



PUTUSAN

Nomor 17/PDT/2021/PT DKI

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang mengadili perkara perdata, dalam pemeriksaan tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

RUDY JAPARA, beralamat di Ratu Teratai Blok A I / 40, RT/RW 001/013, Kelurahan Duri Kepa, Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat, pemegang Kartu Tanda Penduduk dengan Nomor Induk Kependudukan 3173052109560005 yang dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya yang bernama **JEVERSON PETONENGAN S.H. M.H.VEIVE LARGE HAMENDA S.H.**, keduanya Advokat dan Konsultan Hukum pada **JEVERSON PETONENGAN LAW OFFICE** beralamat di The Linq At Central Kemayoran, Jl. Griya Utama No. 857-858, RT. 2/RW. 5, Ruko No. 368, Pademangan Timur, Kec. Pademangan, Kota Jakarta Utara, DKI Jakarta, 14410; dalam hal ini berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 18 Nopember 2019 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dengan Register Nomor 2868/Pdt/PMH/PN.Jkt.Pst., tanggal 21 November 2019 yang selanjutnya mohon disebut disebut sebagai **Pembanding semula Pelawan;**

LAWAN :

1. **SOFJAN ARSAD**, bertempat tinggal di Jalan Gunung Sahari VII C Nomor 5, RT. 013/RW. 04, Kelurahan Gunung Sahari Utara, Kecamatan Sawah Besar, Jakarta Pusat selanjutnya disebut sebagai **Terbanding semula Terlawan;**
2. **BERNARD**, bertempat tinggal di Jalan Petojo Enlek III Nomor 12, RT. 015/RW. 07, Kelurahan Petojo Selatan, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat (selanjutnya

Halaman 1 dari 18 Putusan Nomor 730/Pdt.Bth/2019/PN.Jkt.Pst



disebut sebagai **Turut Terbanding I semula Turut Terlawan I**;

3. GRAY ZAIN, bertempat tinggal di Pondok Cabe Indah Blok H Nomor 9, RT. 01/RW. 06, Kelurahan Pondok Cabe Udik, Kecamatan Pamulang, Tangerang Selatan, Banten, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya bernama Agustoni Sitorus, S.H. Advokat berkantor di Jalan Pilin No. 5 Q Jembatan II Raya Jakarta Utara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 28 April 2020, (selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding II semula Turut Terlawan II**;

4. MICHAEL SALENDU, bertempat tinggal di Jalan Kejaksaan V Nomor 16, RT. 01/RW. 06, Kelurahan Kreo, Kecamatan Larangan, Tangerang, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya bernama Agustoni Sitorus, S.H. Advokat berkantor di Jalan Pilin No. 5 Q Jembatan II Raya Jakarta Utara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 28 April 2020, (selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding III semula Turut Terlawan III**;

5. Ny. TITIEK IRAWATI, S.H., selaku Notaris, berkantor di Jalan Antara Nomor 13015, Kelurahan Pasar Baru, Kecamatan Sawah Besar, Jakarta Pusat (selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding IV semula Turut Terlawan IV**;

6. PT. MANDIRI WISATA, suatu perseroan terbatas yang didirikan dan tunduk pada Undang-Undang Negara Republik Indonesia, berkedudukan di Jalan Landas Pacu Utara Selatan Blok A1 Nomor 2 Blok A/OR/F, RT 13/RW 6, Kelurahan Kebon Kosong, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat (selanjutnya disebut sebagai "**Turut Terlawan V**")

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca:

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi DKI Jakarta tanggal 16 Februari 2021 Nomor 17/PDT/2021/PT DKI Tentang Penunjukkan Majelis Hakim untuk mengadili perkara ini;

Halaman 2 dari 18 hal Putusan Nomor 17/PDT/2021/PT DKI.



2. Berkas perkara yang terdiri dari Surat Gugatan, berita acara sidang Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, semua surat-surat yang diajukan dimuka persidangan, salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 30 September 2020, Nomor 730/Pdt.Bth/2019/PN Jkt.Pst. serta surat-surat lain yang berhubungan dengan pemeriksaan perkara ini di tingkat banding;

TENTANG DUDUK PERKARANYA

Menimbang bahwa Pembanding semula Pelawan telah **mengajukan Perlawanan** terhadap Terbanding semula Terlawan dan para Turut Terbanding semula para Turut Terlawan di muka persidangan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dengan mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

Adapun pengajuan perlawanan ini didasarkan pada fakta-fakta dan alasan-alasan sebagai berikut:

A. Tentang Kewenangan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Mengadili Perkara *A Quo*

1. Bahwa sesuai dengan Pasal 195 ayat (6) *Herzien Indlandsch Reglement* ("HIR") yang menyatakan:

"Jika hal menjalankan putusan itu dibantah, dan juga jika yang membantahnya itu orang lain, oleh karena barang yang disita itu diakuinya sebagai miliknya maka hal itu serta segala perselisihan tentang upaya paksa yang diperintahkan itu, dihadapkan kepada pengadilan negeri, yang dalam daerah hukumnya terjadi hal menjalankan putusan itu, serta diputuskan juga oleh pengadilan itu."

