



PUTUSAN

Nomor : 704/PDT/2019/PT.DKI

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**1. NAJIB MUHAMAD**, bertempat tinggal di Jl.Teluk Betung No.19 Rt.001/006 Kelurahan Menteng Kecamatan Menteng Jakarta Pusat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Redol Asido Panjaitan.SH.MH DKK , Advokat & Konsultan Hukum dari LAW OFFICE OF Redol Panjaitan - Sitepu & Partner berkedudukan di Ruko Mutiara Taman Palem Blok C5 No.26 Cengkareng Timur Jakarta Barat berdasarkan Surat Kuasa Khusus No.033/SKK/RPS/VII/2019 tanggal 31 Juli 2019, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 01 Agustus 2019 dengan Register Nomor 1747/Pdt.PMH/2019/PN.Jkt.Pst selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING** semula **TERLAWAN PENYITA**;

Lawan:

**1. SUMANANG SETIAWAN**, berkedudukan di Jalan Teuku Cik Ditiro Nomor 51 Rt 010 Rw 005 Kelurahan Menteng Kecamatan Menteng Jakarta Pusat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada H.R.M.Bagiono, S.H.,MBA., dan Atep Koswara, S.H.,M.H., Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum H.R.M. Bagiono, S.H.,MBA & Associates beralamat di Artha Graha Building 6th Floor OBF Center Jalan Jenderal Sudirman Kav 52-53 Jakarta Selatan berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 18 September 2019, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 23 September 2019 dengan Register Nomor 2233/Pdt.Plw/2019/PN.Jkt.Pst

Hal 1 Perk.No.704/PDT/2019/PT.DKI



selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING** semula  
**PELAWAN**;

- 2. PT. PERUSAHAAN PERDAGANGAN, PERINDUSTRIAN, DAN PEMBANGUNAN OEI**, disingkat Oei, beralamat di Jalan Penjalai Nomor 3 Pos II, Tanjung Priok, Jakarta Utara, dahulu dengan nama NV. Handle Maatchappij en Oliefabriek Oei dan kemudian diubah namanya menjadi NV Perusahaan, Perdagangan, Perindustrian, Pembangunan Veem dan Ekspedisi Oei, sekarang beralamat di Jalan Lombok Nomor 54 Menteng Jakarta Pusat , selanjutnya disebut sebagai **TURUT PEMBANDING** semula **TERLAWAN TERSITA**.

**Pengadilan Tinggi** tersebut.

Setelah membaca :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi DKI Jakarta tanggal 27 November 2019 Nomor 704/PEN/PDT/2019/PT.DKI tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut ditingkat banding ;
2. Berkas perkara Nomor. 652/Pdt.BTH/2018/PN.JKT.PST tanggal 23 Juli 2019 dan surat-surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut.

#### **TENTANG DUDUKNYA PERKARA**

Menimbang, bahwa Pelawan dengan surat perlawanannya tanggal 26 November 2018 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 26 November 2018 dalam Register Nomor 652/Pdt.Bth/2018/PN Jkt.Pst, telah mengajukan perlawanan sebagai berikut:

1. Bahwa Pelawan tidak pernah mengetahui adanya sengketa keperdataan antara Terlawan Penyita dengan Terlawan Tersita dalam Perkara Perdata tersebut diatas;
2. Bahwa Pelawan juga tidak pernah digugat atau diikut sertakan sebagai Turut Tergugat oleh Terlawan dalam Perkara Perdata Nomor

Hal 2 Perk.No.704/PDT/2019/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

706/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Pst dan Penetapan Eksekusi Nomor  
03/2018.Eks;

