



**PUTUSAN**

Nomor 4665/Pdt.G/2019/PA.Tgrs

**BISMILAHIRAHMANIRAHIM**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Agama Tigaraksa yang memeriksa dan mengadili perkara tertentu pada tingkat pertama dalam persidangan majelis telah menjatuhkan putusan dalam perkara Gugatan Perlawanan Pihak Ketiga (*darden verzet*) atas Penetapan Sita Eksekusi Nomor xx/Pdt.Eks/2019/PA.Tgrs, jo Nomor xx/basyarnas/2018/pa.tgrs, jo. nomor 25 Basyarnas-Jkt/2017 tanggal 29 Mei 2019 dan Berita Acara Sita xx/Pdt.Eks/2019/PA.Tgrs, jo Nomor xx/basyarnas/2018/pa.tgrs, jo. nomor 25 Basyarnas-Jkt/2017 tanggal 08 Agustus 2019 yang diajukan oleh:

Pelawan, NIK. KTP. 3276092404730002, laki-laki, lahir di Merauke, tanggal 24-04-1973, umur 46 tahun, agama Katolik, pekerjaan Pegawai BUMN/BUMD, pendidikan S2, tempat kediaman di , Kota Depok, Propinsi Jawa Barat, sebagai Pelawan;

melawan

1.

TERLAWAN I, dalam perkara Permohonan Eksekusi Nomor xx/Pdt.Eks/2019/PA.Tgrs yang diajukan perlawanan memberikan kepada Syamsul Huda SH, M.E, M. Akbar Dewani,SH. Ersandy Thaarig, SH, M. Syafi Subakti KSH Arfan Hamdani SH, Para advokat pada Kantor Hukum Dewan Syam & Partner, beralamat di Gedung Permata Kuningan Lt.6 Kelurahan Guntur, Kecamatan Setia Budi Jakarta Selatan, untuk selanjutnya disebut sebagai Terlawan I;

2.

Terlawan II, dahulu beralamat di perumahan Pondok Indah Blok F-42, RT. 002, RW. 010, Kelurahan Kota Bumi, Kecamatan Pasar Kemis, Kabupaten Tangerang, saat ini tidak diketahui alamatnya dengan jelas dan pasti di wilayah Republik

*Hal. 1 dari 37 hal. Putusan Nomor 2236/Pdt.G/2017/PA.Tgrs.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Indonesia (Ghoib), untuk selanjutnya disebut sebagai Terlawan II;

Pengadilan Agama tersebut ;

Setelah membaca dan mempelajari surat-surat perkara;

Setelah mendengar para pihak yang berperkara dan para saksi di muka sidang;

## DUDUK PERKARA

Bahwa Pelawan dengan surat perlawanannya tertanggal 13 September 2019 yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Agama Tigaraksa dalam register Nomor 4665/Pdt.G/2019/PA.Tgrs mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa Pelawan adalah Pemilik sah sebidang tanah dan bangunan Rumah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor xxxx/Pangkalan Jati atas nama saya Pelawan yaitu Pelawan, yang terletak di Jalan Resak Nomor 17, Kelurahan Pangkalan Jati Kecamatan Cinere Kota Depok;
2. Bahwa sebidang tanah berdiri bangunan rumah tersebut diperoleh Pelawan dari transaksi di BANK Panin pada tahun 2018 yang mana merupakan Sita Jaminan dari Debitur yaitu Terlawan II berdasarkan Akta Jual Beli No. xx/2018 tanggal 15 Pebruari 2018, yang tidak mampu membayar kemudian dilunasi seluruh utang Debitur tersebut oleh Pelawan dan di Roya berdasarkan Surat Roya No.xxx/JAE-LGL/EXT/2018 tanggal 17/01/2018 dan telah dilakukan pengecekan sertifikat pada kantor pertanahan Kota Depok No. 128219 tanggal 26 Oktober 2018 , maka oleh BANK PANIN sertifikat atas tanah tersebut di berikan kepada Pelawan, selanjutnya Pelawan membalik nama sertifikat atas tanah tersebut;
3. Bahwa dikarenakan sertifikat nomor xxxx/Pangkalan Jati, sudah atas nama Pelawan maka secara hukum sebidang tanah dan bangunan tersebut milik Pelawan, maka sekitar tahun 2018, Pelawan mengajukan Kredit atas jaminan sebidang tanah Aquo Ke BANK BNI 46 Pejompongan, yang beralamat di Jalan Raya V, No 24, RT. 01, RW.05, Bendungan Hilir Tanah Abang, Jakarta Pusat, dan sampai sekarang belum lunas utang Pelawan di BANK BNI 46 tersebut, sehingga sertifikat nomor 2974 tersebut saat ini masih menjadi jaminan di BANK BNI 46, sebagaimana Surat Keterangan Jaminan dari BNI 46, tanggal 12 September 2019, terlampir;

Hal. 2 dari 37 hal. Putusan Nomor 2236/Pdt.G/2017/PA.Tgrs.

### 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

4. Bahwa pada tanggal 29 Agustus 2019 Pelawan menerima berita acara eksekusi Nomor xxx/Pdt. Eks/2019/PA.Tgrs atas sebidang tanah berdiri bangunan rumah yang menjadi hak milik Pelawan sebagai mana diuraikan tersebut diatas dari Pengadilan Agama Depok;

5. Bahwa Pelawan Tidak mengenal dan mengetahui serta tidak pernah bertransaksi dengan TERLAWAN I dan dengan Terlawan II, terkait obyek sebidang tanah milik Pelawan, tetapi kenapa tanah milik Pelawan, disengketakan di pengadilan agama dan telah mempunyai kekuatan hukum tetap serta telah diajukan sita eksekusi oleh Terlawan I, sedangkan selama ini pelawan tidak pernah mengetahui atau dijadikan pihak dalam sengketa tersebut, sedangkan fakta-faktanya sebidang tanah tersebut secara hukum adalah milik Pelawan;

6. Bahwa dikarenakan sita eksekusi tersebut keliru dan melawan hukum dikarenakan Pelawan adalah Pemilik sah sebidang tanah diatasnya berdiri bangunan rumah tersebut, maka mohon dibatalkan permohonan Eksekusi xxx/Pdt. Eks/2019/PA.Tgrs;

7. Bahwa dikarenakan batal sita eksekusi tersebut, maka secara hukum diangkat sita eksekusi xxx/Pdt. Eks/2019/PA.Tgrs dari harta milik Pelawan yakni sebidang tanah sebidang tanah dan bangunan Rumah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor xxxx/Pangkalan Jati atas nama Pelawan, yang terletak di Jalan Resak Nomor 17, Kelurahan Pangkalan Jati Kecamatan Cinere Kota Depok;

8. Bahwa , terhadap biaya perkara agar dibebankan sesuai dengan ketentuan yang berlaku;

Bahwa berdasarkan hal-hal yang diuraikan tersebut di atas, maka Pelawan memohon kepada Yang Terhormat Ketua Pengadilan Agama Tigaraksa atau Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berkenan memberikan putusan sebagai berikut :

1. Menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang benar;
2. Mengabulkan permohonan Perlawanan Pelawan;
3. Membatal Permohonan sita Eksekusi Terlawan I;
4. Membatalkan Penetapan Sita Eksekusi Nomor; xxx/Pdt. Eks/2019/PA.Tgrs, jo Nomor 01/Basyamas/2018/PA.Tgrs, jo nomor xx Basyamas-Jkt/2017, tanggal 8 Agustus 2019;

Hal. 3 dari 37 hal. Putusan Nomor 2236/Pdt.G/2017/PA.Tgrs.