2. Bahwa Pelawan tidak pernah digugat atau diikutsertakan sebagai pihak yang berperkara, baik sebagai Tergugat ataupun Turut Tergugat, oleh Terlawan I dan Turut Terlawan I dalam perkara perdata yang telah diputus berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 557/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Pst tanggal 25 Nopember 2014 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 122/Pdt/2016/PT.DKI tanggal 9 Mei 2016 Jo. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2620 K/Pdt/2017 tanggal 12 Desember 2017, dan dengan demikian Pengadilan Negeri Jakarta Pusat adalah berwenang untuk memeriksa dan mengadili perlawanan *a quo*.

B. Tentang Salah Satu Objek Sita Eksekusi Dijadikan Jaminan Kredit Oleh Terlawan I

3. Bahwa Terlawan memiliki hutang di Bank Permata dengan menjaminkan 1 (satu) unit Apartemen, B/16U, Mediterania Lagoon



Residence, RT. 3/RW. 6, Kebon Kosong, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat, DKI Jakarta, 10620 ("Satuan Rumah Susun") sesuai Akta Hak Tanggungan Nomor 119/2011 tanggal 29/07/2011.

4. Bahwa terhadap Satuan Rumah Susun/Apartemen tersebut telah dilaksanakan sita eksekusi berdasarkan Penetapan No.: 82/2019.Eks jo. No.: 557/PDT.G/2013/PN.JKT.PST jo. No.: 2620 K/Pdt/2017 dan Berita Acara Sita Eksekusi No. 82/2019.Eks jo. No.: 557/PDT.G/2013/PN.JKT.PST jo. No.: 2620 K/Pdt/2017.

C. Tentang Terlawan Telah Menjanjikan Tanah Dan Bangunan Kepada Pelawan

5. Bahwa Terlawan tidak dapat melunasi utangnya di Bank Permata sehingga menawarkan kepada Pelawan untuk melunasi hutang Terlawan dengan unit apartemen milik Terlawan sebagai syarat pelunasan.

6. Bahwa Terlawan menjanjikan kepada Pelawan akan memindahkan kepemilikan atas unit apartemen milik Terlawan kepada Pelawan sebagai bentuk pelunasan hutang Terlawan yang akan berpindah dari Bank Permata kepada Pelawan.

7. Bahwa Pelawan menerima tawaran Terlawan dan bersamaan dengan Pelawan melunasi hutang Terlawan di Bank Permata dengan memberikan uang sebesar Rp 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) kepada Terlawan, sebagaimana Terlawan telah terima dan Terlawan sudah pernah menyatakan akan menggunakannya untuk melunasi utang-utangnya di Bank Permata.

8. Bahwa bersamaan pada saat Pelawan memberikan uang sebesar Rp 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) kepada Terlawan, Terlawan telah menyerahkan kepada Pelawan apartemen milik Terlawan yang selanjutnya dimanfaatkan oleh Pelawan sebagai tempat tinggalnya.

9. Bahwa selama ini Pelawan sudah cukup memandang itikad baik Terlawan sebagai masih saudara sekalipun Terlawan tidak pernah memberikan bukti pelunasan utangnya ke Bank Permata dan atau mengurus balik nama sertifikat hak milik dari atas nama Terlawan ke atas nama Pelawan.

10. Bahwa selama memanfaatkan apartemen sebagai tempat tinggalnya, Pelawan-lah yang membayar biaya-biaya maintenance, listrik dan air.



11. Bahwa saat ini apartemen tersebut sudah menjadi tempat tinggal satu-satunya bagi Pelawan dan keluarga sehingga apabila Satuan Rumah Susun tersebut dieksekusi, kemanakah Pelawan dan keluarganya harus tinggal??? Apalagi Pelawan pada saat ini sudah masuk dalam usia tua sehingga tidak mungkin bekerja keras lagi. Padahal apartemen tersebut diperoleh dan dikuasai oleh Pelawan bukan dengan cuma-cuma (gratis).

D. Tentang Terlawan Tidak Menepati Janjinya Kepada Pelawan

12. Bahwa setelah Pelawan melunasi hutang Terlawan di Bank Permata sampai Pelawan mengajukan perlawanan ini, Terlawan belum juga memindahkan kepemilikan atas Satuan Rumah Susun kepada Pelawan, Terlawan tidak juga mengurus pelepasan Hak Tanggungan atas Satuan Rumah Susun, dan tidak pernah mengurus Akta Jual Beli atas Satuan Rumah Susun sebagaimana yang telah dijanjikan Terlawan kepada Pelawan sekalipun sudah ditempati Pelawan sejak awal tahun 2014 sampai diajukannya perlawanan ini.

E. Tentang Kerugian Pelawan Akibat Diletakkannya Sita Eksekusi

13. Bahwa dengan diletakkannya sita eksekusi terhadap Satuan Rumah Susun/apartemen telah menimbulkan kerugian bagi Pelawan dikarenakan Pelawan lah yang membiayai pemeliharaan atas apartemen tersebut sejak ditempati sampai diajukannya perlawanan ini dan Pelawan tidak tahu apa-apa tiba-tiba muncul sita eksekusi ini begitu saja.