3. Bahwa sebagai pihak dalam perkara perdata tersebut, secara yuridis tetap berhak mengajukan Perlawanan sesuai dengan Yurisprudensi MARI Nomor 510 K/Pdt/2000 yang menyatakan bahwa “.....yang dapat mengajukan gugatan Perlawanan (verzet) atas sita jaminan bukan hanya pihak ketiga saja melainkan pihak Tergugat, pemilik atau derden verzet.”;
4. Bahwa Tanah dan Rumah yang telah diletakan sita jaminan tersebut bukan milik Terlawan Penyita melainkan adalah milik Pelawan berdasarkan hal-hal sebagai berikut:
  - a) Surat Angkatan Darat Teritorium – III Komando Militer Kota Besar Djakarta Raya Nomor V-/65/KMKBDR/II/54, Perihal Penempatan Jalan Lombok 54. Menetapkan keluarga Syakur berhak menempati beberapa ruang di Rumah/Bangunan Jalan Lombok Nomor 54, Menteng Jakarta Pusat;
  - b) Surat Urusan Perumahan Djakarta Raya B Nomor 25472/61987 Daftar Harian Rencana Nomor 14/54.RK. Tanggal 16/3-1954. Tentang surat izin bertempat tinggal (undang-undang tempat tinggal Jakarta 1947/1948) diberikan kepada Syakur glr. Soetan Madjolelo, keterangan tentang ruangan: K.2,3,4,5,11,13. Mulai berlaku sejak 16 Maret 1954;
  - c) Surat keberatan dari Zoelyana Syakoer kepada Terlawan Penyita yang melakukan perubahan atas bangunan dan halaman milik Pelawan yang telah mendapatkan ijin dari:
    - 1) Ijin penempatan dari Komando Militer Kota Besar Djakarta Raya Tahun 1954;
    - 2) Ijin bertempat tinggal dari Urusan Perumahan Tahun 1960;
    - 3) Surat Ijin Perumahan (SIP) dari Kepala Perumahan DKI Jakarta yang berlaku sampai saat ini;
  - d) Surat Badan Pertanahan Nasional perihal: keberatan atas pengumuman Nomor 1159/0-9/Prk.5/2004 tanggal 26-8-2004 atas tanah terletak di Jalan Lombok Nomor 54 Jakarta Pusat atas nama Najib Muhamad. Yang isinya antara lain:

Hal 3 Perk.No.704/PDT/2019/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

Bahwa Pelawan keberatan terhadap permohonan Terlawan Penyita kepada Badan Pertanahan Nasional Kantor Wilayah DKI Jakarta arena Pelawan adalah pihak yang memegang Surat Ijin Perumahan (SIP) Nomor TN. 1.03/00003/03.05 tanggal 24-1-2003 atas bangunan di Jalan Lombok Nomor 54 Jakarta Pusat;

- e) Surat pernyataan Zoelyana Syakur tanggal 31 Januari 2005 yang menyatakan bahwa sebidang tanah dan bangunan induk dengan Luas Tanah 604 m2 masih ditempati oleh keluarga Zoelyana Syakur dengan alas hukum Surat Ijin Penempatan (SIP) dari Dinas Perumahan Pemda DKI diperpanjang Nomor TN. 1.03/00003/03.05 dan berlaku sampai dengan tanggal 12 Pebruari 2005 dan selanjutnya dalam proses perpanjangan kembali dan tidak pernah dioper alih kepada Terlawan Penyita sebagai pemegang SIP Jalan Lombok Nomor 54 Pav;
- f) Surat kepada Dinas Perumahan DKI Jakarta perihal : permohonan penjelasan penghunian rumah Jalan Lombok Nomor 54 Jakarta Pusat dan SIP Nomor TS.1.06/00003/07.06 atas nama Najib Muhamad (Terlawan Penyita), dan dijelaskan oleh Dinas Perumahan dengan surat Nomor 280/-1.796.8 tanggal 16 Maret 2005 perihal : Penjelasan masalah rumah Jalan Lombok Nomor 54 Jakarta Pusat, dan isi penjelasannya adalah : Bahwa Surat Ijin Perumahan (SIP) Nomor TS.106/00003/07-06 tanggal 21 Juli 2004 atas nama Najib Muhamad untuk rumah Jalan Lombok Nomor 54 Jakarta Pusat, tidak terdaftar pada Kantor Dinas Perumahan Propinsi DKI Jakarta;
- g) Pada tanggal 31 Mei 2010 Pemerintah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta melalui Dinas Perumahan menerbitkan Surat Ijin Perumahan yang beralamat di Jalan Lombok Nomor 54 Jakarta Pusat, rumah yang dipakai Rumah Induk + Denah diberikan kepada Muara Karta Simatupang, S.H., setelah ditinggalkan oleh Zoelyana Syakur;
- h) Pada tanggal 24 Juni 2009 telah dilakukan jual beli Rumah dan Pindahan Hak antara Zoelyana Syakur sebagai penjual dengan Muara Karta Simatupang, S.H., dengan Notaris Martha Tiurma Ida Hutapea, dengan obyek Tanah kurang lebih 500 m2 (lima ratus

