



PUTUSAN

Nomor 708/PDT/2017/PT.DKI

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

MOHAMMAD SYARIF Bin H. TAYEB, dahulu beralamat di Menteng Atas RT.018 RW.06, Kelurahan Pasar Manggis, Kecamatan Setiabudi, Jakarta Selatan, sekarang beralamat di Jalan Menteng Atas RT 06 RW 12 Kelurahan Pasar Manggis, Kecamatan Setiabudi, Jakarta Selatan, semula disebut **TERLAWAN PENYITA**, sekarang sebagai **PEMBANDING**;

MELAWAN :

1. **ISHAK**, beralamat di PLN Duren Tiga RT.008 RW.06, Kelurahan Duren Tiga, Kecamatan Pancoran, Jakarta Selatan;
2. **SUZANAH**, beralamat di PLN Duren Tiga RT.008 RW.06, Kelurahan Duren Tiga, Kecamatan Pancoran, Jakarta Selatan;
3. **Drs. ALI NURDIN**, beralamat di PLN Duren Tiga RT.008 RW.06, Kelurahan Duren Tiga, Kecamatan Pancoran, Jakarta Selatan;
Ketiganya dalam hal ini diwakili oleh kuasanya : Muhammad Zulkarnain, S.H. Advokat, beralamat di Jalan Kampung Rawa Sawah II No.4 RT.008 RW.06 Kelurahan Kampung Rawa, Kecamatan Johar Baru, Jakarta Pusat 10550, berdasarkan Surat Kuasa Khusus masing-masing tanggal 1 Nopember 2016, selanjutnya disebut : **PELAWAN** sekarang sebagai **TERBANDING**;

DAN

1. **MAHMUD HAJI NASIR**, dahulu beralamat di Menteng Dalam RT.011/RW.02, Kelurahan Menteng Dalam, Kecamatan Tebet,

Hal 1 dari 21 Hal. Puts. Perk. Nomor 708/PDT/2017/PT DKI



Jakarta Selatan, sekarang beralamat di Jalan Kalibata Timur
RT.08/RW.01 Nomor 27, Kelurahan Kalibata, Kecamatan
Pancoran, Jakarta Selatan ;

2. SUBARI dahulu beralamat di Menteng Dalam RT.004/RW.02, Kelurahan
Menteng Dalam, Kecamatan Tebet, Jakarta Selatan, sekarang
tidak diketahui lagi alamatnya baik didalam maupun di luar
Wilayah Republik Indonesia ;

selanjutnya No; 1 dan No. 2 disebut **TERLAWAN TERSITA** sekarang
sebagai **TURUT TERBANDING**.

Pengadilan Tinggi tersebut ;

Setelah membaca berkas perkara dan surat-surat yang berhubungan
dengan perkara ini ;

TENTANG DUDUK PERKARA

Membaca surat gugatan Perlawanan sekarang Terbanding tertanggal 21
Nopember 2016, yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta
Selatan tanggal yang sama, dibawah register perkara perdata Nomor 817
/Pdt.G.Plw /2016/ PN Jkt Sel, telah mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya
adalah sebagai berikut :

1. Bahwa Pelawan mendapat surat dari Pengadilan Negeri Jakarta Selatan
berupa surat panggilan tegoran (aanmaning) Nomor :
276/Pdt.G/1993/PN.Jkt.Sel, tanggal 30 September 2016 dan Penetapan
Nomor : 276/Pdt.G/1993/PN.Jkt.Sel, tanggal 13 Januari 2015;
2. Bahwa Keputusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor :
276/Pdt/G/1993/PN. Jkt.Sel, tertanggal 25 Januari 1994, adalah sengketa
perdata antara MOHAMMAD SYARIF BIN H.TAYEB (Penggugat saat ini
sebagai Terlawan Penyita) dengan MAHMUD HAJI NASIR dan SUBARI
(Tergugat saat ini sebagai Terlawan Tersita);

Hal 2 dari 21 Hal. Puts. Perk. Nomor 708/PDT/2017/PT DKI



3. Bahwa Pelawan tidak pernah mengetahui adanya sengketa keperdataan antara Terlawan Penyita dengan Terlawan Tersita dalam perkara perdata tersebut diatas;
4. Bahwa Pelawan juga tidak pernah digugat atau diikutsertakan sebagai Turut Tergugat oleh Terlawan dalam perkara Perdata Nomor : 276/Pdt/G/1993/PN. Jkt.Sel, tertanggal 25 Januari 1994 dan/atau dengan adanya Putusan Pekara Perdata sebelumnya antara lain :
 - 1) Putusan Perkara Nomor : 322/Pdt/G/1987/PN.JS. Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, tertanggal 7 Juni 1988;
 - 2) Putusan Perkara Nomor : 443/Pdt/G/1988/PT.DKI. Pengadilan Tinggi DKI Jakarta, tertanggal 30 September 1988;
 - 3) Perkara Nomor : 2334/Pdt/G/1989. Mahkamah Agung Republik Indobesia, tertanggal 30 Desember 1992;
5. Bahwa sebagai pihak dalam perkara perdata tersebut, secara yuridis tetap berhak mengajukan Perlawanan sesuai dengan Yurisprudensi MARI Nomor 510 K/Pdt/2000 tanggal 27 Pebruari 2001 yang menyatakan bahwa “.... yang dapat mengajukan gugatan Perlawanan (Verzet) atas sita jaminan bukan hanya pihak ketiga saja melainkan pihak Tergugat, pemilik atau derden verzet.”;
6. Bahwa Tanah dan rumah yang telah diletakkan sita jaminan tersebut bukan milik Terlawan Penyita melainkan adalah milik Pelawan sesuai pembelian dari Hasan Hamnas, dan Hasan Hamnas membeli dari Kepala Kantor Lelang Negara Jakarta, yang bernama Ngadijarno, SH, pada tanggal 13 Agustus 1990. Tertulis di Risalah Lelang Nomor : 81/1990-91 Kantor Lelang Negara Jakarta Jl. Kramat 6 No.20 Jakarta;
7. Bahwa Pelawan juga memiliki Sertipikat Hak Bangunan dan Hak Milik Tanah yang telah terdaftar di Badan Pertanahan Nasional sebagai bukti bahwa Pelawan adalah pemilik sah antara lain :

