.. Padahal salah satu hak azasi yang paling dasar adalah hak mempunyai milik.Pasal 36 ayat (2) UU Nomor 39 tahun 1999 menegaskan pada prinsipnya seseorang tidak boleh dirampas hak miliknya dengan sewenang-wenang dan secara melawan hukum. Dalam penyitaan secara implisit mengandung pelanggaran hak azasi yang substansial meskipun hukum membolehkannya terlebih lagi dalam sita eksekusi yaitu sita yang dilaksanakan berdasarkan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, sifat perampasan yang melekat padanya benar-benar berdasarkan hukum yang sudah pasti.”

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat Pelawan tertanda P-12 tersebut bahwa perkara perdata Nomor 79/Pdt.G/2016/PN.Srg adalah perkara antara Yan Rismawati sebagai Penggugat melawan Hj. Noor Jannah, dkk. sebagai para Tergugat perkara tersebut telah berkekuatan hukum tetap. Selanjutnya Yan Rismawati mengajukan permohonan eksekusi ke Pengadilan Negeri Serang. Untuk pelaksanaan eksekusi tersebut keluar Penetapan Sita Eksekusi Nomor 10/Pdt.Eks/2017/PN.Srg Jo. Nomor : 79/Pdt.G/2016/PN.Srg;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan di atas dimana obyek sengketa I, obyek sengketa II dan obyek sengketa III adalah sah milik Pelawan sejak tanggal 29 Juni 2015 dan tertanggal (bukti P-2 P-5 dan P-8). Sedangkan sita eksekusi dilaksanakan tanggal 27 Pebruari 2018, dengan demikian obyek sengketa I, obyek sengketa II dan obyek sengketa III telah terlebih dahulu sah milik Pelawan. Di sisi lain ternyata Pelawan bukanlah pihak dari perkara perdata Nomor 79/Pdt.G/2016/PN.Srg. Oleh karenanya terhadap harta milik Pelawan menurut hukum tidak dapat diletakkan sita eksekusi.

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa Pelawan telah dapat membuktikan dalil-dalil perlawanannya, oleh karenanya perlawanan Pelawan haruslah dikabulkan;

DALAM REKONPENSI :

Menimbang, bahwa pasal 132 a ayat (1) HIR menyebutkan :
“Rekonpensi adalah gugatan yang diajukan Tergugat sebagai gugatan balasan

Halaman 61 dari 62 Putusan No. 28/Pdt.Bth/2018/PN.Srg.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terhadap gugatan yang diajukan penggugat kepadanya, dan gugatan rekompensi itu, diajukan tergugat kepada Pengadilan Negeri, pada saat berlangsung proses pemeriksaan gugatan yang diajukan penggugat”;

Menimbang, bahwa menyimak apa yang disebutkan dalam pasal 132 a ayat (1) HIR tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan rekompensi dikenal dalam lembaga gugatan contentiosa dimana antara Penggugat dan Tergugat mempunyai hubungan hukum yang erat atau koneksitas yang substansial;

Menimbang, bahwa dalam perkara perlawanan aquo telah jelas sebagaimana dipertimbangkan di atas bahwa Pelawan tidak ada hubungan sama sekali dengan Terlawan I (Penggugat Rekompensi), dan Pelawan bukanlah pihak dalam perkara nomor 79/Pdt.G/2016/PN.Srg;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut, majelis hakim berpendapat gugatan rekompensi Terlawan I haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa Pelawan telah dapat membuktikan seluruh dalil perlawanannya, oleh karenanya perlawanan Pelawan haruslah dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena perlawanan Pelawan dikabulkan untuk seluruhnya, maka biaya yang timbul dalam perkara ini dibebankan kepada para Terlawan dan para Turut Terlawan;

Mengingat serta memperhatikan ketentuan pasal-pasal peraturan perundangan yang berlaku dan bersangkutan dengan perlawanan ini;

MENGADILI :

DALAM PROVISI:

Menolak Provisi Pelawan;

DALAM EKSEPSI :