Hal 4 Perk.No.704/PDT/2019/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)



meter persegi) yang berdiridiatas tanah yang dikuasai oleh Negara (bekas tanah hak guna bangunan Nomor 712, Surat Ukur Nomor 612, tanggal 23 November 1929), seluas 714 m2 dan kemudian Muara Karta Simatupang, S.H., sebagai Pemilik Tanah dan Bangunan mengalihkan/ menjual kepada Pelawan pada tanggal 28 (dua puluh delapan) Desember 2015 (dua ribu lima belas), Akta Notaris Nomor 228 Notaris Raden Mas Soediarso di Jakarta, sebagaimana disebutkan dalam Akta Pengalihan hak dimaksud adalah 1 (satu) bangunan rumah tinggal berikut turutan turutannya beserta fasilitas-fasilitasnya yang terbuat dari lantai ubin, dinding tembok, atap genteng, yang telah dilengkapi dengan listrik penerangan (PLN), berukuran luas seluruhnya kurang lebih 395 M2 (tiga ratus sembilan puluh lima meter persegi) berdasarkan peta bidang tanah tanggal 21 (dua puluh satu) Mei 2013 (duaribu tiga belas) nomor 16/P6/2013 yang didalamnya terdapat surat ukur nomor 26/Gondangdia/2004 yang terletak di Kcamatan Menteng, Jakarta Pusat.

- i) Berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat nomor 2263/PID/B/2006/PN.Jkt.Pst. menyatakan mengadili Terlawan Penyita (Najib Muhamad) telah terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana "Menggunakan Surat Palsu", menjatuhkan pidana kepada Terlawan Penyita (Najib Muhamad) pidana penjara seama 4 (empat) bulan, memerintahkan barang bukti berupa: SIP Nomor TS-106/00003/07-06 tanggal 21 Juli atas nama Najib Muhamad dirampas untuk dimusnahkan;
  - j) Bahwa dengan demikian telah incraht bukti-bukti Terlawan Penyita menggunakan bukti kepemilikan hak atas Tanah dan Bangunan di Jalan. Lombok Nomor 54 Menteng Jakarta Pusat sebagai bukti untuk menggugat Terlawan Tersita adalah surat yang dipalsukan, sehingga secara hukum gugur sebagai bukti di Pengadilan karena bukti yang disampaikan di Pengadilan pada perkara perdata Nomor 706/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Pst. adalah bukti Palsu atau bukti Surat yang dipalsukan;
5. Bahwa Pelawan juga memiliki bukti jual beli antara Pelawan dan Muara Karta Simatupang, SH dengan Notaris di Jakarta, Raden Mas

Hal 5 Perk.No.704/PDT/2019/PT.DKI



Soediarto, Sarjana Hukum dengan Nomor Akta 228 sebagaimana dijelaskan pada huruf h- diatas, sebagai bukti bahwa Pelawan adalah pemilik sah dari tanah dan rumah yang diletakan sita jaminan tersebut;

6. 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".;
7. Bahwa berdasarkan interpretasi Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 476K/Sip/1974, tanggal 14 November 1974: "Sita jaminan tidak dapat dilakukan terhadap barang milik pihak ketiga". Oleh karena itu, dengan alasan ini saja Pelawan mohon untuk diangkatnya sita jaminan terhadap barang milik Pelawan;
8. Bahwa Pelawan mendapatkan berita perihal adanya penetapan eksekusi dari Juru Sita Pengadilan Negeri Jakarta Pusat;
9. Bahwa oleh karena gugatan Perlawanan pihak ketiga (*derden verzet*) ini diajukan dengan alas Hak Guna Bangunan/Surat Ijin Perumahan (SIP) dengan alat bukti yang otentik, maka Pelawan selain mohon dinyatakan sebagai Pelawan yang baik dan benar (*allegoed opposant*), Pelawan juga mohon agar putusan dalam perkara ini dapat dijatuhkan dengan amar dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bijvoorraad*), walaupun para Terlawan melakukan upaya hukum banding atau kasasi;
10. Bahwa lagi pula kepemilikan Hak atas Tanah dan rumah diatas tersebut dilakukan jauh sebelum jurusita Pengadilan Negeri Jakarta Pusat meletakkan sita jaminan, sehingga Pelawan selaku orang yang memiliki Tanah dan Bangunan dan beritikad baik menurut hukum harus dilindungi;
11. Bahwa menurut hukum mengenai sengketa Nomor 706/Pdt.G/2016/PN.JKT.PST antara Terlawan Penyita sebagai Penggugat dengan Terlawan Tersita sebagai Tergugat diatas merupakan persoalan mereka sendiri dan tidak boleh membawa akibat kerugian kepada Pelawan selaku pihak ketiga;

Hal 6 Perk.No.704/PDT/2019/PT.DKI



12. Bahwa Pelawan sebagai pemiliksah atas Tanah beserta bangunan di atasnya yang terletak di Jalan Lombok Nomor 54 Rt 004 Rw 005, Kelurahan Gondangdia, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat sangat dirugikan untuk diletakan sita jaminan terhadapnya;
- Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan diatas, maka dengan hormat Pelawan memohon kepada Yang Terhormat Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat agar berkenan kiranya untuk memeriksa dan mengadili, dengan memutuskan sebagai berikut:

