



**PUTUSAN**

Nomor 191/Pdt.G/2021/PTA.JK.



**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**  
**PENGADILAN TINGGI AGAMA DKI JAKARTA**

yang memeriksa dan mengadili pada tingkat banding dalam sidang musyawarah majelis telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara Ekonomi Syariah Tentang Perlawanan Hak Eksekusi antara :

1. **Widya Ambara Supriadi**, agama Islam, bertempat tinggal di Jalan Surabaya, Nomor 68, RT. 001, RW. 007, Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Kota Jakarta Pusat, Provinsi DKI Jakarta, dahulu sebagai **Pelawan I**, sekarang **Pembanding I**;
2. **Kartika Lukman Almeria Ambara**, agama Islam, bertempat tinggal di Jalan Surabaya, Nomor 68, RT. 001, RW. 007, Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Kota Jakarta Pusat, Provinsi DKI Jakarta, dahulu sebagai **Pelawan II**, sekarang **Pembanding II**;

Dalam hal ini telah memberi kuasa kuasa kepada Isnaldi, S.H., Angga Kusuma Nugroho, S.H., Ridho Ilham, S.H., M.Kn., dan Abdul Aziz, S.H., Para Advokat/Pengacara pada Kantor Hukum "LEGAL PRIME", beralamat di Setiabudi Building 2, 2<sup>nd</sup> floor, Suite 207 B-7 (estubizi) Jalan H. R. Rasuna Said Kavling 62 Setiabudi, Kuningan, Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal, 25 Agustus 2021 dan telah diregister pada kepaniteraan Pengadilan Agama Jakarta Pusat Nomor 502/SK/9/2021 tanggal 1 September 2021, dahulu sebagai **Para Pelawan** sekarang **Para Pembanding**;

melawan

1. **PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk**, berkedudukan di Jalan Prof. Dr. Satrio Kavling 16, Kuningan Timur, Setiabudi,

Hlm. 1 dari 14 hlm. Put. No. 191/Pdt.G/2021/PTA.JK



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jakarta Selatan, dahulu sebagai **Terlawan** sekarang  
**Terbanding**;

2. **Badan Pertanahan Republik Indonesia Cq Kantor  
Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat**, berkedudukan  
di Jalan Selaparang Blok B-15 Kavling 8, Gunung Sahari  
Selatan, Kecamatan Kemayoran, Kota Jakarta Pusat, Provinsi  
DKI Jakarta 10610, dahulu sebagai **Turut Terlawan** sekarang  
**Turut Terbanding**;

Pengadilan Tinggi Agama tersebut;

Telah membaca berkas perkara dan semua surat-surat yang berkaitan dengan  
perkara yang dimohonkan banding;

## DUDUK PERKARA

Memperhatikan semua uraian yang termuat dalam putusan Pengadilan  
Agama Jakarta Pusat Nomor 304/Pdt.G/2021/PA.JP tanggal 19 Agustus 2021  
Masehi, bertepatan dengan tanggal 10 Muharam 1443 Hijriah yang amarnya  
berbunyi:

### Dalam Epsepsi

1. Menerima dan mengabulkan eksepsi  
Terlawan;
2. Menyatakan Para Pelawan tidak mempunyai  
legal standing dalam mengajukan perlawanan Hak Eksekutorial Pembeli  
Obyek Lelang dalam perkara *a quo*;

### Dalam Provisi

Menyatakan gugatan provisi Para Pelawan tidak dapat diterima (*Niet  
Ontnankelijke Verklaard*);

### Dalam Pokok Perkara

1. Menyatakan perlawanan Para pelawan tidak  
dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

Hlm. 2 dari 14 hlm. Put. No. 191/Pdt.G/2021/PTA.JK

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menghukum Turut Terlawan untuk tunduk dan mentaati putusan perkara *a quo*;
3. Menghukum Para Pelawan untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 1.855.000,- ((satu juta delapan ratus lima puluh lima ribu rupiah);

Bahwa pada saat sidang pengucapan putusan Pengadilan Agama Jakarta Pusat tersebut dihadiri oleh Para Pelawan di luar hadirnya Terlawan, dan tanpa hadirnya Turut Terlawan;

