



PUTUSAN

Nomor 226/PDT/2020/ PT.DKI

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang memeriksa dan mengadili perkara perdata dalam peradilan tingkat banding telah menjatuhkan putusan seperti tersebut dibawah ini dalam perkara antara :

NOVIANTO HARTAMA UTAMA, Laki-laki, Pekerjaan : Wiraswasta, Alamat :

Taman Permata Indah II Blok U2/31, RT 013/RW 015, Kelurahan Pejagalan Kecamatan. Penjaringan, Jakarta utara , dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya : Salim Halim, S.H, Roy Sianturi, S.H dan Horman Siallagan, S.H Advokat/Penasehat Hukum pada Kantor Hukum SALIM HALIM, S.H, & REKAN, beralamat di Jalan Jend. Gatot Subroto, Komplek Pusat Niaga Cibodas, Blok D No. 26, Tangerang. Berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 20 Maret 2017, yang untuk selanjutnya disebut sebagai : PEMBANDING semula PENGGUGAT;

Lawan

1. NY. H. YAN KARSIH, Alamat : Jl. Sangrila Sakti I No. 7 Rt. 006, Rw. 07, Kel. Petukangan Selatan, Kecamatan. Pesanggrahan (dh Kebayoran Lama), Jakarta Selatan (setempat dikenal Komplek Sangrila Indah II).yang untuk selanjutnya disebut sebagai TERBANDING I semulaTERGUGAT I ;
2. DANUS SAPUTRA, S.KOM, Alamat : Jl. Sangrila Sakti I No. 7 Rt. 006, Rw. 07, Kel. Petukangan Selatan, Kecamatan. Pesanggrahan (dh Kebayoran Lama), Jakarta Selatan (setempat dikenal Komplek Sangrila Indah II). yang untuk selanjutnya disebut sebagai TERBANDING II semulaTERGUGAT II ;
3. SOFIAN Alamat : Jl. Sangrila Sakti I No. 7 Rt. 006, Rw. 07, Kel. Petukangan Selatan, Kecamatan. Pesanggrahan (dh Kebayoran Lama), Jakarta Selatan (setempat dikenal Komplek Sangrila Indah II). yang untuk selanjutnya disebut sebagai TERBANDING III semulaTERGUGAT III ;
4. YANTI MARDIYANA Alamat : Jl. Sangrila Sakti I No. 7 Rt. 006, Rw. 07, Kel. Petukangan Selatan, Kecamatan. Pesanggrahan (dh Kebayoran Lama), Jakarta Selatan (setempat dikenal Komplek Sangrila Indah II). yang untuk selanjutnya disebut sebagai TERBANDING IV semulaTERGUGAT IV ;

Hal 1 Put. No. 226/ Pdt/2020/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. SIDIK TANUWIJAYA, Alamat : Jalan Batu Ceper No. 41 Jakarta Pusat yang untuk selanjutnya disebut sebagai TERBANDING V semula TERGUGAT V ;
6. HANDOYO Alamat Jalan Karang Anyar No. 9 Jakarta Pusat yang untuk selanjutnya disebut sebagai TERBANDING VI semula TERGUGAT VI ;
7. H. RONNY SOBRI SIRAD Alamat : Jalan Hayam Wuruk No. 5 Jakarta Pusat yang untuk selanjutnya disebut sebagai TERBANDING VII semula TERGUGAT VII ;
8. NURAH SAFINA Alamat : Jalan Raya Kelapa Dua Nomor 88 H, Rt. 007/Rw. 005, Kelurahan. Kelapa Dua, Kecamatan. Kebon Jeruk, Jakarta Barat. yang untuk selanjutnya disebut sebagai TERBANDING VIII semula TERGUGAT VIII ;
9. BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA CQ KANTOR ADMINISTRASI JAKARTA SELATAN beralamat di Jl. H. Alwi No. 99 Tanjung Barat, Komplek Perumahan Tanjung Mas Raya, Jakarta Selatan. yang untuk selanjutnya disebut sebagai TERBANDING IX semula TERGUGAT IX ;
10. BANK CENTRAL ASIA Tbk. CQ BANK CENTRAL ASIA Tbk CABANG SUBANG Alamat : Jalan Otto Iskandardinata No. 37, Suka Melang, Kecamatan. Subang, Kabupaten Subang, Jawa Barat dalam hal ini diwakili oleh Erwan Yursi dan Subur Tan selaku Ditektur memberi kuasa kepada Filisia Konifianti dan kawan-kawan berdasarkan surat kuasa tanggal 27 Nopember 2017, yang untuk selanjutnya disebut sebagai TERBANDING X semula TERGUGAT X
11. KEMENTERIAN KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA CQ DIREKTORAT JENDERAL KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG KANTOR WILAYAH DKI JAKARTA CQ KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG JAKARTA I Alamat : Jalan Prapatan No. 10, Rt. 9/Rw. 1, Senen, Jakarta Pusat, memberikan kuasa kepada Dodo Sukandar, SH, Msi dan kawan-kawan berdasarkan surat kuasa tanggal 29 Juni 2016, yang untuk selanjutnya disebut sebagai TURUT TERBANDING I semula TURUT TERGUGAT I ;
12. NOTARIS & PPAT ABDOELLAH HAMIDY, SH Alamat : Jalan. S. Parman No. 06 D. 5302634 yang untuk selanjutnya disebut sebagai TURUT TERBANDING II semula TURUT TERGUGAT II ;
13. NOTARIS & PPAT MUHAMMAD KHOLID ARTHA, SH Alamat : Gedung Selmis Kav 6, Jalan Asem Baris Raya Nomor 52 Tebet, Jakarta Selatan

Hal 2 Put. No. 226/ Pdt/2020/PT.DKI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang untuk selanjutnya disebut Sebagai TURUT TERBANDING III semula TURUT TERGUGAT III

14. NOTARIS & PPAT JONY FREDERIK BERTHOLD TUMBALEKA SINJAL, SH Alamat :Capem. Gajah Mada TATA BANK. Jalan. Gajah Mada, Jakarta Pusat. Yang untuk selanjutnya disebut Sebagai TURUT TERBANDING IV semula TURUT TERGUGAT IV ;

Pengadilan Tinggi tersebut.

Setelah membaca :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 226/PDT/2020/PT.DKI tanggal 23 Maret 2020 tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut ditingkat banding ;
2. Berkas perkara tanggal 27 April 2017 Nomor 339/Pdt.G/2016/PN.JKT.SEL dan surat-surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut.

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang bahwa Penggugat dalam surat gugatannya tertanggal 20 Mei 2016 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 20 Mei 2016 di bawah Register perkara Nomor 309/ Pdt.G/2016/ PN. Jkt. Sel, telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat adalah pembeli atau pemenang lelang yang berdasarkan risalah lelang No.118/2015 tanggal 06 Maret 2015 atas sebidang tanah seluas 750 M² berikut bangunan sesuai dengan Sertifikat Hak Milik no. 541 atas nama *Nyonya Nurah Safina yang terletak di Jalan Sangrila Sakti I No.7 RT.006 RW.07 Kel.Petukangan Selatan Kec.Pesanggrahan (dh Kebayoran Lama), Jakarta Selatan (setempat dikenal Komplek Sangrila Indah II), lelang Eksekusi Hak Tanggungan PT. Bank Central Asia Tbk (Bukti P-1) ;*
2. Bahwa Penggugat telah menguasai Asli Sertifikat Hak Milik No. 541, *Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Kota Administrasi Jakarta Selatan, Kecamatan. Pesanggrahan, Kelurahan. Petukangan Selatan tercatat atas nama Nyonya Nurah Safina (Bukti P-2) berdasarkan risalah lelang No.118/2015 tanggal 06 Maret 2015.* Namun pada saat Penggugat hendak mengajukan permohonan balik nama atas nama Penggugat di Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan, ternyata terdapat BLOKIR yang diajukan oleh Tergugat II selaku Ahli Waris Alm. Sukarna Karnaen ;
3. Bahwa pada saat Penggugat mengajukan permohonan peralihan hak kepada Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan pada sekitar tanggal 17 Maret 2015 berdasarkan kutipan risalah lelang No.118/2015 tanggal 06 Maret

Hal 3 Put. No. 226/ Pdt/2020/PT.DKI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2015 terhadap sertifikat Hak Milik No.541/Petukangan Selatan yang terletak di Jalan Sangrila Sakti I No.7 RT.006 RW.07 Kel.Petukangan Selatan Kec.Pesanggrahan (dh Kebayoran Lama), Jakarta Selatan (setempat dikenal Komplek Sangrila Indah II) ternyata terdapat penolakan dibawah surat No.1089/13-31.74-600/IV/2015 tertanggal 29 April 2015 dengan alasan diantaranya sebagai berikut :

a. *"Bahwa terhadap sertifikat hak milik no.541/petukangan selatan yang semula atas nama RONNY SOBRI SIRAD pernah kami ajukan Laporan Permohonan Pembatalan sesuai surat No.1523/09-02/PHT tanggal 01 Juni 2005 (Fotocopy Lampiran II) berdasarkan putusan Mahkamah Agung RI No.2087/KPdt/1993 tanggal 18 November 1996 jo.nomor : 98/Pdt/1992/PT.DKI tanggal 09 Mei 1992 jo nomor 101/Pdt/Bth/1990/PN.Jkt.sel yang kemudian telah diteruskan oleh Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta kepada Bapak Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia sesuai surat nomor 1340/09/PMP tanggal 02 Agustus 2005 (Fotocopy Lampiran III), namun sampai saat ini belum ada tidak lanjutnya";*

b. *"Bahwa terhadap sertifikat hak milik no.541/petukangan selatan saat ini sedang dimohon blokir oleh Saudara DANUS SAPUTRA,S.Kom selaku ahli waris dari Sdr.H.Sukarna Karnaen (sebagai pemenang perkara perdata berdasarkan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap sebagaimana tersebut pada angka 3 diatas) yang terdaftar di Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan dengan register nomor 11119/2015 Tanggal 17 Maret 2015"*

4. Bahwa selain daripada itu, Penggugat juga mendapat surat balasan dari Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta dibawah no.1561/600.18-31/VI/2015 tertanggal 16 Juni 2015 yang isinya diantaranya sebagai berikut :

a. *"Bahwa sertifikat hak milik no.541/Petukangan Selatan telah dilakukan penjualan dengan cara lelang oleh KPKNL Jakarta I sesuai Kutipan Risalah Lelang tanggal 06 Maret 2015 no.118/2015 yang pembelinya adalah Novianto Hartama Utama".*

b. *"Bahwa berdasarkan Kutipan Risalah Lelang tanggal 06 Maret 2015 No.118/2015, Saudara Novianto Hartama Utama mengajukan proses baliknama sertifikat Hak Milik No.541/Petukangan Selatan, namun ternyata diatas bidang tanah dimaksud secara fisik dikuasai oleh ahli waris*

Hal 4 Put. No. 226/ Pdt/2020/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

H.Sukarna Karnaen sesuai dengan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 30 Maret 1991 No.101/Pdt/Bth/1990/PN.JKT.SEL jo tanggal 09 Mei 1992 No.98/Pdt/1992/PT.DKI jo tanggal 18 November 1996 No.2087.K/Pdt/1993"

- c. "Bahwa terhadap proses pendaftaran peralihan hak harus memenuhi syarat fisik dan yuridis serta pelaksanaan administrasinya berpedoman pada Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah dan ketentuan-ketentuan peraturan yang lainnya".