**PRIMAIR:**

1. Menyatakan perlawanan Pelawan sebagai pihak ketiga adalah tepat dan beralasan;
2. Menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang jujur;
3. Menyatakan Pelawan adalah pemilik dari tanah beserta bangunan di atasnya yang terletak di Jalan Lombok Nomor 54 Rt 004 Rw 005, Kelurahan Gondangdia, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat dengan Nomor SIP TN.1.03/00001/05.13;
4. Memerintahkan untuk mengangkat kembali sita jaminan tanggal 26 September 2018 sepanjang mengenai kedua bidang tanah yang tercantum dalam petitum diatas;
5. Membatalkan penetapan eksekusi Nomor 03/2018.Eks. tertanggal 26 September 2018 Nomor 706/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Pst;
6. Menghukum Terlawan Penyita dan Terlawan Tersita secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara ini;
7. Menyatakan keputusan ini dapat dijalankan lebih dahulu meskipun timbul *verzet* atau banding;

**SUBSIDAIR:**

Apabila Ketua Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat berpendapat lain, kami mohon putusan seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap perlawanan Pelawan tersebut Terlawan Penyita memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

Hal 7 Perk.No.704/PDT/2019/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Terlawan membantah dan menolak dengan tegas seluruh dalil yang dikemukakan Penggugat dalam Gugatan perlawanannya, kecuali yang tegas-tegas diakui oleh Terlawan.

Dalam Pokok Perkara :

2. Bahwa Terlawan membantah dan menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil dan alasan-alasan yang dikemukakan Pelawan dalam Perlawanannya, kecuali yang tegas-tegas diakui oleh Terlawan;
3. Bahwa Pelawan dalam gugatannya pada point 1 dan 2 menyatakan :

- "Bahwa tidak pernah mengetahui adanya sengketa keperdataan antara Terlawan Penyita dengan Terlawan Tersita";

- "Bahwa Pelawan juga tidak pernah digugat . . .",

Telah jelas dan terang bahwa dalam Gugatan Perkara Perdata Nomor 706/Pdt.G/2016/PN.JKT.PST, para pihak yang mempunyai kepentingan atas tanah objek sengketa a quo adalah Terlawan Penyita (dahulu Penggugat) selaku Pemilik sah atas sebidang tanah yang terletak di Jalan Lombok Nomor 54 Menteng, Jakarta Pusat seluas 714 M2 berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 712/Menteng, dengan Terlawan Tersita (dahulu Tergugat) yaitu PT. Handel Maatschappij en Oliefabrik OEI yang dahulu sebagai pemegang HGB Nomor 712/Menteng yang telah berakhir jangka waktunya pada tanggal 23 September 1980 yang tidak pernah mengajukan Permohonan Perpanjangan atau Permohonan Hak Baru atas tanah tersebut sebagaimana yang diwajibkan oleh Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1979 pasal 3 ayat (1) dan ayat (2) yang berbunyi sebagai berikut : (1) Setiap orang dan badan hukum yang mempunyai Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas tanah asal konvensi hak barat, yang dimaksud dalam pasal 1 dan masih memerlukan tanah, yang bersangkutan wajib mengajukan permohonan hak baru, sepanjang dipenuhi syarat-syarat yang ditetapkan dalam peraturan ini. (2) Permohonan yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini wajib diajukan dalam tenggang waktu selambat-lambatnya tanggal 24 September 1980;

Bahwa juga berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Pasal 27 ayat (1), Terlawan Tersita telah diberikan kesempatan untuk memperpanjang dan atau pembaharuan sertifikat tersebut

Hal 8 Perk.No.704/PDT/2019/PT.DKI



selambat-lambatnya 2 (dua) tahun sebelum sertifikat HGB berakhir jangka waktunya, sehingga telah jelas tidak ada relevansinya dengan Pelawan;

4 Bahwa adalah tidak benar dan sangat tidak berdasarkan hukum dalil Pelawan dalam point 4 a s/d j yang mendalilkan Pelawan adalah pemilik atas tanah yang terletak di Jalan Lombok Nomor 54 Menteng, Jakarta Pusat dan sudah seharusnya ditolak;

5 Bahwa apa yang didalilkan oleh Pelawan pada gugatan perlawanannya pada point 5 s/d point 12 adalah tidak benar serta bertentangan dengan hukum yang berlaku, dimana didalam putusan perkara Nomor 706/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Pst, pada pertimbangan hukumnya Majelis Hakim yang menangani perkara ini pada halaman 9 s/d hal.12 telah disebutkan secara jelas dan terang yaitu :