14. Bahwa mengingat Pelawan tidak pernah menjadi pihak dalam perkara perdata yang diajukan oleh Terlawan dan Turut Terlawan I dan telah diputus berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 557/PDT.G/2013/PN.JKT.PST tanggal 25 Nopember 2014 jo. Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 122/PDT/2016/PT.DKI tanggal 9 Mei 2016 jo. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2620 K/Pdt/2017 tanggal 12 Desember 2017, maka sangat tidak berdasarkan hukum sama sekali sita eksekusi yang diletakkan pada apartemen yang seharusnya sudah menjadi milik Pelawan tersebut di atas, sehingga sangat berdasar hukum bagi Pelawan untuk memohon diangkatnya sita eksekusi terhadap unit apartemen tersebut.

F. Tentang Tidak Ada Keberatan Atas Dilunasinya Tanah Dan Bangunan Oleh Pelawan

Halaman 5 dari 18 hal Putusan Nomor 17/PDT/2021/PT DKI.



15. Bahwa mengingat Pelawan sudah melunasi seluruh hutang Terlawan di Bank Permata tanpa adanya keberatan langsung dari Terlawan, Turut Terlawan I, Turut Terlawan II, Turut Terlawan III, Turut Terlawan IV, maupun Turut Terlawan V, bahkan tidak pernah menjadi pihak dalam perkara antara Terlawan dan Turut Terlawan I dengan Turut Terlawan II, Turut Terlawan III, Turut Terlawan IV, dan Turut Terlawan V, maka sudah seharusnya Pelawan berhak terus memanfaatkan apartemen tersebut.

16. Bahwa lagipula pelunasan unit apartemen tersebut di atas telah dilakukan jauh sebelum Juru Sita dari Pengadilan Negeri Jakarta Pusat meletakkan dan/atau melaksanakan sita eksekusi terhadap unit apartemen tersebut, sehingga Pelawan beritikad baik menurut hukum dan oleh karenanya harus dilindungi secara hukum.

17. Bahwa oleh karena perlawanan pihak ketiga (*derden verzet*) ini diajukan dengan alasan yang benar dan sah, maka Pelawan selain mohon dinyatakan sebagai Pelawan yang baik dan benar, Pelawan juga mohon agar putusan dalam perkara ini dapat dijatuhkan dengan amar dapat dilaksanakan terlebih dahulu, walaupun Terlawan, Turut Terlawan I, Turut Terlawan II, Turut Terlawan III, Turut Terlawan IV, dan/atau Turut Terlawan V melakukan upaya hukum banding atau kasasi.

G. Tentang Perlunya Penangguhan Sita Eksekusi

18. Bahwa demi membela kepentingan dan kepastian hukum Pelawan, sita eksekusi terhadap Satuan Rumah Susun/apartemen sangat perlu ditangguhkan sampai perkara ini diputus oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Yang Mulia sebagaimana Pasal 207 ayat (3) HIR:

“(3) Perlawanan itu tidak dapat menahan orang memulai atau meneruskan pelaksanaan keputusan itu, kecuali jika ketua memberi perintah, supaya hal itu ditangguhkan sampai pengadilan negeri mengambil keputusan.”

Sehingga Pelawan mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat untuk menangguhkan sita eksekusi terhadap Satuan Rumah Susun/Unit Apartemen hingga perkara *a quo* diputus.

PETITUM



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Pelawan mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, yang menerima, memeriksa, dan mengadili perkara ini memutus:

- i. Menerima Perlawanan Pelawan;
- ii. Menyatakan Perlawanan Pelawan sebagai pihak ketiga adalah tepat dan beralasan;
- iii. Menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang benar;
- iv. Memerintahkan untuk mengangkat kembali sita eksekusi tanggal 22 Oktober 2019, No. 82/2019.EKS jo. No.: 557/PDT.G/2013/PN.JKT.PST jo. No.: 122/PDT/2016/PT.DKI jo. No.: 2620 K/Pdt/2017 terhadap 1 (satu) unit Apartemen, B/16U atas nama pemilik SOFJAN ARSAD, Mediterania Lagoon Residence, RT. 3/RW. 6, Kebon Kosong, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat, DKI Jakarta, 10620;
- v. Menghukum Terlawan untuk membayar biaya perkara ini;
- vi. Menghukum Turut Terlawan I, Turut Terlawan II, Turut Terlawan III, Turut Terlawan IV, dan Turut Terlawan V untuk mematuhi putusan ini;
- vii. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu, walaupun terdapat upaya *verzet*, banding, maupun kasasi.