5. Bahwa Penggugat telah mendapatkan copy putusan :

- a. Copy putusan dari Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dibawah No.101/Pdt/Bth/1990/PN.Jkt.Sel tertanggal 30 Maret 1991 yang para pihaknya sebagai berikut :

SUKARNA KARNAEN sebagai Pembantah

Lawan

H.RONNY SOBRI SIRAD sebagai Terbantah I

HANDOYO sebagai Terbantah II

Dan amarnya sebagai berikut :

Mengadili

DALAM EKSEPSI

Menolak Eksepsi Terbantah I untuk Seluruhnya

DALAM PROVISI

Menolak gugatan provisi untuk seluruhnya

DALAM POKOK PERKARA

Mengabulkan bantahan Pembantah untuk sebagian ; Menyatakan Pembantah adalah Pembantah yang beritikad baik dan benar;

Menyatakan Sita Jaminan Eksekusi yang diletakkan atas rumah/tanah yang terletak di Jalan Sangrila Sakti I No.7 RT.006 RW.07 Kel.Petukangan Selatan Kec.Pesanggrahan (dh Kebayoran Lama), Jakarta Selatan (setempat dikenal Komplek Sangrila Indah II) berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No.44/Lel/Sit/Eks/1988/PNJS tanggal 01 Desember 1988 jo Berita Acara Penyitaan Eksekusi No.44/Lel/Sit.Eks/1988/PNJS jo No.05/1988/Eks yang tanggal 07 Januari 1989 dan Penetapan Eksekusi Pengosongan No.27/Eks/Lel/1989/PNJS jo No.5/1985 Eks. (PN.JKT.Pst) tanggal 30 Juni 1989 jo Berita Acara Eksekusi Pengosongan No.27/Eks/Lel/1989/PNJS tanggal 08 Maret 1990 diangkat dan dinyatakan tidak berharga.

Hal 5 Put. No. 226/ Pdt/2020/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Copy Putusan Pengadilan Tinggi No.98/PDT/1992/P.T.DKI tanggal 19 Mei 1992 :

Yang amarnya sebagai berikut :

MENGADILI

Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Terbantah I;
Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 30 Maret 1991 No.101/Pdt/Bth/1990/PN.JKT.SEL dengan perbaikan sekedar mengenai pertimbangan hukumnya;

Menghukum Pembanding semula Terbantah I dan Turut Terbanding semula Terbantah II secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara ini dalam dua tingkat peradilan, yang dalam peradilan tingkat banding ditetapkan sebesar Rp.25.000,- (dua puluh lima ribu rupiah)

- c. Putusan Mahkamah Agung No.2087/K/Pdt/1993 tertanggal 07 November 1996

Amarnya sebagai berikut :

MENGADILI

Menolak permohonan kasasi dari pemohon kasasi H.RONNY SOBRI SIRAD, yang dalam hal ini diwakili oleh kuasanya : NY.RUSDAH IRWAN SYARIF,SH tersebut;

Menghukum Pemohon Kasasi/Terbantah I membayar perkara dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sebanyak Rp.50.000,- (lima puluh ribu rupiah)

6. Bahwa Penggugat merasa sangat dirugikan atas putusan aquo dan secara hukum sangat berkepentingan untuk melakukan gugatan hukum atas perkara tersebut.
7. Bahwa pada saat Penggugat hendak menguasai fisik objek tersebut ternyata Tergugat II telah menguasai fisik objek tersebut secara melawan Hukum.
8. Bahwa akibat tidak dapat dikuasai fisik objek tersebut oleh Penggugat, dengan terpaksa Penggugat untuk sementara waktu menyewa rumah tinggal di tempat lain.
9. Bahwa akibat tidak dapat dikuasainya objek perkara tersebut beserta balik nama sertifikat tanah tersebut, Penggugat menderita kerugian materiil maupun kerugian Immateriil yang dapat dihitung sebagai berikut :

- A. Karena tidak dapat menguasai fisik dan pengalihan hak atas objek perkara tersebut sejak tanggal 06 Maret 2015 sampai dengan saat mengajukan gugatan ini ditaksir kerugian Materiil sebesar Rp. 1.500.000.000,- (satu

Hal 6 Put. No. 226/ Pdt/2020/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

milyar lima ratus juta rupiah) perinciannya akan dibuktikan dalam persidangan.

B. Karena Penggugat mengalami stress / tekanan pikiran yang berat sehingga tidak konsentrasi melakukan aktivitas sehari-hari ditaksir kerugian Immaterill sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah)

10. Bahwa Penggugat juga telah mengajukan Permohonan Eksekusi terhadap risalah Lelang Nomor 118/2015 tertanggal 6 Maret 2015 berirah-irah "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" yang dibuat dihadapan Raden Roro Niken Arun Kartika, S.Sos, Pejabat lelang kelas I pada kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKLN) Jakarta I atas barang yang dijual berupa sebidang tanah seluas 750 M² berikut bangunan sesuai dengan SHM No. 541 atas nama Nyonya Nurah Safina terletak di Jalan Sangrila Sakti I No.7 RT.006 RW.07 Kel.Petukangan Selatan Kec.Pesanggrahan (dh Kebayoran Lama), Jakarta Selatan (setempat dikenal Komplek Sangrila Indah II) dan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan telah mengeluarkan Penetapan dibawah No. 66/Eks.RI/2015/PN.Jkt.Sel.tertanggal 13 November 2015 (Bukti P-3) ;

11. Bahwa tanah seluas 750 m2 berikut bangunan sesuai dengan SHM No.541 yang terletak di Jalan Sangrila Sakti I No.7 RT.006 RW.07 Kel.Petukangan Selatan Kec.Pesanggrahan (dh Kebayoran Lama), Jakarta Selatan (setempat dikenal Komplek Sangrila Indah II) sampai saat ini masih dikuasai oleh Ahli Waris dari Alm.H.Sukarna Karnaen secara melawan hukum.

12. Bahwa perbuatan melawan hukum sebagaimana diuraikan dalam Rumusan Hoge Raad I sebelum tahun 1919 yang menyatakan bahwa perbuatan melawan hukum adalah perbuatan yang melanggar Hak Subjektif orang lain atau bertentangan dengan kewajiban hukum dari si pembuat sendiri yang telah diatur dalam Undang-undang.

13. Bahwa Ahli waris dari Alm. H. Sukarna Karnaen melalui kuasa hukumnya telah mengajukan keberatan dan mohon tidak dilaksanakan eksekusi terhadap penetapan eksekusi perkara aquo kepada ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dan sampai saat ini masih belum dapat dilakukan eksekusi pengosongan tersebut ;

14. Bahwa Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik (Te Goeder Trouw) yang dilindungi oleh hukum (jurisprudensi Mahkamah Agung No. 3201/K/Pdt/1991), dimana Penggugat telah ditetapkan sebagai pemenang lelang terhadap objek lelang atas sebidang tanah beserta bangunan diatasnya

Hal 7 Put. No. 226/ Pdt/2020/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sertifikat Hak Milik No. 541, Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Kota Administrasi Jakarta Selatan, Kecamatan Pesanggrahan, Kelurahan Petukangan Selatan berdasarkan risalah lelang Nomor 118/2015 pada tanggal 6 Maret 2015 ;

15. Bahwa pada awalnya objek tanah dan bangunan dengan luas 750 m2 yang terletak di Jalan Sangrila Sakti I No.7 RT.006 RW.07 Kel.Petukangan Selatan Kec.Pesanggrahan (dh Kebayoran Lama), Jakarta Selatan (setempat dikenal Komplek Sangrila Indah II) tercatat atas nama Sidik Tanuwijaya didalam Sertifikat Hak Milik No. 541.
16. Bahwa Sidik Tanuwijaya menjual objek tersebut kepada Handoyo berdasarkan Akte jual beli No.123/1978 tertanggal 10 Maret 1978 dihadapan Notaris & PPAT Jony Frederik Berthold Tumbaleka Sinjal, SH.
17. Bahwa Handoyo menjual objek tersebut kepada H.Ronny S.Sirad berdasarkan Akte jual beli No.055/JB/JS/1986 dihadapan Notaris & PPAT Abdoellah Hamidy, SH pada tanggal 25 April 1986.
18. Bahwa pada tanggal 21 Desember 2011 H.Ronny S.Sirad menjual objek tersebut kepada Ny. Nurah Safina berdasarkan Akte jual beli No.138/2011 dihadapan Notaris & PPAT Muhammad Kholid Artha, SH.
19. Bahwa Sdr.Nurah Safina sebagai pemegang Hak atas tanah tersebut berdasarkan sertifikat Hak Milik No.541/Petukangan Selatan Kecamatan Kebayoran Lama Jakarta Selatan dan diagunkan sebagai jaminan kredit di Bank Central Asia Tbk Cabang Subang.
20. Bahwa oleh karenanya terdapat kredit macet dikarenakan tidak melaksanakan pelunasan kredit yang telah jatuh tempo (wanprestasi) maka pihak Bank Central Asia Tbk melakukan pelelangan umum dan Penggugat terpilih sebagai pemenang lelang.
21. Bahwa Penggugat telah melakukan peringatan secara lisan beberapa kali kepada Tergugat II agar segera mengosongkan tanah dan berikut bangunan tersebut, namun tidak terdapat tanggapan yang baik dari Tergugat II;
22. Bahwa oleh karena gugatan ini didukung oleh bukti-bukti yang autentik, maka dimohonkan agar gugatan yang diajukan oleh Penggugat dapat diputus serta merta (uitvoerbaar Bij Voorrad) meskipun ada perlawanan band(verzet) ing maupun kasasi ;
23. Bahwa perbuatan Tergugat I, II, III dan IV yang menguasai tanah sengketa dengan tanpa seijin dan tanpa sepengetahuan Penggugat sebagai pemilik