Hal 3 dari 21 Hal. Puts. Perk. Nomor 708/PDT/2017/PT DKI



- 1) Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 1408 Kelurahan Pancoran. Kecamatan Pancoran Kota Administrasi Jakarta Selatan, Surat Ukur Nomor : 00235/Pancoran/2012 tanggal 15 Nopember 2012, Luas 230 M2 (Dua ratus tiga puluh meter persegi), Letak Tanah Jalan. Pancoran Barat IV D Rt.007 / Rw. 001. Surat Keputusan KK BPN Jakarta Selatan Nomor : 1376/Prona/HGB/BPN.31-72/2012, tanggal 03 Desember 2012, Nama Pemegang Hak Suzanah & Ishak;

Batas - batas tanah sebagai berikut :

Sebelah Utara : Perkarangan Sdr Lani
Sebelah Selatan : Jalan Pancoran Barat IV D
Sebelah Timur : Tanah Sdr Somad
(Dahulu Tanah Sdr Macmud)
Sebelah Barat : Tanah Sdr Drs Ali Nurdin

- 2) Sertipikat Hak Milik Nomor : 757 Kelurahan Pancoran. Kecamatan Pancoran Kota Administrasi Jakarta Selatan, Surat Ukur Nomor : 00237/Pancoran/2012 tanggal 15 Nopember 2012, Luas 138 M2 (Saratus tiga puluh delapan meter persegi), Letak Tanah Jalan. Pancoran Barat IV D Rt.007 / Rw. 001. Surat Keputusan KK BPN Jakarta Selatan Nomor : 1648/Prona/HGB/BPN.31-74/2012, tanggal 04 Desember 2012, Nama Pemegang Hak Doktorandus Haji Ali Nurdin;

Batas - batas tanah sebagai berikut :

Sebelah Utara : Perkarangan Sdr Lani
Sebelah Selatan : Jalan Pancoran Barat IV D
Sebelah Timur : Tanah Sdr Suzanah Ishak
Sebelah Barat : Tanah Sdr Kirman
(Dahulu Tanah Sdr Subari)

8. Bahwa lokasi tanah yang di permasalahan oleh Terlawan Penyita yaitu tanah seluas 350 M2 dengan girik C.961 Persil 114 Blok D.11 TIDAK ADA, yang ada 2 (dua) bidang tanah +/- seluas 400 M2, sudah bersertipikat

Hal 4 dari 21 Hal. Puts. Perk. Nomor 708/PDT/2017/PT DKI



terletak di Jalan. Pancoran Barat IV D Rt.007/Rw.001 Kelurahan Pancoran. Kecamatan Pancoran. Jakarta Selatan. (Tanah Bekas Partikelir { BTP }) sedangkan tanah milik Terlawan Tersita dahulu terletak di perbatasan sebelah Timur rumah milik Pemegang Hak Suzanah & Ishak (SHGB 1408) Yaitu tanah Sdr SOMAD, dahulu tanah Sdr MACMUD (Terlawan Tersita) dan tanah terletak di perbatasan sebelah Barat rumah milik Nama Pemegang Hak Doktorandus Haji Ali Nurdin (SHM 757) Yaitu tanah Sdr KIRMAN, dahulu tanah Sdr SUBARI (Terlawan Tersita);

9. Bahwa ketentuan hukum penyitaan tidak dapat dilakukan terhadap harta milik pihak ketiga sebagaimana ketentuan Pasal 195 ayat (6) HIR jo. Pasal 207 HIR jo. Pasal 208 HIR. Berdasarkan Huku II Mahkamah Agung pada halaman 145, disebutkan bahwa: "Perlawanan pihak ketiga terhadap sita jaminan maupun sita eksekusi dapat diajukan berdasarkan ketentuan Pasal 195 ayat (6) HIR jo. Pasal 206 ayat (6) RBg";
10. Bahwa berdasarkan interpretasi Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 476 K/Sip/1974, tanggal 14 November 1974: "Sita jaminan tidak dapat dilakukan terhadap barang milik pihak ketiga". Oleh karena itu, dengan alasan ini saja Pelawan mohon untuk diangkatnya sita jaminan dan penetapan terhadap barang milik Pelawan;
11. Bahwa oleh karena gugatan perlawanan pihak ketiga (derden verzet) ini diajukan dengan alas hak milik dengan alat bukti yang otentik, maka Pelawan selain mohon dinyatakan sebagai Pelawan yang baik dan benar (algoed opposant), Pelawan juga mohon agar putusan dalam perkara ini dapat dijatuhkan dengan amar dapat dilaksanakan terlebih dahulu (uitvoerbaar bijvoorraad), walaupun para Terlawan melakukan upaya hukum banding atau kasasi;
12. Bahwa menurut hukum mengenai sengketa perdata Nomor : 276/Pdt/G/2093/PN. Jkt.Sel., di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan antara Terlawan Penyita sebagai penggugat dengan Terlawan Tersita sebagai