ATAU

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Yang Mulia, yang menerima, memeriksa, dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon kiranya diberikan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa atas perlawanan Pelawan tersebut, Turut Terlawan I dan Turut Terlawan II secara bersama dalam satu kesatuan telah menyampaikan tanggapan atas perlawanan Pelawan tertanggal 16 Juni 2020, yang pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi

1. Bahwa setelah Turut Terlawan II dan Turut Terlawan III mempelajari surat Perlawanan Pelawan aquo secara seksama, ternyata perlawanan Pelawan mengandung cacat formil, karenanya harus dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak diterima (*niet onvankelijke verklaard*);
2. Bahwa surat perlawanan Pelawan *Error In Persona*, tidak lengkap karena Pelawan tidak menarik Bank Permata sebagai pihak ketiga dalam perkara ini karena menyangkut hutang-hutangnya Terlawan di Bank Permata yang telah dilunasi oleh Pelawan, sedangkan Turut Terlawan II dan Turut Terlawan III tidak saling kenal dan tidak mempunyai hubungan

Halaman 7 dari 18 hal Putusan Nomor 17/PDT/2021/PT DKI.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hukum sama sekali dengan Pelawan, sementara antara Pelawan dengan Terlawan itu saling kenal dan memiliki hubungan kekeluargaan (saudara ipar), sesuai dalil-dalil Pelawan dalam posita angka 3 s/d angka 12, dan angka 15 :

2.1. Bahwa Pelawan mengakui telah memberikan uang sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) kepada Terlawan untuk melunasi hutang-hutangnya di Bank Permata (pada angka 7) ;

2.2. Bahwa Pelawan mengakui telah melunasi seluruh hutang Terlawan di Bank Permata, maka menurut Pelawan sudah sepatutnya Pelawan yang berhak memanfaatkan apartemen (objek sita eksekusi) tersebut (pada angka 8 dan angka 15) ;

2.3. Bahwa menurut Pelawan, Terlawan menjanjikan Pelawan akan menjadi pemilik 1 (satu) unit Apartemen, B/16 U, Mediterania Lagoon Residence RT. 3 RW. 6, Kelurahan Kebon Kosong, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat - 10620 setelah lunas seluruh hutang-hutang Terlawan di Bank Permata (pada angka 6) ;

2.4. Bahwa Pelawan setelah melunasi hutang-hutang Terlawan di Bank Permata, Terlawan sampai sekarang ini tidak menunjukkan bukti pelunasan hutang-hutangnya di Bank Permata, dan Terlawan juga tidak mengurus pelepasan Hak Tanggungan atas satuan rumah susun, dan Akta Jual Beli dan Balik nama Sertipikat Hak Milik atas nama terlawan ke atas nama Pelawan yaitu 1 (satu) unit Apartemen, B/16 U, Mediterania Lagoon Residence RT. 3 RW. 6, Kelurahan Kebon Kosong, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat - 10620 kepada Pelawan (pada angka 9 dan angka 12) ;

2.5. Bahwa Pelawan tidak dapat membuktikan dirinya sebagai pemilik hak atas salah satu objek sita eksekusi yang tersebut dalam Surat Penetapan yang diterbitkan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 82/2019.Eks jo. No. 557/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Pst Jo. No. 122/PDT/2016/PT.DKI jo. No.2620 K/Pdt/2017 tanggal 15 Oktober 2019 atas 1 (satu) unit Apartemen, B/16 U, Mediterania Lagoon Residence RT. 3 RW. 6, Kelurahan Kebon Kosong, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat - 10620 ;

3. Bahwa Surat Perlawanan Pelawan *Obscuur Libel*, karena Pelawan dalam mengajukan perlawanan (Derden Verzet) terhadap sita eksekusi No. 82/2019.Eks jo. No. 557/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Pst Jo. No. 122/PDT/2016/PT.DKI jo. No.2620 K/Pdt/2017 tanggal 22 Oktober 2019

Halaman 8 dari 18 hal Putusan Nomor 17/PDT/2021/PT DKI.



tersebut dalam posita angka 1 s/d 3, Pelawan tidak dengan terang dan tegas menjelaskan kedudukan hukumnya :

3.1. Pelawan tidak menyebutkan dasar hukum dari kepemilikannya terhadap objek sita eksekusi tersebut diatas, seperti yang disyaratkan oleh ketentuan Pasal 195 ayat (6) HIR Jo. Pasal 207 ayat (3) HIR dan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Nomor 786 K/PDT/1988 tanggal 5 Agustus 1992 yang menyebutkan "Bahwa pihak ketiga adalah pemilik dari objek eksekusi, baik itu pemegang Hak Milik, Hak Guna Usdaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, termasuk penanggung Hak Tanggungan dan Hak Sewa".

3.2. Bahwa pada posita dalil-dalil perlawanan Pelawan menyatakan mempunyai hak terhadap 1 (satu) unit Apartemen, B/16 U, Mediterania Lagoon Residence RT. 3 RW. 6, Kelurahan Kebon Kosong, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat, 10620, sehingga Pelawan melakukan perlawanan Pihak Ketiga (*Derden Verzet*) terhadap salah satu objek sita eksekusi tersebut diatas, sekalipun Pelawan mengetahui belum terjadi Jual Beli dan Balik Nama Sertipikat atas nama Terlawan, sedangkan dalam petitum (butir IV), Pelawan mengakui dan menyatakan 1 (satu) unit Apartemen, B/16 U, Mediterania Lagoon Residence RT 3 RW 6, Kelurahan Kebon Kosong, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat, 10620 pemiliknya adalah Terlawan bukan Pelawan;

3.3. Bahwa antara posita dengan petitum tidak saling mendukung, maka perlawanan Pelawan tidak dapat diterima, menurut Yahya Harahap, SH dalam bukunya : Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan, halaman 452, menyebutkan "Sesuatu yang tidak dikemukakan dalam dalil gugatan, tidak dapat diminta dalam petitum, oleh karena itu petitum tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima".