Bahwa terhadap putusan tersebut Pengadilan Agama Jakarta Pusat telah memberikan Surat Pemberitahuan Isi Putusan kepada Terlawan pada hari Selasa tanggal 7 September 2021 sesuai relaas panggilan Nomor 304/Pdt.G/2021/ PA.JP tanggal 7 September 2021 dan kepada Turut Terlawan pada tanggal 23 Agustus 2021;

Bahwa terhadap putusan Pengadilan Agama Jakarta Pusat tersebut Para Terlawan telah mengajukan permohonan banding pada tanggal 1 September 2021 sebagaimana termuat dalam Akta Permohonan Banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Agama Jakarta Pusat Nomor 304/Pdt.G/2021/PA.JP pada tanggal 1 September 2021 sehingga disebut sebagai Para Pembanding;

Bahwa permohonan banding Para Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada Terbanding pada hari Senin tanggal 13 September 2021 dan kepada Turut Terbanding pada hari Jumat tanggal 3 September 2021;

Bahwa Para Pembanding telah menyampaikan memori banding tertanggal 15 September 2021 yang diterima oleh Panitera Pengadilan Agama Jakarta Pusat sesuai Surat Tanda Terima Memori Banding Nomor 304/Pdt.G/2021/PA.JP tanggal 15 September 2021 yang pada pokoknya sebagai berikut:

## Dalam Eksepsi

1. Menerima Permohonan Para Pembanding;
2. Membatalkan putusan Pengadilan Agama Jakarta Pusat Nomor 304/Pdt.G/2021/ PA.JP. tanggal 19 Agustus 2021;

Hlm. 3 dari 14 hlm. Put. No. 191/Pdt.G/2021/PTA.JK

### 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

## Dalam Provisi

1. Menyatakan untuk menghentikan atau setidaknya menunda seluruh upaya hukum yang sedang, dan/atau akan diajukan oleh Terlawan atau pihak manapun atas sebidang tanah beserta bangunan yang berdiri di atasnya sebagaimana yang tertuang dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1480 yang terletak di Jalan Surabaya Nomor 68, Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Kota Jakarta Pusat, Provinsi DKI Jakarta, dengan tanda batas tembok-tembok dua lapis a-b, d-e, dan e-a yang selapis berdiri di luar tembok c-d yang berdiri di dalam, yang luasnya adalah 887 m<sup>2</sup> (delapan ratus delapan puluh tujuh meter persegi) sebagaimana surat ukur Nomor 00042/2002, baik berupa permintaan eksekusi pengosongan atas objek sengketa, maupun permintaan eksekusi-eksekusi lainnya sampai dengan adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);
2. Menyatakan untuk meletakkan Sita Jaminan sampai dengan adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) atas sebidang tanah beserta bangunan yang berdiri di atasnya sebagaimana yang tertuang dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1480 yang terletak di Jalan Surabaya Nomor 68, Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Kota Jakarta Pusat, Provinsi DKI Jakarta, dengan tanda batas tembok-tembok dua lapis a-b, d-e, dan e-a yang selapis berdiri di luar tembok c-d yang berdiri di dalam, yang luasnya adalah 887 m<sup>2</sup> (delapan ratus delapan puluh tujuh meter persegi) sebagaimana surat ukur Nomor 00042/2002;
3. Menyatakan dan menetapkan Para Pelawan diperbolehkan untuk tetap dapat tinggal dan menetap di sebidang tanah beserta bangunan yang berdiri di atasnya sebagaimana yang tertuang dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1480 yang terletak di Jalan Surabaya Nomor 68, Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Kota Jakarta Pusat, Provinsi DKI Jakarta, dengan tanda batas tembok-tembok dua lapis a-b, d-e, dan e-a yang selapis berdiri di luar tembok c-d yang berdiri di dalam, yang luasnya adalah 887 m<sup>2</sup> (delapan ratus delapan puluh tujuh meter persegi) sebagaimana surat ukur Nomor 00042/2002, sampai dengan adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*).

