



PUTUSAN

Nomor 619/Pdt/2019/PT.DKI

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata, menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara :

SUMADJID, bertempat tinggal di Duri Kepa RT.005/RW.004, Kelurahan Duri Kepa, Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 025/Banding-Perlawanan-Eks/PT-Jak/Duri-Kepa/III/19 dengan ini memberikan kuasa kepada 1. Vera W. S. Soemarwi, S.H., LL.M., 2. Kristian Feran, S.H., 3. M. Wastu Pinandito, S.H., 4. Aska Yosuki, S.H., dan 5. Isabella Sandy, S.H., Para Advokat dan Advokat magang yang tergabung dalam "VWS & Partners" beralamat di Jalan Matraman No. 19C, Kebon Manggis, 13150, Jakarta Timur, terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Barat pada tanggal 25 Maret 2019 Nomor 806/2019, selanjutnya disebut sebagai Pembanding semula Terlawan;

I a w a n :

1. **DENNYPECK EFFENDI**, bertempat tinggal di Jalan KR Kwitang 1 E Nomor 11, RT.001 RW.008, Kelurahan Kwitang, Kecamatan Senen, Jakarta Pusat, selanjutnya disebut sebagai Terbanding I semula Pelawan I;
2. **DAVID**, bertempat tinggal di Jalan Q2 Blok GG Nomor 13 C, RT.010 RW.004, Kelurahan Duri Kepa, Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat, selanjutnya disebut sebagai Terbanding II semula Pelawan II;
3. **OEY KINTA JAYA**, bertempat tinggal di Jalan Q.II Blok GG Nomor 153, RT.010 RW.004, Kelurahan Duri Kepa, Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat, selanjutnya disebut sebagai Terbanding III semula Pelawan III;
4. **VINA YANA**, bertempat tinggal di Jalan Ratu Dahlia VI D.10/33, RT.009 RW.013, Kelurahan Duri Kepa, Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat, selanjutnya disebut sebagai Terbanding IV semula Pelawan IV;

Halaman 1 dari 25 hal Putusan Nomor 619/Pdt/2019/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. **SELIN**, bertempat tinggal di Jalan Q1 Blok GG Nomor VIIF, RT.010 RW.004, Kelurahan Duri Kepa, Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat, selanjutnya disebut sebagai Terbanding V semula Pelawan V;

6. **LIE LIAN ING**, bertempat tinggal di Jalan Badila II Nomor 9, RT.006 RW.005, Kelurahan Tangki, Kecamatan Taman sari, Jakarta Barat, selanjutnya disebut sebagai Terbanding VI semula Pelawan VI;

7. **ISKANDAR**, bertempat tinggal di Jalan Kemanggisan H. Muala Nomor 23A, RT.001 RW.012, Kelurahan Palmerah, Kecamatan Palmerah, Jakarta Barat, selanjutnya disebut sebagai Terbanding VII semula Pelawan VII;

8. **DARWIS YAOHAN**, bertempat tinggal di Jalan Muara Karang BLK I 7 U/11, RT.009 RW.008, Kelurahan Pluit, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara, selanjutnya disebut sebagai Terbanding VIII semula Pelawan VIII;

9. **RICHER**, bertempat tinggal di Jalan Duta Harapan Indah Blok E Nomor 9, RT.008 RW.002, Kelurahan Kapuk Muara, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara, selanjutnya disebut sebagai Terbanding IX semula Pelawan IX;

10. **ERLYN SUSANTY & JULIUS SANJAYA**, bertempat tinggal di Jalan Asia Baru Q 2 Blok HH Nomor 185, RT.010 RW.004, Kelurahan Duri Kepa, Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat, selanjutnya disebut sebagai Terbanding X semula Pelawan X;

Kesemuanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 29 Januari 2018 dalam hal ini memberikan kuasa kepada Thomson Tampubolon, S.H., Oloando K. Tampubolon, S.H., dan Roky R. Tampubolon, S.H., M.H., Para Advokat pada Kantor Advokat "Thomas Tampubolon & Partners" beralamat di Gedung Selmis Kav. 4 & 5, Jalan Asem Baris Raya 52, Jakarta Selatan 12830, terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Barat pada tanggal 5 Februari 2018 Nomor 330/2018, selanjutnya disebut sebagai Para Terbanding semula Pelawan I s/d Pelawan X;

11. **PT BANK CENTRAL ASIA**, berkedudukan di Jakarta Pusat dan berkantor pusat di Menara BCA, Grand Indonesia, Jalan M.H.

Halaman 2 dari 25 hal Putusan Nomor 619/Pdt/2019/PT.DKI



Thamrin Nomor 1, Jakarta Pusat yang diwakili oleh Inawaty Handoyo dan Erwan Yuris Ang selaku Para Direktur, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Furra Piga Pemasela, *Assistant Officer* urusan Penyelesaian Kredit Konsumer pada PT BCA, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 26 Februari 2018, terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Barat pada tanggal 31 Mei 2018 Nomor 79/2018, selanjutnya disebut sebagai Terbanding XI semula Pelawan XI Intervensi;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca berkas perkara dengan surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini ;

Telah membaca putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat tanggal 24 Januari 2019 Nomor 86/Pdt.Plw/2018/PN.Jkt.Brt ;

TENTANG DUDUK PERKARA :

Menimbang, bahwa Para Terbanding semula Pelawan I s/d Pelawan X, telah mengajukan surat perlawanannya tanggal 5 Februari 2018 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Barat tanggal 5 Februari 2018 Nomor 86/Pdt.Plw/2018/PN.Jkt.Brt, yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa Para Pelawan adalah pemilik tanah yang sah dan menguasai secara terus menerus sejak dimilikinya tanah yang berada di Jalan Q I dan Q II, RT.010 RW.04, Kelurahan Duri Kepa, Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat sebagaimana yang dimohonkan untuk dieksekusi oleh Terlawan di atas;
2. Bahwa Para Pelawan masing-masing memiliki sebidang tanah dan bangunan yang berada di Jalan Q I dan Q II, RT.010 RW.04, Kelurahan Duri Kepa, Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat. Adapun tanah dan bangunan yang masing-masing dimiliki oleh Para Pelawan adalah sebagai berikut:

- Pelawan I

Sebidang tanah dan bangunan (NIB 13872) terletak di Jalan Q.2 Nomor 13 B, RT.010 RW.004, Kelurahan Duri Kepa, Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat dengan luas 67 m² (enam puluh tujuh meter persegi) dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Jalan Q2;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Selatan : NIB 13975 (saat ini Tanah dan Bangunan milik

Darwis Yaohan) dan NIB 13874;

- Sebelah Barat : NIB 13871 (saat ini Tanah dan Bangunan milik

David);

- Sebelah Timur : Tanah dengan NIB 13873;

