



PUTUSAN

NOMOR 23/PDT/2021/PT.DKI

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi DKI Jakarta, yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata dalam peradilan tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara ;

**BILL NANGOI ;**

Beralamat di Jalan Petojo Selatan IV semula No. 2 sekarang No. 4 A Rt.012/ Rw.05 Jakarta Pusat, dalam hal ini memberi kuasa Kepada **Drs. Herry Marangkey, S.H. dan Roynal Pasaribu, S.H.,S.E.,A.Md.** masing-masing Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Advokat & Konsultan Hukum “ **Panca Virya Sacca** “ beralamat di Jalan Petojo Selatan II No.1 B Rt.006/ Rw.05 Kel. Petojo Utara Kecamatan Gambir Jakarta Pusat, bertindak berdasarkan surat kuasa tertanggal 27 September 2020, untuk selanjutnya disebut sebagai **Pembanding semula Pembantah ;**

M e l a w a n

**YAYASAN DAIRUL AITAM ;**

Beralamat di Jalan K.H. Mas Mansyur No. 47 Kelurahan Kebon Melati Kecamatan Tanah Abang, Jakarta Pusat, dalam hal ini memberi kuasa kepada 1. **Achmad Alwi, S.H.**, 2. **M. Fadhil Shahab, S.H.**, 3. **Ahmad Navis Shahab, S.H.**, para Advokat dan Pengacara pada Law Office **ACHMAD ALWI FADHIL, KHALIMI & ASSOCIATES** “ berkantor Comp. Perkantoran Yayasan Darul Aitam it. 1/5 Jalan K.H. Mas Mansyur No. 47 Jakarta, bertindak berdasarkan surat kuasa khusus Nomor 05/SK/AFK/XII/2020, tanggal 02 Desember 2020, untuk selanjutnya disebut sebagai **Terbanding semula Terbantah ;**

**Pengadilan Tinggi tersebut ;**

Membaca, berkas perkara dan surat-surat yang bersangkutan berikut turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 100/Pdt.Bth /2020/PN.Jkt.Pst, tanggal 16 September 2020, dalam perkara para pihak tersebut diatas ;

**TENTANG DUDUKNYA PERKARA ;**

Halaman 1 Putusan No. 23/Pdt/2021/PT.DKI.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Pembantah dalam Surat bantahannya tertanggal 18 Februari 2020, yang didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dibawah Register Nomor 100/Pdt.Bth/2020/PN.Jkt.Pst, tanggal 18 Februari 2020, telah mengajukan bantahan sebagai berikut :

1. Bahwa Pembantah adalah merupakan penyewa dari Pemberi Sewa Tn S. Ahmad bin Mohamad Alkaff yang bertindak sebagai kuasa dan karenanya sah bertindak untuk dan atas nama segenap ahli waris Sayed Abdulrahman bin Jened bin Oemar Al Jened yang juga adalah sebagai Penyewa dari Pemberi Sewa Pemerintah KotaPraja Djakarta Raya yang adalah sebagai pemilik tanah dan bangunan yang terletak jalan Petojo Selatan IV semula No.2 sekarang No. 4 A Rt. 0012/ Rw. 05 Kelurahan Petojo Utara Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat, selanjutnya disebut rumah objek sengketa (Bukti P-1) dan sampai sekarang belum pernah diputuskan oleh Pengadilan manapun hubungan sewa menyewa tersebut;
2. Bahwa Terbantah menyatakan diri berhak atas rumah objek sengketa karena mengaku telah menerima hibah dari Tn S Ahmad bin Mohamad Alkaff sesuai Akta Hibah No 72; (Bukti P-2) dan Akta ini dibuat selama masa sewa berlangsung dimana kedudukan Terbantah bukan termasuk pihak dalam hubungan sewa menyewa antara Pembantah sebagai penyewa dengan Pihak Pemberi Sewa yakni Tn S. Ahmad bin Mohamad Alkaff sebagaimana dimaksud dalam pasal 1340 KUHPerdara yang dikutip dan berbunyi "Perjanjian hanya berlaku antara pihak yang membuatnya.", yang oleh karenanya kedudukan Terbantah adalah tidak dalam "*persona standi in judicia*" dan *mempunyai kualifikasi untuk menuntut suatu perbuatan wanprestasi ataupun perbuatan melawan hukum*;
3. Bahwa dalam rentang waktu hubungan sewa menyewa tersebut bangunan yang ditinggali oleh Pembantah telah roboh atau ambruk sehingga rumah objek sengketa telah berubah sama sekalidan hal ini tidak pernah dipertimbangkan dalam putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 03 Desember 2012 dalam perkara No. 202/Pdt/2012/PN.Jkt.Pst;
4. Bahwa yang menjadi objek eksekusi adalah bangunan berupa rumah yang berdiri diatas tanah yang terletak di jalan Petojo Selatan IV dahulu No.2 sekarang Nomor 4 A Rt.0012/ Rw. 05 Jakarta Pusat, dan yang menjadi pertanyaan hukum, bangunan yang mana yang dimaksud dalam putusan tersebut ? karena bangunan sebagaimana yang dimaksud dalam putusan tersebut tidak jelas bentuk, luas, terdiri atap dan dari bahan-bahan apa