## Dalam Pokok Perkara

Hlm. 4 dari 14 hlm. Put. No. 191/Pdt.G/2021/PTA.JK

### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menerima dan mengabulkan Perlawanan Para Pelawan untuk seluruhnya;
2. Menyatakan tidak berkekuatan hukum dan batal demi hukum hak eksekusi Terlawan sebagai pembeli lelang sebagaimana dinyatakan dalam Kutipan Risalah Lelang Nomor 006/2017 tertanggal 28 Desember 2017 atas sebidang tanah beserta bangunan yang berdiri di atasnya sebagaimana yang tertuang dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1480 yang terletak di Jalan Surabaya Nomor 68, Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Kota Jakarta Pusat, Provinsi DKI Jakarta, dengan tanda batas tembok-tembok dua lapis a-b, d-e, dan e-a yang selapis berdiri di luar tembok c-d yang berdiri di dalam, yang luasnya adalah 887 m<sup>2</sup> (delapan ratus delapan puluh tujuh meter persegi) sebagaimana surat ukur Nomor 00042/2002;
3. Menyatakan hak eksekusi Terlawan sebagai pembeli lelang sebagaimana dinyatakan dalam Kutipan Risalah Lelang Nomor: 006/2017 tertanggal 28 Desember 2017 tidak mempunyai kekuatan eksekutorial, oleh karenanya harus dibekukan/tidak dapat dijalankan (*noneksekutabel*) atas eksekusi sebidang tanah beserta bangunan yang berdiri di atasnya sebagaimana yang tertuang dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1480 yang terletak di Jalan Surabaya Nomor 68, Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Kota Jakarta Pusat, Provinsi DKI Jakarta, dengan tanda batas tembok-tembok dua lapis a-b, d-e, dan e-a yang selapis berdiri di luar tembok c-d yang berdiri di dalam, yang luasnya adalah 887 M<sup>2</sup> (delapan ratus delapan puluh tujuh meter persegi) sebagaimana surat ukur Nomor 00042/2002;
4. Menyatakan dan menetapkan semua perubahan dan/atau penyesuaian dan/atau penambahan catatan yang dilakukan oleh Turut Terlawan terhitung sejak tahun 2014, sampai dengan perubahan terakhir dimana Terlawan dinyatakan sebagai pemilik sah atas sebidang tanah beserta bangunan yang berdiri di atasnya sebagaimana yang tertuang dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1480 yang terletak di Jalan Surabaya

Hlm. 5 dari 14 hlm. Put. No. 191/Pdt.G/2021/PTA.JK

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 68, Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Kota Jakarta Pusat, Provinsi DKI Jakarta, dengan tanda batas tembok-tembok dua lapis a-b, d-e, dan e-a yang selapis berdiri di luar tembok c-d yang berdiri di dalam, yang luasnya adalah 887 m<sup>2</sup> (delapan ratus delapan puluh tujuh meter persegi) sebagaimana surat ukur Nomor 00042/2002 tersebut menjadi batal demi hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat;

5. Menyatakan Pelawan adalah pemilik yang sah sebagaimana yang tertera pada Sertifikat Hak Milik Nomor 1480 yang terletak di Jalan Surabaya Nomor 68, Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Kota Jakarta Pusat, Provinsi DKI Jakarta, dengan tanda batas tembok-tembok dua lapis a-b, d-e, dan e-a yang selapis berdiri di luar tembok c-d yang berdiri di dalam, yang luasnya adalah 887 m<sup>2</sup> (delapan ratus delapan puluh tujuh meter persegi) sebagaimana surat ukur Nomor 00042/2002;

6. Memerintahkan Turut Terlawan untuk melakukan perubahan terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor 1480 yang terletak di Jalan Surabaya Nomor 68, Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Kota Jakarta Pusat, Provinsi DKI Jakarta, dengan tanda batas tembok-tembok dua lapis a-b, d-e, dan e-a yang selapis berdiri di luar tembok c-d yang berdiri di dalam, yang luasnya adalah 887 m<sup>2</sup> (delapan ratus delapan puluh tujuh meter persegi) sebagaimana surat ukur Nomor 00042/2002 kembali ke atas nama Para Pelawan, dan membatalkan semua perubahannya terhitung sejak tahun 2014, sampai dengan perubahan terakhir;