Hal 5 dari 21 Hal. Puts. Perk. Nomor 708/PDT/2017/PT DKI



tergugat diatas merupakan persoalan mereka sendiri dan tidak boleh membawa akibat kerugian kepada Pelawan selaku pihak ketiga;

13. Bahwa Pelawan sebagai pemilik sah atas tanah beserta bangunan diatasnya yang terletak di Jalan. Pancoran Barat IV D. Rt.007 / Rw.001, Kelurahan Pancoran, Kecamatan Pancoran Jakarta Selatan (sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 1408 dan sertipikat Hak Milik Nomor : 757), sangat dirugikan sekali untuk diletakan sita jaminan dan penetapan terhadapnya;

Maka berdasarkan hal serta uraian tersebut diatas, mohon kiranya Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan cq Majelis Hakim yang menangani perkara ini berkenan untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut :

1. Menerima dan mengabulkan seluruh permohonan pelawan;
2. Menyatakan perlawanan pelawan sebagai pihak ketiga adalah tepat dan beralasan;
3. Menyatakan pelawan adalah pelawan yang jujur;
4. Menyatakan pelawan adalah pemilik dari tanah beserta bangunan diatasnya yang terletak di Jalan. Pancoran Barat IV D Rt.007/ Rw.001, Kelurahan Pancoran, Kecamatan Pancoran Jakarta Selatan (Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 1408 dan Sertipikat Hak Milik Nomor : 757);
5. Memerintahkan untuk mengangkat kembali sita jaminan tanggal 9 Agustus 2016 Nomor : 276/Pdt/G/2016/PN.Jkt.Sel dan Penetapan Penetapan Nomor : 276/Pdt.G/1993/PN.Jkt.Sel, tanggal 13 Januari 2015. sepanjang mengenai kedua bidang tanah yang tercantum dalam petitum diatas;
6. Menghukum terlawan penyita dan terlawan tersita secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara ini;

Namun demikian apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil-adilnya berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa (ex aequo et bono);

Hal 6 dari 21 Hal. Puts. Perk. Nomor 708/PDT/2017/PT DKI



Membaca, jawaban Terlawan sekarang Pembanding tanggal 13 Maret 2017 yaitu sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

1. EKSEPSI PLURIUM LITIS CONSORTIUM

Bahwa dalam perlawanannya Pelawan mendalilkan mendapatkan hak atas obyek sita eksekusi dengan membeli dari Hasan Hamnas dan Hasan Hamnas mendapatkan hak atas dasar membeli melalui lelang yang dilakukan oleh Kepala Kantor Lelang Negara Jakarta (vide dalil angka 4 perlawanan), maka seharusnya Hasan Hamnas dan Kepala Kantor Lelang Negara Jakarta diikut sertakan dalam perkara ini;

Oleh karena Hasan Hamnas dan Kepala Kantor Lelang Negara Jakarta tidak diikutkan dalam perkara ini maka Perlawanan Pelawan menjadi kurang pihak / pihaknya tidak lengkap, sehingga sudahlah patut perlawanan a quo dinyatakan tidak dapat diterima (vide Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Putusan No. 1078 K/Sip/1972 tanggal 11-11-1975);

2. EKSEPSI PROSESUAL/PROCESSUAL EXEPTIE

Bahwa dasar hukum atau rechtsgrond dari perlawanan Pelawan adalah derden verzet/ perlawanan pihak ke tiga berdasarkan pasal 195 HIR, sedangkan menurut hukum Perlawanan terhadap Sita Eksekusi tidak dapat dilakukan terhadap eksekusi putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, upaya hukum yang dapat dilakukan adalah dengan melalui Gugatan Perdata biasa, sehingga Perlawanan tersebut mengandung Cacat Formal maka harus dinyatakan tidak dapat diterima (vide :

- Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia No. Reg. 2584 K/Pdt/1986 tanggal 14 April 1988 yang menyatakan : Karena Pembantah mengajukan bantahannya setelah putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat dan Selatan No. 178/1977 tanggal 19 Juni 1978 mempunyai kekuatan hukum tetap, maka sesuai dengan Yurisprudensi selama ini gugatan dinyatakan tidak dapat diterima);

Hal 7 dari 21 Hal. Puts. Perk. Nomor 708/PDT/2017/PT DKI



- Pendapat : M YAHYA HARAHAP, SH, dalam bukunya Hukum Acara Perdata tentang : Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan pada halaman 300 menyebutkan bahwa :