Hal 8 Put. No. 226/ Pdt/2020/PT.DKI

Disclaimer

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



sah tanah sengketa adalah perbuatan yang melawan hukum (onrechtmatigedaad) yang sangat merugikan Penggugat ;

24. Bahwa oleh karena Tergugat I, II, III dan IV yang telah menguasai tanah beserta bangunan yang terletak diatasnya secara melawan hukum dan kini tanah sengketa berada dalam penguasaan Tergugat II termasuk siapa saja yang mendapatkan hak dari padanya dihukum untuk menyerahkan tanah sengketa kepada Penggugat dengan tanpa suatu syarat apapun, dan para Tergugat dihukum pula membayar segala biaya yang timbul akibat adanya perkara ini ;

25. Bahwa oleh karena objek perkara tersebut adalah hak milik yang sah dari Penggugat, maka oleh karena itu untuk menghindari kerugian yang lebih besar lagi bagi Penggugat tersebut, sangat berdasar hukum bagi Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan c.q. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memberikan putusan sela terlebih dahulu (provisi) dengan menghukum Tergugat untuk menyerahkan hak penguasaan objek perkara tersebut kepada Penggugat sebelum perkara ini diputuskan oleh Pengadilan dan telah mempunyai kekuatan hukum tetap;

26. Bahwa Penggugat sangat meragukan Tergugat akan mematuhi (lalai) melaksanakan isi putusan ini, maka sangat wajar menurut hukum apabila Tergugat dihukum untuk membayar uang paksa (dwangsoom) sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) kepada Penggugat setiap hari kelalaiannya tersebut terhitung sejak perkara mempunyai kekuatan hukum tetap hingga putusan ini dalam perkara dapat dijalankan secara sempurna;

27. Bahwa oleh karenanya Tergugat merasa sangat dirugikan oleh perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV terkait dengan melakukan blokir terhadap Sertifikat Hak Milik nomor 541 terletak di Jalan Sangrila Sakti I No.7 RT.006 RW.07 Kel. Petukangan Selatan Kec. Pesanggrahan (dh Kebayoran Lama), Jakarta Selatan (setempat dikenal Komplek Sangrila Indah II) dan juga menguasai fisik atas tanah dan bangunan tersebut tanpa didasari hukum yang benar ;

Bahwa oleh karena itu dan berdasarkan dalil-dalil yang dikemukakan diatas Penggugat mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berkenan memanggil para pihak untuk datang dan duduk pada satu hari persidangan dan kemudian mengambil satu keputusan hukum yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

Hal 9 Put. No. 226/ Pdt/2020/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PETITUM

1. Menerima dan Mengabulkan Gugatan dari Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan bahwa penggugat adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah beserta bangunan diatasnya Sertifikat Hak Milik Nomor 541 terletak di Jalan Sangrila Sakti I No.7 RT.006 RW.07 Kel.Petukangan Selatan Kec.Pesanggrahan (dh Kebayoran Lama), Jakarta Selatan (setempat dikenal Komplek Sangrila Indah II).
3. Menyatakan Sah dan Berkekuatan hukum Sertifikat Hak Milik No. 541 terletak di Jalan Sangrila Sakti I No.7 RT.006 RW.07 Kel. Petukangan Selatan Kec. Pesanggrahan (dh Kebayoran Lama), Jakarta Selatan.
4. Menyatakan Sah dan Berkekuatan hukum risalah lelang Nomor 118/2015 tertanggal 06 Maret 2015.
5. Menyatakan bahwa Tergugat I, II, III dan IV telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (onrechtmatigedaad).
6. Menghukum Tergugat I, II, III dan IV secara bersama sama untuk membayar kerugian Materiil dan Immateriil kepada Penggugat sebesar Rp. 2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta rupiah).
7. Menyatakan bahwa Pemblokiran Tanah yang dilakukan oleh Saudara Danus Saputra,S.Kom selaku Ahli Waris dari Sdr.H.Sukarna Karnaen yang terdaftar di kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan dengan register No. 11119/2015 tanggal 17 Maret 2015 TIDAK SAH dan tidak mempunyai kekuatan hukum.
8. Memerintahkan kepada Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan untuk mengangkat pencatatan blokir terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor 541 terletak di Jalan Sangrila Sakti I No.7 RT.006 RW.07 Kel.Petukangan Selatan Kec.Pesanggrahan (dh Kebayoran Lama), Jakarta Selatan (setempat dikenal Komplek Sangrila Indah II)
9. Menghukum Tergugat I, II, III dan IV berikut setiap orang yang menggantungkan hak kepadanya untuk segera mengosongkan dan menyerahkan tanah dan bangunan objek perkara kepada Penggugat dalam keadaan baik dan kosong sejak perkara ini telah diputus oleh Pengadilan ;
10. Menghukum Tergugat V, VI, VII, VIII, IX, X dan Turut Tergugat I, II, III dan IV untuk tunduk dan melaksanakan isi putusan aquo
11. Menghukum Tergugat I, II, III dan IV untuk membayar uang paksa (dwangsoom) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari

Hal 10 Put. No. 226/ Pdt/2020/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

keterlambatan untuk melaksanakan isi putusan terhitung sejak putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap hingga putusan dalam perkara ini dapat dijalankan dengan sempurna;

12. Menyatakan putusan terhadap perkara ini dapat dilaksanakan dengan serta merta (Uit Voerbaar Bij Voorraad) meskipun para Tergugat ataupun pihak lain mengajukan gugatan, perlawanan, banding maupun kasasi;
13. Menghukum Tergugat I, II, III dan IV untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini ;

SUBSIDER

Atau jika Majelis Hakim berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*)

Menimbang bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Kuasa Tergugat I, II, III, IV telah mengajukan jawaban secara tertulis tertanggal 20 Desember 2016 yang pada pokoknya sebagai berikut :

Sebelum menguraikan alasan-alasan Eksepsi dan Jawaban dalam Pokok Perkara terhadap gugatan dalam perkara a quo, TERGUGAT I s/d TERGUGAT IV perlu lebih dahulu menyampaikan kepada Majelis Hakim Yang Terhormat atas beberapa hal sebagai berikut :

1. Bahwa TERGUGAT I s.d TERGUGAT IV adalah selaku ahli waris dari Sukarna Karnaen.
2. Bahwa semasa hidupnya pada tahun 1978 Alm. Sukarna Karnen, telah meminjamkan uang kepada Sidik Tanuwijaya (Tegugat V) sebesar Rp. 30.000.000,- (Tiga puluh juta rupiah) dan atas pinjaman tersebut, Sidik Tanuwijaya (Tergugat V) telah memberikan jaminan berupa sebidang tanah seluas 750 M2 yang diatasnya berdiri bangunan tempat tinggal yang terletak di Komplek Sangrilla Indah II Jalan Sakti I, Kel. Petukangan Selatan, Kec. Kebayoran Lama, Jakarta Selatan, dengan bukti kepemilikan berupa SHM 541 semula tercatat atas nama Sidik Tanuwijaya yang dikeluarkan pada tanggal 27 Januari 1986, oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Cq Kantor Administrasi Jakarta Selatan (Tergugat IX) ;
3. Bahwa pada saat menerima jaminan kondisi bangunan rumah dalam kondisi yang tidak layak huni , selanjutnya oleh Alm. Sukarna Karnaen dibangun dan biaya yang dikeluarkan sebesar Rp. 20.000.000,- (Dua puluh juta rupiah) ;

Hal 11 Put. No. 226/ Pdt/2020/PT.DKI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa hingga saat ini Tergugat V (Sidik Tanuwijaya) belum menyelesaikan kewajibannya kepada Alm.Sukarna Karnen maupun pada ahli warisnya (Tergugat I s/d Tergugat IV), sehingga Para Pelawan selaku ahli waris Alm. Sukarna Karnaen (Tergugat I s/d Tergugat IV), masih menempati tanah dan bangunan tersebut.
5. Bahwa pada tahun 1990, Sukarna Karnaen dan Keluarga dikejutkan oleh kedatangan juru sita dari Pengadilan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, yang menyatakan bahwa tanah dan bangunan a quo telah disita dan diminta agar keluarga Sukarna Karnaen segera mengosongkan tanah dan bangunan a quo.
6. Bahwa dasar dari penyitaan tersebut adalah putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang telah berkekuatan hukum tetap dalam perkara yang diajukan oleh Tergugat VII (H. Ronny Sobry Sirad) kepada Tergugat VI (Handoyo) dan terdaftar dalam register Perkara No.237/Pdt.G/1984/PN.JKT.PST dan telah diputus secara verstek oleh Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 17 September 1984, yang pada pokoknya menyatakan : "Menghukum Tergugat untuk menyerahkan rumah di Jalan S.Sakti 1/7 dikenal sebagai rumah type FFI dalam Komplek Perumahan Taman Shangrila Indah Unit II Jalan Raya Cileduk, Kebayoran Lama, Jakarta Selatan dalam keadaan kosong pada Penggugat"
7. Bahwa H. Sukarna Karnaen (Suami dan ayah Tergugat I s/d Tergugat IV) keberatan dengan Eksekusi Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 17 September 1984 No. 237/Pdt.G/1984/PN.Jkt.Pst berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 44/Del/Sit/Eks/1988/PNJS Jo. No. 05/1988/Eks tanggal 7 Januari 1989 dan Penetapan Eksekusi Pengosongan No. 27/Eks/Del/1989 Jo Berita Acara Eksekusi Pengosongan No. 27/Eks/Del/1989/PN.JS Jo. No. 5/1985 (PN.JKT.Pst) tanggal 30 Juni 1989 Jo Berita Acara Eksekusi Pengosongan No. 27/Eks/Del/1989/PNJS tanggal 8 Maret 1990 dan atas keberatannya tersebut H. Sukarna Karnaen mengajukan bantahan terhadap Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 44//Del/Sit/Eks/1988/PNJS Jo. No. 05/1988/Eks tanggal 7 Januari 1989 dan Penetapan Eksekusi Pengosongan No. 27/Eks/Del/1989/PNJS Jo No. 5/1985 Eks (PN.JKT.PST) tanggal 30 Juni 1989 Jo Berita Acara Eksekusi Pengosongan No. 27/Eks/Del/1989/PN.JS tanggal 8 Maret 1990 Melalui

Hal 12 Put. No. 226/ Pdt/2020/PT.DKI

Disclaimer

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



Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, sebagaimana Register Perkara No. 101/Pdt/Bth/1990/PN.Jkt.Sel.

