



**P U T U S A N**

**Nomor 535/Pdt.Plw/2016/PN Jkt.Utr**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara:

**YANDRI DARMADY**, Swasta bertempat tinggal di Jl. Dr Saharjo No. 321 Jakarta Selatan dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya L.SUPANDI SUARDI SH Advokat dari Law Firm L. SUPANDI SUARDI & PARTNERS berkantor di Kawasan CBD Pluit Blok B-01 Jalan Pluit Selatan Jakarta Utara berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 7 Oktober 2016, untuk selanjutnya disebut **PELAWAN** ;

**LAWAN**

**1. PT. AUTO STAR MANDIRI TEKNOTAMA**, beralamat di Jl. Gatot Soebroto No. 132 AB Medan Sumatera Utara, melalui Kantor Cabangnya di Jalan RE Martadinata Ruko Ancol Blok O No. 32 Jakarta Utara untuk selanjutnya disebut sebagai **TERLAWAN** ;

**2. FRANSISKA Alias SUCI NILAWATI**, untuk selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERLAWAN I** ;

**3. HARYANTO.**

Keduanya terakhir bertempat tinggal di Blok L. No. 17 Rt 003 Rw 018 Kelurahan Sunter Agung Kecamatan Tanjung Priok Jakarta Utara. Namun sekarang tidak diketahui lagi keberadaannya baik didalam maupun diluar wilayah Negara Indonesia, untuk selanjutnya disebut Turut Terlawan I dan Turut Terlawan II ;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah memperhatikan bukti-bukti surat dari para pihak ;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Pelawan dengan surat Perlawanannya tanggal 7 Nopember 2016 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada tanggal 08 Nopember 2016 dalam Register Nomor 535/Pdt.Plw/2016/PN. Jkt Utr, telah mengajukan perlawanan sebagai berikut:

*Halaman 1 Putusan Perdata Gugatan Nomor 535/Pdt.Plw/2016/PN Jkt.Utr*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Pelawan memiliki / mempunyai sebuah bangunan rumah tinggal permanen, seluas 96 M2, berlantai 2 (dua), dinding tembok, berlantai ubin keramik, atap genteng terletak di Blok L No. 17, RT. 003, RW. 018, Kelurahan Sunter Agung, Kecamatan Tanjung Priok, Jakarta Utara, dengan batas-batas :

- Sebelah Selatan : Jalan STS Blok L
- Sebelah Barat : Rumah Blok L No. 18
- Sebelah Utara : Rumah Orang Lain
- Sebelah Timur : Rumah Blok L No. 16

yang telah dibelinya dari **Sebastian Winarto** berdasarkan Akta Jual Beli Rumah dan Pemindahan Hak No. 32 Tanggal 25 Februari 1995 yang dibuat oleh Notaris Refizal, SH.

2. Bahwa bangunan tersebut didirikan diatas tanah milik Negara / Pemerintah Daerah Khusus Ibukota Jakarta / Badan Usaha Milik Daerah / Perusahaan Daerah Pembangunan Sarana Jaya berdasarkan Surat Izin Penunjukan Penggunaan Tanah (Sementara) Tanggal 12-04-1990 No. 418/1/711.52 yang dikeluarkan oleh Perusahaan Daerah Pembangunan Sarana Jaya.

3. Bahwa bangunan tersebut didirikan berdasarkan Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta tentang Izin Mendirikan Bangunan Tanggal 15-02-1991 No. 1969/IMB/1991 yang dikeluarkan oleh Kepala Dinas Pengawasan Pembangunan Kota Jakarta.

4. Bahwa tanah dan bangunan tersebut telah diletakkan sita eksekusi oleh Pengadilan Negeri Jakarta Utara sesuai Surat Pemberitahuan Eksekusi Lelang No. W10.U4-99/HK.02/XII/2010 Tanggal 08 Januari 2010 berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara tanggal 19 Nopember 2008 No. 21/EKS/2008/PN.JKT.UT. Jo. No. 285/PDT.G/2007/PN.JKT.UT. yang sebelum-nya telah diletakkan sita jaminan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Jakarta Utara sesuai Berita Acara Sita Jaminan Tanggal 20 Februari 2008 No. 03/CB/2008/PN. JKT.UT. berdasarkan Penetapan Ketua Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara tanggal 11 Februari 2008 No. 285/PDT.G/ 2007/PN.JKT.UT..

5. Bahwa sita eksekusi / sita jaminan tersebut dilakukan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Utara dalam rangka memenuhi amar putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Tanggal 31 Maret 2008 No. 285/PDT.G/2007/PN.JKT.UT. dalam perkara antara Terlawan sebagai Pemohon Eksekusi, semula Penggugat melawan Turut Terlawan I sebagai

Halaman 2 Putusan Perdata Gugatan Nomor 535/Pdt.Plw/2016/PN Jkt.Utr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Termohon Eksekusi I, semula Tergugat I dan Turut Terlawan II sebagai Termohon Eksekusi II, semula Tergugat II, yang amar putusannya menyebutkan :

## MENGADILI

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
  - Menyatakan perbuatan dari Tergugat - Tergugat telah melakukan wanprestasi ( ingkar janji ) kepada Penggugat;
  - Menghukum Tergugat I dan Tergugat II bertanggungjawab penuh untuk membayar kepada Penggugat pembayaran Spare Part mobil sebesar Rp. 526.973.938,-;
  - Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng membayar bunga sebesar Rp. 3 % ( tiga persen ) setiap bulan dari Rp. 526.973.938,- terhitung sejak tanggal gugatan ini diajukan ke Pengadilan Negeri Jakarta Utara;
  - Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (conservatoir beslag) sebagaimana tersebut pada Penetapan Sita Jaminan No. 03/CB/2008/PN.JKT.UT. Jo. 285/PDT.G/2007/PN.JKT.UT., Berita Acara Sita Jaminan tertanggal 20 Februari 2008 dan Berita Acara Sita Jaminan No. 03/Del/CB/ 2008/PN.BKS. Jo. No. 285/PDT.G/2007/PN.JKT.UT. tertanggal 5 Maret 2008;
  - Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng sebesar Rp. 1.234.000,-;
  - Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;
6. Bahwa Turut Terlawan I dan Turut Terlawan II merupakan pemilik dan penanggung jawab dari Perusahaan / Toko "Sumber Baru Motor" yang berdomisili di Ruko Grand Center Kav. 1 No. 88 A, RT. 001, RW. 016, Jalan Raya Kali Malang Caman, Desa Joko Sampurna, Kec. Bekasi Barat, yang berusaha dibidang penjualan spare part, sedangkan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II ketika itu bertempat tinggal di Blok L No. 17, RT. 003, RW. 018, Kelurahan Sunter Agung, Kecamatan Tanjung Priok, Jakarta Utara.
7. Bahwa bertempat tinggalnya Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II di Blok L No. 17, RT. 003, RW. 018, Kelurahan Sunter Agung, Kecamatan Tanjung Priok, Jakarta Utara karena Pelawan telah memintanya kepada Turut Terlawan I dan Turut Terlawan II untuk menempati bangunan rumah tinggal tersebut berhubung Turut Terlawan II adalah adik kandung Pelawan.

Halaman 3 Putusan Perdata Gugatan Nomor 535/Pdt.Plw/2016/PN Jkt.Utr



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

8. Bahwa tanah dan bangunan yang telah disita eksekusi / sita jaminan tersebut, bangunannya adalah milik / kepunyaan Pelawan berdasarkan Akta Jual Beli Rumah dan Pemindahan Hak No. 32 Tanggal 25 Februari 1995, sedangkan tanahnya adalah tanah milik / kepunyaan Negara / Pemerintah Daerah Khusus Ibukota Jakarta / Perusahaan Daerah Pembangunan Sarana Jaya berdasarkan Surat Izin Penunjukan Penggunaan Tanah (Sementara) Tanggal 12-04-1990 No. 418/1/711.52.

9. Bahwa sita eksekusi / sita jaminan tersebut telah menimbulkan kerugian kepada Pelawan sebagai pihak ketiga karena menurut hukum proses penyelesaian suatu perkara tidak boleh menimbulkan kerugian kepada pihak ketiga yang tidak ikut menjadi pihak dalam perkara. Prinsip kontrak partai (party contract) yang digariskan Pasal 1340 KUHPerduta yang menegaskan perjanjian hanya mengikat kepada para pihak yang membuatnya, berlaku juga dalam proses penyelesaian perkara, yang hanya mengikat kepada pihak Penggugat dan pihak Tergugat saja, dan sita eksekusi / sita jaminan yang telah letakkan tidak boleh merugikan pihak ketiga atau pihak lain yang tidak terlibat sebagai pihak dalam perkara yang bersangkutan. Pengabulan dan pelaksanaan sita eksekusi / sita jaminan dalam suatu perkara hanya terbatas terhadap harta kekayaan Tergugat dan tidak boleh melampaui terhadap harta kekayaan pihak ketiga.

10. Bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Utara dalam perkara No. 285/PDT.G/2007/ PN.JKT.UT. tidak seharusnya melakukan sita jaminan terhadap tanah dan bangunan tersebut karena faktanya tanah dan bangunan tersebut bukan milik / kepunyaan Turut Terlawan I dan Turut Terlawan II.

11. Bahwa disamping bangunan rumah tinggal merupakan milik / kepunyaan Pelawan, sedangkan tanahnya merupakan milik / kepunyaan Negara / Pemerintah Daerah Khusus Ibukota Jakarta / Perusahaan Daerah Pembangunan Sarana Jaya, dan menurut Pasal 50 Undang Undang No. 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara, barang-barang bergerak / tidak bergerak milik negara / daerah dan / atau dikuasai oleh negara / daerah dilarang dilakukan penyitaan oleh pihak manapun. Begitupun menurut Putusan Mahkamah Agung No. 2539 K/PDT/1985 Tanggal 30-7-1985, barang-barang milik negara dilarang disita, maka dengan demikian sita eksekusi / sita jaminan yang telah dilakukan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Utara tersebut sangat bertentangan dengan Undang-Undang maupun Jurisprudensi, dan sita eksekusi / sita jaminan tersebut merupakan

Halaman 4 Putusan Perdata Gugatan Nomor 535/Pdt.Plw/2016/PN Jkt. Utr



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kesalahan, kekeliruan dan ketidakcermatan yang telah dilakukan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Utara, sehingga sita eksekusi / sita jaminan tersebut demi hukum harus diangkat.