Bahwa dasar kepemilikannya adalah Sertipikat Hak Milik Nomor 9789/ Duri Kepa atas nama Dennyneck Effendi dimana Pelawan I mendapatkannya melalui proses jual beli, dimana Pelawan I membelinya dari Soenario Harjanto Ongkowidjaja berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 94/2012 tertanggal 19 Maret 2012 yang dibuat di hadapan Notaris/PPAT Yenti Sutinawati, S.H., M.Kn.;

- Pelawan II

Sebidang tanah dan bangunan (NIB 13871) terletak di Jalan Q.2 Nomor 13 C, RT.010 RW.004, Kelurahan Duri Kepa, Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat dengan luas 67 m² (enam puluh tujuh meter persegi) dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Jalan Q2;

- Sebelah Selatan : NIB 13867 dan NIB 13875 (saat ini tanah dan

bangunan milik Darwis Yaohan);

- Sebelah Barat : NIB 13870 (saat ini tanah dan bangunan milik

Iskandar);

- Sebelah Timur : NIB 13872 (saat ini tanah dan bangunan milik

Dennyneck Effendi);

Bahwa dasar kepemilikannya adalah Sertipikat Hak Milik Nomor 9447/ Duri Kepa atas nama David dan Pelawan II mendapatkannya melalui proses jual beli, dimana Pelawan II membelinya dari Soenario Harjanto Ongkowidjaja berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 11/2012 tertanggal 29 Februari 2012 yang dibuat di hadapan Notaris/PPAT Endang Moeliani, S.H.;

- Pelawan III

Sebidang tanah dan bangunan (NIB 13695) terletak di Jalan Q.2 Blok GG Nomor 13 F RT.010/RW.004, Kav. Nomor 148, 154, 155 dan 156,

Halaman 4 dari 25 hal Putusan Nomor 619/Pdt/2019/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kelurahan Duri Kepa, Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat dengan luas 74 m² (tujuh puluh empat meter persegi) dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Jalan Q2;
- Sebelah Selatan : NIB 13696 (saat ini tanah dan Bangunan milik
Selin) dan NIB 13697 (saat ini tanah dan bangunan
Milik Vinayana);
- Sebelah Barat : Kavling 153;
- Sebelah Timur : Tanah HGB Nomor 8370;

Bahwa dasar kepemilikannya adalah Sertipikat Hak Milik Nomor 9545/ Duri Kepa atas nama Oey Kinta Jaya dan Pelawan III mendapatkannya melalui proses jual beli, dimana Pelawan III membelinya dari Soenario Harjanto Ongkowidjaja berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 598/2011 tertanggal 15 Desember 2011 yang dibuat di hadapan Notaris/PPAT Emmy Halim, SH., M.Kn.;

- Pelawan IV

Sebidang tanah dan bangunan (NIB 13697) terletak di Jalan Q 1 Blok GG Nomor 7.E RT.010, RW.004, Kav. Nomor 148, Kelurahan Duri Kepa, Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat dengan luas 61 m² (enam puluh satu meter persegi) dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : NIB 13695 (saat ini tanah dan bangunan milik
Oey Kinta Jaya) dan Tanah HGB Nomor 8370;
- Sebelah Selatan : Jalan Q1;
- Sebelah Barat : NIB 13696 (saat ini tanah dan bangunan milik
Selin);
- Sebelah Timur : Tanah HGB Nomor 8370;

Bahwa dasar kepemilikannya adalah Sertipikat Hak Milik Nomor 9484/ Duri Kepa atas nama Vina Yana dan Pelawan IV mendapatkannya melalui proses jual beli, dimana Pelawan IV membelinya dari Soenario Harjanto Ongkowidjaja berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 738/2011 tertanggal 13 Desember 2011 yang dibuat di hadapan Notaris/PPAT Henggawati, S.H.;

- Pelawan V

Halaman 5 dari 25 hal Putusan Nomor 619/Pdt/2019/PT.DKI



Sebidang tanah dan bangunan (NIB 13696) terletak di Jalan Q1 Blok GG Nomor 7.F, RT.010, RW.004, Kav. Nomor 148, Kelurahan Duri Kepa, Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat dengan luas 64 m² (enam puluh empat meter persegi) dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : NIB 13695 (saat ini tanah dan bangunan milik Oey

Kinta Jaya);

- Sebelah Selatan : Jalan Q1;
- Sebelah Barat : Kav. 149;
- Sebelah Timur : NIB 13697 (saat ini tanah dan bangunan milik

Vinayana);

Bahwa dasar kepemilikannya adalah Sertipikat Hak Milik Nomor 9546/ Duri Kepa atas nama Selin dan Pelawan V mendapatkannya melalui proses jual beli, dimana Pelawan V membelinya dari Soenario Harjanto Ongkowidjaja berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 597/2011 tertanggal 15 Desember 2011 yang dibuat di hadapan Notaris/PPAT Emmy Halim, SH., M.Kn.;

- Pelawan VI

Sebidang tanah dan bangunan (NIB 13868) terletak di Jalan Q.1 Nomor 7 D, RT.010 RW.004, Kelurahan Duri Kepa, Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat dengan luas 61 m² (enam puluh satu meter persegi) dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Tanah dengan NIB 13869 dan NIB 13870 (saat ini

tanah dan bangunan milik Iskandar);

- Sebelah Selatan : Jalan Q1;
- Sebelah Barat : NIB 13697 (saat ini tanah dan bangunan milik

Vinayana);

- Sebelah Timur : Tanah dengan NIB 13867;

Bahwa dasar kepemilikannya adalah Sertipikat Hak Milik Nomor 9444/ Duri Kepa atas nama Lie Lian Ing dan Pelawan VI mendapatkannya melalui proses jual beli, dimana Pelawan VI membelinya dari Soenario Harjanto Ongkowidjaja berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 122/2012 tertanggal 15 Maret 2012 yang dibuat di hadapan Notaris/PPAT Henggawati, S.H.;



- Pelawan VII

Sebidang tanah dan bangunan (NIB 13870) terletak di Jalan Q.2 Nomor 13 D, RT.010 RW.004, Kelurahan Duri Kepa, Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat dengan luas 67 m² (enam puluh tujuh meter persegi) dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Jalan Q2;
- Sebelah Selatan : NIB 13868 (saat ini tanah dan bangunan milik

Lie Lian Ing) dan Tanah dengan NIB 13867;

- Sebelah Barat : Tanah dengan NIB 13869;
- Sebelah Timur : NIB 13871 (saat ini Tanah dan Bangunan milik

David);

Bahwa dasar kepemilikannya adalah Sertipikat Hak Milik Nomor 9446/ Duri Kepa atas nama Iskandar dan Pelawan VII mendapatkannya melalui proses jual beli, dimana Pelawan VII membelinya dari Soenario Harjanto Ongkowidjaja berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 99/2012 tertanggal 8 Maret 2012 yang dibuat di hadapan Notaris/PPAT Henggawati, S.H.;