7. Menghukum Turut Terlawan untuk mencabut dan/atau membatalkan seluruh bukti-bukti hak yang diterbitkan atas nama orang lain dan/atau pihak ketiga yang mendapat hak daripadanya, dari register pencatatan hak yang disediakan untuk itu;

8. Memerintahkan Terlawan dan Turut Terlawan untuk tunduk dan patuh serta melaksanakan hasil putusan atas perlawanan ini;

9. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu walau ada banding, kasasi, maupun verzet (*iut voerbaar bij voorraai*);

Hlm. 6 dari 14 hlm. Put. No. 191/Pdt.G/2021/PTA.JK

### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





10. Menghukum Terlawan dan Turut Terlawan untuk membayar segala biaya perkara yang timbul;

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

Bahwa, memori banding tersebut telah disampaikan kepada Terbanding pada tanggal 16 September 2021 melalui Pengadilan Agama Jakarta Selatan dan kepada Turut Terbanding pada hari Senin tanggal 20 September 2021;

Bahwa, sebelum berkas banding dikirim ke Pengadilan Tinggi Agama DKI Jakarta, Pembanding telah diberi kesempatan untuk membaca dan memeriksa berkas perkara banding (*inzage*) sesuai dengan Surat Pemberitahuan Untuk Memeriksa Berkas Perkara Banding (*Inzage*) Nomor 304/Pdt.G/2021/PA.JP tanggal 13 September 2021 dan Pembanding telah melaksanakan pemeriksaan berkas banding sesuai Surat Keterangan Nomor 304/Pdt.G/2021/PA.JP tanggal 15 September 2021;

Bahwa Terbanding telah diberi kesempatan untuk membaca dan memeriksa berkas perkara banding (*inzage*) sesuai dengan Surat Mohon Bantuan Pemberitahuan Untuk Memeriksa Berkas Perkara Banding (*Inzage*) Nomor W9-A/3868/Hk.05/9/2021 tanggal 2 September 2021 melalui Pengadilan Agama Jakarta Selatan dan Terbanding tidak melaksanakan pemeriksaan berkas banding sesuai Surat Keterangan Nomor 304/Pdt.G/2021/PA.JP tanggal 24 September 2021;

Bahwa Turut Terbanding telah diberi kesempatan untuk membaca dan memeriksa berkas perkara banding (*inzage*) sesuai dengan relaas Pemberitahuan Untuk Memeriksa Berkas Perkara Banding (*Inzage*) Nomor 304/Pdt.G/2021/PA.JP tanggal 3 September 2021 dan Turut Terbanding tidak melaksanakan pemeriksaan berkas banding sesuai Surat Keterangan Nomor 304/Pdt.G/2021/PA.JP tanggal 24 September 2021;

Bahwa permohonan banding tersebut telah didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Tinggi Agama DKI Jakarta pada tanggal 13 Oktober 2021 dengan

Hlm. 7 dari 14 hlm. Put. No. 191/Pdt.G/2021/PTA.JK



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 191/Pdt.G/2021/PTA.JK dan pendaftaran perkara banding tersebut telah diberitahukan kepada Ketua Pengadilan Agama Jakarta Pusat dengan surat Nomor W9-A/2560/Hk.05/10/2021, tanggal 13 Oktober 2021 yang tembusannya disampaikan kepada para pihak yang berperkara;

## PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa putusan Pengadilan Agama Jakarta Pusat Nomor 304/Pdt.G/2021/PA.JP dijatuhkan pada tanggal 19 Agustus 2021 Masehi, bertepatan dengan tanggal 10 Muharam 1443 Hijriah dengan dihadiri oleh Para Pelawan, di luar hadirnya Terlawan dan tanpa hadirnya Turut Terlawan. Selanjutnya isi putusan tersebut telah diberitahukan kepada Terlawan pada tanggal 7 September 2021 dan kepada Turut Terlawan pada tanggal 23 Agustus 2021;