**12.** Bahwa Pelawan pernah mengajukan gugatan terhadap sita eksekusi / sita jaminan dalam perkara No. 42/PDT.G/2010/PN.JKT.UT. dan No. 577/PDT.G/2015/PN. JKT.UTR. Namun Pengadilan Negeri Jakarta Utara dalam putusannya tanggal 30 Agustus 2010 dan tanggal 25 Agustus 2016 telah memberikan putusan, yang amarnya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke verklaard). Alasan / pendapat kedua Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara tersebut menyebutkan bahwa **sangat keliru atau tidak tepat apabila Penggugat mengajukan dalam bentuk gugatan. Seharusnya perkara tersebut diajukan dalam bentuk bantahan atau perlawanan.**

**13.** Bahwa oleh karena putusan dalam perkara No. 42/PDT.G/2010/PN.JKT.UT. dan No. 577/PDT.G/2015/PN.JKT.UTR., dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke verklaard), maka Pelawan masih diperkenankan mengajukan perlawanan terhadap sita eksekusi / sita jaminan tersebut, karena dalam perkara No. 42/PDT.G/2010/PN.JKT.UT. dan No. 577/PDT.G/2015/PN.JKT.UTR., Pengadilan Negeri Jakarta Utara belum memeriksa dan mengadili pokok perkaranya.

**14.** Bahwa Mahkamah Agung dalam putusannya Tanggal 28-04-1993 No. 3089 K/PDT/1991 menjelaskan, sita jaminan (CB) yang diletakkan diatas milik pihak ketiga memberi hak kepada pemiliknya untuk mengajukan derden verzet. Namun derden verzet atas sita jaminan tersebut dapat diajukan pemilik selama perkara yang dilawan tersebut belum memperoleh putusan yang berkekuatan hukum tetap, sedangkan Mahkamah Agung dalam putusannya Tanggal 30-05-1991 No. 996 K/PDT/1989 menjelaskan, apabila perkara yang dilawan sudah memperoleh putusan yang berkekuatan hukum tetap, maka upaya hukum yang dapat dilakukan oleh pihak ketiga atas penyitaan tersebut, bukan derden verzet, tetapi berbentuk gugatan perdata biasa. Derden verzet yang diajukan atas sita jaminan yang diletakkan Pengadilan Negeri dalam suatu perkara perdata dapat dibenarkan selama putusan perkara yang dilawan (perkara pokok) belum memperoleh kekuatan hukum tetap serta sita jaminan tersebut belum diangkat.

**15.** Bahwa oleh karena sita eksekusi / sita jaminan tersebut belum diangkat, maka sudah tepat dan benar jika Pelawan mengajukan perlawanan pihak ketiga (darden verzet) ini seperti yang Pelawan lakukan dalam perkara ini.

Halaman 5 Putusan Perdata Gugatan Nomor 535/Pdt.Plw/2016/PN Jkt.Utr





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

16. Bahwa perlawanan ini diajukan berdasarkan bukti- bukti yang kuat dan autentik, maka sudah selayaknya jika putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada verzet, banding maupun kasasi (uitvoerbaar bij voorraad).

Maka berdasarkan dalil-dalil Pelawan tersebut diatas, mohon kiranya kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara cq Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memberikan putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan perlawanan Pelawan untuk seluruhnya.
2. Menyatakan bahwa Pelawan adalah Pelawan yang benar.
3. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum Akta Jual Beli Rumah dan Pemindahan Hak No. 32 Tanggal 25 Februari 1995 yang dibuat oleh Notaris Refizal, SH.
4. Menyatakan bangunan rumah tinggal permanen, seluas 96 M2, berlantai 2 (dua), dinding tembok, berlantai ubin keramik, atap genteng, terletak di Blok L No. 17, RT. 003, RW. 018, Kelurahan Sunter Agung, Kecamatan Tanjung Priok, Jakarta Utara, dengan batas-batas :
  - Sebelah Selatan : Jalan STS Blok L
  - Sebelah Barat : Rumah Blok L No. 18
  - Sebelah Utara : Rumah Orang Lain
  - Sebelah Timur : Rumah Blok L No. 16

adalah **milik / kepunyaan Pelawan**.

5. Menyatakan sita eksekusi / sita jaminan terhadap tanah dan bangunan rumah tinggal permanen, seluas 96 M2, berlantai 2 (dua), dinding tembok, berlantai ubin keramik, atap genteng, terletak di Blok L No. 17, RT. 003, RW. 018, Kelurahan Sunter Agung, Kecamatan Tanjung Priok, Jakarta Utara, dengan batas-batas :
  - Sebelah Selatan : Jalan STS Blok L
  - Sebelah Barat : Rumah Blok L No. 18
  - Sebelah Utara : Rumah Orang Lain
  - Sebelah Timur : Rumah Blok L No. 16

yang telah diletakkan Sita Eksekusi oleh Pengadilan Negeri Jakarta Utara sesuai Surat Pemberitahuan Eksekusi Lelang No. W10.U4-99/HK.02/XII/2010 Tanggal 08 Januari 2010 berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara tanggal 19 Nopember 2008 No. 21/EKS/2008/PN.JKT.UT. Jo. No. 285/PDT.G/ 2007/PN.JKT.UT. yang sebelumnya telah diletakkan Sita Jaminan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Jakarta Utara sesuai Berita Acara Sita Jaminan Tanggal 20

Halaman 6 Putusan Perdata Gugatan Nomor 535/Pdt.Plw/2016/PN Jkt.Utr



Februari 2008 No. 03/CB/2008/PN.JKT.UT. Jo. No. 285/PDT.G/2007/PN.JKT. UT. berdasarkan Penetapan Ketua Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara tanggal 11 Februari 2008 No. 285/PDT.G/2007/PN.JKT.UT. adalah **Tidak Sah dan Tidak Berharga**.

**6. Mengangkat sita eksekusi / sita jaminan** terhadap tanah dan bangunan rumah tinggal permanen, seluas 96 M2, berlantai 2 (dua), dinding tembok, berlantai ubin keramik, atap genteng, terletak di Blok L No. 17, RT. 003, RW. 018, Kelurahan Sunter Agung, Kecamatan Tanjung Priok, Jakarta Utara, dengan batas-batas :

- Sebelah Selatan : Jalan STS Blok L
- Sebelah Barat : Rumah Blok L No. 18
- Sebelah Utara : Rumah Orang Lain
- Sebelah Timur : Rumah Blok L No. 16

yang telah diletakkan Sita Eksekusi oleh Pengadilan Negeri Jakarta Utara sesuai Surat Pemberitahuan Eksekusi Lelang No. W10.U4-99/HK.02/XII/2010 Tanggal 08 Januari 2010 berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara tanggal 19 Nopember 2008 No. 21/EKS/2008/PN.JKT.UT. Jo. No. 285/PDT.G/ 2007/PN.JKT.UT. yang sebelumnya telah diletakkan Sita Jaminan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Jakarta Utara sesuai Berita Acara Sita Jaminan Tanggal 20 Februari 2008 No. 03/CB/2008/PN.JKT.UT. Jo. No. 285/PDT.G/2007/PN.JKT. UT. berdasarkan Penetapan Ketua Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara tanggal 11 Februari 2008 Jo. No. 285/PDT.G/2007/PN.JKT.UT..

**7. Memerintahkan kepada Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Utara untuk “mengangkat sita eksekusi / sita jaminan”** terhadap tanah dan bangunan rumah tinggal permanen, seluas 96 M2, berlantai 2 (dua), dinding tembok, berlantai ubin keramik, atap genteng, terletak di Blok L No. 17, RT. 003, RW. 018, Kelurahan Sunter Agung, Kecamatan Tanjung Priok, Jakarta Utara, dengan batas-batas :

- Sebelah Selatan : Jalan STS Blok L
- Sebelah Barat : Rumah Blok L No. 18
- Sebelah Utara : Rumah Orang Lain
- Sebelah Timur : Rumah Blok L No. 16

yang telah diletakkan Sita Eksekusi oleh Pengadilan Negeri Jakarta Utara sesuai Surat Pemberitahuan Eksekusi Lelang No. W10.U4-99/HK.02/XII/2010 Tanggal 08 Januari 2010 berdasarkan Penetapan

Halaman 7 Putusan Perdata Gugatan Nomor 535/Pdt.Plw/2016/PN Jkt.Utr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara tanggal 19 Nopember 2008 No. 21/EKS/2008/PN.JKT.UT. Jo. No. 285/PDT.G/ 2007/PN.JKT.UT. yang sebelumnya telah diletakkan Sita Jaminan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Jakarta Utara sesuai Berita Acara Sita Jaminan Tanggal 20 Februari 2008 No. 03/CB/2008/PN.JKT.UT. Jo. No. 285/PDT.G/2007/PN.JKT. UT. berdasarkan Penetapan Ketua Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara tanggal 11 Februari 2008 Jo. No. 285/PDT.G/2007/PN.JKT.UT..

8. Menyatakan putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada verzet, banding maupun kasasi (uitvoerbaar bij voorraad).
9. Menghukum Turut Terlawan I dan Turut Terlawan II agar supaya mematuhi / dan mentaati putusan perkara ini.
10. Menghukum Terlawan untuk membayar biaya perkara.