- Pelawan VIII

Sebidang tanah dan bangunan (NIB 13875) terletak di Jalan Q1 Nomor 7 B, RT.010 RW.004, Kelurahan Duri Kepa, Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat dengan luas 75 m² (tujuh puluh lima meter persegi) dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : NIB 13872 (saat ini tanah dan bangunan milik

Dennypeck Effendi) dan NIB 13871 (saat ini tanah dan bangunan milik David);

- Sebelah Selatan : Jalan Q1;
- Sebelah Barat : Tanah dengan NIB 13867;
- Sebelah Timur : Tanah dengan NIB 13874;

Bahwa dasar kepemilikannya adalah Sertipikat Hak Milik Nomor 9451/ Duri Kepa atas nama Darwis Yaohan dan Pelawan VIII mendapatkannya melalui proses jual beli, dimana Pelawan VIII membelinya dari Soenario Harjanto Ongkowidjaja berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 581/2014 tertanggal 3 Desember 2014 yang dibuat di hadapan Notaris/PPAT Henggawati, S.H.;

Halaman 7 dari 25 hal Putusan Nomor 619/Pdt/2019/PT.DKI



- Pelawan IX

Sebidang tanah dan bangunan (NIB 14417) terletak di Jalan Blok HH Kav. Nomor 184 Phase II A, Kelurahan Duri Kepa, Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat seluas 81 m² dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Tanah dengan NIB 13795 dan 13796;
- Sebelah Selatan : Jalan;
- Sebelah Barat : NIB 14416 (saat ini tanah dan bangunan milik Erlyn Susanty dan Julianus Sanjaya);
- Sebelah Timur : ----- (saat ini tanah bangunan dikuasai

PT Textona/Sri);

Bahwa dasar kepemilikannya adalah Sertipikat Hak Milik Nomor 9801/ Duri Kepa atas nama Richer dan Pelawan IX mendapatkannya melalui proses jual beli, dimana Pelawan IX membelinya dari James Robert berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 163/2013 tertanggal 13 Oktober 2012 yang dibuat di hadapan Notaris/PPAT Ichsan Chozie, SH., M.Kn.;

- Pelawan X

Sebidang tanah dan bangunan (NIB 14416) terletak di Jalan Blok HH Kav. Nomor 185 Phase II A, Kelurahan Duri Kepa, Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat dengan luas 79 m² (tujuh puluh sembilan meter persegi) dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Tanah dengan NIB 13794 dan NIB 13795;
- Sebelah Selatan : Jalan;
- Sebelah Barat : Tanah dengan NIB 12016;
- Sebelah Timur : NIB 14417 (saat ini tanah dan bangunan atas

nama Richer);

Bahwa dasar kepemilikannya adalah Sertipikat Hak Milik Nomor 9789/ Duri Kepa atas nama Erlyn Susanty & Julius Sanjaya dan Pelawan X mendapatkannya melalui proses jual beli, dimana Pelawan X membelinya dari James Robert berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 93/2013 tertanggal 12 Juni 2013 yang dibuat di hadapan Notaris/PPAT Ichsan Chozie, SH., M.Kn.;

Halaman 8 dari 25 hal Putusan Nomor 619/Pdt/2019/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa Para Pelawan selalu menempati dan menguasai tanah yang disebutkan di atas dan pada saat Para Pelawan membeli masing-masing tanahnya, pada saat dilakukan pengecekan di BPN Jakarta Barat, tanah tersebut tidak dalam sengketa. Oleh karenanya bisa dilakukan jual beli dan Para Pelawan telah membayar Biaya Perolehan Hak Atas Tanah (BPHTB) serta sebagian tanah tersebut ada yang dijamin ke Bank sehingga semakin memperkuat bahwa tanah tersebut tidak ada sengketa sama sekali;

4. Bahwa Para Pelawan mendapat informasi mengenai eksekusi ketika didatangi oleh Ketua RT dan diberitahukan bahwa terhadap tanah dan bangunan milik Para Pelawan akan dilakukan Eksekusi oleh Pengadilan Negeri Jakarta Barat. Mengenai kapan dilakukan eksekusi tersebut Para Pelawan belum mengetahuinya;

5. Bahwa kemudian Para Pelawan mendapatkan fotokopi Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat, tanggal 18 April 2016, Nomor 13/2012 Eks. *juncto* Nomor 181/Pdt.G/2002/PN Jkt.Bar dan setelah Para Pelawan membacanya ternyata pihak yang berperkara adalah Terlawan melawan Nyonya Tjhien Pit Kioen, Sunaryo, BBA, Kepala Badan Pertanahan Nasional Jakarta Barat dan Edwin Lembana. Bahwa isi penetapan tersebut menetapkan sebagai berikut:

Mengabulkan permohonan Pemohon (Terlawan) tersebut di atas;

Memerintahkan kepada Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Barat dan jika ia berhalangan untuk menunjuk salah seorang Jurusita dengan disertai oleh 2 (dua) orang saksi yang sah menurut hukum dan apabila perlu dengan bantuan Kepolisian Negara R.I atau alat-alat kekuasaan Negara Lainnya untuk melaksanakan Eksekusi Pengosongan, atas:

- Sebidang tanah Girik C. 3936 persil 24 a S.III dengan luas 1240 m², yang di atasnya berdiri 14 (empat belas) bangunan rumah permanen berlantai 2 (dua) sebagaimana diuraikan dalam gambar situasi dari Tata Kota;

Dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Jln. Lingkungan Penduduk;
- Sebelah Selatan : Jln. Lingkungan Penduduk;
- Sebelah Barat : Rumah H. Jeli/Rumah Ridwan;
- Sebelah Timur : Rumah The Tona Nomor 12/Rumah

Nomor

6 perwakilan Pemda Bangka;

Halaman 9 dari 25 hal Putusan Nomor 619/Pdt/2019/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebidang tanah yang di atasnya berdiri 14 (empat belas) bangunan rumah permanen berlantai 2 (dua) yang terletak dan dikenal oleh umum di Jalan Q I dan Q II RT.010/RW.04 Kelurahan Duri Kepa, Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat;

6. Bahwa terhadap penetapan tersebut, Para Pelawan melakukan pengecekan melalui Website Mahkamah Agung RI dan mengunduh Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung RI Nomor 265/PK/PDT/2011, tanggal 24 Juni 2011 dimana para pihak dalam perkara tersebut adalah Ny. Tjhien Pit Kioen sebagai Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Pemohon Kasasi/Terguga I/Tergugat II dalam Intervensi/Terbanding melawan Terlawan (Sumadjid) sebagai Termohon Peninjauan Kembali dahulu Termohon Kasasi/Pelawan/Tergugat I dalam Intervensi/Pembanding dan Sunaryo, BBA, Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) Jakarta Barat dan Edwin Lembanan sebagai Para Turut Termohon Peninjauan Kembali dahulu Turut Termohon Kasasi/Para Tergugat II, III – Tergugat III, IV dalam Intervensi – Pelawan XI Intervensi/Para Terbanding - Turut Terbanding. Bahwa dari susunan para pihak tersebut pada saat diperiksa tidak ada nama Para Pelawan maupun orang-orang yang melakukan jual beli dengan Pelawan, dalam hal ini Soenario Harjanto Ongkowidjaja dan James Robert;

7. Bahwa terhadap hal tersebut Para Pelawan dalam hal ini mengajukan perlawanan, adapun yang menjadi dasar Para Pelawan sebagai berikut:

- Para Pelawan merupakan pemilik yang sah.