### 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

5. Mengangkat sita eksekusi nomor: xxx/Pdt. Eks/2019/PA.Tgrs, jo Nomor 01/Basyamas/2018/PA.Tgrs, jo nomor 25 Basyarnas-Jkt/2017, tanggal 8 Agustus 2019

6. Menetapkan biaya perkara sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku;

Atau : Apabila Bapak Ketua Pengadilan Agama Tigaraksa cq. Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya;

Bahwa pada hari dan tanggal yang telah ditetapkan, Pelawan secara pribadi, dan Terlawan I yang diwakili Kuasa Hukumnya telah hadir di persidangan dan oleh Ketua Majelis telah diusahakan perdamaian dan telah pula dilakukan mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung RI (Perma) No.1 Tahun 2016 dengan mediator Non hakim bernama Adang Budaya, S.Sy, namun upaya tersebut gagal dan tidak tercapai kesepakatan damai. Sedangkan Tergugat II tidak pernah hadir dimuka persidangan dan tidak mengirimkan wakilnya padahal telah dipanggil secara resmi dan patut;

Bahwa selanjutnya dibacakan Penetapan Sita Eksekusi Nomor xx/Pdt.Eks/2019/PA.Tgrs, jo Nomor xx/basyarnas/2018/pa.tgrs, jo. nomor 25 Basyarnas-Jkt/2017 tanggal 29 Mei 2019, yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

## MENETAPKAN

1. Memerintahkan kepada Panitera/Jurusita Pengadilan Agama Tigaraksa atau jika berhalangan digantikan oleh wakilnya yang sah, disertai dua orang saksi yang memenuhi syarat-syarat yang termuat dalam Pasal 197 HIR untuk melakukan sita eksekusi (*executorial beslag*) terhadap obyek sengketa berupa:

- Sebidang tanah dan bangunan Sertipikat Hak Milik Nomor. 4113/Pondok Betung di Kelurahan Pondok Betung Kecamatan Pondok Aren, Kota Tangerang Selatan;

2. Memerintahkan kepada Panitera Pengadilan Agama Tigaraksa untuk meminta bantuan Pengadilan Agama Depok untuk melakukan sita eksekusi (*executorial beslag*) terhadap obyek berupa:

- Sebidang tanah dan bangunan Sertipikat Hak Milik Nomor. xxxx/Pangkalan Jati, berada Jalan Resak Nomor. 17, Kelurahan Pangkalan Jati, Kecamatan Cinere, Kota Depok;

Hal. 4 dari 37 hal. Putusan Nomor 2236/Pdt.G/2017/PA.Tgrs.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa selanjutnya dibacakan Berita Acara Sita Eksekusi Nomor xx/Pdt.Eks/2019/PA.Tgrs, jo Nomor xx/basyarnas/2018/pa.tgrs, jo. nomor 25 Basyarnas-Jkt/2017 yang telah dilaksanakan oleh Jurusita Pengadilan Agama Depok tanggal 08 Agustus 2019;

Bahwa selanjutnya pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat perlawanan Pelawan yang isi perlawanannya tersebut tetap dipertahankan oleh Pelawan;

Bahwa atas perlawanan Pelawan tersebut, Terlawan I melalui kuasanya telah menyampaikan surat jawaban secara tertulis tertanggal 11 Desember 2019 yang pada pokoknya berbunyi sebagai berikut:

A. DALAM EKSEPSI

I. PENGADILAN AGAMA TIGARAKSA TIDAK BERWENANG MEMERIKSA MATERIIL PERKARA, KARENA MATERIIL PERKARA TELAH DIPERIKSA BADAN ARBITRASE SYARIAH NASIONAL

1. Bahwa objek *Perlawanan a quo* adalah obyek perkara pada Amar Putusan Badan Arbitrase Syariah Nasional nomor xx/basyarnas-JKT/2017 J.o Akta Pendaftaran Nomor. xx/basyarnas/2018/pa.tgrs, yakni berupa tanah dan bangunan SHM Nomor. xxxx/Pangkalan Jati terletak di Jalan Resak Nomor.17, Kelurahan Pangkalan Jati, Kecamatan Cinere, Kota Depok,.

2. Bahwa objek perkara *a quo* sebelum ditetapkan sebagai jaminan pelunasan kewajiban TERLAWAN II (TERLAWAN II), oleh Majelis Arbiter BASYARNAS telah diperiksa secara materiil dan formil perihal obyek perkara *a quo* dapat ditetapkan sebagai bagian asset TERLAWAN II untuk menutup kerugian TERLAWAN I, dengan demikian penetapan obyek perkara *a quo* menjadi materi pokok perkara pemeriksaan di BASYARNAS.

3. Bahwa secara materiil dan formil Majelis Arbiter telah mempertimbangkan bahwa obyek perkara *a quo* dapat ditetapkan sebagai obyek jaminan pelunasan kewajiban TERLAWAN II kepada TERLAWAN I, sebagaimana Paragraf 1 dan 2 Halaman 64 Putusan Badan Arbitrase Syariah Nasional Nomor xx/basyarnas-JKT/2017 J.o Akta Pendaftaran Nomor. xx/basyarnas/2018/pa.tgrs, berbunyi sebagai berikut :

Hal. 5 dari 37 hal. Putusan Nomor 2236/Pdt.G/2017/PA.Tgrs.

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 dengan adanya putusan Pengadilan Pidana tersebut di atas bahwa Termohon I mempunyai aset tanah dan bangunan yang tercatat atas nama Termohon I yang berada di Jalan Resak No. 17, Kelurahan Pangkalanjati, Kecamatan Cinere, Kota Depok, SHM Nomor. xxxx/Pangkalanjati..."*

*Menimbang, bahwa apabila Termohon I sebagai pemilik ke 2 (dua) bidang tanah dan bangunan tersebut di atas maka Pemohon dapat mengajukan permohonan Sita Eksekusi/ Eksekusi di Pengadilan Agama tempat didaftarkan Putusan ini apabila Termohon I tidak memenuhi kewajibannya"*

4. Bahwa berdasarkan Pasal 62 ayat (4) Undang-undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase Dan Alternatif Penyelesaian Sengketa (selanjutnya disingkat UUAPS) ditentukan sebagai berikut :

*"Ketua Pengadilan Negeri tidak memeriksa alasan atau pertimbangan dari putusan arbitrase"*

Maka dengan alasan tersebut di atas, apabila Pengadilan Agama Tigaraksa yang memeriksa perkara *a quo* tetap memaksakan diri untuk memeriksa terhadap sah atau tidaknya obyek perkara *a quo* dalam Amar Putusan Basyarnas Nomor. xx/basyarnas-JKT/2017 J.o Akta Pendaftaran Nomor. xx/basyarnas/2018/pa.tgrs. Maka Pengadilan Agama Tigaraksa melampaui kewenangan sebagaimana Pasal 62 ayat (4) UUAPS.