Menimbang, bahwa atas putusan Pengadilan Agama Jakarta Pusat tersebut Para Pelawan telah mengajukan permohonan banding pada tanggal 1 September 2021, sehingga disebut Para Pembanding, juga permohonan banding tersebut telah diajukan masih dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari dan atas permohonannya tersebut Para Pembanding telah pula membayar biaya perkara banding. Oleh karena itu berdasarkan Pasal 7 ayat (1) dan ayat (4) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 Tentang Peradilan Ulangan di Jawa dan Madura, permohonan banding Pembanding secara formil dapat diterima;

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi Agama DKI Jakarta sebagai *judex factie* berkewajiban untuk memeriksa ulang tentang apa yang telah diperiksa, dipertimbangkan dan diputus oleh Pengadilan Agama Jakarta Pusat, untuk kemudian dipertimbangkan dan diputus kembali pada Pengadilan Tingkat Banding;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam persidangan telah berusaha untuk mendamaikan kedua belah pihak berperkara, namun tidak berhasil, demikian juga upaya perdamaian melalui proses mediasi dengan Mediator H. Deddy Juniawan, S.H., juga tidak berhasil, sesuai dengan Laporan

Hlm. 8 dari 14 hlm. Put. No. 191/Pdt.G/2021/PTA.JK





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hasil Mediasi tanggal 1 April 2021. Oleh karena itu Majelis Hakim Tingkat Pengadilan Tinggi Agama DKI Jakarta berpendapat bahwa upaya damai tersebut telah memenuhi ketentuan Pasal 130 ayat (1) HIR dan Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Prosedur Mediasi Di Pengadilan, sehingga proses penyelesaian perkara secara *litigatif* dapat dilanjutkan;

Menimbang, bahwa setelah mempelajari dan meneliti dengan seksama berkas perkara yang terdiri dari Surat Perlawanan Pelawan, Berita Acara Sidang, Surat-Surat Bukti dan surat-surat lainnya yang berhubungan dengan perkara ini, juga salinan resmi putusan Pengadilan Agama Jakarta Pusat Nomor 304/Pdt.G/2021/PA.JP, tanggal 19 Agustus 2021 Masehi, bertepatan dengan tanggal 10 Muharam 1443 Hijriah, Majelis Hakim Tingkat Banding memberikan pertimbangan-pertimbangan sebagaimana diuraikan di bawah ini;

## Dalam Eksepsi

Menimbang bahwa Majelis Hakim Pengadilan Agama Jakarta Pusat telah memberikan pertimbangan hukum dalam eksepsi sebagaimana pada halaman 36 dan pertimbangan hukum tersebut telah tepat dan benar sehingga diambil alih menjadi pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Banding, namun Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Agama DKI perlu memberikan tambahan pertimbangan sebagai berikut;

Menimbang bahwa Terbanding dalam surat jawabannya tertanggal 6 Mei 2021 telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya bahwa gugatan Para Penggugat telah *nebis in idem*, karena perkara tersebut telah diperiksa dan diputus oleh;

1. Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dengan Nomor Perkara 208/Pdt.G/2016/PN JKt Pst. Tertanggal 23 September 2016 dan telah diputus yang pada pokoknya mengabulkan eksepsi Tergugat Vide bukti T.1.
2. Pada Pengadilan Niaga dengan nomor perkara 09/Pdt.Sus.GII/2016/PN.Niaga.Jkt.Pst. dan telah diputus pada tanggal 22 September 2016. yang intinya gugatan penggugat di tolak dan Tergugat

Hlm. 9 dari 14 hlm. Put. No. 191/Pdt.G/2021/PTA.JK

### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dinyatakan sebagai pemilik yang sah atas tanah dan bangunan tersebut vide bukti T.3;

3. Pada Pengadilan Agama Jakarta Pusat dengan nomor 1063/Pdt.G/2018/PA.JP dan telah diputus pada tanggal 29 Mei 2019 yang amarnya mengabulkan eksepsi Terbantah dan bantahan Pembantah tidak diterima. Vide T. 2;

4. Pada Pengadilan Tinggi Agama DKI Jakarta dengan Nomor Perkara 116/Pdt.G/2019 PTA.JK. dan telah diputus pada tanggal 20 Agustus 2019 yang pada pokoknya amarnya mengabulkan eksepsi Turut Terbantah dan menyatakan Para Pembanding tidak memiliki kapasitas sebagai subjek hukum (*legal standing*) untuk mengajukan bantahan/perlawanan. Dan perkara bantahan para Pembanding tidak dapat diterima (*Niet Ontvanklijke Verklraad*) vide bukti T.2;