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditentukan para pihak yang hadir dipersidangan yaitu : Pelawan hadir kuasanya yaitu Supandi Suardi, S.H., sedangkan untuk Terlawan hadir kuasanya yaitu Sudirman Sinaga, S.H., dan kawan-kawan berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 05 Desember 2016, sedangkan Turut Terlawan I dan Turut Terlawan II tidak pernah datang dipersidangan dan tidak pula menyuruh wakil/kuasanya yang sah untuk hadir dipersidangan walaupun telah dipanggil secara sah dan patut menurut hukum yaitu panggilan umum surat kabar Rakyat Merdeka tanggal 24 Februari 2017 dan tanggal 30 Maret 2017, oleh karena itu pemeriksaan perkara ini dilanjutkan tanpa hadirnya Turut Terlawan I dan Turut Terlawan II;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengusahakan agar para pihak menempuh perdamaian dengan jalan Mediasi sesuai dengan perma No. 1 tahun 2016, dan telah menunjuk Mediator RAMSES PASATIBU.SH.MH Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara, namun upaya perdamaian tidak berhasil, maka pemeriksaan perkara ini dilanjutkan dengan pembacaan perlawanan, dimana Pelawan menyatakan tetap pada perlawanannya dan tidak ada perubahan;

Menimbang, bahwa atas perlawanan Pelawan tersebut, pihak Terlawan telah mengajukan jawabannya sebagai berikut :

## DALAM EKSEPSI

### **Perlawanan Kabur**

1. Bahwa Terlawan, secara tegas menolak seluruh dalil-dalil perlawanan yang diajukan Pelawan baik dalil-dalil dalam Posita maupun Petitumnya,

Halaman 8 Putusan Perdata Gugatan Nomor 535/Pdt.Plw/2016/PN Jkt.Utr





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terkecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya dibawah ini;

2. Bahwa Tertawan adalah suatu badan hukum. perseroan terbatas yang didirikan sesuai dengan ketentuan hukum Indonesia yang mempunyai kantor-kantor cabang di beberapa kota, termasuk kantor cabang Jakarta yang beralamat di Jalan RE Martadinata Ruko Permata Ancol Blok 0 No. 32. Pademangan - Jakarta Utara yang bergerak di bidang usaha penjualan spareparts kendaraan bermotor;

3. Bahwa yang menjadi "Objek Perkara" dalam perkara *a quo* adalah sebidang tanah dan bangunan rumah permanent berlantai 2 (dua) dengan dinding tembok dan dicat berlantai ubin keramik, atas genteng yang terletak dan dikenal umum di Blok L No. 17 RT 003/RW 008, Kelurahan Sunter Agung, Kecamatan Tanjung Priok, Jakarta Utara dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah depan / selatan : Jalan STS Blok L;
- Sebelah kanan / barat : Rumah Blok L No. 18;
- Sebelah belakang / utara : Rumah orang lain;
- Sebelah kiri / timur : Rumah Blok L No. 16;

4. Bahwa mengenai Perlawanan Pelawan atas peletakan Sita Eksekusi / Sita Jaminan terhadap objek perkara, didalam dalil perlawanannya hanya terdapat kronologis mengenai letak objek perkara, dan apa yang dilakukan terhadap objek perkara tersebut. Sedangkan bagaimana asal mula objek perkara bisa diletakkan sita jaminan/sita eksekusi tidak ada dijelaskan Pelawan di dalam perlawanannya. Pelawan hanya menerangkan sebatas, 'Penyitaan dilakukan semata mata untuk memenuhi amar putusan perkara terdahulu'. Apa hubungan perkara terdahulu dengan Pelawan dan objek perkara, seharusnya juga menjadi dalil perlawanan Pelawan agar perlawanan Pelawan lebih jelas duduk permasalahannya. Oleh karena itu, perlawanan Pelawan kabur (*Obscuur libel*) dan sangatlah tidak beralasan hukum sehingga sudah sepatutnya untuk ditolak;

## Perlawanan Kurang Pihak

5. Bahwa BENAR terhadap objek perkara, Pengadilan Negeri Jakarta Utara telah mengeluarkan PENETAPAN Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor : 21/Eks/2008/PN.JKT.UT Jo. Nomor 285/PDT.G/2007/PN.JKT.UT dan Surat Pemberitahuan Eksekusi Lelang No. W-10-U4- 99/HK.02/XII/2010 tanggal 8 Januari 2010 yang dilakukan untuk memenuhi amar putusan perkara perdata No.

Halaman 9 Putusan Perdata Gugatan Nomor 535/Pdt.Plw/2016/PN Jkt.Utr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

285/PDT.G/2007/PN.JKT.UT antara PT. Autostar Mandiri Teknotama melawan Fransiska alias Suci Nilawaty sebagai Turut Terlawan I dan Haryanto sebagai Turut Terlawan II;

6. Bahwa dalam hal ini, Pengajuan perlawanan oleh Pelawan tidak tepat karena objek perkara dalam perkara a quo saat ini telah memasuki tahap "eksekusi lelang" dengan perantara Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Jakarta II. Selain itu juga untuk mencapai tahap lelang juga telah melibatkan Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara dan banyak pihak lainnya. Oleh karena perlawanan yang diajukan oleh Pelawan merupakan perlawanan atas penyitaan objek perkara, maka seharusnya Pelawan juga turut mengikutsertakan pihak-pihak lain yang membantu terlaksananya proses lelang eksekusi terhadap pokok perkara;

7. Bahwa dengan tidak diikutsertakannya pihak-pihak lain dalam perlawanan perkara a quo, maka perlawanan Pelawan ini kurang pihak dan tidak dapat diterima dan sangat tidak berdasarkan hukum, maka untuk itu sangat beralasan kiranya Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini menyatakan perlawanan Pelawan dinyatakan ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*Met Onvankelijk verklaard*);

## **Perlawanan Daluarsa**

8. Bahwa dalil Pelawan pada point 12 dan 13 yang pada intinya menyatakan, "Pelawan masih dipekenankan mengajukan perlawanan terhadap sita eksekusi / sita jaminan karena dalam perkara terdahulu Pengadilan Negeri Jakarta Utara belum memeriksa dan mengadili pokok perkaranya";

9. Bahwa Pelawan dalam dalilnya memang telah tepat dalam menjelaskan dasar hukum pengajuan perlawanan pihak ketiga (*derden verzet*). Tetapi dalam hal ini Pelawan telah keliru dalam memaknai dasar hukum yang dipergunakan tersebut. Putusan Mahkamah Agung Tanggal 28-04-1993 No. 3089 K/PDT/1991 yang menjelaskan sita jaminan (CB) yang diletakkan diatas milik pihak ketiga memberi hak kepada pemiliknya untuk mengajukan *derden verzet*, namun *derden verzet* atas sita jaminan dapat diajukan pemilik selama perkara yang dilawan tersebut belum memperoleh putusan yang berkekuatan hukum tetap. Selanjutnya Mahkamah Agung dalam putusannya Tanggal 30-05-1991 No. 996 K/PDT/1989 menjelaskan, apabila perkara yang dilawan sudah

Halaman 10 Putusan Perdata Gugatan Nomor 535/Pdt.Plw/2016/PN Jkt.Utr



memperoleh putusan yang berkekuatan hukum tetap, maka upaya yang dapat dilakukan oleh pihak ketiga atas penyitaan tersebut bukan derden verzet, tetapi berbentuk gugatan perdata biasa. Derden verzet yang diajukan atas sita jaminan yang diletakkan Pengadilan Negeri dalam suatu perkara perdata dapat dibenarkan selama putusan perkara yang dilawan belum memperoleh kekuatan hukum tetap serta sita jaminan tersebut belum diangkat;

10. Bahwa berdasarkan kedua putusan tersebut, derden verzet hanya dapat diajukan selama putusan perkara yang dilawan belum memperoleh kekuatan hukum tetap serta sita jaminan belum diangkat. Sedangkan terhadap perkara yang dilawan saat ini telah memasuki tahap "eksekusi lelang" dengan perantaraan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Jakarta II yang notabene sudah memperoleh kekuatan hukum tetap, maka perlawanan Pelawan ini sudah lewat waktu (daluwarsa) dan tidak dapat diterima. Oleh karena itu sangat beralasan kiranya Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini menyatakan perlawanan Pelawan dinyatakan ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk verklaard*);

#### **DALAM POKOK PERKARA**

Bahwa segala sesuatu yang telah diuraikan Terlawan pada bagian Eksepsi diatas, secara mutatis

mutandis supaya tidak diulangi lagi, mohon dianggap telah diulang dan dimasukkan kembali pada bagian pokok perkara sebagai berikut:

1. Bahwa Terlawan menolak secara tegas seluruh dalil-dalil perlawanan yang diajukan Pelawan terhadap Terlawan, baik dalil-dalil posita maupun petitumnya, terkecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya dalam Pokok Perkara ini;
2. Bahwa Terlawan adalah suatu badan hukum, perseroan terbatas yang didirikan sesuai dengan ketentuan hukum Indonesia yang berkantor pusat di Kota Medan dan mempunyai kantor-kantor cabang di beberapa kota di Indonesia, termasuk kantor cabang di Jakarta yang beralamat di Jalan RE Martadinata Ruko Permata Ancol Blok 0 No. 32, Pademangan - Jakarta Utara yang bergerak di bidang usaha penjualan spareparts kendaraan bermotor;



3. Bahwa yang menjadi "Objek Perkara" dalam perkara *a quo* adalah sebidang tanah dan bangunan rumah permanent berlantai 2 (dua) dengan dinding tembok dan dicat berlantai ubin keramik, atas genteng yang terletak dan dikenal umum di Blok L No. 17 RT 003/RW 008, Kelurahan Sunter Agung, Kecamatan Tanjung Priok, Jakarta Utara dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah depan / selatan : Jalan STS Blok L;
- Sebelah kanan / barat : Rumah Blok L No. 18;
- Sebelah belakang / utara : Rumah orang lain;
- Sebelah kiri / timur : Rumah Blok L No. 16;

4. Bahwa mengenai Perlawanan Pelawan atas peletakan Sita Eksekusi / Sita Jaminan terhadap objek perkara, didalam dalil perlawanannya hanya terdapat kronologis mengenai letak objek perkara, dan apa yang dilakukan terhadap objek perkara tersebut. Sedangkan bagaimana asal mula objek perkara bisa diletakkan sita jaminan/sita eksekusi tidak ada dijelaskan Pelawan di dalam perlawanannya. Pelawan hanya menerangkan sebatas, 'Penyitaan dilakukan semata mata untuk memenuhi amar putusan perkara terdahulu'. Apa hubungan perkara terdahulu dengan Pelawan dan objek perkara, seharusnya juga menjadi dalil perlawanan Pelawan agar perlawanan Pelawan lebih jelas duduk permasalahannya. Oleh karena itu, perlawanan Pelawan kabur (*Obscuur libel*) dan sangatlah tidak beralasan hukum sehingga sudah sepatutnya untuk ditolak;

#### **PERLAWANAN KURANG PIHAK**

5. Bahwa BENAR terhadap objek perkara sebagaimana yang disebutkan pada point 4 dan 5, Pengadilan Negeri Jakarta Utara telah mengeluarkan PENETAPAN Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor : 21/Eks/2008/PN.JKT.UT Jo. Nomor 285/PDT.G/2007/PN.JKT.UT dan Surat Pemberitahuan Eksekusi Lelang No. W-10-U4-99/HK.02/XII/2010 tanggal 8 Januari 2010 yang dilakukan untuk memenuhi amar putusan perkara perdata dengan No. 285/PDT.G/2007/PN.JKT.UT antara PT. Autostar Mandiri Teknotama melawan Fransiska alias Suci Nilawaty sebagai Turut Terlawan I dan Haryanto sebagai Turut Terlawan II;