Bahwa dasar kepemilikan masing-masing Para Pelawan sebagaimana disebutkan pada poin Nomor 2 di atas. Bahwa sertifikat tersebut adalah alas hak yang sah sehingga pemiliknya haruslah dilindungi. Bahwa selain itu Para Pelawan adalah Pembeli beriktikad baik dimana Para Pelawan membeli sesuai aturan hukum yang berlaku yaitu melakukan transaksi di hadapan Notaris/PPAT. Bahwa dikarenakan pembelian tersebut dilakukan dengan iktikad baik, maka Para Pelawan yang merupakan pemilik haruslah ikut dilindungi berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

- Pelawan Para Pelawan tidak diikutsertakan dalam Perkara Nomor 181/Pdt.G/ 2002/PN Jkt.Bar. tanggal 6 Februari 2003, *juncto* Perkara Nomor 183/ PDT/2005/PT DKI. tanggal 6 Juli 2005, *juncto*

Halaman 10 dari 25 hal Putusan Nomor 619/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

Perkara Nomor 1898 K/ PDT/2006, tanggal 3 September 2008, *juncto*

Perkara Nomor 265/PK/ PDT/2011, tanggal 24 Juni 2011;

Bahwa tanah yang disengketakan termasuk juga tanah milik Para Pelawan, maka dalam hal ini Para Pelawan haruslah diikutsertakan dalam perkara tersebut. Bahwa terhadap Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat, tanggal 18 April 2016, Nomor 13/2012 Eks *juncto* Nomor 181/Pdt.G/2002/PN Jkt.Bar., Pelawan I s.d X terkena imbas tanahnya akan dieksekusi tanpa bisa membela hak Para Pelawan sebagai pembeli beriktikad baik sekaligus pemilik yang sah. Bahwa dari tidak diikutsertakan Para Pelawan maka Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 181/Pdt.G/2002/PN Jkt.Bar. tanggal 6 Februari 2003, *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 183/PDT/2005/ PT DKI. tanggal 6 Juli 2005, *juncto* Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1898 K/PDT/2006, tanggal 3 September 2008, *juncto* Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung RI Nomor 265/PK/PDT/2011, tanggal 24 Juni 2011 dimana putusan-putusan tersebut tidak ada hubungan hukum dengan Para Pelawan, oleh karena itu putusan-putusan tersebut haruslah dinyatakan batal demi hukum atau tidak mempunyai kekuatan hukum atau setidaknya tidak batal demi hukum atau tidak mempunyai kekuatan hukum;

- Sita Jaminan cacat hukum/ tidak sah.

Bahwa pada saat dilakukan penyitaan terhadap objek-objek sengketa dalam Perkara Nomor 181/Pdt.G/2002/PN Jkt.Bar., juru sita tidak menulis dalam Berita Acara Sita di atas tanah tersebut berdiri bangunan-bangunan apa saja, siapa pemiliknya serta bertemu dengan siapa saja pada saat dilakukan sita jaminan dan pemberitahuan berita sita jaminan hanya diberitahukan kepada Ketua RT bukan ke pemilik tanah dan bangunan yang sah, akibat kelalaian tersebut banyak pihak-pihak yang dirugikan dalam hal ini adalah Para Pelawan dimana sebelum dilakukan penyitaan sita jaminan, Para Pelawan sudah memiliki dan menempati tanah dan bangunan tersebut secara terus menerus sampai sekarang. Oleh karenanya Berita Acara Sita tersebut sudah patut dan beralasan dinyatakan cacat hukum/tidak sah;

Bahwa seandainya pada saat dilakukan penyitaan, juru sita menemui dan menerangkan kepada Para Pelawan selaku pemilik objek-objek sengketa tersebut maka pada saat itu juga Para Pelawan akan melakukan Perlawanan;

Halaman 11 dari 25 hal Putusan Nomor 619/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)



- Bukti kepemilikan berbeda.

Bahwa bukti kepemilikan yang dimiliki Para Pelawan adalah sertifikat sedangkan bukti yang dimiliki oleh Terlawan adalah berupa girik sehingga berdasarkan undang-undang, Para Pelawan mempunyai bukti kepemilikan yang sah menurut undang-undang;

Bahwa mengenai keabsahan kepemilikan atas bidang tanah, telah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana ketentuan dalam:

Pasal 1 ayat (20) disebutkan:

“Sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf (c) UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan”;

Pasal 4 ayat (1) disebutkan:

“Untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf (a), kepada pemegang hak yang bersangkutan diberikan Sertipikat hak atas tanah”;

Pasal 32 ayat (1) disebutkan:

“Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan”;

8. Bahwa atas dasar yang dikemukakan oleh Para Pelawan maka sudah sewajarnya bagi Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat untuk menyatakan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat, tanggal 18 April 2016, Nomor 13/2012 Eks. *juncto* Nomor 181/Pdt.G/2002/PN Jkt.Bar., dalam rangka pelaksanaan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 181/Pdt.G/2002/PN Jkt.Bar. tanggal 6 Februari 2003, *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 183/PDT/2005/PT DKI. tanggal 6 Juli 2005 *juncto* Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1898 K/PDT/2006, tanggal 3 September 2008 *juncto* Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung RI Nomor 265/PK/PDT/2011, tanggal 24 Juni 2011 dinyatakan batal demi hukum atau tidak mempunyai kekuatan hukum;

Halaman 12 dari 25 hal Putusan Nomor 619/Pdt/2019/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas Para Pelawan memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat, agar sudi kiranya berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut:

Dalam Pokok Perkara:

1. Menyatakan Para Pelawan adalah Pelawan yang benar;
2. Menyatakan batal demi hukum atau tidak mempunyai kekuatan hukum Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat, tanggal 18 April 2016, Nomor 13/2012 Eks *juncto* Nomor 181/Pdt.G/2002/PN Jkt.Bar atau setidaknya menyatakan batal demi hukum atau tidak mempunyai kekuatan hukum Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat, tanggal 18 April 2016, Nomor 13/2012 Eks *juncto* Nomor 181/Pdt.G/2002/PN Jkt.Bar. sepanjang tanah dan bangunan milik Para Pelawan;
3. Menyatakan batal demi hukum atau tidak mempunyai kekuatan hukum Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 181/Pdt.G/2002/PN Jkt.Bar. tanggal 6 Februari 2003, *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 183/PDT/2005/PT DKI. tanggal 6 Juli 2005, *juncto* Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1898 K/PDT/2006, tanggal 3 September 2008, *juncto* Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung RI Nomor 265/PK/PDT/2011, tanggal 24 Juni 2011;
4. Menyatakan masing-masing Para Pelawan adalah pemilik yang sah dan satu-satunya atas masing-masing tanah dan bangunan yang dimiliki di daerah Duri Kepa, Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat dengan rincian sebagai berikut:

-Pelawan I

Sebidang tanah dan bangunan terletak di Jalan Q.2 Nomor 13 B, RT 010, RW 004, Kelurahan Duri Kepa, Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat dengan luas 67 m² (enam puluh tujuh meter persegi) berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 9789/Duri Kepa atas nama Dennypeck Effendi;

-Pelawan II

Sebidang tanah dan bangunan terletak di Jalan Q.2 Nomor 13 C, RT.010, RW.004, Kelurahan Duri Kepa, Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat dengan luas 67 m² (enam puluh tujuh meter persegi) berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 9447/Duri Kepa atas nama David;

-Pelawan III

Halaman 13 dari 25 hal Putusan Nomor 619/Pdt/2019/PT.DKI



Sebidang tanah dan bangunan terletak di Jalan Q.2 Blok GG Nomor 13 F RT.010/RW.004, Kav. Nomor 148, 154, 155 dan 156, Kelurahan Duri Kepa, Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat dengan luas 74 m² (tujuh puluh empat meter persegi berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 9545/Duri Kepa atas nama Oey Kinta Jaya;

-Pelawan IV

Sebidang tanah dan bangunan terletak di Jalan Q 1 Blok GG Nomor 7.E RT.010, RW.004 Kav. Nomor 148, Kelurahan Duri Kepa, Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat dengan luas 61 m² (enam puluh satu meter persegi) berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 9484/Duri Kepa atas nama Vina Yana;

-Pelawan V

Sebidang tanah dan bangunan terletak di Jalan Q1 Blok GG Nomor 7.F RT.010, RW.004 Kav. Nomor 148, Kelurahan Duri Kepa, Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat dengan luas 64 m² (enam puluh empat meter persegi) berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 9546/Duri Kepa atas nama Selin;

-Pelawan VI

Sebidang tanah dan bangunan terletak di Jalan Q.1 Nomor 7 D RT.010 RW.004, Kelurahan Duri Kepa, Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat dengan luas 61 m² (enam puluh satu meter persegi) berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 9444/Duri Kepa atas nama Lie Lian Ing;

-Pelawan VII

Sebidang tanah dan bangunan terletak di Jalan Q.2 Nomor 13 D RT.010 RW.004, Kelurahan Duri Kepa, Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat dengan luas 67 m² (enam puluh tujuh meter persegi) berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 9446/Duri Kepa atas nama Iskandar;

-Pelawan VIII

Sebidang tanah dan bangunan terletak di Jalan Q1 Nomor 7 B RT.010 RW.004, Kelurahan Duri Kepa, Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat dengan luas 75 m² (tujuh puluh lima meter persegi) berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 9451/Duri Kepa atas nama Darwis Yaohan;

-Pelawan IX

Sebidang tanah dan bangunan terletak di Jalan Blok HH Kav. Nomor 185 Phase II A, Kelurahan Duri Kepa, Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat dengan luas 79 m² (tujuh puluh sembilan meter persegi)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan Serpifikat Hak Milik Nomor 9789/Duri Kepa atas nama Richer;

-Pelawan X

Sebidang tanah dan bangunan terletak di Jalan Blok HH Kav. Nomor 184 Phase II A, Kelurahan Duri Kepa, Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat dengan luas 81 m² (delapan puluh satu meter persegi) berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 8570/Duri Kepa atas nama Erlyn Susanty & Julius Sanjaya;

5. Menyatakan tidak sah dan tidak berharga sita jaminan yang telah ditetapkan dan diletakkan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Barat dalam perkara Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 181/Pdt.G/2002/PN Jkt.Bar. tanggal 6 Februari 2003, *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 183/PDT/2005/PT DKI. tanggal 6 Juli 2005, *juncto* Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1898 K/PDT/2006, tanggal 3 September 2008, *juncto* Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung RI Nomor 265/PK/PDT/2011, tanggal 24 Juni 2011, dan memerintahkan juru sita Pengadilan Negeri Jakarta Barat untuk mengangkat sita jaminan terhadap tanah dan bangunan milik Para Pelawan ;

6. Menghukum Terlawan untuk membayar biaya perkara.

Atau jika Majelis Hakim berpendapat lain, mohon kiranya putusan yang seadil-adilnya (*ex aqua et bono*);

Menimbang, bahwa di persidangan telah hadir Terbanding XI semula Pelawan XI Intervensi, yang berdasarkan surat permohonan intervensi tanggal 10 Juli 2018 bermaksud hendak menggabungkan diri dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa atas permohonan intervensi tersebut Pembanding semula Terlawan Intervensi dan Para Terbanding semula Pelawan I s.d Pelawan X memberikan tanggapan secara lisan yang pada pokoknya menyatakan tidak keberatan atas perlawanan intervensi yang diajukan oleh Terbanding XI semula Pelawan XI Intervensi tersebut;

Menimbang, bahwa terhadap permohonan intervensi tersebut, Pengadilan menjatuhkan putusan sela tanggal 8 Agustus 2018 Nomor 86/Pdt. Plw/Intv/2018/PN Jkt.Brt. yang pada pokoknya mengizinkan Terbanding XI semula Pelawan XI Intervensi menjadi pihak (Intervensi) berkedudukan sebagai pelawan (*voeging*) dan selanjutnya disebut Terbanding XI semula Pelawan XI Intervensi;

Halaman 15 dari 25 hal Putusan Nomor 619/Pdt/2019/PT.DKI



Menimbang, bahwa terhadap perlawanan Para Terbanding semula Pelawan I s.d Pelawan X tersebut Pembanding semula Terlawan memberikan jawaban tertanggal 15 Agustus 2018 pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Terlawan menolak seluruh dalil dari Para Pelawan kecuali hal-hal yang tegas diakui kebenarannya oleh Terlawan;
2. Bahwa Perlawanan yang diajukan Para Pelawan terhadap Penetapan Eksekusi Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat tanggal 18 April 2016, Nomor 13/2012 Eks. *juncto* Nomor 181/PDT/G/2002/PN Jkt.Bar., tidak mempunyai alasan hukum sebab penetapan dimaksud dibuat atas pertimbangan hukum yang tepat;
3. Bahwa sebagaimana diketahui Penetapan dimaksud didasarkan oleh Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 181/Pdt.G/2002/PN Jkt.Bar. tanggal 6 Februari 2003 kemudian dilanjutkan dengan Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 183/Pdt/2005/PT.DKI tanggal 06 Februari Juli 2005 dan *juncto* terakhir Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1898 K/Pdt/2006 tanggal 3 September 2008 *juncto* Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung RI Nomor 265 PK/PDT/2011, tanggal 24 Juni 2011;
4. Bahwa dalil Pelawan dalam angka 1 yang menyatakan Para Pelawan adalah pemilik tanah yang sah dan menguasai secara terus-menerus sejak dimilikinya tanah yang berada di Jalan Q I dst...dst...