II. PELAWAN TELAH KEHILANGAN HAK DAN HARUS TUNDUK PADA PUTUSAN BASYARNAS xx/basyarnas-JKT/2017, KARENA TIDAK PERNAH MENGAJUKAN DIRI SELAMA PROSES PENYELESAIAN SENGKETA DI ARBITRASE.

5. Bahwa berdasarkan dalil PELAWAN Angka 2, halaman 2, PELAWAN pada pokoknya menyatakan bahwa PELAWAN telah telah mengaku membeli obyek perkara *a quo* dari TERLAWAN II (Terlawan II) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor. 49/2018 tanggal 15 Februari 2018.

II. PERLAWANAN A QUO TELAH KADALUWARSA, SEHINGGA PELAWAN WAJIB TUNDUK DAN PATUH TERHADAP PUTUSAN

Hal. 6 dari 37 hal. Putusan Nomor 2236/Pdt.G/2017/PA.Tgrs.

#### 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

BASYARNAS NO. XX/BASYARNAS-JKT/2017 J.O AKTA PENDAFTARAN  
NOMOR. XX/BASYARNAS/2018/PA.TGRS.

6. Bahwa dalil PELAWAN yang ingin membatalkan sita eksekusi adalah tidak dapat diterima, karena merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dan bersumber dari Putusan Basyarnas xx/basyarnas-JKT/2017 J.o Akta Pendaftaran Nomor. xx/basyarnas/2018/pa.tgrs.

7. Bahwa para pihak yang tersebut dalam Putusan xx/basyarnas-JKT/2017 J.o Akta Pendaftaran Nomor. xx/basyarnas/2018/pa.tgrs, tidak pernah sekalipun mengajukan pembatalan baik sebagian maupun keseluruhan putusan, dalam durasi dan waktu yang diperbolehkan undang-undang.

8. Bahwa oleh karena tidak adanya pembatalan atas putusan tersebut maka putusan tersebut telah berkekuatan hukum tetap dan oleh karenanya dapat diajukan permohonan eksekusi:

9. Bahwa hal tersebut telah sesuai dengan Pasal 61 dan 71 UUAPS ditentukan sebagai berikut:

Pasal 61 UU 30 tahun 1999:

*"Dalam hal para pihak tidak melaksanakan putusan arbitrase secara sukarela, putusan dilaksanakan berdasarkan perintah Ketua Pengadilan Negeri atas permohonan salah satu pihak yang bersengketa".*

Pasal 71 UU 30 tahun 1999:

*"Permohonan pembatalan putusan arbitrase harus diajukan secara tertulis dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari terhitung sejak hari penyerahan dan pendaftaran putusan arbitrase kepada Panitera Pengadilan Negeri".*

Dengan demikian, karena batas waktu pemabatalan Putusan Basyarnas No. xx/basyarnas-JKT/2017 Akta Pendaftaran Nomor. xx/basyarnas/2018/pa.tgrs telah daluarsa, maka Mohon Yang Mulia Majelis Hakim untuk tidak menerima perlawanan *a quo*.

B. DALAM POKOK PERKARA

*Hal. 7 dari 37 hal. Putusan Nomor 2236/Pdt.G/2017/PA.Tgrs.*

#### 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

I. PROSES JUAL BELI SHM NO.xxxx/PangkalanJATI YANG DILAKUKAN OLEH PELAWAN TIDAK SAH KARENA DILAKUKAN DENGAN ITIKAD TIDAK BAIK.

Bahwa PELAWAN yang mengaku sebagai pemilik SHM No. xxxx/Pangkalanjati yang sah adalah tidak benar, karena proses peralihan kepemilikan SHM No. xxxx/Pangkalanjati dilakukan dengan cara-cara melawan hukum dan akal-akalan untuk menghindari Putusan Basyarnas No. xx/basyarnas-JKT/2017, hal ini berdasarkan alasan sebagai berikut:

1. Bahwa pada tanggal 15 Februari 2018, PELAWAN mendalilkan membeli Obyek perkara berdasarkan transaksi Akta Jual Beli Nomor. 49/2018 tanggal 15 Februari 2018, PELAWAN membeli dari Sdr. TERLAWAN II (TERLAWAN II).
2. Bahwa diketahui berdasarkan Putusan Pidana Nomor. 1784/Pid.Sus/2017/PN.Jkt.Brt tanggal 14 Februari 2018, TERLAWAN II sejak 10 Juli 2017 sampai Maret 2018, bahkan setelah terbitnya Putusan Pidana tetap diperintahkan dalam tahanan. Artinya pada tanggal 15 Februari 2018 itu hari dibuatnya Akta Jual Beli antara TERLAWAN II dan PELAWAN tersebut posisi TERLAWAN II masih menjalani tahanan Pidana.
3. Bahwa pada tanggal 4 Mei 2018, sebagaimana Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Depok Nomor. 525/8-32.76/V/2018, pada pokoknya menyampaikan bahwa berdasarkan data buku tanah yang ada di Kantor Pertanahan Kota Depok, Sertipikat Hak Milik Nomor. 2974/Kel.Pangkalanjati tercatat atas nama TERLAWAN II. Selanjutnya dicatatkan dalam status blokir pada buku tanah mulai tanggal 05-04-2018 dan Jam 12 Menit 36 detik 02.
4. Bahwa setelah TERLAWAN I mencari informasi lebih lanjut ke Kantor Pertanahan Kota Depok, ternyata diperoleh informasi bahwa pencatatan peralihan hak berdasarkan Akta Jual Beli telah dibuat oleh PELAWAN dan TERLAWAN II pada tanggal 28 November 2018.
5. Bahwa berdasarkan kronologi tersebut di atas, maka dalil PELAWAN yang telah melakukan jual beli berdasarkan Akta Nomor. 49/2018

Hal. 8 dari 37 hal. Putusan Nomor 2236/Pdt.G/2017/PA.Tgrs.

#### 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

pada tanggal 15 Februari 2018 patut diragukan karena berbeda dengan fakta, informasi dan dokumen yang diterima TERLAWAN I dari Kantor Pertanahan Kota Depok yang menyatakan bahwa Akta Jual Beli baru dilakukan tanggal 28 November 2018.

Oleh karenanya apabila sengaja dilakukan rekayasa Akta Jual Beli atau yang sejenisnya hanya untuk menghindari Putusan Basyarnas Nomor. No. xx/basyarnas-JKT/2017. Maka TERLAWAN I tidak akan mentoreransi atas pemalsuan tanggal ataupun dokumen peralihan Obyek Perkara *a quo* dari TERLAWAN II kepada PELAWAN, dan akan melaporkan kepada Kepolisian terkait.