6. Bahwa dalam hal ini, Pengajuan perlawanan oleh Pelawan tidak tepat karena objek perkara dalam perkara *a quo* saat ini telah memasuki tahap "eksekusi lelang" dengan perantaraan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara

Halaman 12 Putusan Perdata Gugatan Nomor 535/Pdt.Plw/2016/PN Jkt. Utr



dan Lelang Jakarta II. Selain itu juga untuk mencapai tahap lelang juga telah melibatkan Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara dan banyak pihak lainnya. Oleh karena perlawanan yang diajukan oleh Pelawan merupakan perlawanan atas penyitaan objek perkara, maka seharusnya Pelawan juga turut mengikutsertakan pihak-pihak lain yang membantu terlaksananya proses lelang eksekusi terhadap pokok perkara;

7. Bahwa dengan tidak diikutsertakannya pihak-pihak lain dalam perlawanan perkara a quo, maka perlawanan Pelawan ini kurang pihak dan tidak dapat diterima dan sangat tidak berdasarkan hukum, maka untuk itu sangat beralasan kiranya Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini menyatakan perlawanan Pelawan dinyatakan ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*Met Onvankelijk verklaard*);

#### **Perlawanan Daluwarsa**

8. Bahwa dalil Pelawan pada point 12 dan 13 yang pada intinya menyatakan, "Pelawan masih dipekenankan mengajukan perlawanan terhadap sita eksekusi / sita jaminan karena dalam perkara terdahulu Pengadilan Negeri Jakarta Utara belum memeriksa dan mengadili pokok perkaranya";

9. Bahwa Pelawan dalam dalilnya memang telah tepat dalam menjelaskan dasar hukum pengajuan perlawanan pihak ketiga (*derden verzet*). Tetapi dalam hal ini Pelawan telah keliru dalam memaknai dasar hukum yang dipergunakan tersebut. Putusan Mahkamah Agung Tanggal 28-04-1993 No. 3089 K/PDT/1991 yang menjelaskan sita jaminan (CB) yang diletakkan diatas milik pihak ketiga memberi hak kepada pemiliknya untuk mengajukan *derden verzet*, namun *derden verzet* atas sita jaminan dapat diajukan pemilik selama perkara yang dilawan tersebut belum memperoleh putusan yang berkekuatan hukum tetap. Selanjutnya Mahkamah Agung dalam putusannya Tanggal 30-05-1991 No. 996 K/PDT/1989 menjelaskan, apabila perkara yang dilawan sudah memperoleh putusan yang berkekuatan hukum tetap, maka upaya yang dapat dilakukan oleh pihak ketiga atas penyitaan tersebut bukan *derden verzet*, tetapi berbentuk gugatan perdata biasa. *Derden verzet* yang diajukan atas sita jaminan yang diletakkan Pengadilan Negeri dalam suatu perkara perdata dapat dibenarkan selama putusan perkara yang dilawan





belum memperoleh kekuatan hukum tetap serta sita jaminan tersebut belum diangkat;

10. Bahwa berdasarkan kedua putusan tersebut, derden verzet hanya dapat diajukan selama putusan perkara yang dilawan belum memperoleh kekuatan hukum tetap serta sita jaminan belum diangkat. Sedangkan terhadap perkara yang dilawan saat ini telah memasuki tahap "eksekusi lelang" dengan perantara Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Jakarta II yang notabene sudah memperoleh kekuatan hukum tetap, maka perlawanan Pelawan ini sudah lewat waktu (daluwarsa) dan tidak dapat diterima. Oleh karena itu sangat beralasan kiranya Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini menyatakan perlawanan Pelawan dinyatakan ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk verklaard*);

#### DALAM POKOK PERKARA

Bahwa segala sesuatu yang telah diuraikan Terlawan pada bagian Eksepsi diatas, secara mutatis mutandis supaya tidak diulangi lagi, mohon dianggap telah diulang dan dimasukkan kembali pada bagian pokok perkara sebagai berikut:

1. Bahwa Terlawan menolak secara tegas seluruh dalil-dalil perlawanan yang diajukan Pelawan terhadap Terlawan, baik dalil-dalil posita maupun petitumnya, terkecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya dalam Pokok Perkara ini;
2. Bahwa Terlawan, secara tegas menolak seluruh dalil-dalil perlawanan yang diajukan Pelawan baik dalil-dalil dalam Posita maupun Petitumnya, terkecuali terhadap hal-hal yang diakui. secara tegas kebenarannya di bawah ini;
3. Bahwa Terlawan adalah suatu badan hukum, perseroan terbatas yang didirikan sesuai dengan ketentuan hukum Indonesia yang berkantor pusat di Kota Medan dan mempunyai kantor-kantor cabang di beberapa kota di Indonesia, termasuk kantor cabang di Jakarta yang beralamat di Jalan RE Martadinata Ruko Permata Ancol Blok 0 No. 32, Pademangan - Jakarta Utara yang bergerak di bidang usaha penjualan spareparts kendaraan bermotor;



4. Bahwa yang menjadi "Objek Perkara" dalam perkara *a quo* adalah sebidang tanah dan bangunan rumah permanent berlantai 2 (dua) dengan dinding tembok dan dicat berlantai ubin keramik, atas genteng yang terletak dan dikenal umum di Blok L No. 17 RT 003/RW 008, Kelurahan Sunter Agung, Kecamatan Tanjung Priok, Jakarta Utara dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah depan / selatan : Jalan STS Blok L;
- Sebelah kanan / barat : Rumah Blok L No. 18;
- Sebelah belakang / utara : Rumah orang lain;
- Sebelah kiri / timur : Rumah Blok L No. 16;

5. Bahwa BENAR terhadap objek perkara sebagaimana yang disebutkan pada point 4 dan 5, Pengadilan Negeri Jakarta Utara telah mengeluarkan PENETAPAN Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor : 21/Eks/2008/PN.JKT.UT Jo. Nomor 285/PDT.G/2007/PN.JKT.UT dan Surat Pemberitahuan Eksekusi Lelang No. W-10-U4-99/HK.02/XII/2010 tanggal 8 Januari 2010 yang dilakukan untuk memenuhi amar putusan perkara perdata dengan No. 285/PDT.G/2007/PN.JKT.UT antara PT. Autostar Mandiri Teknotama melawan Fransiska alias Suci Nilawaty sebagai Turut Terlawan I dan Haryanto sebagai Turut Terlawan II;

6. Bahwa sebagaimana yang disebutkan pada point 5 diatas, pada perkara perdata No. 28S/PDT.G/2007/PN.JKT.UT, yang ditarik selaku Turut Terlawan I dan Turut Terlawan II merupakan pemilik dan penanggung jawab Toko Sumber Baru Motor yang beralamat dan berdomisili di Blok L No. 17 RT. 3 / RW 18 Kel. Sunter Agung Tanjung Priok Jakarta Utara [*alamat yang sama dengan letak objek perkara a quo*];

7. Bahwa letak kecurigaan Terlawan disini ialah pada dalil perlawanan Pelawan point 7 yang menyebutkan Pelawan telah meminta Turut Terlawan I dan Turut Terlawan II untuk menempati bangunan rumah tinggal berhubung Turut Terlawan II adalah adik kandung Pelawan. Apabila Turut Terlawan II benar adik kandung Pelawan yang hanya menumpang tinggal di bangunan rumah tinggal Pelawan, kenapa sejak awal perkara diajukan Pelawan, tidak pernah ada sanggahan dari Turut Terlawan II bahwa benar bangunan rumah tinggal tersebut adalah kepunyaan Pelawan, bahkan sampai saat itu Turut Terlawan II tidak diketahui lagi keberadaannya, apakah hal ini disengaja diatur untuk menghindari pelunasan hutang kepada Terlawan atau memang



seperti ini kenyataannya. Lalu apakah logika, apabila seorang kakak tidak mengetahui keberadaan Adik kandungnya setelah sekian lama perkara aquo berjalan dan baru sekarang Pelawan melakukan perlawanan;.

8. Bahwa selanjutnya apabila dihubungkan dengan realita yang ada Pelawan beralamat dan berdomisili di Jalan Dr. Saharjo No. 321 Jakarta Selatan, sedangkan bangunan yang Pelawan akui kepemilikannya dipergunakan dan dikuasai oleh Turut Terlawan II (i.c. Adik kandung Pelawan) telah dijadikan sebagai tempat usaha berbentuk Toko yang meiakukan aktifitas jual beli serta diketahui pemilik bangunan oleh khalayak ramai merupakan asset dari Turut Terlawan I dan Turut Terlawan II;

9. Bahwa Pelawan dalam perlawanannya point 8 sampai dengan 11 yang intinya menyatakan, "mengenai kepemilikan atas bangunan berdasarkan Akta Jual Beli Rumah dan Pemindahan Hak Nomor 32 Tanggal 25 Februari 1995 sedangkan tanahnya merupakan tanah milik/kepunyaan Negara/pemerintah sehingga tidak seharusnya dilakukan sita jaminan terhadap tanah dan bangunan tersebut karena fakta lainnya tanah dan bangunan tersebut bukan milik / kepunyaan Turut Terlawan I dan Turut Terlawan II.";

10. Bahwa apabila disimpulkan letak kerugian Pelawan selaku Pihak Ketiga dan juga keabsahan kepemilikan bangunan Pihak Ketiga, harus melalui proses pembuktian yang lebih lanjut mengenai status kepemilikan objek perkara di Badan Pertanahan Nasional QQ Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara dan juga pihak lain yang terkait, mengingat masih kaburnya/tidak jelas kepemilikan objek perkara yang dimiliki oleh Pelawan. Sebagai alas hak yang sah, sebagaimana tertuang dalam Undang - Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 pada Pasal 23, 32 dan 38 yang menyebutkan, "keharusan untuk meiakukan pendaftaran tanah sebagai asas publisitas terhadap khalayak ramai" dan memiliki alas hak yang sah tertuang dalam Pasal 20 ayat 1 UUPA yang menyebutkan "Hak milik adalah hak yang turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah ";

11. Bahwa menurut Terlawan, keterangan yang disampaikan Pelawan dalam posita perlawanannya adalah keterangan yang berupaya untuk meyakinkan Majelis Hakim a quo, bahwa objek tersebut adalah miliknya, namun apabila dilihat dari dasar kepemilikan yang diajukan oleh Pelawan hanya Akta Notaris yang bertitel Jual Beli Rumah dan Pemindahan Hak Nomor 32 sehingga apa