Dalam Pokok Perkara:

4. Bahwa Turut Terlawan II dan Turut Terlawan III mohon agar segala sesuatu yang dikemukakan pada bagian eksepsi diatas merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dan dianggap diulang kembali/mutatis mutandis dalam pokok perkara ini;



5. Bahwa Turut Terlawan II dan Turut Terlawan III menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Pelawan kecuali bila Turut Terlawan II dan Turut Terlawan III mengakuinya secara tegas;
6. Bahwa dali-dalil Pelawan dalam perkara *a quo*, pada posita angka 1 s/d 18 adalah kabur dan tidak jelas (*obscur libel*) antara pernyataan Pelawan sebagai pelaku yang membayarkan lunas seluruh hutang-hutang Terlawan ke Bank Permata dan atau Pelawan memberikan pinjaman uang sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) kepada Terlawan untuk melunasi seluruh hutang-hutangnya di Bank Permata, dan Pelawan juga tidak menyebutkan berapa sebenarnya jumlah seluruh hutang-hutang Terlawan di Bank Permata ;
7. Bahwa selanjutnya dalil-dalil Pelawan dalam posita angka 1 s/d 18 adalah kabur dan tidak jelas (*obscur libel*) antara pernyataan Pelawan bahwa setelah seluruh hutang-hutang Terlawan di Bank Permata dilunasi, apakah janji Terlawan kepada Pelawan sepakat membuat Akta Jual Beli dan Balik Nama sertipikat Hak Kepemilikan 1 (satu) unit Apartemen B/16 U, Mediterania Lagoon Residence, RT 3/ RW 6, Kelurahan Kebon Kosong, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat, 10620 atas nama Terlawan kepada Pelawan dan/atau Terlawan hanya menjanjikan kepada Pelawan hanya untuk menempati dan memanfaatkan 1 (satu) unit Apartemen B/16 U, Mediterania Lagoon Residence, RT 3/ RW 6, Kelurahan Kebon Kosong, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat, 10620 dan bukan untuk memilikinya;
8. Bahwa Pelawan ternyata dalam perkara aquo, pada posita angka 14, terbukti tidak memahami duduk perkara perdata antara Terlawan bersama Turut Terlawan I sebagai Penggugat melawan Turut Terlawan II dan Turut Terlawan III sebagai Tergugat, sesuai Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 557/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Pst tanggal 25 Nopember 2014 jo. Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No. 122/PDT/2016/PT DKI tanggal 9 Mei 2016 jo. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 2620 K/Pdt/2017 tanggal 12 Desember 2017 sampai diterbitkannya surat Sita Eksekusi oleh Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 15 Oktober 2019 Nomor 82/2019.Eks (bukan pada tanggal 20 Oktober 2019), membuktikan kedudukan Pelawan tidak mensyaratkan menjadi salah satu pihak dalam perkara tersebut karena pokok perkara perdata Terlawan bersama Turut Terlawan I adalah Gugatan Pembatalan Akta Perjanjian



yang ditandatangani oleh Terlawan bersama Turut Terlawan I dengan Turut Terlawan II dan Turut Terlawan III dihadapan Turut Terlawan IV;

9. Bahwa Pelawan dalam mengajukan perlawanan pihak ketiga (*derden verzet*) terhadap salah satu objek sita eksekusi No. 82/2019 Eks jo. 557/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Pst jo. No. 122/PDT/2016/PT DKI jo. No. 2620 K/Pdt/2017 tanggal 22 Oktober 2019, terhadap salah satu objek sita eksekusi, yaitu 1 (satu) unit Apartemen B/16 U, Mediterania Lagoon Residence, RT 3/ RW 6, Kelurahan Kebon Kosong, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat, 10620, terbukti tidak memiliki landasan hukum (*Legal Standing*) yang jelas dan terang, apakah Pelawan sebagai pemegang Hak Milik, Hak Guna usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, termasuk penanggung Hak Tanggungan dan Hak Sewa ;

10. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 163 HIR dan Pasal 1865 KUH Perdata, menegaskan apabila Pelawan mendalilkan, maka Pelawan harus membuktikannya :

Pasal 163 HIR menyatakan “Barangsiapa, yang menyatakan ia mempunyai hak atau ia menyebutkan suatu perbuatan untuk menguatkan haknya itu, atau membantah hak orang lain, maka orang itu harus membuktikan adanya hak itu atau adanya kejadian itu”.