6. Bahwa PELAWAN dan TERLAWAN II baik sebagai Pembeli maupun Penjual Obyek Perkara *a quo*, telah sengaja bersepakat untuk melakukan perbuatan melawan hukum guna mengalihkan kepemilikan Obyek Perkara *a quo*, karena TERLAWAN II menyadari bahwa saat itu sebagai Pihak Termohon I (TERLAWAN II) akibat tidak membayar kewajiban utang murabahah terhadap fasilitas yang diterima sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah).

7. Bahwa dalam statusnya sebagai Termohon I pada sengketa Basyarnas No. xx/basyarnas-JKT/2017, dan sebagai tahanan yang harus menjalani vonis pidana penjara berdasarkan Putusan Pidana Nomor. 1784/Pid.Sus/2017/PN.Jkt.Brt tanggal 14 Februari 2018, TERLAWAN II menyadari bahwa aset tanah dan bangunan miliknya telah dimasukkan oleh TERLAWAN I sebagai sita jaminan. Oleh karenanya sebelum terbit Putusan Basyarnas Nomor. xx/basyarnas-JKT/2017, maka segera mungkin dialihkan kepada pihak lain yakni PELAWAN.

Dengan demikian, obyek perkara *a quo* baru saja tercatat atas nama PELAWAN pada tanggal 28 November 2018, dimana obyek perkara *a quo* diperoleh oleh PELAWAN setelah obyek perkara *a quo* di blokir serta terbitnya adanya Putusan Basyarnas No. xx/basyarnas-JKT/2017 tanggal 27 September 2018 J.o Akta Pendaftaran Nomor. xx/basyarnas/2018/pa.tgrs tanggal 17 Oktober 2018, maka perolehan barang tersebut tidak sah.

Hal. 9 dari 37 hal. Putusan Nomor 2236/Pdt.G/2017/PA.Tgrs.

#### 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)



II. PELAWAN BUKAN PEMBELI YANG BERITIKAD BAIK, SEHINGGA TIDAK BERHAK MEMPEROLEH PERLINDUNGAN HUKUM.

8. Bahwa terhadap dalil PELAWAN yang memperoleh Obyek Perkara *a quo* dari hasil sita jaminan di Bank Panin Tahun 2018, maka hal tersebut bukan sebagai tolak ukur bahwa PELAWAN telah melakukan jual beli dengan itikad tidak baik, karena proses yang dilakukan oleh PELAWAN tidak melalui lelang jaminan secara umum, melainkan berdasarkan jual beli biasa atau diam-diam.

9. Bahwa kronologi pada Angka 1 s.d 7 Jawaban ini, maka terbukti bahwa tindakan hukum yang dilakukan oleh PELAWAN dikategorikan sebagai Pembeli yang beritikad tidak baik, karena PELAWAN seolah-olah tidak memperdulikan upaya blokir dan penyelesaian sengketa yang terjadi antara TERLAWAN I dan TERLAWAN II di Badan Arbitrase Syariah.

10. Bahwa oleh karena itu PELAWAN tidak dapat dikategorikan sebagai pembeli yang beritikad baik sebagaimana kaidah hukum pada Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor. 04 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, berbunyi sebagai berikut :

*"Kriteria pembeli yang beritikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata adalah sebagai berikut :*

- a. *Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan yaitu:*
  - *Pembelian tanah melalui pelelangan umum atau:*
  - *Pembelian tanah di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor. 24 Tahun 1997)".*
  - *Pembelian dilakukan dengan harga yang layak.*
- b. *Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan antara lain:*

Hal. 10 dari 37 hal. Putusan Nomor 2236/Pdt.G/2017/PA.Tgrs.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya, atau;
- Tanah/objek yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status disita, atau;
- Tanah objek yang diperjualbelikan tidak dalam status jaminan/hak tanggungan, atau;
- Terhadap tanah yang bersertifikat, telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat.

11. Bahwa berdasarkan berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor. 1861 K/Pdt/2005. Mahkamah Agung menganggap bahwa Pembeli tanah bukan pembeli beritikad baik, meskipun jual beli telah dilakukan di hadapan PPAT dan telah terbit sertipikat, karena ketika pembelian dilakukan masih terdapat sengketa di Pengadilan antara penjual dan pihak ketiga. Dalam sengketa itu, penjual ternyata akhirnya dihukum untuk menyerahkan tanah (yang telah dibeli oleh pembeli tadi) kepada lawannya.

12. Bahwa lebih lanjut Putusan Mahkamah Agung RI Nomor. 1816 K/Pdt/1989, tanggal 22 Oktober 1992, telah menyatakan bahwa seorang pembeli tidak bisa diklasifikasikan sebagai pembeli beritikad baik sejak proses pembelian dilakukan, jika terdapat ketidakteitian pembeli ketika proses pembelian berlangsung, seperti pembeli tidak mengecek status hak dan status penjual terkait dengan objek bersangkutan, sehingga pembeli seperti ini tidak berhak mendapat perlindungan hukum dari transaksi yang dilakukan.

13. Oleh karena terbukti bahwa PELAWAN tidak beritikad baik dalam proses mendapatkan Objek Perlawanan, maka PELAWAN selaku pembeli tidak dapat dilindungi undang-undang.

Berdasarkan uraian yang telah TERLAWAN I sampaikan diatas, Mohon dengan hormat kepada Yang Mulia Ketua Pengadilan Agama Tigaraksa berkenan memberikan putusan sebagai berikut :

Hal. 11 dari 37 hal. Putusan Nomor 2236/Pdt.G/2017/PA.Tgrs.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- A.** Dalam Eksepsi
1. Menyatakan bahwa Pengadilan Agama Tigraksa tidak berwenang memeriksa pokok perkara.
  2. Menyatakan Pelawan *a quo* demi hukum harus tunduk dan patuh terhadap putusan Basyarnas *a quo*, karena telah berkekuatan hukum tetap.
- B.** Dalam Pokok Perkara
1. Menyatakan, bahwa perlawanan Pelawan tersebut tidak tepat dan tidak beralasan.
  2. Menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang tidak benar.
  3. Menetapkan bahwa permohonan sita eksekusi sita eksekusi nomor 0xx/Pdt.Eks/2019/PA.Tgrs J.o Nomor xx/basyarnas/2018/pa.tgrs J.o Nomor. xx/basyarnas-Jkt/2017 tanggal 8 Agustus 2019 adalah sah dan berdasar hukum.
  4. Menghukum PELAWAN membayar biaya perkara.

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim berpendapat lain, maka mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Bahwa atas surat jawaban Terlawan I tersebut, Pelawan secara pribadi telah menyampaikan tanggapannya (*reP ik*) secara lisan yang pada pokoknya menyatakan bahwa :

1. Pelawan menyatakan Pengadilan Agama Tigraksa berwenang mengadili perkara ini;
2. Pelawan pada pokoknya tetap pada dalil-dalil Perlawanan yang diajukan oleh Pelawan;

Bahwa atas tanggapan (*reP ik*) Pelawan yang disampaikan secara lisan oleh Pelawan secara pribadi dalam persidangan tanggal 27 Desember 2019 tersebut, Terlawan I melalui kuasa hukumnya telah mengajukan duP ik secara tertulis tertanggal 15 Januari 2020 yang pada pokoknya sebagai berikut :

**A. REP IK PELAWAN**

REP IK PELAWAN DISAMPAIKAN SECARA LISAN DI MUKA PENGADILAN  
PADA POKOKNYA SEBAGAI BERIKUT:

1. Bahwa terhadap eksepsi TERLAWAN I, PELAWAN menyatakan tetap berwenang mengadili perkara *a quo*.
2. Bahwa terhadap materi Jawaban dari TERLAWAN I, PELAWAN pada pokoknya menyatakan tetap pada dalil perlawanan yang telah diajukan.