Halaman 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 535/Pdt.Plw/2016/PN Jkt.Utr



yang dilakukan Pelawan jelas - jelas hanya untuk memperlambat jalannya proses lelang terhadap objek yang dimohonkan lelang dalam perkara ini, dan patut disimpulkan perlawanan yang diajukan Pelawan sangat tidak berdasarkan hukum dan untuk itu dimohonkan kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini agar dalil perlawanan Pelawan yang menjelaskan kepemilikannya atas objek perkara dapat dinyatakan ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*Met Onvankelijik verklaard*);

12. Bahwa terhadap perkara a quo, pada bulan November 2015, Pelawan pernah mengajukan perdamaian kepada Terlawan dengan cara meiakukan pembayaran ganti rugi kepada Terlawan sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah). Akan tetapi permintaan Pelawan saat itu, Pelawan mau meiakukan pembayaran ganti rugi sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) bila Terlawan terlebih dahulu mengangkat sita eksekusi yang diletakkan pada objek perkara a quo yakni sebidang tanah dan bangunan rumah permanen berlantai 2 (dua) dengan dinding tembok dan dicat berlantai ubin keramik, atap genteng yang terletak dan dikenal umum di Blok L No. 17 RT 003/RW 008 Kelurahan Sunter Agung Kecamatan Tanjung Priok, Jakarta Utara dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah depan / selatan : Jalan STS Blok L;
- Sebelah kanan / barat : Rumah Blok L No. 18;
- Sebelah belakang / utara : Rumah orang lain;
- Sebelah kiri / timur : Rumah Blok L No. 16;

Selanjutnya pembayaran ganti rugi dilakukan secara bertahap kepada Terlawan;

13. Bahwa atas keinginan dan persyaratan Pelawan tersebut, perdamaian yang dikehendaki sangat tidak masuk akal, sebab pengangkatan sita dapat dilakukan ke Pengadilan Jakarta Utara bila adanya perdamaian para pihak. Perdamaian para pihak dapat dilakukan bila adanya prestasi yang dilakukan oleh pihak yang diwajibkan melakukan prestasi, sehingga perdamaian tersebut tidak dapat tercapai dan menurut hemat Terlawan hal tersebut merupakan akal-akalan Pelawan untuk mengundurkan eksekusi lelang terhadap objek perkara a quo;

1. Bahwa sebagaimana dalam point 15 diatas, dapat disimpulkan oleh Terlawan dengan diajukannya kembali gugatan dalam konteks perlawanan terhadap sita eksekusi terhadap objek perkara a quo dengan perkara No. 535/Pdt.Plw/2016/PN.Jkt.Utr tertanggal 08 November 2016,

Halaman 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 535/Pdt.Plw/2016/PN Jkt.Utr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang pada proses mediasi antara Pelawan dan Terlawan tanggal 18 Mei 2017 dimana Pelawan hanya mau melakukan pembayaran ganti rugi kepada Terlawan sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah);

2. Bahwa keinginan Pelawan yang hanya mau melakukan pembayaran ganti rugi kepada Terlawan sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) juga sangat tidak masuk akal. Sebab bila merujuk kembali ke perkara asal perselisihan antara Pelawan, Terlawan, Turut Terlawan I dan Turut Terlawan II, total kewajiban yang harus diselesaikan adalah sebesar Rp. 526.973.938,- (lima ratus dua puluh enam juta sembilan ratus tujuh puluh tiga ribu sembilan ratus tiga puluh delapan rupiah) berikut bunga sebesar 3% (tiga persen) setiap bulan terhitung sejak tanggal gugatan Terlawan diajukan ke Pengadilan Negeri Jakarta Utara dengan Registrasi Perkara No. 285/Pdt.G/2007/PN.Jkt.Utr tertanggal 31 Oktober 2007. Jadi, apabila Pelawan hanya mau melakukan pembayaran ganti rugi kepada Terlawan sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah), jelas-jelas sangat merugikan Terlawan serta Pelawan tidak ada itikad baik untuk menyelesaikan permasalahan ini;

Maka berdasarkan dalil-dalil dan uraian yang dikemukakan tersebut diatas, maka Terlawan memohon ke hadapan Yang Terhormat Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara QQ Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menolak perlawanan Pelawan atau setidak-tidaknya menyatakan perlawanan Pelawan tidak dapat diterima [*Niet Onvankelijik verklaard*], seraya mengambil Putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

## MENGADILI

### DALAM EKSEPSI

1. Menerima Eksepsi Terlawan untuk seluruhnya;
2. Menolak perlawanan Pelawan untuk seluruhnya;

### PALAM POKOK PERKARA

1. Menolak perlawanan Pelawan untuk seluruhnya;

Halaman 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 535/Pdt.Plw/2016/PN Jkt.Utr





2. Menyatakan Pelawan sebagai Pelawan yang tidak benar atau Pelawan yang salah (*Kwaad Opposant*);
3. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Reg. No. 285/Pdt.G/2007/PN.JktUt yang telah berkekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*) beserta PENETAPAN SITA EKSEKUSI dari Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor : 21/Eks/2008/PN.JKT.UT Jo. Nomor 285/PDT.G/2007/PN.JKT.UT tanggal 19 Nopember 2008 dan Surat Pemberitahuan Eksekusi Lelang No. W-10-U4-99/HK.02/XII/2010 tanggal 8 Januari 2010;
4. Menolak mengangkat Sita Jaminan / Sita Eksekusi terhadap bangunan rumah tinggal permanen, seluas 96M2, berlantai 2 (dua), dinding tembok, berlantai ubin keramik, atap genteng, terletak di Blok L No. 17 RT 003 RW 018 Kelurahan Sunter Agung Kecamatan Tanjung Priok Jakarta Utara dengan batas-batas sebagai berikut:
  - Sebelah depan / selatan : Jalan STS Blok L;
  - Sebelah kanan / barat : Rumah Blok L No. 18;
  - Sebelah belakang / utara : Rumah orang lain;
  - Sebelah kiri / timur : Rumah Blok L No. 16;
5. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu dengan serta merta (*Uit Voerbaar Bij Voorraad*), walaupun ada Perlawanan, Banding maupun Kasasi;
6. Menghukum Pelawan, Turut Terlawan I dan Turut Terlawan II agar mematuhi dan mentaati putusan perkara ini;
7. Menghukum Pelawan untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau jika Pengadilan berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo EtBono*);

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil perlawanannya Pelawan telah mengajukan bukti surat berupa :

3. Fotocopy Akta Jual Beli rumah dan Pemindahan Hak No. 32 tanggal 25 Pebruari 1995 yang dibuat oleh Notaris Refizal.SH antara Sebastian Winarno (penjual) dengan Yandri Darmadi.SH, diberi tanda P-1;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Fotocopy Surat keputusan Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta tentang Izin Mendirikan Bangunan tanggal 15-02-1991 No. 1969/IMB/1991 yang dikeluarkan oleh Kepala Dinas Pengawasan Kota Jakarta atas nama Sebastian Winarno, diberi tanda P-2;
5. Fotocopy Surat Izin Penunjukan Penggunaan Tanah (sementara) tanggal 12-04-1990 No. 418/1/711,52 yang dikeluarkan oleh Perusahaan Daerah Pembangunan Sarana Jaya atas nama Sebastian Winarno, diberi tanda P-3;
6. Fotocopy Surat pemberitahuan pajak terhitung (NOP) : 31.75.020.001.025-0144,0 TH 2008 atas nama Wajib Pajak Sebastian Winarno & Resi Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan TH 2008, diberi tanda P-4;
7. Fotocopy Surat pemberitahuan Pajak Terhitung No. 31.75.020.001.025-0144,0 TH 1990 atas nama Wajib Pajak Sebastian Winarno & Resi Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan tertanggal 10 Agustus 1993, diberi tanda P-5;
8. Fotocopy Surat pemberitahuan pajak terhitung (NOP) : 31.75.020.001.025-0144,0 TH 2008 atas nama Wajib Pajak Sebastian Winarno & Resi Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan TH 2008, diberi tanda P-6;
9. Fotocopy Surat pemberitahuan Pajak Terhitung No. 31.75.020.001.025-0144,0 TH 1990 atas nama Wajib Pajak Sebastian Winarno & Resi Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan tertanggal 10 Agustus 1993, diberi tanda P-7;
10. Fotocopy Surat pemberitahuan Pajak Terhitung TH 1991 atas nama Wajib Pajak Sebastian Winarno & surat tanda terima setoran (STTS) tertanggal 9 September 1993, diberi tanda P-8;
11. Fotocopy Surat pemberitahuan eksekusi lelang No. W10.U4-99/HK.02/XII/2010 tanggal 8 Januari 2010 dari Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara Cq Panitera, diberi tanda P-9;
12. Fotocopy Pengumuman eksekusi lelang kedua No. 21/EKS/2008/PN.JKT.UT.Jo.285/PDT.G/2007/PN.JKT.UTR .Harian Rakyat Merdeka Kamis 31 Desember 2009, diberi tanda P-10;
13. Fotocopy Penetapan eksekusi lelang kedua No. 21/EKS/2008/PN.JKT.UT. tanggal 17 Juli 2008 dari Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara, diberi tanda P-11;

Halaman 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 535/Pdt.Plw/2016/PN Jkt.Utr

#### 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

14. Fotocopy Berita Acara Sita Jaminan No. 03/CB/2008/PN.JKT.UTR. Jo No. 285/PDT.G/2007/ PN.JKT.UTR tanggal 29 Pebruari 2008 dari Juru Sita Pengadilan Negeri Jakarta Utara, diberi tanda P-12;

15. Fotocopy Salinan putusan Pengailan Negeri Jakarta Utara No. 285/PDT.G/2007/PN.JKT.UTR tanggal 31 Maret 2008, diberi tanda P-13;

Menimbang, bahwa bukti surat-surat berupa foto copy tersebut telah diberi meterai cukup, dan setelah aslinya diperlihatkan di persidangan ternyata isinya sesuai, kecuali bukti P-5, P-6, P-8, P-9, P-10, P-11, P-12, P-13 berupa fotocopy dari fotocopy;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil jawabannya, Terlawan juga telah mengajukan bukti surat sebagai berikut :