Halaman 2 Putusan No.23/Pdt/2021/PT.DKI.



saja? atau bangunan yang dimaksud haruslah sesuai dengan IMB, sebab pada kenyataannya sekarang diatas tanah tersebut *tidak terdapat bangunan rumah / bangunan tersebut telah musnah.*; (Bukti P-3);

5. Bahwa jika benar *quad non* bangunan dan tanah objek sengketa merupakan milik Terbantah maka harus dibuktikan, sebab yang menjadi alas hak Terbantah sebagai pemilik bangunan yaitu IMB tidak pernah diperlihatkan selama dalam persidangan serta tidak tertera dalam Akta Hibah No 72 yang menjadi dasar gugatannya;
6. Bahwa adanya Keputusan Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta tentang "Pencabutan Hak Sewa Atas Tanah Negara Dalam Wilayah Daerah Khusus Ibukota Jakarta mengakibatkan kedudukan Pembantah dalam perkara aquo secara hukum adalah *sebagai penggarap.* vide Keputusan Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta tentang "Pencabutan Hak Sewa Atas Tanah Negara Dalam Wilayah Daerah Khusus Ibukota Jakarta" pada lembaran Daerah Khusus Ibukota Jakarta tahun 1977 No 35; (Bukti P-4);
7. Bahwa Surat Menteri Pertanian Agraria Jakarta No : Unda 9/1/14 tanggal 8 Februari 1964 perihal: Instruksi Larangan untuk memindahkan hak atas tanah tanpa sekaligus memindahkan hak atas bangunan bangunan diatasnya pada butir 2 yang dikutip dan berbunyi "selain itu kami pun tidak membenarkan dibuatnya akta oleh Notaris atau dalam bentuk apa pun tentang perbuatan hukum yang bertujuan mengalihkan hak atas bangunan yang tidak disertai pemindahan hak atas tanahnya. Kecuali kalau pembelian rumah itu memang dimaksudkan untuk dibongkar atau dipindahkan, hal mana juga harus segera dilaksanakan setelah jual beli terjadi. Mengenai rumah rumah gedung hal itu tidak akan mungkin terjadi" (Bukti P-5);
8. Bahwa oleh karenanya pembuatan Akta Hibah Nomor 72 tanggal 27 September 1972 yang dibuat dihadapan Notaris Willy Silitonga dan jual beli yang dituangkan dalam Akta No 68 tanggal 26 September 1972 oleh Notaris Willy Silitonga, atas bangunan yang terletak di Jalan Petojo Selatan IV dahulu Nomor 2 sekarang Nomor 4 A Rt.0012/ Rw.05, Kelurahan Petojo Utara, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat, tanpa menghibah tanah dan atau menjual tanah yang terletak di Jalan Petojo Selatan IV dahulu Nomor 2 sekarang Nomor 4 A Rt.0012/ Rw.05, Kelurahan Petojo Utara, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat, seluas 254 M adalah *tidak dapat dibenarkan* ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan atas hal-hal yang diuraikan diatas maka Pembantah memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat agar berkenan memutuskan sebagai berikut:

Primair:

- Menerima Gugatan Bantahan dari Pembantah secara keseluruhan;
- Menyatakan Pembantah adalah Pembantah yang baik yang harus dilindungi;
- Menyatakan Surat Penetapan Eksekusi Nomor 211/2019 tanggal 27 Desember 2019 yang dikeluarkan oleh Wakil Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;
- Menyatakan Pembantah mempunyai hak menempati tanah di Jalan Petojo Selatan IV Nomor 2 sekarang Nomor 4 A Jakarta Pusat;
- Menghukum Terbantah untuk membayar biaya perkara; atau

Subsida:

Jika Pengadilan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil – adilnya (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 100/Pdt.Bth/2020/PN.Jkt.Pst, tanggal 16 September 2020, telah menjatuhkan putusan Akhir yang amarnya sebagai berikut :

Dalam Eksepsi :

- Mengabulkan eksepsi Kuasa Terbantah tersebut ;

Dalam Pokok Perkara ;