Hal. 12 dari 37 hal. Putusan Nomor 2236/Pdt.G/2017/PA.Tgrs.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## B. DUP IK TERLAWAN:

I. PENGADILAN AGAMA TIGARAKSA TETAP TIDAK MEMPUNYAI KEWENANGAN MEMERIKSA PERKARA PERLAWANAN A QUO.

1. Bahwa dasar-dasar tidak wenangnya Pengadilan Agama Tigaraksa dalam memeriksa perkara a quo sebagaimana telah disampaikan pada Huruf A Romawi I Eksepsi Terlawan I (halaman 1 s.d 3).
2. Bahwa merujuk pada Angka 8 Peraturan Mahkamah Agung Nomor. 08 Tahun 2008 Tentang Eksekusi Putusan Badan Arbitrase Syariah, berbunyi pada pokoknya adalah:

*"Ketua Pengadilan Agama tidak memeriksa alasan atau pertimbangan dari putusan Badan Arbitrase Syaria'h"*

Maka dengan alasan tersebut di atas, apabila Pengadilan Agama Tigaraksa yang memeriksa perkara a quo tetap memaksakan diri untuk memeriksa terhadap sah atau tidaknya obyek perkara a quo dalam Amar Putusan Basyarnas Nomor. xx/basyarnas-JKT/2017 J.o Akta Pendaftaran Nomor. xx/basyarnas/2018/pa.tgrs. Maka Pengadilan Agama Tigaraksa melampaui kewenangan sebagaimana Pasal 62 ayat (4) UUAPS.

III. ADANYA FAKTA ITIKAD BURUK YANG DILAKUKAN PELAWAN DENGAN MEMALSUKAN KETERANGAN WAKTU PADA AKTA JUAL BELI NOMOR 49/2018 TANGGAL 15 FEBRUARI 2018.

Bahwa adanya fakta dugaan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Pelawan yang telah memalsukan keterangan waktu pembuatan Akta Jual Beli SHM No.xxxx/Pangkalan Jati tanggal 15 Februari 2018, yang diancam dengan tindak pidana, hal ini berdasarkan alasan sebagai berikut:

3. Bahwa dasar kepemilikan Pelawan atas SHM No.xxxx/Pangkalan Jati, berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 49/2018 tanggal 15 Februari 2018 BERTENTANGAN dengan fakta hukum bahwa sebagaimana Surat dari Kementerian Hukum Dan Hak Asasi Manusia RI Nomor. W.10.PAS.PAS.9.PK.01.01.02-78 Tanggal 03 Januari 2020, yang pada pokoknya menyampaikan terkait status TERLAWAN II (TERLAWAN II) sebagai berikut :
  - (1) *Bahwa yang bersangkutan teregristrasi di Rutan Kelas I Jakarta Pusat pada tanggal 28 September 2017.*
  - (2) *Bahwa yang bersangkutan pada tanggal 11 Juli 2019 dibebaskan dari Rutan Kelas I Jakarta Pusat karena pidananya telah habis*

Hal. 13 dari 37 hal. Putusan Nomor 2236/Pdt.G/2017/PA.Tgrs.





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dijalankan berdasarkan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor. 2574

K/PID.SUS/2018 Tanggal 22 Nopember 2018.

(3) BAHWA YANG BERSANGKUTAN PADA TANGGAL 15 FEBRUARI 2018 TIDAK ADA YANG MENJENGUK.

(4) BAHWA YANG BERSANGKUTAN PADA TANGGAL 15 FEBRUARI 2018 TIDAK SEDANG DAN/ATAU MENJALANKAN CUTI SEBAGAIMANA DIMAKSUD.

Dengan demikian, cukup jelas bahwa seandainya ada Akta Jual Beli Nomor 49/2018 tanggal 15 Februari 2018 yang dibuat oleh Pelawan dengan Terlawan II, maka Akta Jual Beli Nomor 49/2018 tanggal 15 Februari 2018 tersebut batal demi hukum karena syarat sahnya perjanjian yang dibuat oleh Notaris tidak terpenuhi, hal tersebut juga adanya dugaan rekayasa dalam pembuatan perjanjian yang di ancam dengan pidana pemalsuan dokumen.

4. Bahwa sebagai informasi kepada Yang Mulia Majelis Hakim, bahwa ternyata berdasarkan Sistem Informasi Penelusuran Perkara (SIPP) PN Tangerang, diketahui bahwa Terlawan II (Terlawan II) kembali melakukan tindak pidana penipuan sebagaimana Putusan Nomor 1685/Pid.B/2019/PN.Tng yang telah diputus pada tanggal 5 Desember 2019, dengan di vonis Pidana Penjara selama 2 (dua) tahun dan 8 (delapan) bulan, karena terbukti telah melakukan penipuan.

Hal ini menunjukkan bahwa Terlawan II memang mempunyai karakter yang tidak baik dan selalu menghindari dari kewajiban-kewajiban hukumnya.

5. Bahwa dengan adanya itikad buruk yang dilakukan oleh Pelawan dan Terlawan II yang berupaya mengalihkan SHM No.xxxx/Pangkalan Jati, guna menghindari Putusan Badan Arbitrase Syariah Nasional Nomor xx/basyarnas-JKT/2017 J.o Akta Pendaftaran Nomor. xx/basyarnas/2018/pa.tgrs. Maka Mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim untuk menolak Pelawanan *a quo* karena didasari oleh itikad buruk Pelawan.

Berdasarkan uraian yang telah TERLAWAN I sampaikan di atas, Mohon dengan hormat kepada Yang Mulia Ketua Pengadilan Agama Tigaraksa berkenan memberikan putusan sebagai berikut:

- A. Dalam Eksepsi
1. Menyatakan bahwa Pengadilan Agama Tigaraksa tidak berwenang memeriksa pokok perkara.

Hal. 14 dari 37 hal. Putusan Nomor 2236/Pdt.G/2017/PA.Tgrs.

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan Pelawan *a quo* demi hukum harus tunduk dan patuh terhadap putusan Basyarnas *a quo*, karena telah berkekuatan hukum tetap.
- B. Dalam Pokok Perkara
5. Menyatakan, bahwa perlawanan Pelawan tersebut tidak tepat dan tidak beralasan.
6. Menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang tidak benar.
7. Membatalkan Akta Jual Beli Nomor. 49/2018 tanggal 15 Februari 2018.
8. Menyatakan SHM No.xxxx/Pangkalan Jati secara sah milik Terlawan II yang menjadi jaminan pelunasan kewajiban kepada Terlawan.
9. Menetapkan bahwa permohonan sita eksekusi sita eksekusi nomor 0xx/Pdt.Eks/2019/PA.Tgrs J.o Nomor xx/basyarnas/2018/pa.tgrs J.o Nomor. xx/basyarnas-Jkt/2017 tanggal 8 Agustus 2019 adalah sah dan berdasar hukum.
10. Menghukum PELAWAN membayar biaya perkara.