“Menimbang bahwa dari bukti P-25 yang diajukan oleh Penggugat, yakni berupa fotocopy Sertifikat Hak Milik No.889, yang dikeluarkan oleh BPN Kota Administrasi Jakarta Pusat atas nama Pemegang hak Najib Muhamad, adalah pemegang hak atas tanah tersebut ;

Menimbang, bahwa sebuah sertifikat pada dasarnya merupakan bukti terkuat dan terpenuh atas kepemilikan hak atas tanah;

Menimbang bahwa bukti P-16 dan P-17 berupa Pengumuman I dan Pengumuman II yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Wilayah BPN DKI Jakarta tersebut diatas, membuktikan bahwa penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor 889 yang dikeluarkan oleh BPN Kota Administrasi Jakarta Pusat atas nama Pemegang Hak Najib Muhamad (Penggugat) didahului oleh proses pengumuman sebagaimana yang diharuskan oleh ketentuan hukum yang berlaku ;

Menimbang bahwa selain bukti tersebut diatas, Penggugat mengajukan pula bukti P-18, P-19, P-20, P-21, P-22, P-23, dan P-24 yang secara berturut berupa fotocopy resi pembayaran Pajak PBB tahun 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009 dan 2010, yang membuktikan selama masa tahun 2004 s/d tahun 2010 Penggugat, Najib Muhamad, merupakan wajib pajak atas tanah termaksud diatas yang telah melakukan pembayaran PBB nya;

Hal 9 Perk.No.704/PDT/2019/PT.DKI



Menimbang bahwa perihalkenyataan Penggugat merupakan wajib pajak atas tanah tersebut diatas diperkuat oleh bukti P-26 berupa fotocopy Surat pemberitahuan Pajak Terutang Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Tahun 2005 yang dikeluarkan oleh Kepala Unit Pelayanan Pajak Daerah Jakarta Pusat tertanggal 2 Januari 2015 atas nama Penggugat;

Menimbang bahwa bukti P-16 dan P-17 yang membuktikan bahwa Sertifikat Hak Milik No. 889 didahului oleh proses pengumuman sebagaimana yang diharuskan oleh ketentuan hukum yang berlaku dan bukti P-18, P-19, P-20, P-21, P-22, P-23, dan P-24 serta bukti P-26 yang membuktikan bahwa Penggugat adalah wajib pajak atas tanah termaksud diatas, menurut hemat Majelis merupakan Fakta-fakta yang mendukung dan menguatkan nilai bukti dari Sertifikat Hak Milik No. 889 tersebut diatas;

Menimbang bahwa karena sebagaimana dikatakan diatas Bukti P-25 berupa fotocopy Sertifikat Hak Milik Nomor 889 yang dikeluarkan oleh BPN Kota Administrasi Jakarta Pusat atas nama Pemegang Hak Najib Muhamad (Penggugat) merupakan bukti terkuat dan terpenuh tersebut ternyata didukung oleh kenyataan bahwa penerbitan sertifikat itu didahului oleh proses pengumuman sebagaimana yang diharuskan oleh peraturan hukum yang berlaku dan didukung pula oleh kenyataan bahwa Penggugat adalah wajib pajak atas tanah termaksud, maka menurut hemat Majelis, dengan mengajukan bukti-bukti tersebut diatas, Penggugat telah berhasil membuktikan secara sah dan sempurna bahwa ia merupakan pemilik sah tanah seluas 714 M2 yang terletak di jalan Lombok Nomor 54/Menteng Jakarta Pusat;

Menimbang bahwa karena Penggugat terbukti sebagai pemilik sah atas tanah tersebut maka tuntutan Penggugat dalam butir 3 Petitum gugatannya Menyatakan Penggugat adalah pemilik sah atas sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Lombok No.54/Menteng Jakarta Pusat seluas 714 M2, cukup berdasar dan patut dikabulkan;

Menimbang bahwa karena terbukti kalau Penggugat adalah pemegang hak milik sah atas tanah sengketa maka tindakan Tergugat menguasai dan tidak menyerahkan tanah tersebut kepada Penggugat merupakan Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan Penggugat,

Hal 10 Perk.No.704/PDT/2019/PT.DKI



dan karena itu tuntutan Penggugat dalam butir 2 Petitum Gugatannya, yang menuntut agar Tergugat dinyatakan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang mengakibatkan kerugian bagi Penggugat, cukup berdasar dan patut dikabulkan;

Menimbang bahwa karena terbukti kalau Penggugat adalah pemegang hak milik yang sah atas tanah sengketa maka tuntutan Penggugat dalam butir 4 petitum gugatannya, yang menuntut agar Tergugat atau pihak lain yang menguasai tanah yang terletak di Jl.Lombok No.54/Menteng Jakarta Pusat seluas 714 M2 tersebut diperintahkan untuk menyerahkannya kepada Penggugat, cukup berdasar dan patut dikabulkan ;