Menimbang bahwa menurut YAHYA HARAHAP dalam bukunya Hukum Acara Perdata Hal 42 menyatakan “dalam ranah hukum perdata, asas *ne bis in idem* ini sesuai dengan ketentuan Pasal 1917 [Kitab Undang-Undang Hukum Perdata](#) (“KUHPerdata”), apabila putusan yang dijatuhkan pengadilan bersifat positif (menolak untuk mengabulkan), kemudian putusan tersebut memperoleh kekuatan hukum tetap, maka dalam putusan melekat *ne bis in idem*. Oleh karena itu, terhadap kasus dan pihak yang sama, tidak boleh diajukan untuk kedua kalinya ;

Menimbang bahwa berdasarkan bukti berupa putusan tersebut di atas, dan putusan tersebut telah berkekuatan hukum yang tetap (*inkracht van gewijsde*) serta perkara yang diajukan oleh Pelawan adalah subjek yang sama, dan objek yang sama, maka untuk menjaga kepastian hukum dan menghindari putusan yang disparitas gugatan perlawanan *a quo* harus dinyatakan *nebis in idem* sesuai Pasal 1917 KUH Perdata, Jo. Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 3 Tahun 2002, tanggal 30 Januari 2002 Tentang Penanganan Perkara Yang Berkaitan Dengan Azas *Nebis In Idem*;

Menimbang bahwa atas pertimbangan tersebut di atas, maka eksepsi Terlawan tentang tidak memiliki kapasitas sebagai pihak (*legal standing*) juga

Hlm. 10 dari 14 hlm. Put. No. 191/Pdt.G/2021/PTA.JK

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

gugatan perlawanan para Pelawan termasuk gugatan *nebis in idem*, maka Eksepsi Terlawan harus dinyatakan patut dikabulkan;

## Dalam Provisi

Menimbang bahwa Para Pelawan dalam surat perlawanannya mengajukan provisi yang pada pokoknya:

1. Menghentikan atau menunda upaya hukum yang diajukan oleh Terlawan;
2. Menyatakan sita jaminan;
3. Menyatakan para pelawan diperbolehkan untuk tetap tinggal di tanah dan bangunan tersebut;

Menimbang bahwa Para Perlawan sudah dinyatakan tidak memiliki kapasitas (*legal standing*), dalam perkara *a quo* maka tuntutan provisi Pelawan tidak dapat diterima;

## Dalam Pokok Perkara

Menimbang, bahwa berdasarkan Surat Gugatan Perlawanan Pelawan tertanggal 4 Februari 2021 yang pada pokoknya:

1. Batal demi hukum hak eksekusi Terlawan atas risalah lelang Nomor 006/2017 tanggal 28 Desember 2017;
2. Rislah lelang Nomor 006/2017 tanggal 28 desember 2017 tidak mempunyai kekuatan eksekutorial;
3. Menyatakan Pelawan adalah pemilik yang sah atas Sertifikat Nomor 1480;

Menimbang bahwa materi gugatan Para Pelawan telah diputus baik ditingkat *yudex factie* maupun tingkat *yudex juris* yaitu oleh Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, oleh Pengadilan Niaga Jakarta Pusat tahun 2016, oleh Pengadilan Agama Jakarta Pusat, oleh Pengadilan Tinggi Agama DKI Jakarta pada tahun 2019 dan telah diputus ditingkat kasasi tahun 2020 dan sudah berkekuatan hukum tetap serta subjek dan objeknya yang disengketakan sama, maka perlawanan Para Terlawan harus dinyatakan *nebis in idem* sesuai Pasal 1917 KUH Perdata jo. Surat Edran Mahkamah Agung RI Nomor 3 Tahun 2002

Hlm. 11 dari 14 hlm. Put. No. 191/Pdt.G/2021/PTA.JK



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 30 Januari 2002 Tentang Penanganan Perkara Yang Berkaitan Dengan Azas *Nebis In Idem*;