8. Bahwa dalam putusannya No. 101/PDT/Bth/1990/PN.Jkt.Sel. tanggal 30 Maret 1991 Pihak Pengadilan Negeri Jakarta Selatan telah memberikan putusan yang pada pokoknya “Menyatakan Sita Jaminan Eksekusi yang diletakkan atas rumah/tanah yang terletak di Komplek Sangrilla Indah II Jalan Sakti I, Kelurahan Petukangan Selatan, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 44/Del/Sit/Eks/1988/PN.JS tanggal 1 Desember 1988 Jo Berita Acara Penyitaan Eksekusi No. 44/Del/Sit/Eks/1988/PN.JS Jo No. 05/1986/Eks tanggal 7 Januari 1988 dan Penetapan Eksekusi Pengosongan No. 27/Eks/Del/1989/PNJS Jo No. 5/1985 Eks (PN. Jkt.Pst) tanggal 30 Juni 1989 Jo Berita Acara Eksekusi Pengosongan No. 27/Eks/Del/1989/PN.JS tanggal 8 Maret 1990 diangkat dan dinyatakan tidak berharga”
9. Bahwa disamping itu di dalam pertimbangannya Majeis Hakim Perkara No. 101/PDT/Bth/1990/PN.Jkt.Sel. tanggal 30 Maret 1991 telah memberikan beberapa pertimbangan sebagai berikut :
 - 9.1. Bahwa Pembantah (H. Sukarna Karnaen) mempunyai HAK RETENSI atas tanah dan banguann a quo sampai Sidik Tanuwijaya dapat melunasi hutangnya tersebut pada H. Sukarna Karnaen. (*Putusan perkara 101/PDT/Bth/1990/PN.Jkt.Sel. tanggal 30 Maret 1991 , halaman 23 alinea 4*)
 - 9.2. Bahwa dasar kepemilikan tanah dan bangunan a quo yang dimiliki oleh Terbantah I (H. Ronny Sobri Sirad) berdasarkan Akta Nomer 33 yang dibuat dihadapan Notaris PPAT Abdoellah Hamidy, SH. mengenai Akta Pemindahan Hak dari Terbantah I (H. Ronny Sobry Sirad) kepada Terbantah II (Handoyo) yang berisi bahwa Terbantah I telah memindahkan dan menyerahkan sebuah bangunan/ruangan yang merupakan bagian dari sebuah bangunan yang terletak di Wilayah Jakarta Barat, setempat dikenal dengan Jalan raya Mangga Besar No. 78 ruangan T ¼ dan tidak ada disebutkan pemindahan dan penyerahan Hak atas sebuah rumah di Jalan S.Sakti I/7 Komplek Perumahan Sanggrila Indah Unit II Jalan Raya Cileduk, Kebayoran Lama ,Jakarta Selatan atau tanah dan bangunan a quo.

Hal 13 Put. No. 226/ Pdt/2020/PT.DKI



- 9.3. Bahwa Akta Jual Beli No. 055/JB/JS/1986 tanggal 25 April 1986 yang mengukuhkan kepemilikan Terbantah I atas tanah dan bangunan a quo sebagai tindak lanjut dari perjanjian pemidahan dan penyerahan hak adalah Cacat Hukum karena para Pihak dalam Akta Jual Beli dimaksud baik Pihak Penjual dan Pihak Pembeli dilakukan sendiri oleh Terbantah I (H. Ronny Sobri Sirad)
- 9.4. Bahwa dalam sertifikat Hak Milik No. 541 tercatat beberapa kejanggalan antara lain :
1. Bahwa SHM 541 semula tercatat atas nama Sidik Tanuwijaya yang dikeluarkan pada tanggal 27 Januari 1986, namun pada tanggal yang sama yaitu tanggal 27 Januari 1986 tercatat juga sebagai pemegang hak adalah Handoyo (Terbantah II dalam perkara 101/PDT/Bth/1990/PN.Jkt.Sel. tanggal 30 Maret 1991) berdasarkan jual beli yang dilakukan dihadapan Notaris PPAT Jony Frederik Berthold Tumbaleka Sinyal , sesuai Akta Jual Beli No. 123/1978 tanggal 10 Maret 1978.
 2. Bahwa jual beli yang dilakukan oleh Sidik Tanuwijaya selaku penjual kepada Handoyo selaku pembeli (Terbantah II dalam perkara 101/PDT/Bth/1990/PN.Jkt.Sel. tanggal 30 Maret 1991) dilakukan berdasarkan Akta Jual Beli No. 123/1978 tanggal 10 Maret 1978, tetapi Sertifikat Hak Milik No. 541 atas nama Sidik Tanuwijaya baru diterbitkan pada tanggal 27 Januari 1986.
10. Bahwa atas Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Perkara No. 101/PDT/Bth/1990/PN.Jkt.Sel. tanggal 30 Maret 1991, Tergugat VII (H. Ronny Sobri Sirad) mengajukan banding kepada pada Sukarna Karnaen (Suami dan ayah Tergugat I s/d/ IV) dan Tergugat VI Handoyo dan terdaftar dalam registrasi perkara No. 98/PDT/1992/PT.DKI dan pada tanggal 9 Mei 1992 telah diputus oleh Majelis Hakim Pengadilan Banding yang putusannya pada intinya menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 101/PDT/Bth/1990/PN.Jkt.Sel. tanggal 30 Maret 1991.
11. Bahwa atas Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta No. 98/PDT/1992/PT.DKI dan pada tanggal 9 Mei 1992, H. Ronny Sobri Sirad mengajukan Kasasi dan terdaftar dalam Registrasi Perkara No. 2087 K/Pdt/1993 dan pada tanggal 7 Nopember 1996 telah diputus oleh Majelis Tingkat Kasasi yang pada intinya "Menolak Permohonan Kasasi Pemohon Kasasi (H. Ronny Sobri Sirad)"

Hal 14 Put. No. 226/ Pdt/2020/PT.DKI



12. Bahwa pada akhir tahun 2014, Tergugat I s/d Tergugat IV (Ahli Waris H. Sukarna Karnaen) menerima informasi bahwa tanah dan bangunan a quo telah beralih dari semula atas nama H. Ronny Sobri Sirad (tergugat VII) telah beralih menjadi milik Tergugat VIII (Nyonya Nurah Safina), berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 138/2011 tanggal 12 Desember 2011, yang dibuat dihadapan Turut Tergugat III (Muhammad Kholid Artha, SH) selaku PPAT di Jakarta dan telah dilakukan lelang dan pemenang lelang adalah Penggugat (Novianto Hartama Putra) dan sedang dimohonkan peralihan haknya oleh Penggugat (Novianto Hartama Putra) berdasarkan Kutipan Risalah Lelang Nomor : 118/2015 tanggal 17 Maret 2015.
13. Bahwa atas pelaksanaan lelang dan permohonan peralihan tersebut Para Pelawan (Ahli Waris H. Sukarna Karnaen) telah mengajukan Pembatalan Sertifikat Hak Milik No. 541/Petukangan Selatan atas nama RONNY SOBRI SIRAD dan Penerbitan Sertifikat baru pada Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan dan saat ini sedang diproses dan dilanjutkan pada Menteri Agraria.
14. Bahwa melalui melalui permohonannya tertanggal 23 September 2015, Terlawan VII (saudara Novianto Hartama Putra) telah mengajukan permohonan eksekusi atas tanah dan bangunan a quo pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dan telah dikabulkan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Selatan melalui Penetapan No. 65/Eks.RL/2015/PN.Jkt.Sel tanggal 13 November 2015, serta telah melakukan Panggilan Tegoran (Aanmaning) terhadap Para Pelawan selaku Ahli Waris Sukarna Karnaen.
15. Bahwa Para Pelawan merasa keberatan atas Penetapan No. 65/Eks.RL/2015/PN.Jkt.Sel tanggal 13 November 2015, dan telah melakukan Panggilan Tegoran (Aanmaning) terhadap Para Pelawan selaku Ahli Waris Sukarna Karnaen, adapun keberatan-keberatan tersebut adalah sebagai berikut :

Bahwa selanjutnya TERGUGAT I, II, III dan IV akan menyampaikan jawaban atas Gugatan Penggugat, sebagai berikut :

DALAM POKOK PERKARA

A. DALAM EKSEPSI

BAHWA GUGATAN PENGGUGAT TIDAK JELAS DAN KABUR

Bahwa di dalam gugatannya pada bagian posita PENGGUGAT pada No. 25 mengajukan permohonan sela (Provisi) dengan menghukum Tergugat untuk menyerahkan hak penguasaan objek perkara kepada Penggugat

Hal 15 Put. No. 226/ Pdt/2020/PT.DKI



sebelum perkara ini diputuskan oleh Pengadilan dan telah mempunyai kekuatan hukum tetap akan tetapi dalam Petitumnya Penggugat tidak meminta putusan sela, gugatan yang demikian adalah gugatan yang tidak jelas dan kabur., gugatan yang demikian haruslah dinyatakan di tolak.

B. DALAM KONPENSI

1. TERMOHON menolak seluruh dalil-dalil yang disampaikan oleh PEMOHON dalam Permohonan a quo, terkecuali mengenai hal-hal yang secara tegas-tegas telah diakui secara tegas oleh TERMOHON.
2. Bahwa benar Penggugat adalah pemenang lelang berdasarkan risalah lelang No. 118/2015 tanggal 06 Maret 2015 atas sebidang tanah dan bangunan a quo yang terletak di Jalan Sangrila Sakti I No. 7 Rt. 006/007 Kel. Petungkang Selatan setempat dikenal dengan nama Komplek Sangrilla Indah II sebagaimana bukti kepemilikan SHM No. 541.
3. Bahwa benar Tergugat I s/d Tergugat IV selaku ahli waris Alm. Sukarna Karnen telah melakukan pemblokiran atas sertifikat dimaksud, hal ini disebabkan hal-hal sebagai berikut :
 - 3.1. Bahwa Tergugat 1 s/d Tergugat IV adalah selaku ahli waris dari Alm. Sukarna Karnaen yang berdasarkan putusan *perkara 101/PDT/Bth/1990/PN.Jkt.Sel. tanggal 30 Maret 1991* No. 98/PDT/1992/PT.DKI dan pada tanggal 9 Mei 1992 dan 2087 K/Pdt/1993 dan pada tanggal 7 Nopember 1996 sebagai pemegang hak retensi atas tanah dan bangunan a quo.
 - 3.2. Bahwa SHM 541 semula tercatat atas nama Sidik Tanuwijaya yang dikeluarkan pada tanggal 27 Januari 1986, namun pada tanggal yang sama yaitu tanggal 27 Januari 1986 tercatat juga sebagai pemegang hak adalah Handoyo (Terbantah II 101/PDT/Bth/1990/PN.Jkt.Sel. tanggal 30 Maret 1991) berdasarkan jual beli yang dilakukan dihadapan Notaris PPAT Jony Frederik Berthold Tumbaleka Sinyal , sesuai Akta Jual Beli No. 123/1978 tanggal 10 Maret 1978.
 - 3.3. Bahwa jual beli yang dilakukan oleh Sidik Tanuwijaya selaku penjual kepada Handoyo selaku pembeli (Terbantah II dalam perkara 101/PDT/Bth/1990/PN.Jkt.Sel. tanggal 30 Maret 1991) dilakukan berdasarkan Akta Jual Beli No. 123/1978 tanggal 10

Hal 16 Put. No. 226/ Pdt/2020/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Maret 1978, tetapi Sertifikat Hak Milik No. 541 atas nama Sidik Tanuwijaya baru diterbitkan pada tanggal 27 Januari 1986.