6. Bahwa dengan demikian sudah sangat jelas atas tanah tersebut adalah sah milik Terlawan Penyita, bukan milik Pelawan sebagaimana yang Pelawan sampaikan dalam Gugatan Perlawanannya, sehingga Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 03/2018 Eks Jo. Nomor 706/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Pst, sudah tepat dan benar, sehingga sudah selayaknya dan sepatasnya Terlawan melanjutkan Eksekusi/pengosongan atas tanah a quo;
7. Bahwa perlu kami jelaskan sekali lagi bahwa Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat a quo adalah merupakan pelaksanaan atas Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor : 706/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Pst, tertanggal 9 Mei 2017 yang telah berkekuatan hukum tetap (*Inkracht Van Gewijde*);
8. Bahwa dengan telah terbukti Terlawan Penyita adalah Pemilik yang sah secara hukum atas tanah a quo, maka Penetapan Eksekusi No. 03/2018 Eks Jo Nomor 706/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Pst, yang menyatakan memerintahkan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat untuk melaksanakan Eksekusi/Pengosongan atas tanah dan bangunan (rumah) seluas 714 m2 yang terletak di Jalan Lombok Nomor 54 Kelurahan Gondangia, Kecamatan Menteng Jakarta Pusat dan menyerahkannya kepada Pemohon Eksekusi/Terlawan Penyita, sudah benar dan sudah melalui prosedur yang sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku;
9. Bahwa dengan demikian sudah jelas bahwa Perlawanan yang diajukan oleh Pelawan adalah perlawanan yang sia-sia, dan tidaklah relevan, serta tidak berdasarkan kepada hukum, oleh karenanya Gugatan

Hal 11 Perk.No.704/PDT/2019/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perlawanan yang diajukan oleh Pelawan tidak beralasan hukum dan harus ditolak, atau setidaknya menyatakan gugatan *a quo* untuk tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);

10. Bahwa dengan telah ditolaknya Perlawanan tersebut, maka Penetapan Eksekusi Nomor 03/2018 Eks. Jo Nomor 706/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Pst, yang menyatakan memerintahkan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat untuk melakukan Eksekusi/pengosongan, haruslah dilanjutkan demi hukum;

Berdasarkan uraian-uraian serta fakta-fakta diatas Terlawan Penyita mohon agar Majelis Hakim Yang Terhormat berkenan memutus perkara *a quo* dengan amar putusan sebagai berikut:

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak Gugatan perlawanan Pelawan untuk seluruhnya serta batal demi Hukum (*void ab initio*) atau setidaknya tidak dapat diterima;
  2. Menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang tidak baik dan tidak benar;
  3. Menghukum Pelawan untuk membayar biaya perkara sesuai Hukum;
- Atau, apabila Majelis Hakim Yang Terhormat berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa atas Perlawanan Pelawan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Pusat telah menjatuhkan putusan Nomor 652/Pdt.Bth/2018/PN.Jkt.Pusat tanggal 23 Juli 2019, yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

1. Mengabulkan perlawanan Pelawan untuk sebahagian;
2. Menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang benar;
3. Menyatakan Pelawan sebagai pemegang hak pakai/menempati rumah induk seluas lebih kurang 395 M2 (tiga ratus Sembilan puluh lima meter persegi) yang terletak di Jalan Lombok Nomor 54 Rt 004 Rw 005, Kelurahan Gondangdia, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat dengan Nomor SIPTN.1.03/00001/05.13;
4. Menyatakan batal pelaksanaan penetapan eksekusi Nomor 03/2018.Eks. tanggal 26 September 2018 Nomor 706/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Pst, khususnya terhadap hak Pelawan terhadap hak pakai/menempati rumah induk seluas lebih kurang 395 M2 (tiga

Hal 12 Perk.No.704/PDT/2019/PT.DKI



ratus Sembilan puluh lima meterpersegi) yang terletak di Jalan Lombok Nomor 54 Rt 004 Rw 005, Kelurahan Gondangdia, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat;

5. Menghukum Terlawan untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp1.821.000,00;
6. Menolak Perlawanan Pelawan untuk selain dan selebihnya;

Membaca :