1. Fotocopy Putusan perkara Perdata No. 285/Pdt.G/2007/PN.Jkt.Utr antara PT. Autostar Mandiri Teknotama melawan Fransika dan Haryanto, diberi tanda T-1;
2. Fotocopy Putuan perkara Perdata No. 42/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Utr antara Yandri Darmady.SH lawan PT. Autostar Mandiri Teknotama, Fransika Sucinilawaty dan Haryanto ryanto, diberi tanda T-2;
3. Fotocopy Putuan perkara Perdata No. 577/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Utr antara Yandri Darmady.SH lawan PT. Autostar Mandiri Teknotama, Fransika Sucinilawaty dan Haryanto, diberi tanda T-3;
4. Fotocopy Surat tanda penerimaan Laporan. Pengaduan No. Pol 458/K/VII/2007/S.TPK tertaggal 6 Juli 2007, diberi tanda T-4;
5. Fotocopy Tanda terima dari Pengadilan Negeri Jakarta Utara untuk Surat Permohonan Pelaksanaan Lelang di Muka Umum Nomor : 108/LD-CG/AMT.JKT/IX/2008, diberi tanda T-5;
6. Fotocopy Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Utara No.21/Eks/2008? PN.Jkt/Utr Jo. Nomor 285/PDT.G/2007/PN.JKT.UTR, diberi tanda T-6;
7. Fotocopy Surat dari Pengadilan Negeri Jakarta Utara kepada Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Jakarta II perihal permintaan Hari dan Tanggal Eksekusi Lelang dan Pengurusan SKPT Ulang perkara No. 21/Eks/2008?PN.Jkt/Utr Jo. Nomor 285/PDT.G/2007/PN.JKT.UTR, diberi tanda T-7;
8. Fotocopy Harian Rakyat Merdeka hari Selasa tanggal 15 Desember 2009 perihal pengumuman Eksekusi lelang pertama, diberi tanda T-8;
9. Fotocopy Harian Rakyat Merdeka hari Selasa tanggal 31 Desember 2009 perihal pengumuman Eksekusi lelang pertama, diberi tanda T-9;

Halaman 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 535/Pdt.Plw/2016/PN Jkt.Utr



Menimbang, bahwa bukti surat-surat berupa foto copy tersebut telah diberi meterai cukup, dan setelah aslinya diperlihatkan di persidangan ternyata isinya sesuai, kecuali bukti T-4, T-5, T-6, berupa fotocopy dari fotocopy;

Menimbang bahwa atas jawaban Terlawan tersebut tertanggal 29 Mei 2017 dan Kuasa Pelawan menanggapi dengan mengajukan Replik tertanggal 5 Juli 2017 dan atas Replik Pelawan tersebut Kuasa Terlawan menanggapi kembali dengan mengajukan Duplik tertanggal 18 Juli 2017 ;

Menimbang bahwa selanjutnya Kuasa Pelawan maupun kuasa Terlawan tidak mengajukan saksi, hanya mengajukan kesimpulannya masing-masing tertanggal 16 Agustus 2017 yang diserahkan kepada Hakim Ketua Majelis yang pada pokoknya terlampir dalam berkas ;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini, maka segala sesuatu yang tersurat dalam berita acara persidangan yang sekiranya relevan untuk dijadikan bahan pertimbangan, maka ikut dipertimbangkan dalam putusan ini;

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan dari perlawanan dari Pelawan adalah sebagaimana terurai diatas;

#### **DALAM EKSEPSI**

Menimbang, bahwa dalam jawaban terhadap perlawanan Pelawan pihak Terlawan mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Perlawanan Kabur.

Bahwa didalam dalil perlawanannya hanya terdapat kronologis mengenai letak objek perkara, sedangkan mengenai asal mula objek perkara yang diletakkan sita jaminan / sita eksekusi tidak dijelaskan, yang dijelaskan semata hanya penyitaan untuk memenuhi amar putusan perkara terdahulu, Pelawan tidak menjelaskan hubungannya pelawan dengan objek perkara, oleh karena itu perlawanan menjadi kabur (obscure libel);

2. Perlawanan kurang pihak.

Bahwa objek perkara saat ini telah memasuki tahap "eksekusi lelang" oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Jakarta II, oleh karena itu semestinya perlawanan oleh Pelawan juga melibatkan / mengikut sertakan pihak-pihak lain yang membantu dalam proses lelang eksekusi dalam pokok perkara;

3. Pelawanan Daluwarsa;

Bahwa berdasarkan putusan Mahkamah Agung No. 3089K/PDT/1991 tanggal 28 April 1993 yang menyatakan sita jaminan yang diletakkan pada milik

Halaman 22 Putusan Perdata Gugatan Nomor 535/Pdt.Plw/2016/PN Jkt.Utr



pihak ketiga dapat mengajukan derden verzet sepanjang putusan belum memperoleh kekuatan hukum tetap, oleh karena itu terhadap perkara ini harusnya diajukan gugatan biasa sehingga pengajuan derden verzet telah lewat waktu (daluarsa) ;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi dari Terlawan tersebut pihak Pelawan menanggapi eksepsi-eksepsi tersebut yang pada pokoknya sebagai berikut :

**1. PERLAWANAN KABUR**

- Bahwa menurut Pelawan, Perlawanan telah terang dan jelas, yaitu mengenai Perlawanan pihak ketiga terhadap tanah dan bangunan kepunyaan Pelawan yang telah diletakan sita jaminan dan telah disita eksekusi oleh Pengadilan Negeri Jakarta Utara, sehingga merugikan Pelawan ;

**2. PERLAWANAN KURANG PIHAK**

- Bahwa pelawan tidak perlu mengikutsertakan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Jakarta II ataupun pihak lain, karena lelang belum dilaksanakan, dan lagipula bangunan dan tanah bangunan objek lelang adalah milik Pelawan dan bukan milik Termohon Eksekusi ;

**3. PERLAWANAN KADALUWARSA**

- Bahwa Pelawan tidak melakukan perlawanan terhadap pokok perkara, yaitu tidak mempersoalkan tentang hutang piutang Turut Terlawan I dan Turut Terlawan II dengan Terlawan, tetapi tentang bangunan milik Pelawan yang telah dilakukan sita jaminan/sita eksekusi oleh Pengadilan Negeri Jakarta Utara ;

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mencermati eksepsi dari Terlawan dan tanggapan dari Pelawan, selanjutnya Pengadilan mempertimbangkannya sebagai berikut:

**Ad.1 TENTANG PERLAWANAN KABUR**

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan memperhatikan eksepsi Terlawan dan tanggapan Pelawan kemudian dikaitkan materi perlawanan dari Pelawan, pokok materi Perlawanan dari Pelawan adalah mengenai bangunan rumah tinggal permanen seluas 96 m2 yang terletak di Blok L No 17 Rt 003/Rw 018 Kelurahan Sunter Agung Kecamatan Tanjung Priok Jakarta Utara adalah milik Pelawan yang dibeli dari Sebastian Winarto dengan akta jual beli rumah dan pemindahan Hak No. 32 tanggal 25 Pebruari 1995 yang dibuat oleh Notaris REFIZAL.SH ;





Menimbang, bahwa objek perkara tersebut diatas telah disita jaminan dan sita eksekusi dalam perkara perdata No. 285/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Utr tentang perkara antara Terlawan melawan Turut Terlawan I dan Turut Terlawan II ;

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan memperhatikan meteri Perlawanan Pelawan, Pengadilan berpendapat bahwa maksud dan tujuan Pelawan sebagaimana dalam surat perlawanannya telah jelas yaitu harta milik Pelawan berupa bangunan sebagaimana disebutkan dalam Sita Jaminan/sita eksekusi dalam perkara perdata No. 285/Pdt.G/2007/PN.Jkt.Utr adalah milik Pelawan dan Pelawan tidak terkait dalam perkara perdata tersebut ;

Menimbang, bahwa oleh karena itu perlawanan Pelawan tidak kabur (abscur libel) sehingga eksepsi angka 1 (satu) tidak beralasan dan harus ditolak ;

#### **Ad.2 EKSEPSI KURANG PIHAK**

Menimbang, bahwa menurut Terlawan seharusnya Perlawanan mengikut sertakan pihak lain yaitu Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Jakarta II sebagai pihak perkara ini, sehingga Perlawanan ini kurang pihak ;

Menimbang, bahwa menurut Pelawan pihak Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Jakarta II tidak perlu dijadikan pihak oleh karena pelaksanaan lelang belum terlaksana ;

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan memperhatikan substansi dari materi perlawanan yang diajukan Pelawan yang pada pokoknya adalah mengajukan keberatan atas harta miliknya yang telah disita jaminan/sita eksekusi dalam perkara perdata dimana Pelawan tidak menjadi pihak dalam perkara tersebut, oleh karena itu Pengadilan berpendapat, tidak ada urgensinya pihak lain dijadikan pihak dalam perkara ini yaitu Kantor Pelayanan Kekayaan Negera dan Lelang Jakarta II, sehingga eksepsi angka 2 (dua) ini tidak beralasan dan harus ditolak ;

#### **Ad.3 EKSEPSI PERLAWANAN KADALUWARSA**

Menimbang, bahwa menurut Terlawan, seharusnya Pelawan mengajukan perlawanan pihak ketiga ketika putusan perkara belum berkekuatan hukum tetap dan dalam perkara ini seharusnya adalah dengan gugatan biasa ;

Menimbang, bahwa Pelawan dalam perkara ini yang dijadikan pokok sengketa adalah harta miliknya yang tidak ada kaitannya dengan perkara perdata antara Terlawan dengan Turut Terlawan I dan Turut Terlawan II yang telah dilaksanakan sita jaminan/sita eksekusi ;



Menimbang, bahwa oleh karena itu dalam rangka mempertahankan hak atas kepemilikan tidak didapat ketentuan daluwarsa sepanjang pihak pelawan dapat membuktikan dalil-dalil dalam perlawanannya oleh karena itu Pengadilan berpendapat eksepsi angka 3 tidak beralasan dan harus ditolak ;

Menimbang, bahwa berdasarkan semua pertimbangan pada eksepsi-eksepsi tersebut, Pengadilan berkesimpulan bahwa eksepsi dari Terlawan tidak beralasan dan harus ditolak seluruhnya;