Pasal 1865 KUH Perdata menyatakan “Setiap orang yang mengaku mempunyai hak , atau menunjuk suatu peristiwa untuk meneguhkan haknya itu atau untuk membantah suatu hak orang orang lain, wajib membuktikan adanya hak itu atau kejadian yang dikemukakan itu”;

Berdasarkan uraian-uraian diatas, maka Turut Terlawan II dan Turut Terlawan III mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutuskan:

Dalam Eksepsi ;

1. Menyatakan menerima dan mengabulkan Eksepsi Turut Terlawan II dan Turut Terlawan III ;
2. Menyatakan perlawanan tidak dapat diterima karena Pelawan bukan pemilik dan/atau penyewa 1 (satu) unit Apartemen B/16 U, Mediterania Lagoon Residence, RT. 3/RW. 6, Kelurahan Kebon Kosong, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat, 10620 ;
3. Menyatakan perlawanan Pelawan tidak dapat diterima atau kabur (*Obscuur Libel*);

Dalam Pokok Perkara ;

1. Menolak perlawanan Pelawan untuk seluruhnya ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menolak permohonan perlawanan Pelawan untuk mengangkat sita eksekusi No. 82/2019 Eks. jo. 557/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Pst., jo No. 122/PDT/2016/PT DKI jo. No. 2620 K/Pdt/2017 tanggal 22 Oktober 2019. Terhadap 1 (satu) unit Apartemen B/16 U atas nama Sofjan Arsad/Terlawan, Mediterania Lagoon Residence, RT. 3/RW. 6, Kelurahan Kebon Kosong, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat, 10620;
3. Menghukum Pelawan untuk membayar biaya perkara ini;
4. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu, walaupun terdapat upaya hukum verzet, banding maupun kasasi;

Atau;

Apabila Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat cq. Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex aequo et bono*);

Menimbang bahwa selanjutnya telah berlangsung jawab-jawab dan pembuktian dari para pihak yang untuk itu Majelis Hakim Tingkat Banding pada Pengadilan Tinggi DKI Jakarta memperhatikan dan mengutip uraian-uraian yang tercantum dalam turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 30 September 2020 Nomor 730/Pdt.Bth/2019/PN Jkt.Pst. yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

MENGADILI

Dalam Eksepsi ;

- Menolak eksepsi Turut Terlawan II dan Turut Terlawan III untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara ;

- Menolak perlawanan Pelawan untuk seluruhnya ;
- Menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang tidak benar;
- Menghukum Pelawan untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp7.356.000,00 (tujuh juta tiga ratus lima puluh enam ribu rupiah);

Menimbang bahwa terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 30 September 2020 Nomor 730/Pdt.Bth/2019/PN Jkt.Pst. tersebut, Pembanding semula Pelawan melalui kuasanya mengajukan permohonan banding pada tanggal 12 Oktober 2020, sebagaimana ternyata berdasarkan Akta Permohonan Banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 160/SRT.PDT.BDG/2020/PN JKT.PST. Jo Nomor 730/PDT.BTH/2019/PN JKT.PST., selanjutnya permohonan banding dari Pembanding semula Pelawan tersebut telah diberitahukan dengan resmi

Halaman 12 dari 18 hal Putusan Nomor 17/PDT/2021/PT DKI.

Disclaimer

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



kepada Terbanding semula Terlawan pada tanggal 18 November 2020 dan Turut Terbanding I semula Turut Terlawan I pada tanggal 17 September 2020, Turut Terbanding II semula Turut Terlawan II, Turut Terbanding III semula Turut Terlawan III masing-masing tanggal 12 November 2020, untuk Turut Terbanding IV semula Turut Terlawan IV pada tanggal 13 November 2020, untuk Turut Terbanding V semula Turut Terlawan V pada tanggal 17 November 2020 ;

Menimbang bahwa Pembanding semula Pelawan telah mengajukan memori banding pada tanggal 23 November 2020 sebagaimana Akta Penerimaan Memori Banding Nomor 730/PDT.BTH/2019/PN JKT.PST. selanjutnya Memori Banding tersebut telah diberitahukan kepada kepada Terbanding semula Terlawan pada tanggal 25 November 2020 dan Turut Terbanding I semula Turut Terlawan I pada tanggal 25 November 2020, Turut Terbanding II semula Turut Terlawan II, Turut Terbanding III semula Turut Terlawan III masing-masing tanggal 3 Desember 2020, untuk Turut Terbanding IV semula Turut Terlawan IV pada tanggal 25 November 2020, untuk Turut Terbanding V semula Turut Terlawan V pada tanggal 25 November 2020 ;

Menimbang bahwa sebelum berkas diajukan ke Pengadilan Tinggi pada tingkat banding, kepada para pihak telah diberi kesempatan untuk melihat dan mempelajari berkas perkara (Inzage) di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat sebagaimana ternyata dari Relas Pemberitahuan untuk itu yang telah dijalankan oleh Jurusita Pengganti kepada Pembanding semula Pelawan pada tanggal 12 November 2020 kepada Terbanding semula Terlawan pada tanggal 18 November 2020 dan kepada Turut Terbanding I semula Turut Terlawan I pada tanggal 17 November 2020, untuk Turut Terbanding II semula Turut Terlawan II, Turut Terbanding III semula Turut Terlawan III pada tanggal 12 November 2020, untuk Turut Terbanding IV semula Turut Terlawan IV pada tanggal 13 November 2020, sedangkan untuk Turut Terbanding V semula Turut Terlawan V pada tanggal 17 November 2020;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang bahwa permohonan banding diajukan oleh Pembanding semula Pelawan pada tanggal **12 Oktober 2020** terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal **30 September 2020**, Nomor 730/Pdt.Bth/2019/PN Jkt.Pst., telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan dalam