1. Risalah pernyataan permohonan banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang menerangkan bahwa Redol Asido Panjaitan.SH.MH Kuasa dari Najib Muhamad/Pembanding pada tanggal 01 Agustus 2019, telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 652/Pdt.Bth/2018/PN.Jkt.Pst tanggal 23 Juli 2019 tersebut.
2. Relaas pemberitahuan pernyataan permohonan banding yang dibuat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, telah diberitahukan adanya permohonan banding tersebut kepada Sumanang Setiawan/para Terbanding pada tanggal 09 September 2019, dan kepada PT.Perusahaan Perdagangan,Perindustrian dan Pembangunan Oei/Turut Terbanding pada tanggal 09 September 2019.
3. Akta penerimaan memori banding yang di buat oleh Panitera pengadilan Negeri Jakarta pusat pada tanggal 20 Agustus 2019, telah diberitahukan adanya memori banding tersebut oleh jurusita Pengadilan Negeri Jakarta pusat kepada Sumanang Setiawan pada tanggal 09 September 2019, dan kepada PT.Perusahaan Perdagangan,Perindustrian dan Pembangunan Oei pada tanggal 09 September 2019.
4. Akta penerimaan kontra memori Banding yang dibuat oleh Plh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 23 September 2019.dan surat pemberitahuan penyerahan Kontra memori Banding yang dibuat oleh jurusita Pengadilan Negeri Jakarta Barat kepada Redol Asido Panjaitan/kuasanya Najib Muhamad pada tanggal 01 Oktober 2019
5. Risalah pemberitahuan memeriksa berkas perkara yang dibuat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Jakarta Barat pada tanggal 13 September 2019 kepada Redol Asido Panjaitan,SH.MH, dan masing-masing pada

Hal 13 Perk.No.704/PDT/2019/PT.DKI



tanggal 09 September 2019 oleh Jurisita Pengadilan Negeri Jakarta pusat kepada Sumang Setiawan dan kepada PT.Perusahaan Perdagangan,Perindustrian dan Pembangunan Oei sebagai Terbanding dan Turut Terbanding untuk mempelajari berkas perkara tersebut ;

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

Menimbang, bahwa permohonan banding yang diajukan para Tergugat tanggal 1 Agustus 2019 terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 652/Pdt.Bth/2018/PN.Jkt.Pst tanggal 23 Juli 2019 masih dalam tenggang waktu yang ditentukan undang-undang, karena itu permohonan banding pbanding tersebut secara formal dapat diterima

Menimbang, bahwa untuk kepentingan pemeriksaan tingkat banding para pbanding mengajukan memori banding tertanggal 16 Agustus 2019 yang pada pokoknya mengemukakan sebagai berikut :

1. Judex Factie tingkat pertama telah keliru dalam menetapkan putusan karena tidak dilakukan dengan pemeriksaan yang berdasarkan oleh hukum, tidak berdasarkan alat bukti, dan fakta-fakta dipersidangan.
2. Dalam amar putusannya yang ketiga Judex Factie tingkat pertama memutuskan bahwa Terbanding semula Pelawan sebagai pemegang hak pakai/menempati rumah induk seluas 395 M2 yang terletak di jln Lombok No.4 Rt.04/05 Kel. Gondangdia Kc.Menteng kt Pusat dengan SIPTN 1.03/00001/05.13.
3. Dalam fakta persidangan bahwa gugatan perlawanan Terbanding semula pelawan tanggal 26 November 2018 dan didaftarkan dikepaniteraan pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 26 November 2018.

Hal 14 Perk.No.704/PDT/2019/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Gugatan perlawanan yang diajukan Terbanding semula pelawan diajukan terhadap penetapan eksekusi tanggal 30 Januari 2018 yang dijatuhkan berdasarkan puusan Pengadilan Negeri Jakarta pusat tanggal 9 mei 2018 dalam perkara no.706/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Pst.
5. Terbanding semula pelawan juga tidak berhak untuk menempati objek perkara hanya berdasakan Akta Notaris dan SIP yang diberikan oleh Muara Karta Simatupang,SH saja.
6. Pada dasarnya Terbanding semula Pelawan tidak memiliki hak untuk menempati atau menghuni objek perkara dikarenakan tidak ada satu pun alas hak yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Menimbang, bahwa terhadap memori banding pihak terbanding mengajukan kontra memori banding tertanggal 23 September 2019 yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Tidak terpenuhinya gugatan Rekonpensi yang diajukan oleh Terbanding sudah tepat. Dalil gugatan Rekonpensi yang diajukan pembeding memang betul tidak tepat karena tidak berdasarkan oleh bukti-bukti yang sah dan menyakinkan dan lebih banyak secara teritis dan tidak berdasar kepada beban pembuktian secara surat maupun fakta dilapangan serta pemeriksaan saksi-saksi pada pemeriksaan terhadap objek perkara dilapangan sehingga dapat disimpulkan bahwa isi dari memori bandingpemanding lebih kepada kecakapan berdalil tetapi tidak disertai bukti yang cukup serta tida sesuai fakta yang ada.
  2. Terpenuhinya gugatan dalam pokok perkara yang beralasan secara hukum yang diajukan oleh Terbanding sudah tepat, dalil gugatan Konvensi yang diajukan oleh Terbanding memang betul sudah tepat
- Hal 15 Perk.No.704/PDT/2019/PT.DKI