“ Apabila perkara yang dilawan sudah memperoleh putusan yang berkekuatan hukum tetap, upaya hukum yang dapat dilakukan pihak ketiga atas penyitaan itu, bukan derden verzet, tetapi berbentuk gugatan perdata biasa”;

In casu :

Pelawan sebagai pihak ketiga (vide angka 1 dan 2 dalil perlawanan) melakukan upaya hukum perlawanan a quo terhadap Penetapan No. 276/Pdt.G/1993/PN.Jak.Sel. dalam rangka pelaksanaan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Reg. No. 2334 K/PDT/1989, Jo. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No.276/Pdt.G/1993/PN. Jak.Sel, yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap terkait obyek sengketa tanah yang terletak di kelurahan Pancoran, Kecamatan Pancoran, Jakarta Selatan, seluas 350M2, dengan Girik C.961, Persil 114 Blok D.II.;

Berdasarkan uraian dalam eksepsi tersebut diatas, maka sudah sepatutnya perlawanan Pelawan dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard / N.O);

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa Terlawan Penyita menolak dengan tegas dalil-dalil perlawanan Pelawan terkecuali atas apa yang diakuinya secara tegas;
2. Bahwa apa yang diuraikan dalam Pokok Perkara menjadi satu kesatuan dengan uraian eksepsi;
3. Bahwa apa yang didalilkan oleh Pelawan pada angka 1, 2, dan 3 merupakan pengakuan yang sempurna bahwa perlawanan aquo dilakukan terhadap putusan – putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, sedangkan menurut yurisprudensi dan doktrin hukum sebagaimana telah

Hal 8 dari 21 Hal. Puts. Perk. Nomor 708/PDT/2017/PT DKI



diuraikan dalam eksepsi terhadap putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, upaya hukum yang dapat dilakukan adalah upaya hukum gugatan bukan perlawanan, oleh karena itu dalil- dalil Pelawan tersebut patut ditolak;

4. Bahwa dalil angka 4 perlawanan haruslah ditolak dengan tegas;

Bahwa tidak benar Tanah dan rumah yang diletakan Sita Eksekusi adalah milik Pelawan, akan tetapi tanah tersebut adalah milik Terlawan Penyita berdasarkan putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap yakni :

1. Putusan Mahkamah Agung Reg. No. 2334 K/PDT/1989 tertanggal 20 April 1993 Jo. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tertanggal 7 Juni 1988 No. 322/Pdt/G/1987/PNJS, yang amarnya berbunyi :

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
- Menyatakan bahwa Penggugat adalah pemilik satu satunya atas tanah seluas 350 M2, dengan Girik C.961, Persil 114 Blok D.II yang terletak di Kelurahan Pancoran, Kecamatan Mampang Prapatan, Jakarta Selatan;
- Menyatakan Sita Jaminan yang dilaksanakan oleh Atang Sutardja, Juru Sita (Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berdasarkan Berita Acara Sita Jaminan tanggal 5 Februari 1988 No. 322/Pdt/G/1987/PNJS adalah SAH dan berharga;
- Menghukum termohon – termohon kasasi membayar semua biaya perkara baik yang jatuh dalam tingkat pertama dan tingkat banding maupun yang jatuh dalam tingkat kasasi dan biaya perkara dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sebanyak Rp.20.000,- (dua puluh ribu rupiah);

Hal 9 dari 21 Hal. Puts. Perk. Nomor 708/PDT/2017/PT DKI



2. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 276/Pdt.G/1993/PN.Jak.Sel tertanggal 25 Januari 1994, yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

- Menyatakan Tergugat-tergugat tidak hadir walaupun telah dipanggil dengan sepatutnya;
- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum tergugat-tergugat atau siapa saja yang mendapat hak daripadanya untuk menyerahkan atau mengosongkan tanah, dahulu terletak di Kelurahan Pancoran, Kecamatan Mampang Prapatan, sekarang Kelurahan Pancoran, Kecamatan Pancoran, Jakarta Selatan seluas 350 M2, dengan Girik C.961, Persil 114 Blok D.II kepada Penggugat;
- Menyatakan bahwa Keputusan Mahkamah Agung RI tertanggal 30 Desember 1992 No. 2334 K/Pdt/1989 mempunyai kekuatan hukum tetap dan pasti;
- Menyatakan bahwa Keputusan Mahkamah Agung RI tersebut dapat dilaksanakan eksekusinya walaupun ada upaya hukum lainnya;
- Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya perkara yang hingga kini ditaksir sebesar Rp. 150.000,- (sertaus lima puluh ribu rupiah);

Dengan demikian kepemilikan Terlawan Penyita atas obyek sita eksekusi adalah sah berdasarkan Putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap sehingga siapapun juga harus tunduk pada putusan tersebut, in casu Pelawan;

Bahwa perbuatan hukum membeli obyek Sita Eksekusi yang dilakukan oleh Pelawan dari Hasan Hamnas, dan perbuatan Hasan Hamnas membeli dari Kepala Kantor Lelang Negara Jakarta bernama Ngadijarno, SH pada tanggal 13 Agustus 1990 tertulis di Risalah lelang No.81/1990-9 Kantor