4. Bahwa Penggugat boleh saja keberatan terhadap putusan *perkara 101/PDT/Bth/1990/PN.Jkt.Sel. tanggal 30 Maret 1991 No. 98/PDT/1992/PT.DKI* dan pada tanggal 9 Mei 1992 dan 2087 K/Pdt/1993 dan pada tanggal 7 Nopember 1996, tetapi Penggugat harus mengakui bahwa putusan tersebut jelas ada dan telah berkekuatan hukum yang tetap., sehingga tindakan Penggugat yang telah membeli lelang tanpa mencari tahu kebenaran duduk masalahnya dan selanjutnya mengajukan eksekusi dengan maksud untuk mengeluarkan TERGUGAT I s/d/ TERGUGAT IV adalah jelas merupakan Perbuatan Melawan Hukum dan amat sangat merugikan TERGUGAT I s/d TERGUGAT IV, karena proses lelang sampai dengan pengajuan eksekusi yang diajukan oleh Penggugat adalah didasarkan pada hal-hal yang melanggar hukum dengan mengeyampingkan hak-hak Tergugat I s/d/ Tergugat IV, sebagai salah satu contoh adalah ketika pihak Bank BCA Cabang Subang (Tergugat X) menerima jaminan , tidak pernah dilakukan survey secara fisik, andai kata hal itu dilakukan pastinya tidak akan terjadi karena pastinya ketika survey fisik atas agunan yang diajukan Ny. Nurah Safina (Tergugat VIII) sebagai agunan hutangnya, maka tidak pernah akan ditemui seseorang yang bernama Nurah Safina (Tergugat VIII) disana karena nyatanya memang tidak pernah ada dan pastinya dilokasi yang ditemui hanyalah Tergugat I s/d Tergugat IV karena memang sejatinya sejak tahun 1978 Tergugat I s/d Tergugat IV tinggal disana, satu contoh lagi bahwa dalam perkara ini Penggugat menggugat Notaris dan PPAT JONI FREDERIK BERTHOLD TUMBALEKA SINJAL, SH. (Turut Tergugat IV) yang mengeluarkan Akta Jual Beli No. 123/1978 tertanggal 10 Maret 1978 atas tanah obyek a quo antara Sidik Tanuwijaya (Tergugat V) dan Handoyo (Tergugat VI) , nyatanya tidak pernah dapat diketemukan alamat Notaris dan PPAT JONI FREDERIK BERTHOLD TUMBALEKA SINJAL, SH. dan menurut keterangan kuasa hukum Penggugat sendiri dipersidangan Notaris dan PPAT yang bersangkutan menurut catatan departemen kehakiman justru sudah pensiun ditahun 1940an, jelas bahwa ada rangkaian tipu muslihat dalam persoalan ini.

Hal 17 Put. No. 226/ Pdt/2020/PT.DKI

Disclaimer

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



5. Bahwa oleh karena alas-alas hukum yang menjadi dasar hukum dilaksanakan lelang didasari pada tipu muslihat dan tindakan yang melanggar hukum, maka jelas lelang dan risalah lelang No. 118/2015 tertanggal 06 Maret 2015 adalah tidak sah dan harus dibatalkan dan mohon pula permohonan pelaksanaan eksekusi atas tanah dan bangunan a quo sebagaimana Penetapan No. 65/Eks.RL/2015/PN.Jkt.Sel tanggal 13 November 2015, Batal demi hukum dan atau tidak Sah.
6. Bahwa oleh karena lelang dan risalah lelang No. 118/2015 tertanggal 06 Maret 2015 adalah tidak sah dan harus dibatalkan, mohon dinyatakan tanah dan bangunan a quo bukanlah milik Penggugat.
7. Bahwa sebagaimana Tergugat I s/d Tergugat IV sampaikan sepanjang hak Retensi Tergugat I s/d IV belum diselesaikan maka Tergugat 1 S/d Tergugat IV akan terus tinggal disana, dan bukan merupakan perbuatan melawan hukum, karena penguasaan fisik pun atas tanah dan bangunan a quo sudah sejak tahun 1978.
8. Bahwa benar secara hukum Penggugat dapat dikatakan sebagai pembeli yang beritikad baik, akan tetapi oleh karena tanah dan bangunan a quo yang dibelinya dalam proses lelang bermasalah secara hukum, maka hukumpun mengatur bagi pihak-pihak yang merasa dirugikan dapat menempuh upaya hukum hal inilah yang sedang dilakukan oleh Tergugat I s/d Tergugat IV.

C. DALAM REKONPENSI

1. Bahwa hal-hal yang PENGGUGAT REKONPENSI I,II, III s/d IV /TERGUGAT KONPESI I, II,III dan IV kemukakan dalam Konpensi, mohon dianggap menjadi bagian dalam rekonsensi ini dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan (mutatis mutandis)
2. Bahwa sebagaimana PENGGUGAT REKONPENSI I,II,III dan IV /TERGUGAT KONPESI I,II,III dan IV sampaikan PENGGUGAT REKONPENSI I,II,III dan IV /TERGUGAT KONPESI I,II,III dan IV menempati dan menguasai tanah dan bangunan a quo karena memiliki hak Retensi yang harus diselesaikan terlebih dahulu yang jelas dilindungi secara hukum, sehingga tindakan TERGUGAT I REKONPENSI/PENGGUGAT KONPESI yang berupaya meminta agar PENGGUGAT REKONPENSI I,II,III dan IV /TERGUGAT KONPESI I,II,III dan IV adalah merupakan Perbuatan Melawan

Hal 18 Put. No. 226/ Pdt/2020/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hukum dan jelas telah menimbulkan ketidaknyamanan dan jelas telah menimbulkan kerugian yang harus diderita oleh PENGUGAT REKONPENS I, II,III dan IV /TERGUGAT KONPENS I,II,III dan IV, kerugian tersebut antara lain :

- 2.1. Kerugian Material, antara lain biaya-biaya yang timbul untuk mengurus persoalan ini sebesar Rp. 300.000.000,- (Tiga ratus juta rupiah)
- 2.2. Kerugian Immaterial, berupa beban mental dan rasa tidak nyaman yang apabila dinilai dengan uang adalah sebesar Rp. 1.000.000.000,- (Satu milyar rupiah)

3. Bahwa oleh karena alas hukum yang dijadikan acuan proses lelang dan permohonan eksekusi didasarkan pada alas hukum yang tidak benar, maka mohon dibatalkan produk-produk hukum tersebut dan menyatakan tidak dapat dilaksanakan eksekusi atas tanah dan bangunan a quo atau tidak sah dan batal demi hukum Penetapan No. 65/Eks.RL/2015/PN.Jkt.Sel tanggal 13 November 2015, sel

Berdasarkan hal-hal yang TERGUGAT I,II,III dan IV / PENGUGAT I,II,III dan IV REKONPENS kemukakan diatas, mohon kiranya Majelis Hakim Yang Mulia yang berkenan memutus perkara a quo dengan amar sebagai berikut :

A. DALAM EKSEPSI

1. Menerima Eksepsi TERGUGAT I,II, III dan IV;
2. Menyatakan gugatan PENGUGAT OBSCUR LIBEL
3. Menyatakan tidak dapat menerima gugatan penggugat

B. DALAM KONPENS I

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Penggugat bukanlah pemilik tanah dan bangunan a quo
3. Menyatakan batal dan tidak sah lelang dan risalah lelang No. No. 118/2015 tertanggal 06 Maret 2015
4. Menyatakan batal dan tidak sah Penetapan No. 65/Eks.RL/2015/PN.Jkt.Sel tanggal 13 November 2015
5. Menyatakan tidak terbukti Tergugat I,II,III dan IV telah melakukan perbuatan melawan hukum
6. Menyatakan bahwa pemblokiran yang diajukan oleh Saudara Danus Saputra, S.Kom selaku ahli waris Alm, Sukarna Karnaen adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum.

Hal 19 Put. No. 226/ Pdt/2020/PT.DKI

Disclaimer

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



C. DALAM REKONPENSI

1. Menerima gugatan PENGGUGAT REKONPENSI I,II, III dan IV seluruhnya;
2. Menyatakan PENGGUGAT REKONPENSI I,II,III dan IV selaku ahli waris Alm. Sukarna Karnaen memiliki hak retensi atas tanah dan bangunan a quo.
3. Menyatakan TERGUGAT I REKONPENSI/PENGGUGAT KONPENSI telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap PENGGUGAT REKONPENSI I,II,III dan IV
4. Menghukum TERGUGAT I REKONPENSI/PENGGUGAT KONPENSI untuk membayar kerugian kepada PENGGUGAT REKONPENSI I,II,III dan IV sebesar Rp. 1. 300.000.000,- (Satu milyar tiga ratus juta rupiah) dengan perincian sebagai berikut :
 - a. Kerugian Material , antara lain biaya-biaya yang timbul untuk mengurus persoalan ini sebesar Rp. 300.000.000,- (Tiga ratus juta rupiah)
 - b. Kerugian Immaterial, berupa beban mental dan rasa tidak nyaman yang apabila dinilai dengan uang adalah sebesar Rp. 1.000.000.000,- (Satu milyar rupiah)
5. Menyatakan batal dan tidak sah produk-produk hukum sebagai dasar hukum pengajuan lelang serta batal dan tidak sah lelang dan risalah lelang No. No. 118/2015 tertanggal 06 Maret 2015 tersebut dan menyatakan tidak dapat dilaksanakan eksekusi atas tanah dan bangunan a quo sebagaimana Penetapan No. 65/Eks.RL/2015/PN.Jkt.Sel tanggal 13 November 2015.
6. Menyatakan batal demi hukum dan tidak sah Penetapan No. 65/Eks.RL/2015/PN.Jkt.Sel tanggal 13 November 2015.

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Kuasa Tergugat IX telah mengajukan jawaban secara tertulis tertanggal 20 Desember 2016 yang pada pokoknya sebagai berikut :

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa TERGUGAT IX menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui oleh TERGUGAT IX.