Pelawan menanggapi sebagai berikut adalah bahwa dalil Pelawan tersebut merupakan dalil yang tidak berdasar hukum, sebab Terlawanlah pemilik tanah *a quo* sebenarnya;

5. Bahwa kemudian dalam angka 2 Pelawan menyatakan bahwa Para Pelawan masing-masing memiliki sebidang tanah dan bangunan yang berada di Jalan Q1 dan QII RT.010 RW.04, Kelurahan Duri Kepa, Kecamatan Kebun Jeruk, Jakarta Barat...dst...dst..

Bahwa Terlawan menanggapi sebagai berikut: objek sengketa yang saat ini menjadi objek sita eksekusi adalah sebidang tanah girik C. 3936 persil 24.a S.III dengan luas 1.240 m² yang menurut Terlawan diperoleh dari peralihan hak antara Terlawan dengan Sunaryono, BBA melalui Akta Jual Beli Nomor 13/IX/1979, namun oleh Sunaryono, BBA telah dibantah melalui Surat Pernyataan tertanggal 21 Mei 2010, yang pada intinya menyatakan bahwa yang bersangkutan tidak pernah menandatangani Akta Jual Beli Nomor 13/IX/1976 tertanggal 15 Oktober 1979, sehingga Pelawan I s.d X bukanlah pemilik tanah sengketa;

Halaman 16 dari 25 hal Putusan Nomor 619/Pdt/2019/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa kemudian dalam angka 3 Pelawan menempati dan menguasai tanah yang disebutkan di atas dan pada saat Para Pelawan membeli masing-masing tanahnya pada saat dilakukan pengecekan di BPN Jakarta Barat...dst...dst...

Terlawan menanggapi sebagai berikut:

Bahwa tanah yang ditempati dan dikuasai oleh Para Pelawan merupakan tanah yang berasal dari Tanah Girik C Nomor 1560 Blok K Persil Nomor 24 S.III milik Sunaryono BBA yang kemudian dialihkan kepada Turut Terlawan I dan kemudian timbul 4 Sertifikat Hak Guna Bangunan yakni Nomor 7458, 7459, 7463 dan 7464;

7. Bahwa kemudian dalam angka 4 Para Pelawan mendapat informasi mengenai eksekusi ketika didatangi oleh Ketua RT dan diberitahukan bahwa terhadap tanah dan bangunan milik Para Pelawan akan dilakukan eksekusi oleh Pengadilan Negeri Jakarta Barat...dst...dst...

Terlawan menanggapi sebagai berikut:

Bahwa tidak tepat Para Pelawan tidak mengetahui pelaksanaan eksekusi, karena Pengadilan Negeri Jakarta Barat sudah memberitahukan pelaksanaan eksekusi terhadap objek sengketa;

8. Bahwa atas dalil-dalil tersebut di atas, Terlawan dengan ini akan mencantumkan kembali Amar Putusan Nomor 183/Pdt.G/2005/PT DKI yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 181/Pdt.G/2002/PN JKT.BAR., dimana pada gugatan tersebut Terlawan saat itu adalah Penggugat melawan Tergugat Ny. Tjhien Pit Kioen;

Isi Putusan dimaksud adalah:

MENGADILI

- Menerima Permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat;
- Membatalakan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat tanggal 06 Februari 2003 Nomor 181/Pdt.G/2002/PN Jkt.Bar.;

MENGADILI SENDIRI:

DALAM PERKARA ASAL

DALAM PROVISI

- Menolak tuntutan Provisi Penggugat;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Penggugat adalah sebagai pembeli yang beritikad baik dan oleh karenanya harus mendapat perlindungan hukum;

Halaman 17 dari 25 hal Putusan Nomor 619/Pdt/2019/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan Penggugat menurut hukum adalah satu-satunya yang berhak atas tanah seluas 1.240 m² dengan Surat Girik C Nomor 3936 Persil 24 a S III, sebagaimana yang diuraikan dalam gambar Situasi Tata kota atau sesuai atas nama Penggugat dengan batas batas yang telah diuraikan dalam gugatan ini dan terletak di RT.010/RW.004 Kelurahan Duri Kepa, Kecamatan Kebun Jeruk, Jakarta Barat;
4. Menyatakan Tergugat I (Tjhien Pit Kioen) telah melakukan perbuatan melawan hukum;
5. Menyatakan tidak sah serta tidak mempunyai kekuatan mengikat menurut hukum yaitu Buku Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 7458, 7459, 7463 dan 7464 ataa nama Ny. Tjhien Pit Koen yang dibuat atau dikeluarkan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Jakarta Barat;
6. Menghukum Tergugat I dan orang-orang yang mendapat hak darinya untuk mengosongkan dan menyerahkan kembali dalam keadaan baik kepada Penggugat tanah seluas 1.240 m² dengan Surat Girik C Nomor 3936 Persil 24 a S III, sebagaimana yang diuraikan dalam gambar Situasi Tata kota atau sesuai atas nama Penggugat dengan batas batas yang telah diuraikan dalam gugatan ini dan terletak di RT.010/RW.004 Kelurahan Duri Kepa kecamatan kebun Jeruk, Jakarta Barat dengan uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) tiap harinya apabila lalai melaksanakan putusan pengadilan dalam perkara ini terhitung sejak saat ditegor;
7. Menghukum Tergugat I untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding;

DALAM INTERVENSI:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat membayar biaya perkara yang timbul sejumlah Rp12.000,00;

Bahwa berdasarkan putusan tersebut, Terlawan adalah pemilik sah tanah sengketa selanjutnya penetapan Eksekusi yang kemudian dibuat Perlawanan oleh Pelawan merupakan Penetapan yang mempunyai kekuatan hukum tetap dan tidak dapat dibatalkan oleh Pelawan;

8. Bahwa kemudian di angka 6, bahwa Para Pelawan melakukan pengecekan melalui *website* Mahkamah Agung RI dan mengunduh Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung RI...dst..dst...