Hal 10 dari 21 Hal. Puts. Perk. Nomor 708/PDT/2017/PT DKI



Lelang Negara Jakarta Jl.Kramat 6 No. 20 Jakarta, adalah perbuatan hukum yang keliru, sehingga dalilnya tersebut haruslah dikesampingkan dan ditolak dengan tegas;

Bahwa terhadap proses lelang yang dilakukan oleh Kepala Kantor Lelang Negara Jakarta bernama Ngadijarno, SH pada tanggal 13 Agustus 1990 tertulis di Risalah lelang No.81/1990-9 tersebut terdapat kekeliruan, khususnya menyangkut obyek lelang;

Bahwa kekeliruan tersebut terbukti dari fakta-fakta hukum sebagai berikut :

- Lokasi tanah yang ditunjuk sebagai obyek lelang adalah lokasi tanah seluas 350 M2, dengan Girik C.961, Persil 114 Blok D.I yang saat itu sedang menjadi obyek sengketa dalam perkara No. 322/Pdt/G/1987/PNJS di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang masih dalam tahap pemeriksaan Kasasi;
- obyek lelang yakni lokasi tanah seluas 350 M2, dengan Girik C.961, Persil 114 Blok D.I dalam keadaan diletakan SITA JAMINAN oleh Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berdasarkan Berita Acara Sita Jaminan tanggal 5 Februari 1988 No. 322/Pdt/G/1987/PNJS, sampai saat jawaban ini disampaikan Sita Jaminan tersebut tidak / belum dicabut, bahkan saat ini telah menjadi sita eksekusi;

Berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut maka proses lelang atas obyek Sita Eksekusi tersebut mengandung cacat hukum, yang mengakibatkan secara mutatis mutandis proses peralihan hak / jual beli atas obyek Sita Eksekusi antara Hasan Hamnas dengan Pelawan menjadi cacat hukum pula dan harus dinyatakan batal demi hukum;

Oleh karena proses peralihan hak atas obyek Sita Eksekusi telah cacat hukum dan harus dinyatakan batal demi hukum, maka penguasaan dan kepemilikan Pelawan atas obyek Sita Eksekusi menjadi tidak sah dan harus dinyatakan batal demi hukum dengan segala akibat hukumnya;

Hal 11 dari 21 Hal. Puts. Perk. Nomor 708/PDT/2017/PT DKI



Dengan demikian Eksekusi atas obyek Sita Eksekusi patut untuk dilaksanakan sesuai hukum yang berlaku dan terhadap Pelawan yang beritikad tidak baik haruslah dihukum untuk mengosongkan obyek sengketa dan menyerahkannya kepada Terlawan Penyita seketika tanpa syarat apapun;

5. Bahwa dalil angka 5 perlawanan patut ditolak karena tidak ada relevansinya dengan pokok perkara dan menjadi urusan Pelawan;
6. Bahwa pada angka 6 perlawanannya Pelawan menyatakan lokasi tanah yang dipermasalahkan oleh Terlawan Penyita yaitu tanah seluas 350 M2, dengan Girik C.961, Persil 114 Blok D.II tidak ada, dan seterusnya. Dalil tersebut haruslah ditolak dengan tegas;

Bahwa sengketa atas tanah seluas 350 M2, dengan Girik C.961, Persil 114 Blok D.II yang terletak di RT.007 RW01, Kelurahan Pancoran, Kecamatan Pancoran, Jakarta Selatan telah berlangsung sangat lama dan sudah sampai pada tahap pelaksanaan putusan/eksekusi pengosongan pada tanggal 21 Juni 1995 dalam rangka pelaksanaan isi putusan Perkara No. 322/Pdt/G/1987/PNJS jo. Keputusan Mahkamah Agung RI tertanggal 30 Desember 1992 No. 2334 K/Pdt/1989 mempunyai kekuatan hukum tetap; Bahwa lokasi obyek sengketa yang hendak dieksekusi saat itu adalah lokasi yang dikuasai oleh Hasan Hamnas, lokasi tersebut adalah belum bersertifikat, melainkan berdasarkan Surat Girik;

Sehingga dalil Pelawan yang menyatakan dilokasi ada 2 bidang tanah seluas +/- seluas 400 M2 sudah bersertifikat dalil tersebut bertentangan dengan hasil penelitian yang dilakukan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dalam Lapornya kepada Ketua Pengadilan Tinggi Jakarta dalam Suratnya tertanggal 27 Juni 1995 No. W7-Dd.Ht.04.10.01.2301/VI.1995 yang pada pokoknya menyebutkan bahwa :

- lokasi tersebut adalah belum bersertifikat, melainkan berdasarkan Surat Girik;