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim berpendapat lain, maka mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Bahwa untuk meneguhkan dalil perlawanannya, Pelawan telah mengajukan bukti surat berupa Fotokopi dari :

1. SHM xxxx/Pangkalanjati atas nama **Pelawan**, yang telah dinazegelen, diberi kode P -1;
2. Surat Kuasa dari Dewandra kepada Dewi Shinta yang telah dinazegelen, diberi kode P -2;
3. Bukti Transfer berupa Formulir Kirim Uang Bank BNI tanggal 19 Januari 2018 yang telah dinazegelen, diberi kode P -3.a;
4. Bukti Transfer berupa Aplikasi Setoran Bank Mandiri tanggal 19 Januari 2018 yang telah dinazegelen, diberi kode P -3.b;
5. Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 27 tanggal 19 Januari 2018 yang telah dinazegelen, diberi kode P -3.c;
6. Tanda Terima Dokumen tertanggal 17 Januari 2018 yang telah dinazegelen, diberi kode P -4;
7. Kwitansi Tanda Terima Uang dari Pelawan oleh Jesicca Puri Natakusumah tanggal 17 Januari 2018 yang telah dinazegelen, diberi kode P -5;

Hal. 15 dari 37 hal. Putusan Nomor 2236/Pdt.G/2017/PA.Tgrs.

#### 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

8. Surat Pernyataan Jessica Puri Natakusumah sebagai Istri satu-satunya dari Terlawan II tanggal 17 Januari 2018 yang telah dinazegelen, diberi kode P -6;;
9. Akta Jual Beli No 49/2018 tgl 15 Februari 2018, dibuat oleh Lucky Astuti Ichwan, yang telah dinazegelen, diberi kode P -7;
10. Surat Keterangan Sertifikat di Bank BNI tanggal 12 September 2019, yang telah dinazegelen, diberi kode P -8;
11. Surat Bukti Tanda Terima Dokumen/ Jaminan tanggal 12 Januari 2018 yang telah dinazegelen, diberi kode P-9;
12. Perjanjian Perikatan Jual Beli No. 01 tanggal; 5 Januari 2018 yang telah di legalisir oleh Notaris, dinazegelen, diberi kode P -10;
13. Akta Pembatalan No 26/2018, tanggal 19 Januari 2018 yang telah di legalisir oleh Notaris, dinazegelen, diberi kode P -11;
14. Surat Kuasa untuk menjual No. 27 tanggal 19 Januari 2018 yang telah di legalisir oleh Notaris, dinazegelen, diberi kode P -12;
15. Akta Jual Beli No 49/2018, tanggal 15 Pebruari 2018, yang telah di legalisir oleh Notaris, dinazegelen, diberi kode P -11;

Bahwa, alat bukti surat Pelawan selengkapnyanya sebagaimana tertuang dan tercatat dalam Berita Acara Sidang Perkara ini;

Bahwa selain alat bukti tertulis sebagaimana tersebut di atas Pelawan juga telah menghadirkan bukti saksi di muka sidang yaitu sebagai berikut :

----- Saksi

PI, identitas lengkap seperti tersebut dalam berita acara sidang dan dihadapan persidangan saksi tersebut memberikan keterangan di bawah sumpahnya yang pada pokoknya sebagai berikut;

- Saksi kenal dengan Pelawan dari tahun 2018
- Saksi tidak tahu dengan PT. Al Ijarah Indonesia Finance;
- Saksi adalah Staf dari Kantor Notaris yang merupakan rekanan dari Bank BNI;
- Saksi bertemu dengan **Terlawan II** di LAPAS pada bulan Januari 2018;
- Saksi hadir di Lapas tersebut terkait dengan proses pembuatan surat Kuasa untuk menjual dari Terlawan II kepada Jessica Puri Natakusumah, sebagai dasar untuk proses jual beli kepada **Pelawan**;

Hal. 16 dari 37 hal. Putusan Nomor 2236/Pdt.G/2017/PA.Tgrs.

### 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

- Saksi hadir dan melihat sendiri Dewandra memberikan Kuasa kepada Jessica untuk menjual tanah dan bangunan rumahnya yang di proses oleh kantor Notaris Raden Ayu Mahyasari Arizza. Notonagoro, S.H;
- Saksi tahu Surat Kuasa diberikan dengan Akta Notariat dengan syarat-syarat telah terpenuhi;
- Saksi tidak tahu apakah didalam Surat Kuasa diberikan hak untuk menandatangani surat-surat pengalihan hak tapi biasanya ada;
- Saksi hadir di lokasi sebagai Staf kantor Notaris/PPAT rekanan Bank BNI yaitu Kantor Notaris/PPAT Lucky Astuti Ichwan, S.H, M.Kn karena permintaan pihak Bank BNI yang akan memberikan pembiayaan KPR kepada **Pelawan** atas tanah dan bangunan rumah di , Kota Depok, Propinsi Jawa Barat tersebut;
- Saksi tahu bahwa Sertifikat tanah dan bangunan rumah tersebut atas nama Terlawan II sedang dijaminkan di Bank PANIN dan ketika dilakukan pengecekan ke BPN Depok posisi obyek tanah dan bangunan rumah dalam Sita Jaminan Bank PANIN melalui Pengadilan Negeri Depok;
- Saksi tahu bahwa pelunasan ke Bank PANIN Rp. 1.600.000.000,- (satu milyar enam ratus juta rupiah) dilakukan pada bulan Januari 2018;
- Saksi tahu kemudian Sertifikat diterima dari Bank PANIN dan dilakukan proses jual beli rumah dimaksud pada tanggal 15 Februari 2018 melalui Kantor Notaris/PPAT Lucky Astuti Ichwan, S.H, M.Kn dengan Akta Jual Beli Nomor 49/2018 tempat saksi bekerja;
- Saksi tahu pada waktu penandatanganan Akta Jual Beli Dewandra tidak hadir di Depok karena Jual Beli dilakukan oleh Jessica dengan Kuasa Notariel yang diberikan oleh Terlawan II;
- Saksi tahu, semua dokumen telah dipenuhi baik berupa Surat Identitas maupun Pajak-pajak;
- Saksi tidak diberi tahu adanya jaminan hutang lain atas obyek jual beli tersebut;
- Saksi juga tidak diberi tahu ada proses blokir BPN;
- Saksi juga tidak diberi tahu ada sengketa;
- Saksi telah melakukan pengecekan ke BPN dan di catatan Buku Tanah tidak ada Blokir dan Keterangan Sengketa;
- Saksi tahu akad Kredit Griya antara **Pelawan** dengan Bank BNI sebesar Rp. 1.900.000.000,- (satu milyar sembilan ratus juta rupiah)

Hal. 17 dari 37 hal. Putusan Nomor 2236/Pdt.G/2017/PA.Tgrs.