Terlawan menanggapi sebagai berikut:

Halaman 18 dari 25 hal Putusan Nomor 619/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 dalil Para Pelawan tersebut akan dibuktikan dalam persidangan perkara ini;

9. Bahwa dengan demikian seluruh dalil Pelawan yang termuat dalam perlawanan ini tidak mempunyai dasar hukum, karena seluruh dalil tersebut sudah dinyatakan tidak memiliki nilai kekuatan hukum sebagaimana ternyata dalam Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 183/Pdt.G/2005/PT DKI;

10. Bahwa dengan demikian Terlawan tidak perlu untuk menanggapi lebih lanjut atas Perlawanan dimaksud, karena telah dipertimbangkan dalam Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 183/PDT.G/2005/PT DKI;

Berdasarkan dalil Terlawan tersebut di atas, dengan ini, Terlawan mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berkenan untuk memutuskan sebagai berikut:

1. Menolak perlawananan dari Pelawan I s.d X untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga Penetapan Nomor 13/2012 Eks. *juncto* Nomor 181/PDT/G/2002/PN JKT.BAR;
3. Melanjutkan eksekusi pengosongan atas sebidang tanah Girik C.3936 persil 24 a S III dengan luas 1.240 m², yang di atasnya 14 (empat belas) bangunan rumah permanen berlantai 2 (dua) sebagaimana diuraikan dalam gambar situasi dari Tata Kota;

Dengan batas-batas sebagai berikut:

- o Sebelah Utara : Jalan Lingkungan penduduk;
- o Sebelah Selatan : Jalan lingkungan penduduk;
- o Sebelah Barat : Rumah H.Jeli/Rumah Ridwan;
- o Sebelah Timur : Rumah The Tona Nomor 12/ Rumah Nomor

6 Perwakilan Pemda Bangka:

- Sebidang tanah yang diatasnya berdiri 14 (empat belas) bangunan rumah parmanen berlantasi 2 (dua) yang terletak dan dikenal oleh umum di Jalan Q1 dan Q II RT.010/RW.04 Kelurahan Duri Kepa, Kecamatan Kebun Jeruk, Jakarta Barat, yang selanjutnya supaya diserahkan kepada Pemohon Eksekusi atau kuasanya yang sah ditunjuk untuk itu dalam keadaan kosong dan baik;

4. Menghukum Terlawan untuk membayar biaya perkara;

Menimbang, bahwa atas Jawaban dari Pembanding semula Terlawan tersebut, Kuasa Para Terbanding semula Pelawan I s.d Pelawan X dan Kuasa

Halaman 19 dari 25 hal Putusan Nomor 619/Pdt/2019/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Terbanding XI semula Pelawan XI Intervensi telah menyerahkan Repliknya tertanggal 29 Agustus 2018 dan 27 Agustus 2018, sedangkan Kuasa Pembanding semula Terlawan juga telah mengajukan dupliknya tertanggal 19 September 2018;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut diatas, pada tanggal 24 Januari 2019, Pengadilan Negeri Jakarta Barat telah menjatuhkan putusan yang amarnya sebagai berikut :

1. Mengabulkan perlawanan Para Pelawan untuk sebagian;
2. Menyatakan Para Pelawan adalah Pelawan yang benar;
3. Menyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat, tanggal 18 April 2016, Nomor 13/2012 Eks *juncto* Nomor 181/Pdt.G/2002/PN Jkt.Bar sepanjang tanah dan bangunan milik Pelawan I s.d X;
4. Menyatakan masing-masing Para Pelawan adalah pemilik yang sah dan satu-satunya atas masing-masing tanah dan bangunan yang dimiliki di daerah Duri Kepa, Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat dengan rincian sebagai berikut:

-Pelawan I

Sebidang tanah dan bangunan terletak di Jalan Q.2 Nomor 13 B, RT 010, RW 004, Kelurahan Duri Kepa, Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat dengan luas 67 m² (enam puluh tujuh meter persegi) berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 9789/Duri Kepa atas nama Dennypeck Effendi;

-Pelawan II

Sebidang tanah dan bangunan terletak di Jalan Q.2 Nomor 13 C, RT.010, RW.004, Kelurahan Duri Kepa, Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat dengan luas 67 m² (enam puluh tujuh meter persegi) berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 9447/Duri Kepa atas nama David;

-Pelawan III

Sebidang tanah dan bangunan terletak di Jalan Q.2 Blok GG Nomor 13 F RT.010/RW.004, Kav. Nomor 148, 154, 155 dan 156, Kelurahan Duri Kepa, Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat dengan luas 74 m² (tujuh puluh empat meter persegi) berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 9545/Duri Kepa atas nama Oey Kinta Jaya;

-Pelawan IV

Halaman 20 dari 25 hal Putusan Nomor 619/Pdt/2019/PT.DKI



Sebidang tanah dan bangunan terletak di Jalan Q 1 Blok GG Nomor 7.E RT.010, RW.004 Kav. Nomor 148, Kelurahan Duri Kepa, Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat dengan luas 61 m² (enam puluh satu meter persegi) berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 9484/Duri Kepa atas nama Vina Yana;

-Pelawan V

Sebidang tanah dan bangunan terletak di Jalan Q1 Blok GG Nomor 7.F RT.010, RW.004 Kav. Nomor 148, Kelurahan Duri Kepa, Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat dengan luas 64 m² (enam puluh empat meter persegi) berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 9546/Duri Kepa atas nama Selin;

-Pelawan VI

Sebidang tanah dan bangunan terletak di Jalan Q.1 Nomor 7 D RT.010 RW.004, Kelurahan Duri Kepa, Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat dengan luas 61 m² (enam puluh satu meter persegi) berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 9444/Duri Kepa atas nama Lie Lian Ing;

-Pelawan VII

Sebidang tanah dan bangunan terletak di Jalan Q.2 Nomor 13 D RT.010 RW.004, Kelurahan Duri Kepa, Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat dengan luas 67 m² (enam puluh tujuh meter persegi) berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 9446/Duri Kepa atas nama Iskandar;

-Pelawan VIII

Sebidang tanah dan bangunan terletak di Jalan Q1 Nomor 7 B RT.010 RW.004, Kelurahan Duri Kepa, Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat dengan luas 75 m² (tujuh puluh lima meter persegi) berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 9451/Duri Kepa atas nama Darwis Yaohan;

-Pelawan IX

Sebidang tanah dan bangunan terletak di Jalan Blok HH Kav. Nomor 185 Phase II A, Kelurahan Duri Kepa, Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat dengan luas 79 m² (tujuh puluh sembilan meter persegi) berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 9789/Duri Kepa atas nama Richer;

-Pelawan X

Sebidang tanah dan bangunan terletak di Jalan Blok HH Kav. Nomor 184 Phase II A, Kelurahan Duri Kepa, Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat dengan luas 81 m² (delapan puluh satu meter persegi)

Halaman 21 dari 25 hal Putusan Nomor 619/Pdt/2019/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 8570/Duri Kepa atas nama Erlyn Susanty & Julius Sanjaya;

5. Menyatakan tidak sah dan tidak berharga sita jaminan yang telah ditetapkan dan diletakkan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Barat dalam perkara Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 181/Pdt.G/2002/PN Jkt.Bar. tanggal 6 Februari 2003, *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 183/PDT/2005/PT DKI. tanggal 6 Juli 2005, *juncto* Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1898 K/PDT/2006, tanggal 3 September 2008, *juncto* Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung RI Nomor 265/PK/PDT/2011, tanggal 24 Juni 2011, dan memerintahkan juru sita Pengadilan Negeri Jakarta Barat untuk mengangkat sita jaminan terhadap tanah dan bangunan milik Para Pelawan;
6. Menolak perlawanan Para Pelawan untuk selain dan selebihnya;
7. Menghukum Tergugat membayar biaya perkara sebesar Rp1.961.000,00 (satu juta sembilan ratus enam puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa putusan tersebut diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada tanggal 17 Januari 2019 dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada tanggal 24 Januari 2019, yang dihadiri oleh Kuasa Pelawan I s.d X, Kuasa Pelawan XI Intervensi dan tanpa dihadiri Kuasa Terlawan ;