Hal 20 Put. No. 226/ Pdt/2020/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa yang dapat disimpulkan dari gugatan Penggugat adalah perbuatan melawan hukum dan penolakan peralihan hak atas Sertipikat Hak Milik No.541/Petukangan Selatan atas nama Ny.NURAH SAFINA kepada NOVIANTO HARTAMA UTAMA berdasarkan Risalah lelang No.118/2015 tanggal 6 Maret 2015 atas sebidang tanah seluas 750 M2 berikut bangunan yang terletak di Jalan Sangrila Sakti I No.7 Rt.006/07, Kelurahan Petukangan Selatan, Kecamatan Pesanggrahan (d/h. Kebayoran Lama), Jakarta Selatan,
3. Bahwa sesuai data yang ada pada Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan adalah sebagai berikut:
 - a) Bahwa Hak Milik No.541/Petukangan Selatan semula tercatat atas nama SIDIK TANUDJAJA, terletak di Jalan Sangrila Sakti I No.7 Rt.006/05, Kelurahan Petukangan Selatan, Kecamatan Kebayoran Lama, Kota Administrasi Jakarta Selatan, diterbitkan tanggal 27 Januari 1986, berasal dari bekas sertipikat Hak Milik No.1382/Patukangan (Jawa Barat), seluas 750 M2;
 - b) Bahwa berdasarkan Surat Akta Jual Beli No. 123/1978 tanggal 10-3-1978 yang dibuat dihadapan PPAT JONY FREDERIK BERTHOLD TUMBELAKA SINJAL, SH, Hak Milik No.541/Petukangan Selatan beralih menjadi HANDOJO, terdaftar tanggal 27 Januari 1986.
 - c) Bahwa berdasarkan Surat Akta Jual Beli No.055/JB/JS/1986 tanggal 25-4-1986 yang dibuat dihadapan PPAT ABDOELLAH HAMIDY, SH, Hak Milik No.541/Petukangan Selatan beralih menjadi HAJI RONNY SOBRI SIRAD, terdaftar tanggal 19 Juli 1986.
 - d) Bahwa berdasarkan Pengumuman dari Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan pada Harian Surat Kabar yang terbit di Ibukota Jakarta tanggal 19 Oktober 2005 No.269/2005 dan sesuai Berita Acara Penerbitan Sertipikat Pengganti tanggal 24 Nopember 2008 No.211/BA/PH/2008, diterbitkan Sertipikat KEDUA (II) sebagai Pengganti dari sertipikat pertama yaitu Hak Milik No.541 Kelurahan Petukangan Selatan yang hilang selanjutnya bidang tanah ini sekarang diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 25 Juli 2008 No.02552 tahun 2008 seluas 750 M2 dengan Seri Blangko BC 008564. '
 - e) Bahwa berdasarkan Surat Akta Jual Beli No.138/2011 tanggal 21 Desember 2011 yang dibuat dihadapan PPAT MUHAMMAD KHOLID ARTHA, SH, Hak Milik No.541/Petukangan Selatan beralih menjadi Ny.NURAH SAFINA, terdaftar tanggal 14 Maret 2012.

Hal 21 Put. No. 226/ Pdt/2020/PT.DKI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- f) Bahwa berdasarkan Hak Tanggungan No.3384/2012 peringkat pertama APHT PPAT MUHAMMAD KHOLID ARTHA, SH No.46/2012 tanggal 19 Maret 2012, Hak Milik No.541/Petukangan Selatan menjadi jaminan kredit di Bank Central Asia Tbk berkedudukan di Jakarta, terdaftar tanggal 6 Juni 2012.
- g) Bahwa berdasarkan surat dari KPKNL Jakarta I tanggal 4 November 2014 No.779/SKPT/XI/2014, Hak Milik No.541/Petukangan Selatan dimintakan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT).
- h) Bahwa berdasarkan Surat dari DANIUS SAPUTRA selaku kuasa Ny.YAN KARSIH Cs (Ahli waris Sukarna Karnaen) tanggal 17 Agustus 2015, Hak Milik No.541/Petukangan Selatan di blokir karena ada sengketa dan dalam proses pembatalan berdasarkan putusan MARI No.2087.K/pdt/1993 jo. No.98/Pdt/1992/PT.DKI jo. No.101/Pdt/Bth/1990/PN.Jkt.Sel. terdaftar tanggal 24 Maret 2015.
4. Bahwa terhadap sertifikat Hak Milik No.541/Petukangan Selatan tercatat adanya perkara perdata di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dengan register perkara Nomor: 237/Pdt.G/1984/PN.Jkt.Pst antara H. RONNY SOBRI SIRAD sebagai Penggugat melawan HANDOJO sebagai Tergugat.

Yang mana perkara tersebut telah diputus tanggal 17 September 1984 dengan amarnya :

MENGADILI

- Menyatakan bahwa Tergugat yang telah dipanggil dengan patut untuk menghadap tidak hadir;
- Menghukum Tergugat untuk menyerahkan rumah di Jalan Sangrila Sakti 1/7 dikenal sebagai rumah type FFI dalam Komplek Perumahan Taman Shangrila Indah Unit II Jalan Ciledug Raya, Kebayoran Lama, Jakarta Selatan dalam keadaan kosong kepada Penggugat; '
- Bahwa selanjutnya telah dilakukan eksekusi pengosongan berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 44/Del/Sit/Eks/1988/PNJS tanggal 1 Desember 1988 Jo. Berita Acara Penyitaan Eksekusi Nomor 44/Del.Sit/Eks/1988/PNJS Jo. Nomor 05/1988/Eks tanggal 7 Januari 1989 dan Penetapan Eksekusi Pengosongan Nomor 27/Eks/Del/1989 Jo. Nomor 5/1985 Eks (PN.Jkt.Pst) tanggal 30 Juni 1989 Jo. Berita Acara Eksekusi Pengosongan Nomor 27/Eks/Del/1989/PNJS tanggal 8 Maret 1990.

Hal 22 Put. No. 226/ Pdt/2020/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa terhadap Putusan Pengadilan Jakarta Pusat Nomor 237/Pdt.G/1984/ PN.JKT.PST, oleh Sdr. SUKARNA KARNAEN telah diajukan Bantahan pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang terdaftar dengan register Nomor 101/Pdt/Bth/1990/PN.Jkt.Sel dengan para pihak yaitu Sdr. SUKARNA KARNAEN sebagai Pembantah melawan H. RONNY SOBRI SIRAD sebagai Terbantah I dan HANDOYO sebagai Terbantah II;
- Bahwa perkara tersebut telah diputus oleh Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 30 Maret 1991 dengan amar putusan sebagai berikut:

MENGADILI:

DALAM EKSEPSI:

- Menolak Eksepsi Terbantah I untuk seluruhnya ;

DALAM PROVISI :

- Menolak gugatan provisi untuk seluruhnya ,

DALAM POKOK PERKARA :

- Mengabulkan bantahan Pembantah untuk sebagian ;
 - Menyatakan Pembantah adalah Pembantah yang beritikad baik dan benar;
 - Menyatakan Sita Jaminan Eksekusi yang diletakan atas rumah/tanah yang terletak di Komplek Sangrila Indah II Jl. Sakti I, Kelurahan Petungkang Selatan, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 44/Del/Sit/Eks/1988 dan Penetapan Eksekusi Pengosongan Nomor 27/Eks/Del/1989/PNJS Jo. Nomor 5/1985 Eks. (PN.JKT.PST) tanggal 30 Juni 1989 Jo. Berita Acara Eksekusi Pengosongan Nomor 27/Eks/Del/1989/PNJS tanggal 8 Maret 1990 diangkat dinyatakan tidak berharga lagi
 - Menolak Bantahan Pembantah untuk selebihnya ;
4. Bahwa terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dengan register Nomor 101/Pdt/Bth/1990/PN.Jkt.Sel tanggal 30 Maret 1991 tersebut diatas, Sdr. H. RONNY SOBRI SIRAD mengajukan banding ke Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang terdaftar dengan register Nomor 98/PDT/1992/PT.DKI dan telah diputus pada tanggal 9 Mei 1992,dengan amarnya berbunyi :
- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Terbantah I ;

Hal 23 Put. No. 226/ Pdt/2020/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 30 Maret 1991 Nomor 101/Pdt.G/BTH/1990/PN.Jak.Sel dengan perbaikan sekedar mengenai pertimbangan hukum ;
- 5. Bahwa terhadap putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 98/PDT/1992/PT.DKI tanggal 9 Mei 1992, Sdr. H. RONNY SOBRI SIRAD mengajukan Kasasi ke Mahkamah Agung RI yang tercatat dengan register Nomor 2087 K/Pdt/1993 tanggal 18 Nopember 1996 dengan amarnya yaitu Menolak Kasasi dari Pemohon Kasasi Haji RONNY SOBRI SIRAD yang dalam hal ini diwakili oleh kuasanya Nyonya RUSDAH IRWAN SYARIF, SH. ;
- 6. Dengan demikian tindakan TERGUGAT IX dalam melakukan proses pencatatan peralihan hak dan pencatatan Hak Tanggungan atas Hak Milik No.541/Petukangan Selatan, telah sesuai dengan prosedur dan ketentuan yang ada (Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 jo. Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997) serta dilakukan berdasarkan kewenangan yang ada pada Kantor Pertanahan Jakarta Selatan. Bahkan apa yang dilakukan oleh TERGUGAT IX berdasarkan akta outentik yang telah diajukan.
- 7. Bahwa terhadap dalil-dalil Penggugat selebihnya tidak perlu TERGUGAT IX tanggap karena merupakan masalah internal Penggugat dengan Tergugat I,III,IV,V,VI,VII,VIII,X, dan Turut Tergugat I, II, III, IV, dimana tidak ada relevansinya dengan TERGUGAT IX.

Berkenaan dengan hal-hal tersebut di atas maka cukup menjadi pertimbangan hukum bagi Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo untuk mengabulkan permohonan TERGUGAT IX/agar Majelis Hakim Yang Terhormat memberikan putusan yang amarnya berbunyi sebagai-berikut:

DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;
- Membebankan biaya yang timbul dari perkara ini kepada Penggugat;

Demikian Jawaban TERGUGAT IX, selanjutnya TERGUGAT IX mohon kepada Majelis Hakim kiranya berkenan memeriksa dan memutus perkara ini dengan putusan seadil-adilnya (*Ex aequo Et Bono*).