Hal 12 dari 21 Hal. Puts. Perk. Nomor 708/PDT/2017/PT DKI



- Sita Jaminan telah diletakan/dilakukan oleh ATANG SUTARJA, Juru Sita pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 5 Februari 1988 dalam perkara No. 322/Pdt/G/1987/PN.Jak.Sel jo. Perkara No. 443/Pdt/1988/PT.DKI jo. Perkara No. 2334 K/Pdt/1989 jo. Perkara No. 276/Pdt.G/1993/PN.Jak.Sel
 - Sita Jaminan dalam perkara No. 029/Pdt/G/1989/PN.Jkt.Sel diletakan sita jaminan pada tanggal 22 Maret 1989 oleh NANA SUJANA, SH Wakil Juru Sita pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan;
 - Pelelangan pada tanggal 13 Agustus 1990 atas putusan No. 029/Pdt/G/1989/PN.Jkt.Sel yang tersebut angka 3 menurut hemat kami adalah terdapat kekeliruan karena masih terikat dalam status sita jaminan perkara lain (vide angka 2);
7. Bahwa angka 7 dan 8 Perlawanan Pelawan yang pada intinya menyatakan : ketentuan hukum penyitaan tidak dapat dilakukan terhadap harta milik pihak ketiga sebagaimana ketentuan pasal 195 ayat (6) HIR jo. Pasal 207 HIR jo. Pasal 208 HIR. Berdasarkan Buku II Mahkamah Agung pada halaman 45, disebutkan bahwa "perlawanan pihak ketiga terhadap sita jaminan maupun sita eksekusi dapat diajukan berdasarkan ketentuan pasal 195 ayat (6) HIR jo. Pasal 206 ayat (6) Rbg, dan interpretasi Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 476 K/Sip/1974 tanggal 14 Nopember 1974, dalil tersebut haruslah ditolak dengan tegas.
- Bahwa sejak tanggal 5 Februari 1988 obyek Sita Eksekusi aquo telah diletakan Sita Jaminan oleh Juru Sita pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dalam perkara No. 322/Pdt/G/1987/PN.Jak.Sel sehingga terbukti jelas ketika sita jaminan dilakukan itu Pelawan bukanlah pemilik atas obyek yang disita, sehingga proses peletakan Sita tersebut tidak bertentangan dengan ketentuan pasal 195 ayat (6) HIR jo. Pasal 207 HIR jo. Pasal 208 HIR, dan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 476 K/Sip/1974 tanggal 14 Nopember 1974;

Hal 13 dari 21 Hal. Puts. Perk. Nomor 708/PDT/2017/PT DKI



Sebaliknya justru perlawanan Pelawan harus ditolak karena diajukan terhadap putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, karena melanggar dan bertentangan dengan :

- Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia No. Reg. 2584 K/Pdt/1986 tanggal 14 April 1988 yang menyatakan :

“Karena Pembantah mengajukan bantahannya setelah putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat dan Selatan No. 178/1977 tanggal 19 Juni 1978 mempunyai kekuatan hukum tetap, maka sesuai dengan Yurisprudensi selama ini gugatan dinyatakan tidak dapat diterima “.

- Doktrin hukum yakni Pendapat : M YAHYA HARAHAP, SH, dalam bukunya Hukum Acara Perdata tentang : Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan pada halaman 300 menyebutkan bahwa :

“ Apabila perkara yang dilawan sudah memperoleh putusan yang berkekuatan hukum tetap, upaya hukum yang dapat dilakukan pihak ketiga atas penyitaan itu, bukan derden verzet, tetapi berbentuk gugatan perdata biasa”;

8. Bahwa terhadap dalil angka 9 dari Pelawan patut untuk ditolak;

Bahwa sebagaimana telah diuraikan dalam jawaban diatas, bahwa obyek Sita Eksekusi adalah SAH milik Terlawan Penyita, sedangkan proses peralihan hak atas obyek Sita Eksekusi kepada Pelawan mengandung kekeliruan sehingga menjadi cacat hukum dan batal demi hukum maka patutlah dinyatakan Pelawan bukanlah pelawan yang jujur dan tidak patut mendapat perlindungan hukum, sehingga tuntutan untuk pelaksanaan putusan terlebih dahulu (uitvoerbaar bijvoorraad) haruslah ditolak;

9. Bahwa apa yang didalilkan Pelawan angka 10 dan 11 perlawanannya harus ditolak dengan tegas;

Bahwa justru Pelawanlah yang masuk dengan cara yang keliru ke dalam persoalan eksekusi obyek Sita Eksekusi sebagai pembeli yang beritikad

Hal 14 dari 21 Hal. Puts. Perk. Nomor 708/PDT/2017/PT DKI



tidak baik karena membeli barang yang sedang menjadi obyek sengketa dan dalam keadaan disita jaminan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, fakta hukum tersebut membuktikan Pelawan telah bersikap CEROBOK dan tidak hati-hati, maka kerugian yang dideritanya adalah bagian dari resiko atas kecerobohan dan ketidak hati-hatiannya tersebut, untuk itu seharusnya Pelawan menggugat Hasan Hamnas dalam gugatan perdata biasa;

Berdasarkan apa yang diuraikan tersebut diatas mohon berkenan Majelis Hakim Pimpinan Sidang setelah memeriksa dengan cermat perkara ini, menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi :

DALAM EKSEPSI:

1. Mengabulkan Eksepsi Terlawan Penyita;
2. Menyatakan perlawanan Pelawan tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang tidak jujur;
2. Menolak perlawanan Pelawan untuk seluruhnya;
3. Membebaskan segala biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Pelawan;

Mohon Putusan yang seadil adilnya (ex aequo et bono);

Membaca serta mengutip salinan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 817/Pdt.G.Plw/2016/PN Jkt.Sel, tanggal 19 Juni 2017 yang amarnya sebagai berikut :

Dalam Eksepsi

- Menyatakan Eksepsi Terlawan tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara;