Menimbang, bahwa Perlawanan para Pelawan termasuk katagori *nebis in idem* maka pokok perkara harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum di atas, maka putusan Pengadilan Agama Jakarta Pusat Nomor 304/Pdt.G/2021/PA.JP tanggal 19 Agustus 2021 Masehi, bertepatan dengan tanggal 10 Muharam 1443 Hijriah harus dikuatkan dengan perbaikan amar putusan;

Menimbang, bahwa perkara ini termasuk bidang Ekonomi Syari'ah, maka berdasarkan Pasal 181 ayat 1 HIR biaya perkara dibebankan kepada pihak yang kalah, maka biaya perkara ini dibebankan kepada Para Pelawan/Para Pembanding yang besarnya akan ditetapkan dalam amar putusan perkara ini;

Mengingat, peraturan perundang-undangan yang berlaku dan aturan hukum yang berkaitan dengan perkara ini;

## MENGADILI

- I. Menyatakan permohonan banding Para Pembanding dapat diterima;
- II. Menguatkan Putusan Pengadilan Agama Jakarta Pusat Nomor 304/Pdt.G/2021/PA.JP tanggal 19 Agustus 2021 Masehi, bertepatan dengan tanggal 10 Muharam 1443 Hijriah dengan perbaikan amar putusan sehingga berbunyi sebagai berikut :

### Dalam Epsepsi

1. Menerima dan mengabulkan eksepsi Terlawan;
2. Menyatakan Para Pelawan tidak mempunyai legal standing dalam mengajukan perlawanan Hak Eksekutorial Pembeli Obyek Lelang dalam perkara a quo;
3. Menyatakan Gugatan Para Pelawan Nebis In Idem

### Dalam Provisi

Menyatakan gugatan provisi Para Pelawan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*) ;

### Dalam Pokok Perkara

Hlm. 12 dari 14 hlm. Put. No. 191/Pdt.G/2021/PTA.JK



1. Menyataka  
n perlawanan Para Pelawan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke  
Verklaard*);

2. Menghuku  
m Turut Terlawan untuk tunduk dan mentaati putusan perkara *a quo*;

3. Menghuku  
m Para pelawan untuk membayar biaya perkara sejumlah  
Rp1.855.000,00 (satu juta delapan ratus lima puluh lima ribu rupiah);

III. Menghukum Para Pembanding untuk membayar biaya perkara pada tingkat  
banding sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah).

Demikian diputuskan dalam sidang musyawarah Majelis Hakim  
Pengadilan Tinggi Agama DKI Jakarta pada hari Kamis 21 Oktober 2021  
Masehi, bertepatan dengan tanggal 14 Rabiulawal 1443 Hijriah oleh  
**Drs. H. Uwanuddin, S.H., M.H.** sebagai Ketua Majelis,  
**Drs. H. U. Syihabuddin, S.H., M.H.** dan **Dr. H. Syamsulbahri, S.H., M.H.**,  
masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Penetapan  
Ketua Pengadilan Tinggi Agama DKI Jakarta tanggal 13 Oktober 2021,  
dengan dibantu oleh **Aday, S.Ag., M.H.**, sebagai Panitera Pengganti, putusan  
tersebut pada hari itu juga diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum tanpa  
dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara.

Hakim Anggota,

Ketua Majelis,

**Drs. H. U. Syihabuddin, S.H., M.H.**

**Drs. H. Uwanuddin, S.H., M.H.**

Hakim Anggota,

**Dr. H. Syamsulbahri, S.H., M.H.**

Panitera Pengganti,

Hlm. 13 dari 14 hlm. Put. No. 191/Pdt.G/2021/PTA.JK



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

**Aday, S.Ag., M.H.**

**Rincian Biaya**

1.	Administrasi	Rp	130.000,00		
2.	Redaksi			Rp	10.000,00
3.	Meterai			Rp	10.000,00
	<b>Jumlah</b>	<b>Rp</b>	<b>150.000,00</b>		
	(seratus lima puluh ribu rupiah)				

Hlm. 14 dari 14 hlm. Put. No. 191/Pdt.G/2021/PTA.JK