1. Menyatakan Bantahan Pembantah tidak dapat diterima (niet onvankelijk verklaard) ;
2. Menghukum Pembantah untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp.1.806.000.- (satu juta delapan ratus enam ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Risalah Pernyataan Permohonan Banding Nomor : 151/SRT.PDT.BDG/2020/PN.Jkt.Pst. Jo. Nomor 100/Pdt.Bth /2020/PN.Jkt.Pst. tanggal 30 September 2020 yang dibuat oleh : **Mustafa Djafar, S.H.,M.H.** Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang menerangkan bahwa Kuasa Hukum **Pembanding** semula **Pembantah** telah menyatakan banding terhadap putusan Akhir Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 100/Pdt.Bth/2020/PN.Jkt.Pst, tanggal 16 September 2020 dan permohonan banding tersebut telah diberitahukan/ di sampaikan kepada **Terbanding** semula **Terbantah** pada tanggal 18 Nopember 2020 ;

Halaman 4 Putusan No.23/Pdt/2021/PT.DKI.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Pembanding semula Pembantah mengajukan memori banding tertanggal 17 Nopember 2020 dan memori banding tersebut telah diterima oleh Panitera Muda Perdata Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 17 Nopember 2020 dan telah diserahkan/ disampaikan kepada Terbanding semula Terbantah pada tanggal 18 Nopember 2020 ;

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Terbanding semula Terbantah telah mengajukan Kontra memori banding tertanggal 11 Desember 2020 dan kontra memori banding tersebut telah diterima oleh Panitera Muda Perdata Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 11 Desember 2020 dan telah diserahkan/ disampaikan kepada Pembanding semula Pembantah pada tanggal 15 Desember 2020 ;

Menimbang, bahwa sebelum berkas perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi untuk diperiksa pada tingkat banding kepada para pihak yang berperkara telah diberi kesempatan untuk melihat dan mempelajari berkas perkara (inzage) dikepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat sebagaimana ternyata dari relas pemberitahuan untuk itu yang telah dijalankan oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat kepada **Pembanding** semula **Pembantah** dan **Terbanding** semula **Terbantah**, masing-masing pada tanggal 19 Nopember 2020;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM :

Menimbang, bahwa putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat diucapkan pada tanggal 16 September 2020, kuasa Pembanding semula Pembantah menyatakan banding pada tanggal 30 September 2020 dengan demikian permohonan banding tersebut telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut cara serta syarat-syarat sebagaimana ditentukan menurut Undang-undang, maka dengan demikian permohonan banding tersebut secara formil dapat diterima ;

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Pembanding semula Pembantah mengemukakan keberatan-keberatan didalam memori bandingnya antara lain sebagai berikut ;

1. Surat kuasa khusus tidak sah adalah beralasan hukum dan dapat diterima serta upaya hukum yang diajukan Nebis In Idem adalah beralasan hukum dan dapat diterima, itu adalah pendapat yang keliru

Halaman 5 Putusan No.23/Pdt/2021/PT.DKI.



dan kurang dalam pertimbangan hukumnya karena menurut Pemohon banding (Pembantah) Bantahan atau perlawanan terhadap eksekusi yang diajukan oleh Pemohon Banding adalah merupakan penerjemahan atau penafsiran istilah verzet kedalam perbendaharaan Bahasa Indonesia, bantahan yang diajukan oleh pemohon banding (dahulu Pembantah) sebagai pihak tereksekusi adalah upaya perlawanan atas keputusan hakim yang telah berkekuatan hukum tetap yang bertujuan untuk menunda, membatalkan eksekusi dengan jalan menyatakan putusan yang hendak di eksekusi tidak mengikat ;

2. Substansi verzet terhadap putusan dan dalil gugatan Terlawan /Peng-gugat asal dan verzet yang hanya memperlumaskan alasan ketidakhadiran pelawan/ Tergugat asal menghadiri persidangan tidak relevan karena forum untuk memperdebatkan masalah itu sudah dilampai ;
3. Putusan verzet yang hanya mempertimbangkan masalah sah atau tidak ketidakhadiran Tergugat menghadiri panggilan sidang adalah keliru, sekiranya Pelawan hanya mengajukan alasan verzet tentang masalah keabsahan atas ketidakhadiran Tergugat memenuhi panggilan Pengadilan yang memeriksa verzet harus memeriksa kembali gugatan semula, karena dengan adanya verzet putusan verstek mentah kembali ;

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Terbanding semula Terbantah mengemukakan pula keberatan-keberatan didalam Kontra memori bandingnya antara lain sebagai berikut ;

1. Bahwa surat kuasa khusus tidak sah, adalah syarat utama dalam mewakili subyek hukum dimuka Pengadilan hal mana merupakan suatu yang sangat esensial dalam beracara dan mengenai surat kuasa khusus tersebut adanya ketentuan syarat-syarat formil yang harus dipenuhi ;
2. Bahwa Pembanding mengajukan Perlawanan/ Bantahan terhadap Penetapan eksekusi No. 211/ 2018 tanggal 27 Desember 2019 Jo. Perkara Nomor. 202/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Pst Jo. Nomor. 252 PK/Pdt/2018 hal mana merupakan tindak lanjut dari putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum yang pasti dan Pembanding adalah pihak dalam perkara tersebut ;
3. Bahwa dengan demikian tidak ada lagi upaya hukum biasa yang diajukan