Hal 24 Put. No. 226/ Pdt/2020/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Kuasa Tergugat X telah mengajukan jawaban secara tertulis tertanggal 20 Desember 2016 yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa TERGUGAT X menolak dalil-dalil PENGUGAT, kecuali yang diakui secara tegas oleh TERGUGAT X;
2. Bahwa TERGUGAT X hanya akan menanggapi dalil-dalil gugatan PENGUGAT yang ada relevansinya dengan kedudukan hukum TERGUGAT X;
3. Bahwa sebelum TERGUGAT X menanggapi Gugatan PENGUGAT, terlebih dahulu TERGUGAT X akan menguraikan hal-hal yang melatar belakangi timbulnya hubungan hukum yang pernah ada antara PENGUGAT, TERGUGAT VIII dengan TERGUGAT X dan keterkaitan dengan obyek sengketa berupa sebidang tanah Sertipikat Hak Milik No. 541/Petukangan Selatan, sebagai berikut:
 - 3.1. Bahwa TERGUGAT X pernah memberikan fasilitas kredit kepada TERGUGAT VIII, dengan jaminan berupa : sebidang tanah, Sertipikat Hak Milik No. 541/Petukangan Selatan seluas 760 m2 (tujuh ratus enam puluh meter persegi), sebagaimana Surat Ukur No. 02552/2008, tanggal 25 Juli 2008 dan sesuai sertipikat tanggal 16 Januari 2009 tercatat atas nama Nurah Safinah/TERGUGAT VIII, yang terletak di Propinsi Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta, Kota Jakarta Selatan. Kecamatan Pesanggrahan, Kelurahan Petukangan Selatan (selanjutnya disebut "Objek Sengketa").;
 - 3.2. Bahwa Objek Sengketa tersebut oleh TERGUGAT X selaku kreditur telah dibebani hak tanggungan berdasarkan : Sertipikat Hak Tanggungan No. 3384/2012 tanggal 06 Juni 2012, yang berkepal "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" Jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 46/2012 tanggal 19 Maret 2012 yang dibuat di hadapan Muhammad Kholid Artha, SH., PPAT di Kota Jakarta Selatan, untuk peringkat I (pertama) sebesar Rp 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah);
 - 3.3. Bahwa mengingat TERGUGAT VIII telah wanprestasi, maka TERGUGAT X kemudian telah melakukan proses lelang dan pada pelaksanaan lelang ketujuh jaminan tersebut telah laku terjual, di mana jaminan telah dibeli oleh PENGUGAT, sesuai Risalah Lelang

Hal 25 Put. No. 226/ Pdt/2020/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No. 118/2015, tertanggal 06 Maret 2015 yang dikeluarkan oleh
KPKNL Jakarta I.

4. Bahwa dengan telah terlaksananya pelaksanaan lelang melalui KPKNL Jakarta I/TURUT TERGUGAT I hal ini membuktikan bahwa segala dokumen terkait Objek Sengketa sah dan telah memenuhi syarat di dalam melaksanakan lelang karena faktanya tidak mungkin KPKNL mau melaksanakan lelang apabila terhadap objek jaminan tersebut terdapat beban hak tanggungan lain atau perkara hukum di atasnya.

Berdasarkan hal tersebut di atas sangat beralasan untuk menyatakan bahwa dokumen kepemilikan dan pelaksanaan lelang telah sah dan memiliki dasar hukum yang kuat.

Bahwa sesuai data yang tercantum dalam sertifikat Objek Sengketa, bahwa Objek Sengketa semula adalah milik Haji Ronny Sobri Sirad, sesuai sertifikat tertanggal 16 Januari 2009.

Selanjutnya Objek Sengketa tersebut beralih kepemilikan menjadi atas nama Nurah Safina (TERGUGAT VIII) berdasarkan Akta Jual Beli No 138/2011, tanggal 21 Desember 2011 yang dibuat oleh Muhamad Kholid Artha, SH. Selaku PPAT.

Bahwa sertifikat tanah tersebut merupakan dokumen otentik dan mempunyai pembuktian yang kuat terhadap pihak ketiga bahwa tanah tersebut adalah milik Nurah Safina (TERGUGAT VIII), sebagaimana ketentuan pasal 3 Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah bahwa :

"Pendaftaran tanah bertujuan untuk:

- a. *Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.*
 - b. *Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar."*
5. Bahwa dengan uraian tersebut di atas, maka tanah tersebut memenuhi syarat untuk dapat dibebankan dengan Hak Tanggungan, sesuai Sertifikat

Hal 26 Put. No. 226/ Pdt/2020/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hak Tanggungan No. 3384/2012 tanggal 06 Juni 2012 Jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 46/2012 yang dibuat oleh PPAT, Muhammad Kholid Artha, SH, tanggal 19 Maret 2012, sehingga PT Bank Central Asia Tbk. berkedudukan di Jakarta (TERGUGAT X) tercatat sebagai pemegang hak tanggungan atas Objek Sengketa. Dengan demikian terbukti bahwa pemasangan hak tanggungan tersebut telah dilakukan sesuai prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku.

6. Bahwa dengan demikian terbukti bahwa sampai pada pelaksanaan lelang atas Objek Sengketa, sebagaimana Risalah Lelang No. 118/2015, tertanggal 06 Maret 2015 yang dikeluarkan oleh KPKNL Jakarta I, kondisi Objek Sengketa tersebut dalam keadaan bersih dari catatan mengenai adanya sengketa ataupun pemblokiran dari pihak lain.
7. Bahwa walaupun sekarang ternyata ada sengketa yang menyangkut Objek Sengketa, sebagaimana yang didalilkan oleh PENGUGAT, maka hal tersebut di luar kewenangan TERGUGAT X karena secara hukum TERGUGAT X tidak memiliki hubungan hukum lagi dengan Objek Sengketa yang telah dilelang secara sah.
8. Bahwa atas adanya pemblokiran terhadap objek sengketa bukan merupakan kewenangan dari TERGUGAT X karena terbukti bahwa terhadap Objek Sengketa dapat dilakukan lelang dan telah dibeli oleh PENGUGAT.
9. Bahwa dengan telah dilaksanakannya lelang secara sah tersebut, maka TERGUGAT X selaku pihak yang pernah menjadi pemegang hak tanggungan dan pihak pembeli objek lelang patut dilindungi secara hukum.

Berdasarkan hal-hal yang tersebut di atas, maka TERGUGAT X mohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat dapat memberi putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Kuasa Turut Tergugat I telah mengajukan jawaban secara tertulis tertanggal 20 Desember 2016 yang pada pokoknya sebagai berikut :

A. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa obyek gugatan adalah jaminan kebendaan seperti yang tertera di dalam Perjanjian kredit antara Tergugat VIII dengan Tergugat X yang antara lain adalah sebidang tanah sesuai dengan SHM No. 541 seluas 750 m² berikut bangunan di atasnya atas nama Nyonya Nurah Safina yang terletak di Jl. Sangrila Sakti I No. 7, RT.006 RW.007 Kelurahan Petukangan Selatan, Kecamatan Pesanggrahan (dh Kebayoran

Hal 27 Put. No. 226/ Pdt/2020/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Lama), Jakarta Selatan (setempat dikenal Komplek Sangrila Indah II).
(selanjutnya disebut sebagai “obyek sengketa”

2. Bahwa obyek sengketa dimaksud telah dieksekusi melalui lelang sesuai dengan Risalah Lelang No. 118/2015 tanggal 6 Maret 2015 dan terjual LAKU kepada Novianto Hartama Utama (Penggugat).
3. Bahwa obyek sengketa dieksekusi melalui Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT), sesuai dengan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan No: 4 Tahun 1996 yang menyebutkan “apabila debitor cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut”.
Tergugat X selaku pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek sengketa atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum.
4. Bahwa Tergugat X telah meminta kepada Turut Tergugat I untuk melaksanakan eksekusi lelang atas obyek sengketa melalui surat permohonan lelang No: 020/RPK/2015 tanggal 21 Januari 2015 perihal Permohonan Lelang Eksekusi & Permohonan Pengantar SKPT.
5. Bahwa dalam permohonannya tersebut di atas, Tergugat X telah melampirkan dokumen-dokumen persyaratan lelang sebagai berikut:
 - a. Copy Perjanjian Kredit No.0106/055/KRED/SBG/2011 tanggal 21 Desember 2011,
 - b. Copy SHM No. 541/Petukangan Selatan;
 - c. Copy APHT No: 46/2012 tanggal 19 Maret 2012;
 - d. Copy Sertipikat Hak Tanggungan No: 3384/2012 tanggal 6 Juni 2012;
 - e. Surat Penunjukan Pejabat Penjual No. 022/RPK/2015 tanggal 21 Januari 2015;
 - f. Surat Keterangan Pendaftaran Tanah No: 779/SKPT/XI/2014 tanggal 4 November 2014;
 - g. Copy Surat Peringatan I, II, III;
 - h. Surat Pemberitahuan Lelang No.040/RPK/2015 tanggal 5 Februari 2015 dan No. 041/RPK/2015 tanggal 5 Februari 2015;
 - i. Surat Keterangan tanggal 21 Januari 2015 perihal rincian hutang;
 - j. Surat Pernyataan tanggal 21 Januari 2015;

Hal 28 Put. No. 226/ Pdt/2020/PT.DKI

Disclaimer

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



- k. Surat Pernyataan Harga Limit tanggal 21 Januari 2015;
6. Bahwa dengan adanya surat permohonan lelang dari Tergugat X dan telah dilengkapinya seluruh persyaratan formil pelaksanaan lelang, maka Turut Tergugat I menetapkan pelaksanaan lelang.
- Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 12 Peraturan Menteri Keuangan No: 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang menyebutkan bahwa Turut Tergugat I tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang.
7. Bahwa untuk memenuhi ketentuan Pasal 47 Peraturan Menteri Keuangan No: 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, pelaksanaan lelang ulang *aquo* telah diumumkan melalui Selebaran pada tanggal 5 Februari 2015 sebagai pengumuman pertama dan diumumkan melalui surat kabar Harian Terbit yang terbit di Jakarta tanggal 20 Februari 2015.
8. Bahwa Pejabat Lelang yang ditunjuk untuk melaksanakan lelang *aquo* telah mendapatkan Surat Tugas dengan No: ST-207/WKN.07/KNL01/2015 tanggal 3 Maret 2015 untuk melaksanakan lelang terhadap obyek sengketa.
- Dengan demikian, tindakan Pejabat Lelang adalah benar dan telah sesuai dengan ketentuan Pasal 11 Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 174/PMK.06/2010 Tentang Pejabat Lelang Kelas I, yang menyebutkan: "Pejabat Lelang Kelas I hanya dapat melaksanakan tugas setelah ada penunjukan dari Kepala Kantor".
9. Bahwa berdasarkan dalil-dalil sebagaimana yang telah diuraikan tersebut di atas, maka dapat ditarik kesimpulan bahwa pelaksanaan lelang ini sudah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yaitu: Reglement Ordonantie 28 Pebruari 1908 *Staatsblad* 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan *Staatsblad* 1941:3 jo Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 174/PMK.06/2010 Tentang Pejabat Lelang Kelas I.
10. Bahwa sesuai dengan Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum dan Pasal 3

Hal 29 Put. No. 226/ Pdt/2020/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Peraturan Menteri Keuangan No: 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang disebutkan bahwa "LELANG YANG TELAH DILAKSANAKAN SESUAI DENGAN KETENTUAN YANG BERLAKU ADALAH SAH DAN TIDAK DAPAT DIBATALKAN".