Menimbang, bahwa amar Putusan Akhir Pengadilan Negeri Jakarta Barat tanggal 24 Januari 2019 Nomor 86/Pdt.Plw/2018/PN.Jkt.Brt; tersebut telah diberitahukan dan disampaikan kepada pihak Kuasa Terlawan pada tanggal 1 April 2019;

Menimbang, bahwa terhadap putusan tersebut, Pembanding semula Terlawan melalui Kuasa hukumnya di hadapan Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Barat pada tanggal 12 April 2019, telah mengajukan permohonan banding, sebagaimana tersebut dalam Risalah Pernyataan Permohonan Banding Nomor : 59/Srt.Pdt.Bdg/2019/PN.Jkt.Brt jo. Nomor 86/Pdt.Plw/2018/PN.Jkt.Brt;

Menimbang, bahwa permohonan banding tersebut, telah di beritahukan secara seksama dengan Surat Pemberitahuan Pernyataan Banding Nomor Nomor 86/Pdt.Plw/2018/PN.Jkt.Brt kepada Para Terbanding semula Pelawan I s/d Pelawan X dan Terbanding XI semula Pelawan XI Intervensi masing-masing pada tanggal 01 Juli 2019 dan pada tanggal 27 Agustus 2019 ;

Halaman 22 dari 25 hal Putusan Nomor 619/Pdt/2019/PT.DKI



Menimbang, bahwa pihak-pihak yang berperkara telah di beritahukan untuk memeriksa berkas perkara sebelum di kirim ke Pengadilan Tinggi dengan Relaas Pemberitahuan memeriksa berkas perkara perdata Nomor Nomor 86/Pdt.Plw/2018/PN.Jkt.Brt, kepada :

1. Pembanding semula Terlawan pada tanggal 18 Juni 2019;
2. Para Terbanding semula Pelawan I s/d Pelawan X pada tanggal 01 Juli 2019
3. Terbanding XI semula Pelawan XI Intervensi pada tanggal 27 Agustus 2019;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa perkara perdata terdaftar Nomor 86/Pdt.Plw/2018/PN.Jkt.Brt tersebut di atas, telah di putus oleh Pengadilan Negeri Jakarta Barat pada tanggal 24 Januari 2019 dan kemudian terhadap putusan tersebut, Pembanding semula Terlawan pada tanggal 12 April 2019 telah mengajukan permohonan banding ;

Menimbang, bahwa terhadap permohonan banding tersebut, Pengadilan Tinggi menilai bahwa permohonan banding tersebut telah di ajukan dalam tenggang waktu, tata cara dan syarat-syarat yang telah di tentukan Undang-undang sehingga oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat di terima ;

Menimbang, bahwa meskipun Pembanding semula Terlawan mengajukan banding terhadap Putusan akhir Pengadilan Negeri Jakarta Barat tanggal 24 Januari 2019 Nomor 86/Pdt.Plw/2018/PN.Jkt.Brt tersebut diatas, namun hingga perkara ini disidangkan di Pengadilan Tinggi, Pengadilan Tinggi belum menerima memori banding dari Pembanding semula Terlawan, oleh karena memori banding tersebut berdasarkan yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 6 Agustus 1973 No. 663 K/Sip/1971 tidak wajib, maka pemeriksaan terhadap perkara ini dilanjutkan ;

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi mempelajari berkas perkara, beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat tanggal 24 Januari 2019 Nomor 86/Pdt.Plw/2018/PN.Jkt.Brt tersebut, maka Pengadilan Tinggi dapat menyetujui seluruh pertimbangan hukum di maksud, karena pertimbangan hukum tersebut telah tepat dan benar, sehingga pertimbangannya diambil alih dan dijadikan pertimbangan sendiri oleh Pengadilan Tinggi untuk memutus perkara ini;

Halaman 23 dari 25 hal Putusan Nomor 619/Pdt/2019/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan segala uraian pertimbangan hukum di atas, maka putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat tanggal 24 Januari 2019 Nomor 86/Pdt.Plw/2018/PN.Jkt.Brt, harus dipertahankan dan dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat tanggal 24 Januari 2019 Nomor 86/Pdt.Plw/2018/PN.Jkt.Brt harus dipertahankan dan dikuatkan, maka pihak Pembanding semula Terlawan harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam dua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding sebesar sebagaimana tersebut dalam amar putusan di bawah ini;

Mengingat Undang-undang No. 20 Tahun 1947, Undang-undang No. 48 tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, H.I.R dan peraturan – peraturan lain yang berhubungan ;

M E N G A D I L I :

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Terlawan ;
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat tanggal 24 Januari 2019 Nomor 86/Pdt.Plw/2018/PN.Jkt.Brt yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Pembanding semula Terlawan untuk membayar biaya perkara dalam dua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta pada hari : **Senin tanggal 25 November 2019** oleh Kami : **PURNOMO RIJADI, S.H.**, Hakim Tinggi Jakarta selaku Hakim Ketua Majelis, **HANIZAH IBRAHIM M, S.H., M.H.**, dan **NYOMAN DEDY TRIPARSADA, S.H., M.H.**, Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi DKI Jakarta masing-masing sebagai Hakim Anggota, berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 619/PEN/PDT/2019/PT.DKI tanggal 10 Oktober 2019, telah ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili serta memutus perkara ini dalam pengadilan tingkat banding dan putusan mana diucapkan oleh Hakim Ketua Majelis pada hari : **Senin tanggal 2 Desember 2019**, dalam sidang terbuka untuk umum dengan dihadiri oleh Hakim Anggota tersebut serta dihadiri pula oleh : **FAJAR SONNY SUKMONO, S.H.**, Panitera Pengganti berdasarkan Surat Penetapan Panitera Pengadilan Tinggi Jakarta

Halaman 24 dari 25 hal Putusan Nomor 619/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

Nomor 619/PEN/PDT/2019/PT.DKI tanggal 10 Oktober 2019 tersebut akan tetapi tanpa dihadiri para pihak yang berperkara.;

HAKIM ANGGOTA

HAKIM KETUA MAJELIS

1. HANIZAH IBRAHIM M, S.H., M.H

PURNOMO RIJADI, S.H

2. NYOMAN DEDY TRIPARSADA, S.H., M.H

PANITERA PENGANTI,

FAJAR SONNY SUKMONO, S.H

Perincian biaya banding :

1. Meterai	: Rp. 6.000.-
2. Redaksi	: Rp. 10.000,-
3. Biaya Proses	: Rp. <u>134.000,-</u>
Jumlah	: Rp. 150.000,-