1. Mengabulkan gugatan perlawanan dari Pelawan untuk seluruhnya;
2. Menyatakan perlawanan pelawan sebagai pihak ketiga adalah tepat dan beralasan;
3. Menyatakan pelawan adalah pelawan yang benar dan jujur;

Hal 15 dari 21 Hal. Puts. Perk. Nomor 708/PDT/2017/PT DKI



4. Menyatakan pelawan adalah pemilik dari tanah beserta bangunan di atasnya yang terletak di Jalan. Pancoran Barat IV D Rt.007/ Rw.001, Kelurahan Pancoran, Kecamatan Pancoran Jakarta Selatan (Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 1408 telah dihapus ditingkatkan menjadi Sertipikat Hak Milik Nomor : 981 dan Sertipikat Hak Milik Nomor : 757);
5. Memerintahkan untuk mengangkat kembali sita jaminan tanggal 9 Agustus 2016 Nomor : 276/Pdt/G/2016/PN.Jkt.Sel dan Penetapan Penetapan Nomor : 276/Pdt.G/1993/PN.Jkt.Sel, tanggal 13 Januari 2015. sepanjang mengenai kedua bidang tanah yang tercantum dalam petitum diatas;
6. Menghukum terlawan penyita dan terlawan tersita secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp.8.966.000,- (delapan Juta Sembilan ratus enam puluh enam ribu rupiah);

Membaca Akta Pernyataan permohonan banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, yang menerangkan bahwa pada hari Senin tanggal 03 Juli 2017 Pembanding semula Terlawan Penyita telah mengajukan permohonan agar perkaranya yang diputus oleh Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 19 Juni 2017 Nomor 817/Pdt.G.Plw/2016/PN.Jkt.Sel, diperiksa dan diputus dalam peradilan tingkat banding, dan pernyataan banding tersebut telah diberitahukan secara seksama kepada para pihak pada tanggal 03 Agustus 2017, 14 Agustus 2017 ;

Membaca risalah memori banding yang diajukan oleh Pembanding semula Terlawan Penyita tertanggal 13 Juli 2017, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 14 Juli 2017, dan memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan dengan saksama kepada para pihak pada tanggal 03 Agustus 2017, 14 Agustus 2017,

Membaca risalah kontra memori banding yang diajukan oleh Terbanding semula Pelawan tertanggal 29 Agustus 2017, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal yang sama, dan kontra memori

Hal 16 dari 21 Hal. Puts. Perk. Nomor 708/PDT/2017/PT DKI



banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan dengan saksama kepada Pembanding semula Terlawan Penyita pada tanggal 15 September 2017,

Membaca relaas pemberitahuan memeriksa berkas perkara yang di mohonkan banding tersebut, masing-masing kepada para pihak pada tanggal 10 Agustus 2016 tanggal 03 Agustus 2017, tanggal 14 Agustus 2017 yang menerangkan supaya para pihak tersebut datang di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan untuk mempelajari berkas perkara a quo sebelum berkas perkara tersebut di kirim ke Pengadilan Tinggi Jakarta;

Membaca Surat Pencabutan Kuasa dari Terlawan Penyita tanggal tanggal 3 Juli 2017 ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding semula Terlawan Penyita telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh Undang-undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Terlawan Penyita telah mengajukan memori banding tertanggal 14 Juli 2017, dan jika dicermati serta dipelajari memori banding tersebut uraiannya pada pokoknya sebagai berikut :

- I. Bahwa Majelis Hakim Tingkat pertama salah dalam mempertimbangkan dalam putusannya yakni bahwa para Pelawan / Para Terbanding tidak perlu menarik pihak lain yaitu Hasan Hamnas dan Kantor Lelang Negara Kelas I Jakarta untuk dijadikan pihak dalam perkara perlawanan aquo, padahal selaku Pembanding ingin menanyakan banyak hal terkait proses perkara yang sedang berlangsung oleh karena itu selayaknya Hasan Hamnas dan Kantor Lelang Negara Kelas I Jakarta harus dimasukkan dalam para pihak;
Dan Terlawan Penyita / Pembanding pun kurang pihak seharusnya seluruh ahli waris dari almarhum H.Muh Tayeb diikut sertakan dalam Terlawan Penyita, Hal ini sesuai dengan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 276/Pdt.G/1993/PN.Jkt.Sel (bukti T 4).

Hal 17 dari 21 Hal. Puts. Perk. Nomor 708/PDT/2017/PT DKI



Dan sesuai dengan hukum acara perdata, gugatan yang tidak lengkap atau tidak sempurna karena kurang pihak dapat dinyatakan tidak dapat diterima;

- II. Bahwa Pembanding semula Terlawan tidak sependapat dengan semua pertimbangan Majelis Hakim Tingkat pertama yang tidak mengkaji perkara berbagai aspek tentang objek sengketa;
- III. Bahwa segala hal sebagaimana terurai dalam memori banding Pembanding dianggap termuat dan tertulis dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa Terbanding semula Pelawan dalam kontra memori bandingnya menyatakan pada pokoknya sependapat dengan putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, dan bermohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta agar berkenan menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta selatan Nomor 817/Pdt.G.Plw/2016/PN.Jkt.Sel ;