karena berdasarkan oleh bukti-bukti yang sah dan menyakinkan dan Putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat sudah tepat, terlebih dalam jawaban Pembanding pada Putusan Judex Factie tingkat pertama sama sekali tidak menyinggung terkait Pembanding pernah di hukum oleh Pengadilan Negeri Jakarta Pusat *karena telah melakukan pemalsuan atas sebuah Sertifikat Hak Milik* yang kemudian Sertifikat Hak Milik tersebut dijadikan alat bukti oleh pembanding untuk meng-hak-l atas tanah dan bangunan yang bukan miliknya.

Menimbang, bahwa setelah mempelajari berita acara sidang, salinan putusan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 23 Juli 2019 Nomor 652/Pdt.Bth/2018/PN.Jkt.Pst, majelis hakim tingkat banding mempertimbangkan sebagai berikut:

- Berdasarkan bukti P-38, P-39, dan P-40 Pelawan mendapatkan hak untuk memakai dan menempati rumah induk dan denah seluas kurang lebih 395 m2 berada di Jalan Lombok 54 Jakarta Pusat yang berasal dari Surat Izin Perumahan No. TN.1.03/00001/06/16 tanggal 17 Juni 2013 yang dipegang Muara Karta Simatupang, SH, sedangkan hak asal rumah tersebut adalah dari HGB No. 712 seluas 714 m2 tercatat atas nama PT. Handel Maatscappij en Oliefabriek Oei sudah berakhir masa berlakunya tanggal 23 September 1980.
- Dari bukti-bukti tersebut Pelawan dapat membuktikan bahwa Pelawan sebagai pemegang hak pakai atas rumah pada bagian rumah induk + denah seluas lebih kurang 395 m2.
- Sedangkan Terlawan Penyita berdasarkan bukti TP-28 dan TP-29 sebagai pemegang hak milik obyek sengketa seluar 319 m2 yang sama-sama berasal dari HGB No. 712 seluas 714 m2 tersebut.

Hal 16 Perk.No.704/PDT/2019/PT.DKI



Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan di atas majelis Hakim tingkat banding sependapat dengan pertimbangan Putusan Pengadilan tingkat pertama karena sudah tepat dan benar dalam menilai fakta dan menerapkan hukumnya, karena itu putusan pengadilan tingkat pertama dapat dikuatkan.

Menimbang, bahwa mengenai alasan-alasan peminggiran sebagaimana memori bandingnya harus dikesampingkan karena tidak dapat melumpuhkan putusan pengadilan tingkat pertama.

Menimbang, bahwa sebagai pihak yang dikalahkan Terlawan Penyita harus dihukum untuk membayar biaya perkara ini.

Memperhatikan Undang-undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, pasal 195 ayat (6) HIR dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan.

#### MENGADILI

- Menerima permohonan banding dari peminggiran /Terlawan Penyita.
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 23 Juli 2019 Nomor 652/Pdt.Bth/2018/PN.Jkt.Pst yang dimohonkan banding tersebut.
- Menghukum Peminggiran / Terlawan Penyita untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan, yang dalam tingkat banding sebesar Rp 150.000,-( seratus lima puluh ribu rupiah )

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta, pada hari Kamis tanggal 5 Desember 2019, oleh kami, GATOT SUPRAMONO, SH., MHum Hakim Tinggi Pengadilan Hal 17 Perk.No.704/PDT/2019/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tinggi DKI Jakarta sebagai Hakim Ketua, SRI ANGGARWATI, SH.,MHum dan SINGGIH BUDI PRAKOSO, SH.MH., masing-masing sebagai Hakim Anggota, dan putusan mana diucapkan oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Kamis, 12 Desember 2019 dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut serta didampingi oleh DEDE MUTTAKIN.,S.H,M.Hum Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berpekar;

HAKIM-HAKIM ANGGOTA : HAKIM KETUA,

SRI ANGGARWATI, SH.,MHum GATOT SUPRAMONO, SH., MHum

SINGGIH BUDI PRAKOSO, SH.MH

PANITERA PENGGANTI,

DEDE MUTTAKIN, SH., MHum

## Perincian biaya:

1. Materai ----- Rp 6.000,00
  2. Redaksi ----- Rp 10.000,00
  3. Biaya Proses ----- Rp 134.000,00
- Jumlah ----- Rp 150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah)

Hal 18 Perk.No.704/PDT/2019/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)