**DALAM POKOK PERKARA**

Menimbang, bahwa Perlawanan Pelawan pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa Pelawan adalah pemilik bangunan Ruko berlantai 2 seluas 96 m2 terletak di Blok L No. 17 Rt 003/ Rw 018 Kelurahan Sunter Kecamatan Tanjung Priok Jakarta Utara yang berdiri di atas tanah milik Negara/Pemda DKI Jakarta berdasarkan surat ijin Penunjukan Penggunaan Tanah tanggal 12-04-1990 No. 418/I/711.52 yang dikeluarkan Perusahaan Daerah Pembangunan Sarana Jaya, dengan IMB tanggal 15-2-1991 No. 1969.IMB/1991;
2. Bahwa berawal dari Turut Terlawan I dan Turut Terlawan II yang merupakan adik kandung pelawan meminta untuk menempati bangunan tersebut dan dijadikan tempat usaha berupa toko Sumber Baru Motor yang berusaha dibidang penjualan spare pat;
3. Bahwa tanah dan bangunan tersebut telah diletakkan sita eksekusi oleh Pengadilan Negeri Jakarta Utara dengan Surat Pemberitahuan eksekusi lelang No. W10.U4-99/HK.02/XII/2010 tanggal 08 Januari 2010, karena tanah dan bangunan tersebut telah diletakkan sita jaminan dalam perkara perdata No. 285/Pdt.G/2007/PN.Jkt.Utr dan pelawan sebagai pemilik bangunan yang disita tersebut tidak menjadi pihak dalam perkara perdata tersebut sehingga penetapan sita jaminan selanjutnya dengan sita eksekusi untuk lelang sangat merugikan pelawan sebagai pemilik bangunan, serta tanah tersebut merupakan tanah milik Pemda DKI sebagai tanah milik Negara;

Menimbang, bahwa pokok-pokok perlawanan dari Pelawan selengkapny sebagaimana dalam surat perlawanan dari Pelawan tersebut diatas;

Menimbang, bahwa terhadap perlawanan dari Pelawan pihak Terlawan mengajukan jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Terlawan menolak secara tegas seluruh dalil-dalil perlawanan oleh Pelawan kecuali hal-hal yang diakui secara tegas dalam jawaban Terlawan;
2. Bahwa benar objek sengketa berupa tanah dan bangunan yang diuraikan dalam surat perlawanan dari Pelawan adalah yang telah disita jaminan dan disita eksekusi No. 285/Pdt.G/2007/PN.Jkt.Utr;
3. Bahwa tanah dan bangunan objek sengketa secara nyata dikuasai dan sebagai tempat usaha dari Turut Terlawan I dan Turut Terlawan II serta diakui oleh khalayak ramai bahwa tanah dan bangunan tersebut adalah asset dari Turut Terlawan I dan Turut Terlawan II;
4. Bahwa ada kecurigaan dari Terlawan, oleh karena Turut Terlawan I dan Turut Terlawan II merupakan adik kandung Pelawan yang menumpang menempati bangunan milik Pelawan, kenapa sejak awal perkara tidak pernah ada sanggahan dari Para Turut Terlawan I dan Turut Terlawan II yang mengatakan objek sengketa merupakan milik Pelawan;
5. Bahwa keterangan yang disampaikan Pelawan serta bukti berupa Akta Notaris merupakan upaya untuk sekedar memperlambat proses lelang terhadap objek sengketa;
6. Bahwa pada bulan November 2015 Pelawan pernah mengajukan perdamaian kepada Terlawan dan sanggup membayar ganti rugi sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu miliar rupiah) dengan permintaan agar mengangkat sita eksekusi;
7. Bahwa pokok-pokok jawaban Terlawan selengkapnya sebagaimana dalam jawaban tersebut diatas;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan Perlawanannya, pihak Pelawan mengajukan 11 (sebelas) bukti surat yaitu P1 sampai dengan P.11, sedangkan pihak Terlawan telah mengajukan 9 (Sembilan) bukti surat, yang masing-masing selengkapnya sebagaimana tersebut diatas ;

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok sengketa dalam perkara ini adalah :

1. Apakah benar bangunan seluas 96 m2 berlantai 2 terletak di Blok L No. 17 Rt 003/Rw 018 Kelurahan Sunter Agung Kecamatan Tanjung Priok Jakarta Utara merupakan objek yang diletakan sita jaminan/sita eksekusi dalam perkara perdata No. 285/Pdt.G/2007/PN.Jkt.Utr tanggal 31 Maret 2008 ?
2. Apakah benar objek sengketa berupa bangunan yang dilakukan sita jaminan/sita eksekusi dalam perkara perdata No.

Halaman 26 Putusan Perdata Gugatan Nomor 535/Pdt.Plw/2016/PN Jkt.Utr

## 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

285/Pdt.G/2007/PN.Jkt.Utr tanggal 31 Maret 2008 adalah milik Pelawan yang tidak sebagai pihak dalam perkara tersebut;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan pokok sengketa tersebut, akan dipertimbangkan sebagai berikut ;

**Ad.1 Apakah benar bangunan seluas 96 m2 berlantai 2 terletak di Blok L No. 17 Rt 003/Rw 018 Kelurahan Sunter Agung Kecamatan Tanjung Priok Jakarta Utara merupakan objek yang diletakan sita jaminan/sita eksekusi dalam perkara perdata No. 285/Pdt.G/2007/PN.Jkt.Utr tanggal 31 Maret 2008 ?**

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti-bukti yang diajukan Pelawan yaitu P-7 berupa Surat pemberitahuan eksekusi lelang tanggal 08 Januari 2010 No. W10.U4-99/HK.02/XII/2010, bukti P8 berupa Pengumuman Eksekusi Lelang Kedua No. 21/EKS/2008/PN.Jkt.Utr tanggal 31 Desember 2009 Jo 285/Pdt.G/2007/PN. Jkt.Utr dan bukti P9 berupa Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara tanggal 16 Juli 2008 serta bukti P10 berupa Berita Acara Sita Jaminan No. 03/CB/2008/PN.Jkt.Utr tanggal 20 Februari 2008 dimana bukti-bukti tersebut bersesuaian dengan bukti yang diajukan oleh Terlawan yaitu bukti T6 berupa Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Utara No. 21/EKS/2008/PN.Jkt.Utr serta bukti T7 berupa permintaan hari dan tanggal eksekusi lelang No. W10.U4-928/HK.02/III/2011 tanggal 28 Februari 2011, dimana baik bukti-bukti yang diajukan oleh Pelawan serta bukti-bukti yang diajukan oleh Terlawan sebagaimana tersebut diatas yang isi dan substansinya adalah bersesuaian yaitu objek sengketa dalam perkara ini yaitu sebuah bangunan rumah permanen seluas 96 m2 berlantai 2 terletak di Blok L No. 17 Rt 003/Rw 018 Kelurahan Sunter Kecamatan Tanjung Priok Jakarta Utara adalah merupakan bangunan yang telah diletakkan sita eksekusi lelang dalam perkara perdata 285/Pdt.G/2007/PN.Jkt.Utr tanggal 31 Maret 2008 sesuai bukti P11 dan T1;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersbut diatas telah terbukti pokok sengketa angka 1 yaitu benar bahwa bangunan seluas 96 m2 berlantai 2 terletak di Blok L No. 17 Rt 003/Rw 018 Kelurahan Sunter Kecamatan Tanjung Priok Jakarta Utara merupakan bangunan yang telah diletakkan sita eksekusi lelang dalam perkara perdata 285/Pdt.G/2007/PN.Jkt.Utr tanggal 31 Maret 2008;

Menimbang, bahwa selanjutnya Pengadilan akan membuktikan pokok sengketa angka 2 sebagai berikut :

Halaman 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 535/Pdt.Plw/2016/PN Jkt.Utr

#### 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)



**Ad.2 Apakah benar objek sengketa berupa bangunan yang dilakukan sita jaminan/sita eksekusi dalam perkara perdata No. 285/Pdt.G/2007/PN.Jkt.Utr tanggal 31 Maret 2008 adalah milik Pelawan yang tidak sebagai pihak dalam perkara tersebut;**

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-1 berupa Akta Jual Beli Rumah dan Pemindahan Hak No. 32 tanggal 25 Februari 1995 telah ternyata bahwa bangunan objek sengketa yaitu berupa bangunan tempat usaha yang terletak di Kelurahan Sunter Agung Kecamatan Tanjung Priok Jakarta Utara Blok L No 17 luas  $\pm 96 \text{ m}^2$  adalah dibeli oleh Pelawan YANDRI DARMADY dari seseorang yang bernama Sebastian Winarto pada tanggal 25 Februari 1995;

Menimbang, bahwa bukti P2 berupa IMB atas nama Sebastian Winarto terhadap bangunan di Blok L No 17 Sunter Agung, Tanjung Priok Jakarta Utara, serta bukti P3 berupa Surat Ijin Penunjukan Penggunaan Tanah No. 418/I.711.52 tanggal 12 April 1990 atas nama Sebastian Winarto;

Menimbang, bahwa bukti P4, P5 dan P6 merupakan SPT Pajak Bumi dan Bangunan atas objek sengketa atas nama Sebastian Winarto;

Menimbang, bahwa pihak Terlawan tidak dapat mengajukan bukti-bukti kepemilikan Turut Terlawan I dan Turut Terlawan II atas bangunan objek sengketa dan dalam jawaban terhadap perlawanan Pelawan pada angka 8, Terlawan mengatakan tentang kepemilikan bangunan yang telah disita jaminan / sita eksekusi dengan kalimat "diketahui pemilik bangunan oleh khalayak ramai merupakan asset dari Turut Terlawan I dan Turut Terlawan II";

Menimbang, bahwa kepemilikan atas sebuah bangunan tidak didasarkan oleh pengetahuan publik / perkiraan dari khalayak ramai, namun harus didasarkan pada bukti-bukti kepemilikan atas bangunan tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut Pengadilan berpendapat bahwa pokok sengketa angka 2 dapat dibuktikan yaitu benar objek sengketa berupa bangunan seluas  $96 \text{ m}^2$  yang terletak di Blok L No 17 Rt 003/Rw 018 Kelurahan Sunter Agung Kecamatan Tanjung Priok Jakarta Utara, adalah benar objek sengketa berupa bangunan yang dilakukan sita jaminan/sita eksekusi dalam perkara perdata No. 285/Pdt.G/2007/PN.Jkt.Utr tanggal 31 Maret 2008 adalah milik Pelawan yang tidak sebagai pihak dalam perkara tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan pada pokok-pokok sengketa sebagaimana tersebut diatas, Pengadilan berpendapat, pihak pelawan telah dapat membuktikan dalil pokok Perlawanannya terutama mengenai kepemilikan atas bangunan objek sengketa yang merupakan milik Pelawan