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi mempelajari dengan seksama berkas perkara dan turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 817/Pdt.G.Plw/2016/PN.Jkt.Sel, tanggal 19 Juni 2017 beserta memori banding dan Kontra Memori banding dari para Pihak, Pengadilan Tinggi berpendapat sebagai berikut ;

DALAM EKSEPSI ;

Menimbang, bahwa terkait eksepsi dari Pembanding semula Terlawan Penyita setelah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi mempelajari dan mencermati subtansi pertimbangan hukum dalam eksepsi aquo, dapat menyetujui alasan-alasan yang dijadikan pertimbangan hukum oleh Majelis Hakim tingkat pertama, sehingga pertimbangan hukum tersebut diambil alih dan dijadikan pertimbangan sendiri oleh Pengadilan Tinggi untuk dijadikan dasar pertimbangan hukum dalam eksepsi aquo, untuk itu putusan Majelis Hakim tingkat pertama mengenai eksepsi dapat dipertahankan dan dikuatkan;

DALAM POKOK PERKARA :

Menimbang, bahwa mengenai pertimbangan hukum dan kesimpulan Pengadilan Negeri Jakarta selatan dalam putusannya yang mengabulkan

Hal **18** dari **21** Hal. Puts. Perk. Nomor 708/PDT/2017/PT DKI



perlawanan Pelawan sekarang Terbanding, Pengadilan Tinggi DKI Jakarta sependapat dengan pertimbangan hukum dalam putusan dimaksud, karenanya pertimbangan hukum tersebut diambil alih dan dijadikan pertimbangan hukumnya sendiri oleh Pengadilan Tinggi dalam memutus perkara aquo ;

Menimbang, bahwa terkait dengan alasan-alasan memori banding dari Pembanding semula Terlawan Penyita , setelah mempelajari dan mencermati dalam memori banding aquo, ternyata tidak ada hal-hal baru yang dapat melumpuhkan putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 817/Pdt.G.Plw/2016/PN Jkt.Sel, tanggal 19 Juni 2017, untuk itu memori banding dari Pembanding semula Terlawan harus dikesampingkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan hukum sebagaimana tersebut di atas, Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 817/Pdt.G.Plw/2016/PN.Jkt Sel tanggal 19 Juni 2017 harus dipertahankan dan dikuatkan ;

Menimbang, bahwa oleh karena putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 817/Pdt.G.Plw/2016/PN Jkt.Sel tanggal 19 Juni 2017 harus dipertahankan dan dikuatkan, maka pihak Pembanding semula Terlawan Penyita harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding sebesar sebagaimana tersebut dalam amar putusan di bawah ini;

Mengingat :

1. Undang-undang Nomor : 48 tahun 2009, tentang Kekuasaan Kehakiman;
2. Undang-Undang Nomor : 2 tahun 1986, tentang Peradilan Umum yang telah diubah pertama dengan Undang-Undang Nomor : 8 tahun 2004, dan perubahan yang kedua kalinya dengan Undang-Undang Nomor : 49 tahun 2009 ;
3. Undang-undang Nomor : 20 tahun 1947, tanggal 24 Juni 1947, tentang Peradilan Ulangan ;
4. Peraturan per-undang-undangan yang lainnya yang terkait ;

Hal 19 dari 21 Hal. Puts. Perk. Nomor 708/PDT/2017/PT DKI



MENGADILI :

1. Menerima permohonan banding yang diajukan oleh Pembanding semula Terlawan Penyita tersebut ;
2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 817/Pdt.G.Plw/2016/PN Jkt.Sel tanggal 19 Juni 2017,
3. Menghukum Pembanding semula Terlawan Penyita untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding sebesar Rp.150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah)

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Tinggi pada hari Senin tanggal 22 Januari 2018, oleh kami **JAMES BUTAR-BUTAR, S.H., M.H.**, Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Jakarta selaku Ketua Majelis, dengan **DAHLIA BRAHMANA S.H., M.H.** dan **ACHMAD YUSAK, S.H., M.H.** Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Jakarta masing-masing sebagai Hakim Anggota, berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jakarta tanggal 22 Nopember 2017 Nomor 708/PEN/PDT/2017/PT DKI untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding dan putusan tersebut pada hari Selasa, 13 Pebruari 2018 diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Hakim-Hakim Anggota tersebut serta **WANGI AMAL PRAKASA, S.H.** Panitera Pengganti Pengadilan Tinggi tersebut, akan tetapi tanpa di hadir para pihak.

HAKIM-HAKIM ANGGOTA,

KETUA MAJELIS,

DAHLIA BRAHMANA, S.H., M.H.

JAMES BUTAR-BUTAR, SH. M.H.,

ACHMAD YUSAK, S.H., M.H.

PANITERA PENGGANTI

WANGI AMAL PRAKASA, S.H.

Hal 20 dari 21 Hal. Puts. Perk. Nomor 708/PDT/2017/PT DKI



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

Biaya-biaya :

1.	Pemberkasan	Rp. 139.000,-
2.	Redaksi	Rp. 5.000,-
3.	Meterai	Rp. 6.000,-
J u m l a h		Rp. 150.000,-

Hal 21 dari 21 Hal. Puts. Perk. Nomor 708/PDT/2017/PT DKI