Halaman **13** dari **18** hal Putusan Nomor 17/PDT/2021/PT DKI.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Undang-undang, oleh karena itu **permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;**

Menimbang bahwa Pembanding semula Pelawan didalam memori bandingnya tanggal 23 November 2020, menyatakan keberatan atau dengan kata lain tidak menerima putusan yang telah dijatuhkan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dengan mengemukakan alasan-alasan antara lain sebagai berikut:

1. Bahwa dari pertimbangan-pertimbangan hukum yang diberikan oleh Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat (Judex Facti) pada halaman 18 sampai dengan halaman 33 Putusan, ada ketidaklaziman dalam penyusunan putusan sehingga Putusan menjadi tidak lugas, menjadi bertele-tele dan tidak sederhana untuk dipahami, satu dan lain hal karena:
 - a. Pada halaman 19 sampai dengan halaman 21 memuat pokok-pokok perlawanan yang sebenarnya sudah dimuat **[pengulangan]** pada halaman 3 sampai dengan halaman 7 Putusan; dan
 - b. Pokok-pokok jawaban (termasuk eksepsi) dari Turut Terbanding II (semula Turut Terlawan II) dan Turut Terbanding III (semula Turut Terlawan III) yang dimuat pada halaman 21 sampai dengan halaman 23 Putusan, yang kemudian juga diulang lagi **[pengulangan]** pada halaman 25 sampai dengan halaman 27 Putusan, yang sebenarnya sebelumnya sudah juga dimuat **[pengulangan ulang]** pada halaman 8 sampai dengan halaman 12 Putusan.
2. Bahwa Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat (Judex Facti) pada halaman 28 Putusan, telah menguraikan hal-hal yang paling prinsip dan urgen dalam pengajuan perlawanan ;
3. Bahwa selanjutnya Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat (Judex Facti) pada halaman 30 Putusan, pada alinea kedua, telah menguji: "*Apakah Pelawan adalah Pelawan yang benar dengan mengingat ...*" yang sampai Judex Facti berpendapat: "... *tidak ada satupun alat bukti surat maupun saksi-saksi yang membuktikan bahwa Pelawan adalah pemilik Apartemen B/16 U, Mediterania Lagoon Residence, RT 3/RW 5, Kebon Kacang, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat, DKI Jakarta karena nyata-nyata apartemen tersebut masih tercatat atas nama Terlawan (vide Bukti P-4) ...*"

Halaman 14 dari 18 hal Putusan Nomor 17/PDT/2021/PT DKI.



4. Bahwa Pembanding menolak dan tidak sependapat dengan pendapat Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat (Judex Facti) yang tertuang pada halaman 30 Putusan tersebut, yang dengan mudah mengesampingkan Bukti P-7 berupa Pernyataan Bersama tanggal 10 Pebruari 2012.

5. Dalam pemeriksaan perkara ini di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, di hadapan Majelis Hakim (Judex Facti), baik Turut Terbanding II maupun Turut Terbanding III sama sekali tidak membantah dan tidak keberatan atas adanya Bukti P-7 tersebut, sehingga karenanya (vide Pasal 163 HIR) harus dipandang dan sudah sepatutnya dinilai Turut Terbanding II maupun Turut Terbanding III setuju dengan adanya Bukti P-7 tersebut, termasuk kapan Bukti P-7 itu ada.

6. Bahwa Pembanding menolak dan tidak sependapat dengan pendapat Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat (Judex Facti) yang tertuang pada halaman 31 Putusan tersebut, dimulai dari baris ke-4 dari atas, pada bagian mana Judex Factie memberikan pertimbangan: "... karena Surat Pernyataan Bersama tersebut hanya berlaku bagi para pembuatnya in casu Pelawan dan Terlawan dan sekiranya Pelawan merasa dirugikan terhadap hal tersebut maka dapat mengajukan gugatan perdata secara tersendiri pada Terlawan."

7. Bahwa Pembanding menolak dan tidak sependapat dengan pendapat Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat (Judex Facti) yang tertuang pada halaman 31 Putusan tersebut, alinea ke-3 ;

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Pembanding mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta, yang menerima, memeriksa, dan mengadili perkara ini memutus:

MENGADILI:

- Menerima Permohonan Banding Pembanding;
- Mengabulkan Permohonan Banding Pembanding untuk seluruhnya;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 730/Pdt.Bth/2019/PN.Jkt.Pst tanggal 30 September 2020.

MENGADILI SENDIRI:

- Menerima Perlawanan Pelawan;
- Menyatakan Perlawanan Pelawan sebagai pihak ketiga adalah tepat dan beralasan;

Halaman **15** dari **18** hal Putusan Nomor 17/PDT/2021/PT DKI.



- Menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang benar;
- Memerintahkan untuk mengangkat kembali sita eksekusi tanggal 22 Oktober 2019, No. 82/2019.EKS jo. No.: 557/PDT.G/2013/PN.JKT.PST jo. No.: 122/PDT/2016/PT.DKI jo. No.: 2620 K/Pdt/2017 terhadap 1 (satu) unit Apartemen, B/16U atas nama pemilik SOFJAN ARSAD, Mediterania Lagoon Residence, RT. 3/RW. 6, Kebon Kosong, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat, DKI Jakarta, 10620;
- Menghukum Terlawan untuk membayar biaya perkara ini;
- Menghukum Turut Terlawan I, Turut Terlawan II, Turut Terlawan III, Turut Terlawan IV, dan Turut Terlawan V untuk mematuhi putusan ini;
- Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu, walaupun terdapat upaya *verzet*, banding, maupun kasasi.