Menolak Eksepsi Terlawan I seluruhnya;

Halaman 62 dari 62 Putusan No. 28/Pdt.Bth/2018/PN.Srg.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang benar.
2. Mengabulkan Perlawanan Pelawan untuk seluruhnya;
3. Menyatakan Pelawan adalah pemilik sah dari tanah beserta bangunan di atasnya yang terletak di
 - a. Komplek Taman Mahkota Blok B5/10 RT.002/RW.009 Kelurahan Benda, Kecamatan Benda Kabupaten Tangerang Propinsi Banten (Sertifikat Hak Milik Nomor 2855 atas nama Sujanto);
 - b. Komplek Taman Mahkota Blok B5/17 RT.002/RW.009 Kelurahan Benda, Kecamatan Benda Kabupaten Tangerang Propinsi Banten (Sertifikat Hak Milik Nomor 3313 atas nama Sujanto);
 - c. Komplek Taman Mahkota Blok B3/11 RT.002/RW.009 Kelurahan Benda, Kecamatan Benda Kabupaten Tangerang Propinsi Banten (Sertifikat Hak Milik Nomor 2331 atas nama Sujanto);
4. Memerintahkan Jurusita Pengadilan Negeri Serang atau dengan perantaraan atau bantuan melalui Jurusita Pengadilan Negeri Tangerang untuk mengangkat sita eksekusi sebagaimana Berita Acara Pelaksanaan Sita Eksekusi Nomor : 1/DEL/SITA/2018/PN.TNG.Jo Nomor 10 /PDT. EKS/2017/PN SRG. Jo. Nomor : 79/PDG.G/2016/PN.SRG tanggal 27 Februari 2018, atas 3 (Tiga) bidang tanah Objek Sengketa milik Pelawan tersebut diatas;
5. Menghukum Terlawan I, Terlawan II dan Para Turut Terlawan untuk tunduk dan patuh pada Putusan ini;

DALAM REKONPENSI :

- Menolak Rekonpensi Terlawan I;

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI :

- Menghukum Terlawan I, Terlawan II dan Para Turut Terlawan untuk membayar biaya perkara yang timbul sebesar Rp. 2.236.000,00 (dua juta dua ratus tiga puluh enam ribu rupiah) secara tanggung renteng;

Halaman 63 dari 62 Putusan No. 28/Pdt.Bth/2018/PN.Srg.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikianlah putusan ini diiputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Serang pada hari : Senin tanggal 01 Oktober 2018, oleh kami **WISNU RAHADI, SH. M.Hum** selaku Hakim Ketua Majelis, dengan didampingi oleh **HERI KRISTIJANTO, SH** dan **SYAKILAH, SH, MH** masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari **Selasa** tanggal **09 Oktober** oleh Majelis Hakim tersebut, dengan dibantu oleh **SUPARNO, SH** selaku Panitera Pengganti serta dihadiri oleh Kuasa Pelawan, tanpa hadirnya oleh Terlawan I, Terlawan II, Turut Terlawan I dan Turut Terlawan II;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua Majelis,

1. **HERI KRISTIJANTO, SH.** **WISNU RAHADI, SH. M.Hum.**

2. **SYAKILAH, SH., MH.**

Panitera Pengganti,

SUPARNO, SH.

Perincian biaya-biaya :

Biaya Pendaftaran	: Rp. 30.000,- ;
Biaya proses perkara	: Rp. 75.000,-
Biaya PNPB	: Rp. 5.000,- ;
Biaya PNPB	: Rp. 5.000,- ;
Biaya Panggilan	: Rp. 2.110.000,- ;
Biaya Pemberitahuan PS	: Rp -
Biaya Pemeriksaan setempat	: Rp -
Biaya Redaksi	: Rp. 5.000,- ;
Biaya Materai	: Rp. 6.000,- ;
Jumlah	: Rp. 2.236.000,- (dua juta dua ratus tiga puluh enam ribu rupiah) ;

Halaman 64 dari 62 Putusan No. 28/Pdt.Bth/2018/PN.Srg.