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Turut Tergugat I memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk memberikan putusan dengan amar sebagai berikut:

Dalam Pokok Perkara

1. Menyatakan pelaksanaan lelang yang dilaksanakan oleh Turut Tergugat I adalah sah dan sesuai dengan peraturan yang berlaku;
2. Menyatakan Risalah Lelang No: 118/2015 tanggal 6 Maret 2015 adalah SAH dan berkekuatan hukum, sehingga tidak dapat dibatalkan;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau, apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Selatan telah menjatuhkan putusan Nomor 339/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel tanggal 27 April 2017, yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

DALAM KONPENSI:

- Dalam Eksepsi;
- Menolak eksepsi Tergugat I,II,III dan IV tersebut.

Dalam Pokok Perkara;

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 11 241 000,00 (sebelas juta dua ratus empat puluh satu ribu rupiah);

Dalam Rekonpensi

1. Menyatakan gugatan Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi tidak dapat diterima;
2. Menghukum Penggugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara sebesar Nihil.

Hal 30 Put. No. 226/ Pdt/2020/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Membaca :

1. Risalah pernyataan permohonan banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang menerangkan bahwa Penggugat pada tanggal 31 Juli 2017, telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 27 April 2017 Nomor 339/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel tersebut, dimana isi putusan diberitahukan kepada Penggugat pada tanggal 19 Juli 2017, kepada Tergugat V pada tanggal 28 Juli 2017, kepada Tergugat VI pada tanggal 31 Juli 2017, kepada Tergugat VII pada tanggal 28 Juli 2017, kepada Tergugat VIII pada tanggal 18 Juli 2020, kepada Turut Tergugat II pada tanggal 1 Agustus 2019, kepada Turut Tergugat III pada tanggal 31 Juli 2017, kepada Tergugat IV pada tanggal 31 Juli 2017
2. Relas pemberitahuan pernyataan permohonan banding yang dibuat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, menerangkan bahwa pada tanggal 4 September 2017 kepada Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat IX, Tergugat X, dan Turut Tergugat I, pada tanggal 8 Desember 2017 kepada Turut Tergugat II, pada tanggal 30 Agustus 2017 kepada Tergugat VI, Tergugat VIII, Turut Tergugat III, dan Turut Tergugat ;
3. Risalah memori banding dari Penggugat tertanggal 13 November 2017, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 14 Nopember 2017 dan telah di serahkan kepada Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV pada tanggal 15 Nopember 2017, kepada Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III pada tanggal 8 Desember 2017, kepada Tergugat IX pada tanggal 14 Nopember 2017, kepada Tergugat X dan Turut Tergugat I pada tanggal 17 Nopember 2017;
4. Risalah Kontra memori banding dari Tergugat X tertanggal 5 Januari 2018, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 5 Januari 2018 dan telah diserahkan kepada Penggugat pada tanggal 20 Februari 2018;
5. Risalah Kontra memori banding dari Turut Tergugat I tertanggal 15 Januari 2018, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 19 Januari 2018 dan telah diserahkan kepada Penggugat pada tanggal 9 Maret 2018
6. Risalah pemberitahuan memeriksa berkas perkara yang dibuat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang menerangkan bahwa kepada Pembanding semula Penggugat pada tanggal 4 September 2017, kepada Terbanding II semula Tergugat II, Terbanding III semula Tergugat III,

Hal 31 Put. No. 226/ Pdt/2020/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Terbanding IV semula Tergugat IV, Terbanding IX semula Tergugat IX, Terbanding X semula Tergugat X, Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I pada tanggal 4 September 2017, kepada Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II pada tanggal 8 Desember 2017, kepada Terbanding VI semula Tergugat VI, Terbanding VIII semula Tergugat VIII, Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III, Turut Terbanding IV semula Turut Tergugat IV pada tanggal 30 Agustus 2017 telah diberi kesempatan untuk mempelajari berkas perkara tersebut ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pemanding semula Penggugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut syarat-syarat sebagaimana yang ditentukan menurut Undang-Undang, maka permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima.

Menimbang, bahwa dalam Memori Bandingnya Pemanding semula Penggugat pada pokoknya mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa Pemanding keberatan terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan bahwa tidak benar dalam amar putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, Pengadilan Tinggi Jakarta dan Mahkamah Agung RI terdapat dalil penguasaan tanah dan bangunan oleh Tergugat I s/d IV yang ada hanya dalam pertimbangan hukum yang mengatakan mempunyai hak retensi atas tanah dan bangunan ;
2. Pemanding juga sangat keberatan atas pertimbangan hukum dari *judex factie* bahwa jelas pemanding mengetahui obyek lelang yang telah dibeli oleh Pemanding atas sebidang tanah beserta bangunan di atasnya sertifikat hak milik nomor 541 terletak di Jalan Sangrila Sakti I No. 7 Rt.006/Rw.07 Kel.Petukangan Selatan, kec. Pesanggrahan (dh.Kebayoran lama), Jakarta Selatan (setempat dikenal kompleks sangrila Indah II) berdasarkan risalah lelang No.11/2015 tertanggal 6 Maret 2015 bebas dalam permasalahan hukum ;
3. Bahwa pemanding sebagai pembeli lelang telah mengikuti prosedur dan proses didalam membeli obyek lelang yang dilakukan oleh Terbanding I/dahulu Turut Tergugat I berdasarkan peraturan perundang-undangan ;

Hal 32 Put. No. 226/ Pdt/2020/PT.DKI

Disclaimer

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



Menimbang, bahwa terhadap memori banding dari Pembanding semula Tergugat, Terbanding X semula Tergugat X mengajukan kontra memori banding, yang pada pokoknya mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa Terbanding X adalah kreditur yang memberikan fasilitas kredit kepada Terbanding VIII berdasarkan akte perjanjian Kredit No. 0106/055/Kred/SBG/2011 tanggal 21 Desember 2011/bukti TX-1 ;
2. Pembanding telah mengetahui dengan baik kondisi tanah bangunan yang menjadi obyek lelang, dan meyetujui mengikuti lelang atas objek dalam kondisi apapun termasuk dalam hal objek lelang tidak dalam keadaan kosong atau sedang dalam kondisi disewakan ;
3. Dalam kondisi tidak dalam keadaan kosong, pembanding bertanggung jawab untuk mengosongkan objek lelang tersebut, termasuk untuk menanggung biaya biaya pengosongan atau pemberian ganti rugi kepada penghuni atau penyewa obyek lelang ;
4. Pembanding berjanji dan mengikat diri untuk tidak akan menggugat atau menuntut PT Bank Central Asia Tbk/Terbanding X atau PT.Balai Lelang Surya dengan alasan apapun dalam hal penghuni atau penyewa obyek lelang tidak bersedia mengosongkan secara sukarela objek lelang yang dibeli oleh Pembanding ;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat I telah pula menyerahkan kontra memori banding yang pada intinya adalah merasa keberatan atas keputusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan karena pertimbangan-pertimbangan judex factie tersebut merupakan pertimbangan-pertimbangan yang saling bertentangan satu sama lain secara nyata telah mengakibatkan putusan aquo menyimpang dari asas kepastian hukum dan tidak mencerminkan rasa keadilan yang ingin dicapai ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding setelah memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 339/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel tanggal 27 April 2017, dan telah pula membaca serta memperhatikan dengan seksama Memori Banding dari Pembanding semula Penggugat dan Kontra Memori Banding yang diajukan oleh Terbanding X semula Tergugat X berpendapat bahwa alasan-alasan dan pertimbangan hukum Putusan Majelis Hakim tingkat Pertama, sudah tepat dan benar, dan benar dan

Hal 33 Put. No. 226/ Pdt/2020/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diambil alih sebagai pertimbangan Pengadilan Tinggi sendiri dalam memeriksa dan memutus perkara ini;

Menimbang, bahwa oleh karena di dalam keberatan Pembanding semula Penggugat di dalam Memori Bandingnya, mempersoalkan bahwa pembanding sebagai pembeli lelang telah mengikuti prosedur dan proses didalam membeli obyek lelang yang dilakukan oleh Terbanding I/dahulu Turut Tergugat I berdasarkan peraturan perundang-undangan ;

Menimbang,bahwa oleh karena tidak ada hal-hal yang dapat melemahkan atau membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama di dalam perkara ini, karena semuanya telah dipertimbangkan dengan tepat dan benar oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama, oleh karenanya Memori Banding tersebut harus ditolak oleh Pengadilan Tinggi;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 339/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel , tanggal 27 April 2017 beralasan hukum untuk dikuatkan;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat sebagai pihak yang kalah, maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 jo Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009, dan peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat tersebut;
2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 27 April 2017, Nomor 339/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel, yang dimohonkan banding;
3. Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp.150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah).

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta pada hari **Rabu, tanggal 22 April 2020** oleh

Hal 34 Put. No. 226/ Pdt/2020/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kami **H. EDWARMAN,SH** Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta selaku Hakim Ketua Majelis, **JAMES BUTAR BUTAR,S.H.,M.Hum** dan **HARYONO, S.H.,M.H** Hakim Tinggi masing - masing selaku Hakim Anggota, telah ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam pengadilan tingkat banding dan putusan mana diucapkan oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Kamis, 30 April 2020 dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut serta **WIDIAWATI WAHAS.,S.H,M.H** Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berpekara;

HAKIM ANGGOTA

HAKIM KETUA MAJELIS

JAMES BUTAR BUTAR,S.H.,M.Hum

H. EDWARMAN,SH

HARYONO,S.H.,M.H

PANITERA PENGGANTI

WIDIAWATI WAHAS.,S.H,M.H

Rincian Biaya perkara :

Materai	Rp. 6.000,-
Redaksi	Rp. 10.000,-
<u>Biaya Proses</u>	<u>Rp. 134.000,-</u>
Jumlah	Rp 150.000,-

Hal 35 Put. No. 226/ Pdt/2020/PT.DKI