#### 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

jangka waktu 10 (sepuluh) tahun dan sekarang sudah berjalan sekitar 1 (satu);

Bahwa, selengkapnya keterangan saksi sebagaimana tertuang dan tercatat dalam Berita Acara Sidang Perkara ini;

Bahwa untuk meneguhkan dalil perlawanannya, Pelawan telah mengajukan bukti surat berupa Fotokopi dari :

1. , yang telah dinazegelen, diberi kode T-I - 1;
2. , yang telah dinazegelen, diberi kode T-I - 2;
3. , yang telah dinazegelen, diberi kode T-I - 3;
4. , yang telah dinazegelen, diberi kode T-I - 4;
5. , yang telah dinazegelen, diberi kode T-I - 5;
6. , yang telah dinazegelen, diberi kode T-I - 6;
7. , yang telah dinazegelen, diberi kode T-I - 7;
8. , yang telah dinazegelen, diberi kode T-I - 8;
9. , yang telah dinazegelen, diberi kode T-I - 9;
10. , yang telah dinazegelen, diberi kode T-I - 10;
11. , yang telah dinazegelen, diberi kode T-I - 11;

Bahwa, alat bukti surat Terlawan I selengkapnya sebagaimana tertuang dan tercatat dalam Berita Acara Sidang Perkara ini;

Bahwa, Terlawan I dimuka persidangan menyatakan tidak akan mengajukan saksi kepersidangan;

Bahwa Pelawan di persidangan telah menyampaikan kesimpulan secara tertulis tertanggal 12 Februari 2020 yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. **PELAWAN tetap sesuai** dengan keinginan yang tercantum Dokumen Gugatan no. 4665/Pdt. G/2019/PA.TGRS tanggal 13 September 2019.
2. Bahwa Dokumen Pembuktian yang disampaikan TERLAWAN dokumen T1 sd T11, **tidak dapat diterima** oleh PELAWAN. Berdasarkan Dokumen pembuktian yang disampaikan PELAWAN, PELAWAN adalah sebagai **PELAWAN yang baik dan benar**, karena Seluruh proses dan Prosedur Pembelian Tanah dan Bangunan dengan SHM no xxxx/Pangkalan Jati adalah dilakukan berdasarkan **Transaksi Jual Beli yang sah dan benar**.
3. Berdasarkan Dokumen ReP ik, DuP ik dan Dokumen Pembuktian yang telah disampaikan oleh PELAWAN, maka dapat disimpulkan

Hal. 18 dari 37 hal. Putusan Nomor 2236/Pdt.G/2017/PA.Tgrs.

#### 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

bahwa **PELAWAN** adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah dan bangunan dengan SHM xxxx/Pangkalan Jati, terletak di Jalan Resak 17, Pangkalan Jati Cinere Kota Depok, saat ini sedang dijaminkan di Bank BNI 46.

4. **PELAWAN** tetap pada keinginan agar Ketua Pengadilan Agama Tigaraksa atau Majelis Hakim **membatalkan dan mengangkat Sita Jaminan atas tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Resak Nomor 17**, Kelurahan Pangkalan Jati Kecamatan Cinere, Kota Depok, dengan bukti kepemilikan SHM Nomor : xxxx/Pangkalan Jati atas nama **PELAWAN**, yang merupakan objek yang disita sebagaimana sebagaimana Berita Acara Sita Eksekusi Nomor : 0xx/Pdt.Eks/2019/PA.Tgrs Jo. No. xx/basyarnas/2018/pa.tgrs Jo. No: xx/basyarnas-JKT/2017 dan selanjutnya mengembalikan objek terperkara seperti dalam keadaan semula, yaitu sebagai objek yang secara hukum dimiliki oleh **PELAWAN** yang saat ini masih menjadi jaminan di **BANK BNI 46**.

Atau, jika Majelis Hakim Pengadilan Agama Tigaraksa berpendapat lain, mohon agar perkara ini diputus menurut pertimbangan hukum yang seadil-adilnya;

Bahwa, dalil-dalil Pelawan selengkapnya sebagaimana tertuang dalam Berita Acara Sidang Perkara ini

Bahwa Terlawan I di persidangan telah menyampaikan kesimpulan secara tertulis tertanggal 12 Februari 2020 yang pada pokoknya sebagai berikut :

## I. PENDAHULUAN

1. *Wahai orang-orang yang beriman, jadilah kamu orang yang benar-benar penegak keadilan, menjadi saksi karena Allah biar pun terhadap dirimu sendiri atau ibu bapak dan kaum kerabatmu. Jika ia kaya ataupun miskin, maka Allah lebih tahu kemaslahatannya. Maka janganlah kamu mengikuti hawa nafsu karena ingin menyimpang dari kebenaran. Dan jika kamu memutar balikkan (kata-kata) atau enggan menjadi saksi, maka sesungguhnya Allah adalah Maha Mengetahui segala apa yang kamu kerjakan (QS al-Nisa' 4: 135).*

2. *"Hai Daud, sesungguhnya Kami menjadikan kamu khalifah (penguasa) di muka bumi, maka berilah keputusan (perkara) di antara manusia dengan adil dan janganlah kamu mengikuti hawa nafsu, karena ia akan menyesatkan kamu dari jalan Allah. Sesungguhnya orang-orang yang sesat dari*

Hal. 19 dari 37 hal. Putusan Nomor 2236/Pdt.G/2017/PA.Tgrs.

### 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

*jalan Allah akan mendapat azab yang berat, karena mereka melupakan hari perhitungan". (QS. Shad 38:26)*

3. *"Hai orang yang beriman! Penuhilah akad-akad itu...." (QS. Al Maidah 5:1)*

4. *"Dari Buraidah Radliyallaahu 'anhu bahwa Rasulullah Shallallaahu 'alaihi wa Sallam bersabda: "Hakim itu ada tiga, dua orang di neraka dan seorang lagi di surga. Seorang yang tahu kebenaran dan ia memutuskan dengannya, maka ia di surga; seorang yang tahu kebenaran, namun ia tidak memutuskan dengannya, maka ia di neraka; dan seorang yang tidak tahu kebenaran dan ia memutuskan untuk masyarakat dengan ketidaktahuan, maka ia di neraka." Riwayat Imam Empat. Hadits shahih menurut Hakim. (Sumber: Kitab Hadits Bulughul Maram Min Adillatil Ahkam, karangan : Ibnu Hajar Al-Ashqolani. Bab 14).*

5. *"Dari Amar Ibnu Al-'Ash Radliyallaahu 'anhu bahwa ia mendengar Rasulullah Shallallaahu 'alaihi wa Sallam bersabda: "Apabila seorang hakim menghukum dan dengan kesungguhannya ia memperoleh kebenaran, maka baginya dua pahala; apabila ia menghukum dan dengan kesungguhannya ia salah, maka baginya satu pahala." (Muttafaq Alaihi). (Sumber: Pertimbangan/Konsideran Fatwa DSN-MUI No.04/DSN-MUI/IV/2000 mengatur Murabahah).*