Hal mana Pembanding juga dala perkara putusan Nomor 202/Pdt.G/2012 tanggal 3 Desember 2012 sudah mengambil upaya hukum dalam



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bentuk gugatan reconpensi dan amar putusannya menolak gugatan penggugat dalam reconpensi dan mengabulkan gugatan Penggugat dalam Konvensi dan putusan tersebut sudah dikuatkan di tingkat banding ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding setelah mempelajari dan meneliti dengan seksama, dalil-dalil gugatan dan jawaban dari para pihak yang berperkara berikut pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama dan surat-surat bukti lainnya serta salinan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 100/Pdt.Bth/2020/PN.Jkt.Pst tanggal 16 September 2020 yang dimohonkan banding tersebut, Memori Banding yang diajukan oleh kuasa hukum Pembanding semula Pembantah dan kontra memori banding yang diajukan oleh kuasa hukum Terbanding semula Terbantah, Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa pertimbangan hukum Pengadilan Tingkat Pertama telah tepat dan benar, oleh karena pembantah dalam perkara ini adalah Tergugat dalam perkara terdahulu, sedangkan obyek, pihak dan alasan-alasannya sama, sehingga dengan mengacu pada ketentuan pasal 1917 KUHPPerdata perkara ini dengan perkara sebelumnya adalah sama, oleh karena itu pertimbangan hukum tersebut diambil alih sebagai pertimbangan hukum sendiri dalam memutus perkara ini di tingkat banding ;

Menimbang, bahwa berdasarkan alasan dan pertimbangan tersebut maka Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 100/Pdt.Bth/2020 /PN.Jkt.Pst. tanggal 16 September 2020 yang dimohonkan banding tersebut beralasan untuk dipertahankan dan harus dikuatkan.

Menimbang, bahwa sebagai pihak yang kalah Pembanding semula Pembantah dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat Peradilan yang untuk tingkat banding besarnya akan disebutkan dalam amar putusan dibawah ini ;

Memperhatikan, Undang-undang Nomor. 20 Tahun 1947 tentang Peradilan Ulangan di Jawa dan Madura, Reglement Indonesia yang diperbaharui ( HIR ) dan Ketentuan Hukum lain yang bersangkutan.

M E N G A D I L I :

Halaman 7 Putusan No.23/Pdt/2021/PT.DKI.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menerima permohonan banding yang diajukan oleh Pembanding semula Pembantah ;
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 100/Pdt. Bth/2020/PN.Jkt.Pst. tanggal 16 September 2020 yang dimintakan banding tersebut ;
- Menghukum Pembanding semula Pembantah untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang untuk tingkat banding sebesar Rp 150.000.- ( seratus lima puluh ribu rupiah ).

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta pada hari **Senin** tanggal **08 Maret 2021** oleh Kami **SIRANDE PALAYUKAN, S.H.,M.Hum**, Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang ditunjuk selaku Hakim Ketua Majelis, **H A R Y O N O, S.H.,M.H.** dan **INDAH SULISTYOWATI, S.H.,M.H.** masing-masing selaku Hakim Anggota Majelis, berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 23/PDT/2021/PT.DKI. tanggal 16 Pebruari 2021, telah ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam Pengadilan Tingkat Banding, putusan mana pada hari **Senin** tanggal **22 Maret 2021**, diucapkan di muka sidang yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis yang di dampingi oleh Hakim-hakim Anggota Majelis tersebut, dan dibantu oleh **Hj. SRI IRIANI PUDJIATI, S.H.,M.H.** Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi DKI tersebut, berdasarkan surat Penunjukan Plh. Panitera Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor. 23/PDT/2021/PT.DKI. tanggal 16 Pebruarui 2021, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara ;

HAKIM-HAKIM ANGGOTA,

KETUA MAJELIS,

1. **H A R Y O N O, S.H.,M.H.**

**SIRANDE PALAYUKAN, S.H.,M.Hum.**

2. **INDAH SULISTYOWATI, S.H.,M.H.**

PANITERA PENGGANTI,

**Halaman 8 Putusan No.23/Pdt/2021/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)



Hj. SRI IRIANI PUDJIATI, S.H.,M.H.

Rincian biaya perkara :

1. Meterai-----Rp. 10.000,-
2. Redaksi-----Rp. 10.000,-
3. Biaya Proses-----Rp. 130.000.- +  
Jumlah-----Rp. 150.000,-  
(seratus lima puluh ribu rupiah)