ATAU

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Yang Mulia, yang menerima, memeriksa, dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon kiranya diberikan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang bahwa atas memori banding yang diajukan Pembanding semula Pelawan tersebut diatas pihak Terbanding semula Terlawan maupun para Turut Terbanding semula para Turut Terlawan tidak mengajukan Kontra Memori banding ;

Menimbang bahwa untuk mempersingkat uraian putusan dalam perkara ini, seluruh isi Memori Banding dari pihak Pembanding semula Pelawan, telah dianggap termaktub dalam putusan ini ;

Menimbang bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding setelah mempelajari dengan teliti dan seksama berita acara Persidangan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, pembuktian dari pihak-pihak yang bersengketa, salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 30 September 2020 Nomor 730/Pdt.Bth/2019/PN Jkt.Pst. yang dimohonkan banding, Memori Banding yang diajukan Pembanding semula Pelawan tersebut ternyata tidak ada hal-hal baru yang dapat membatalkan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama, dan hal itu semua sudah dipertimbangkan dengan lengkap dan konprehensif oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama, sehingga keberatan-keberatan yang diajukan Pembanding semula Pelawan dalam Memori Banding yang disampaikan secara panjang lebar hanyalah merupakan dalil-dalil pengulangan saja yang telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Tingkat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pertama didalam putusannya oleh karena itu Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa alasan-alasan dalam pertimbangan hukum yang menjadi dasar putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama adalah sudah tepat dan benar dalam penerapan hukumnya maupun dalam menilai hasil pembuktian, oleh sebab itu alasan-alasan dan pertimbangan tersebut dapat disetujui, dan diambil alih dan selanjutnya dijadikan dasar pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Banding sendiri dalam memutus perkara ini pada tingkat Banding, dengan demikian keberatan Pembanding semula Pelawan dalam memori bandingnya tidak perlu di pertimbangkan lebih lanjut ;

Menimbang bahwa dengan hal demikian, maka pertimbangan-pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut diambil alih dan dijadikan sebagai pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Banding sendiri dalam memutus perkara ini, sehingga Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 30 September 2020 Nomor 730/Pdt.Bth/2019/PN Jkt.Pst. dapat dipertahankan dalam Peradilan Tingkat Banding dan oleh karenanya harus dikuatkan ;

Menimbang bahwa oleh karena Pembanding semula Pelawan tetap sebagai pihak yang kalah, baik dalam peradilan tingkat pertama maupun dalam peradilan tingkat banding, maka seluruh biaya dalam peradilan tingkat banding tersebut dibebankan kepada Pembanding semula Pelawan;

Memperhatikan, Undang-Undang dan ketentuan-ketentuan hukum yang bersangkutan, terutama Undang-Undang Nomor : 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum yang telah diubah pertama dengan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009, Undang-Undang Nomor 20 tahun 1947 tentang Pengadilan Peradilan Ulangan di Jawa dan Madura, KUH Perdata, Reglement Indonesia yang Diperbaharui (HIR) dan RV ;

M E N G A D I L I

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Pelawan tersebut;
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 30 September 2020, Nomor 730/Pdt.Bth/2019/PN Jkt.Pst. yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Pembanding semula Pelawan untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding sebesar Rp.150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Halaman 17 dari 18 hal Putusan Nomor 17/PDT/2021/PT DKI.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikian diputuskan dalam Rapat Musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta, pada hari **Selasa, tanggal 23 Maret 2021** oleh kami **Sri Andini, S.H., M.H.**, Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta selaku Ketua Majelis Hakim, dengan **H. Mohammad Lutfi, S.H., M.H. dan DR. H. Yahya Syam, S.H., M.H.** masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding, putusan mana diucapkan pada hari itu juga oleh Ketua Majelis Hakim tersebut dalam persidangan yang terbuka untuk umum dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut serta **Hadi Sukma, S.H., M.H.** sebagai Panitera Pengganti, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara maupun kuasa-kuasa mereka;

Hakim-Hakim Anggota

Hakim Ketua Majelis

1. **H. Mohammad Lutfi, S.H., M.H.**

Sri Andini, S.H., M.H.

2. **DR. H. Yahya Syam, S.H., M.H.**

Panitera Pengganti

Hadi Sukma, S.H., M.H.

Rincian Biaya Banding :

- | | |
|-------------------------|-----------------|
| 1. Biaya Meterai | : Rp 10.000,00 |
| 2. Biaya Redaksi (PNBP) | : Rp 10.000,00 |
| 3. Biaya Proses | : Rp.130.000,00 |

Jumlah Rp.150.000,00

(seratus lima puluh ribu rupiah)

Halaman **18** dari **18** hal Putusan Nomor 17/PDT/2021/PT DKI.