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

serta Pelawan tidak ikut sebagai subjek dalam perkara perdata No. 285/Pdt.G/2007/PN.Jkt.Utr;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut Pengadilan berkesimpulan bahwa pokok perlawanan Pelawan beralasan untuk dikabulkan dengan pertimbangan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa oleh karena Pelawan dapat membuktikan pokok perlawanannya, maka Pelawan adalah merupakan Pelawan yang benar, oleh karena itu petitum angka 2 dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa sebagai dasar kepemilikan atas bangunan objek sengketa adalah Akta Jual Beli Rumah dan Pemindahan Hak No. 32 tanggal 25 Februari 1995 merupakan akta yang dibuat oleh Notaris Refizal, S.H., dan Akta Jual Beli tersebut tidak terdapat cacat hukum, maka Akta tersebut mempunyai kekuatan hukum dan sah menurut hukum, oleh karena itu petitum angka 3 patut dikabulkan;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangan tersebut diatas Pelawan dapat membuktikan kepemilikan atas objek sengketa berupa bangunan seluas 96 m2 yang terletak di Blok L No 17 Rt 003/Rw 018 Kelurahan Sunter Agung Kecamatan Tanjung Priok Jakarta Utara maka petitum angka 4 dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena telah dapat dibuktikan bangunan objek sengketa adalah milik Pelawan, maka penyitaan berupa Sita Jaminan / Sita Eksekusi yang dilakukan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Utara atas bangunan milik Pelawan tersebut adalah tidak sah dan tidak berharga sehingga harus diangkat, oleh karena itu petitum angka 5 dan angka 6 dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Sita Jaminan / Sita Eksekusi tidak sah dan harus diangkat, sehingga diperintahkan kepada Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Utara untuk mengangkat Sita Jaminan / Sita Eksekusi tersebut, oleh karena itu petitum angka 7 patut dikabulkan;

Menimbang, bahwa mengenai petitum angka 8 tentang permintaan agar putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya verzet, banding maupun kasasi (uitvoerbaar bij voorraad) tidak beralasan karenanya harus ditolak;

Menimbang, bahwa walaupun Turut Terlawan I dan Turut Terlawan II tidak hadir meskipun telah dipanggil secara sah dan patut, oleh karena itu mereka harus dihukum untuk patuh dan taat pada putusan ini sehingga petitum angka 9 dapat dikabulkan;

Halaman 29 Putusan Perdata Gugatan Nomor 535/Pdt.Plw/2016/PN Jkt.Utr

#### 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

Menimbang, bahwa oleh karena perlawanan Pelawan dapat dikabulkan, maka Terlawan, Turut Terlawan I dan Terlawan II harus dihukum untuk membayar biaya perkara ini secara tanggung renteng yang besarnya akan ditentukan dalam amar putusan ini sehingga petitum angka 10 patut dikabulkan;

Menimbang, bahwa dari semua pertimbangan dalam petitum perlawanan, Pengadulan berpendapat petitum-petitum tersebut dapat dikabulkan untuk sebagian;

Memperhatikan hukum yang berlaku dan Undang-Undang yang bersangkutan untuk itu;

## M E N G A D I L I

1. Mengabulkan perlawanan Pelawan untuk sebagian.
2. Menyatakan bahwa Pelawan adalah Pelawan yang benar.
3. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum Akta Jual Beli Rumah dan Pemindahan Hak No. 32 Tanggal 25 Februari 1995 yang dibuat oleh Notaris Refizal, SH.
4. Menyatakan bangunan rumah tinggal permanen, seluas 96 M2, berlantai 2 (dua), dinding tembok, berlantai ubin keramik, atap genteng, terletak di Blok L No. 17, RT. 003, RW. 018, Kelurahan Sunter Agung, Kecamatan Tanjung Priok, Jakarta Utara, dengan batas-batas :

- Sebelah Selatan : Jalan STS Blok L
- Sebelah Barat : Rumah Blok L No. 18
- Sebelah Utara : Rumah Orang Lain
- Sebelah Timur : Rumah Blok L No. 16

adalah **milik / kepunyaan Pelawan.**

5. Menyatakan sita eksekusi / sita jaminan terhadap tanah dan bangunan rumah tinggal permanen, seluas 96 M2, berlantai 2 (dua), dinding tembok, berlantai ubin keramik, atap genteng, terletak di Blok L No. 17, RT. 003, RW. 018, Kelurahan Sunter Agung, Kecamatan Tanjung Priok, Jakarta Utara, dengan batas-batas :

- Sebelah Selatan : Jalan STS Blok L
- Sebelah Barat : Rumah Blok L No. 18
- Sebelah Utara : Rumah Orang Lain
- Sebelah Timur : Rumah Blok L No. 16

Halaman 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 535/Pdt.Plw/2016/PN Jkt.Utr



yang telah diletakkan Sita Eksekusi oleh Pengadilan Negeri Jakarta Utara sesuai Surat Pemberitahuan Eksekusi Lelang No. W10.U4-99/HK.02/XII/2010 Tanggal 08 Januari 2010 berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara tanggal 19 Nopember 2008 No. 21/EKS/2008/PN.JKT.UT. Jo. No. 285/PDT.G/ 2007/PN.JKT.UT. yang sebelumnya telah diletakkan Sita Jaminan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Jakarta Utara sesuai Berita Acara Sita Jaminan Tanggal 20 Februari 2008 No. 03/CB/2008/PN.JKT.UT. Jo. No. 285/PDT.G/2007/PN.JKT. UT. berdasarkan Penetapan Ketua Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara tanggal 11 Februari 2008 No. 285/PDT.G/2007/PN.JKT.UT. adalah **Tidak Sah dan Tidak Berharga.**

**6. Mengangkat sita eksekusi / sita jaminan** terhadap tanah dan bangunan rumah tinggal permanen, seluas 96 M2, berlantai 2 (dua), dinding tembok, berlantai ubin keramik, atap genteng, terletak di Blok L No. 17, RT. 003, RW. 018, Kelurahan Sunter Agung, Kecamatan Tanjung Priok, Jakarta Utara, dengan batas-batas :

- Sebelah Selatan : Jalan STS Blok L
- Sebelah Barat : Rumah Blok L No. 18
- Sebelah Utara : Rumah Orang Lain
- Sebelah Timur : Rumah Blok L No. 16

yang telah diletakkan Sita Eksekusi oleh Pengadilan Negeri Jakarta Utara sesuai Surat Pemberitahuan Eksekusi Lelang No. W10.U4-99/HK.02/XII/2010 Tanggal 08 Januari 2010 berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara tanggal 19 Nopember 2008 No. 21/EKS/2008/PN.JKT.UT. Jo. No. 285/PDT.G/ 2007/PN.JKT.UT. yang sebelumnya telah diletakkan Sita Jaminan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Jakarta Utara sesuai Berita Acara Sita Jaminan Tanggal 20 Februari 2008 No. 03/CB/2008/PN.JKT.UT. Jo. No. 285/PDT.G/2007/PN.JKT. UT. berdasarkan Penetapan Ketua Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara tanggal 11 Februari 2008 Jo. No. 285/PDT.G/2007/PN.JKT.UT..

**7. Memerintahkan kepada Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Utara untuk “mengangkat sita eksekusi / sita jaminan”** terhadap tanah dan bangunan rumah tinggal permanen, seluas 96 M2, berlantai 2 (dua), dinding tembok, berlantai ubin keramik, atap genteng, terletak di Blok L No. 17, RT. 003, RW. 018, Kelurahan Sunter Agung, Kecamatan Tanjung Priok, Jakarta Utara, dengan batas-batas :

Halaman 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 535/Pdt.Plw/2016/PN Jkt.Utr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Selatan : Jalan STS Blok L
- Sebelah Barat : Rumah Blok L No. 18
- Sebelah Utara : Rumah Orang Lain
- Sebelah Timur : Rumah Blok L No. 16

yang telah diletakkan Sita Eksekusi oleh Pengadilan Negeri Jakarta Utara sesuai Surat Pemberitahuan Eksekusi Lelang No. W10.U4-99/HK.02/XII/2010 Tanggal 08 Januari 2010 berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara tanggal 19 Nopember 2008 No. 21/EKS/2008/PN.JKT.UT. Jo. No. 285/PDT.G/ 2007/PN.JKT.UT. yang sebelumnya telah diletakkan Sita Jaminan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Jakarta Utara sesuai Berita Acara Sita Jaminan Tanggal 20 Februari 2008 No. 03/CB/2008/PN.JKT.UT. Jo. No. 285/PDT.G/2007/PN.JKT. UT. berdasarkan Penetapan Ketua Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara tanggal 11 Februari 2008 Jo. No. 285/PDT.G/2007/PN.JKT.UT..

8. Menghukum Turut Terlawan I dan Turut Terlawan II agar supaya mematuhi / dan mentaati putusan perkara ini.

9. Menghukum Terlawan, Turut Terlawan I dan Turut Terlawan II untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng sebesar Rp. 4.536.000.- (empat juta lima ratus tiga puluh enam ribu rupiah) ;

10. Menolak Perlawanan Pelawan untuk selain dan selebihnya;

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada hari : **RABU tanggal 06 SEPTEMBER 2017**, oleh **Drs. TUGIYANTO.Bc.IP,S.H.,M.H.**, sebagai Hakim Ketua Majelis, **PINTA ULI BR TARIGAN, SH.**, dan **H. AGUSTI, SH.MH.**, sebagai Hakim-hakim anggota, dan putusan tersebut diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari : **RABU tanggal 13 SEPTEMBER 2017**, oleh Ketua Majelis tersebut, dengan didampingi oleh Hakim-Hakim anggota dengan dibantu oleh **JUHRI, SH.**, Panitera Pengganti Pengadilan Negeri Jakarta Utara, dan dihadiri oleh Kuasa Hukum Pelawan dan tanpa dihadiri oleh Kuasa Hukum Terlawan, Turut Terlawan I dan Turut Terlawan II.

Hakim Anggota

Hakim Ketua,



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

**1. PINTA ULI BR TARIGAN, SH.,**

**Drs. TUGIYANTO.Bc.IP,S.H.,M.H.,**

**2. H. AGUSTI, SH.MH.,**

Panitera Pengganti,

**J U H R I, SH.,**

Perincian Biaya :

- Pendaftaran/PNBP	Rp. 30.000,00
- PorsesPerkara	Rp. 75.000,00
- Panggilan	Rp. 4.400.000,00
- PNBP Panggilan (P)	Rp. 5.000,00
- PNBP Panggilan (T)	Rp. 15.000,00
- Materai	Rp. 6.000,00
- Redaksi	Rp. 5.000,00+

Halaman 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 535/Pdt.Plw/2016/PN Jkt.Utr

**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

Jumlah Rp. 4.536.000,00,-  
(empat juta lima ratus tiga puluh enam ribu rupiah).

#### 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)