6. *"Menunda-nunda (pembayaran) yang dilakukan oleh orang mampu adalah suatu kezaliman..." (Hadis Nabi riwayat Jama'Ah). (Sumber: Pertimbangan/Konsideran Fatwa DSN-MUI No.04/DSN-MUI/IV/2000 mengatur Murabahah).*

7. *"Menunda-nunda (pembayaran) yang dilakukan oleh orang mampu menghalalkan harga diri dan pemberian sanksi kepadanya." (Hadis Nabi riwayat Nasa'i, Abu Dawud, Ibu Majah, dan Ahmad) (Sumber: Fatwa Dewan Syari'Ah Nasional NO: 17/DSN-MUI/IX/2000 Tentang Sanksi Atas Nasabah Mampu Yang Menunda-Nunda Pembayaran).*

8. Bahwa sejak kelahiran bisnis berdasarkan prinsip Syariah muamalah di Indonesia yang hampir berusia 30 tahun, ditandai dengan berdirinya Bank Muamalat Indonesia pada tanggal 1 November 1991 yang diprakarsai oleh Majelis Ulama Indonesia dan Pemerintah, ternyata market

Hal. 20 dari 37 hal. Putusan Nomor 2236/Pdt.G/2017/PA.Tgrs.

#### 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

sharenya tidak pernah beranjak dari kisaran angka 5% (snapshot perbankan Syariah Indonesia, OJK, Juni 2018).

9. Bahwa fakta tersebut tentu adalah anomaly dimana prinsip penerapan Syariah muamalah yang senantiasa menjunjung tinggi dan mengedepankan usaha terbaik agar terealisasinya *maqoshid* Syariah dalam wujud proses maupun produk pada semua aspek bisnis dan industri di Indonesia, harusnya berada dalam kondisi yang lebih baik.

10. Bahwa yang lebih mengharukan, saat ini justru industri dan bisnis Syariah di Indonesia sedang dalam masa sulit ditengah rasio kecukupan modal (CAR) beberapa bank menurun bahkan mendekati titik kritis yang dipengaruhi dari terbatasnya modal dengan resiko pengelolaan dan resiko hukum yang tinggi. Keadaan dan kondisi itu pula sedang dialami oleh PT. Al Ijarah Indonesia Finance selaku Lembaga Pembiayaan Syariah.

11. Bahwa tingginya resiko hukum yang dihadapi PT. Al Ijarah Indonesia Finance akibat dari besarnya pembiayaan bermasalah (*Non-performing Loan*) yang tinggi serta banyak disebabkan dari nasabah yang tidak memahami atau paling tidak menghargai dari penerapan prinsip Syariah muamalah.

12. Dari Abu Sa'id Al Khudri *radhiyallahu 'anhu* dia berkata, *"Aku mendengar Rasulullah shallallahu 'alaihi wa sallam bersabda, 'Barang siapa di antara kalian yang melihat kemungkaran, hendaklah dia merubahnya dengan tangannya. Apabila tidak mampu maka hendaknya dengan lisannya. Dan apabila tidak mampu lagi maka dengan hatinya, sesungguhnya itulah selemah-lemah iman'"* (HR. Muslim).

Selanjutnya kami sampaikan bahwa segala sesuatu yang tertera dan disebutkan dalam jawaban serta pembuktian dalam persidangan, merupakan satu kesatuan dengan kesimpulan ini dan keberadaannya saling menguatkan baik sebagian maupun seluruhnya.

Bahwa semua pengakuan-pengakuan dari saksi dan PELAWAN dalam persidangan adalah bukti yang sempurna sesuai dengan ketentuan pasal Pasal 174 *Herzien Inlandsh Reglement* (HIR) yang pada pokoknya berbunyi sebagai berikut :

***"Pengakuan, yang diucapkan dihadapan hakim, cukup menjadi bukti untuk memberatkan orang yang mengaku itu baik pengakuan itu diucapkannya***

Hal. 21 dari 37 hal. Putusan Nomor 2236/Pdt.G/2017/PA.Tgrs.

#### 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

*sendiri, baik dengan pertolongan orang lain, yang istimewa dikuasakan untuk melakukan itu."*

## II. PELAWAN TERBUKTI MELAKUKAN JUAL BELI DALAM MASA SENGKETA DI BADAN ARBITRASE SYARIAH NASIONAL

13. Bahwa dalam agenda persidangan yang dilaksanakan pada tanggal 22 Januari 2020 dengan agenda pembuktian dan mendengarkan keterangan saksi, maka berdasarkan dokumen surat kuasa jual dan dokumen akta jual beli mengkonfirmasi fakta hukum dan oleh karenanya terbukti peralihan hak atas tanah dibuat pada saat terjadinya persidangan di Badan Arbitrase Syariah Nasional (Bukti T1-1 dan T1-9).

14. Bahwa saksi dari notaris dan atau perwakilannya yang dihadirkan oleh PELAWAN juga telah menyebutkan bahwa objek perkara Perlawanan ini pada saat akan dilakukan baliknama telah diketahuinya sedang dalam sengketa, oleh karenanya sedemikian rupa menyiasati pendaftaran baliknama setelah berlakunya blokir 30 hari di Kantor Pertanahan Kota Depok habis, sesuai dengan peraturan Menteri Pertanahan nomor 13 tahun 2017 tentang Tata Cara Blokir Dan Sita.

15. Bahwa tentu berdasarkan asas peraturan perundang-undangan yang menentukan aturan yang derajatnya lebih rendah tidak dapat bertentangan dengan peraturan yang lebih tinggi, maka tentu peraturan Menteri Pertanahan nomor 13 tahun 2017 tentang Tata Cara Blokir Dan Sita tidak dapat mengesampingkan ketentuan PP 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

16. Bahwa berdasarkan ketentuan pasal 39 ayat 1 huruf f PP 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ditentukan bahwa:  
"PPAT menolak untuk membuat akta, jika obyek perbuatan hukum yang bersangkutan sedang dalam sengketa mengenai data fisik dan atau data yuridisnya".

## III. BAHWA TERBUKTI ADANYA ITIKAD DAN PERSEKONGKOLAN TIDAK BAIK ANTARA TERLAWAN II DAN PELAWAN UNTUK MENGHINDARI AKIBAT HUKUM ATAS OBJEK SENGKETA PERLAWANAN

17. Bahwa telah terbukti adanya persekongkolan dengan itikad tidak baik antara PELAWAN dengan TERLAWAN II untuk menghindari akibat hukum adanya putusan Badan Arbitrase Syariah Nasional nomor xx/basyarnas-JKT/2017 J.o Akta Pendaftaran Nomor. xx/basyarnas/2018/pa.tgrs, dengan

Hal. 22 dari 37 hal. Putusan Nomor 2236/Pdt.G/2017/PA.Tgrs.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

adanya pelunasan dan/atau penebusan kewajiban yang seharusnya hanya menjadi kewajiban TERLAWAN II di Bank Panin mengingat sifat pembiayaan yang personal dan rahasia.

18. Sebagaimana diketahui dalam pasal 40 UU No 7 tahun 1992 tentang Perbankan yang menjadikan informasi nasabah adalah bagian dari rahasia yang harus dilindungi kerahasiaannya, dan hanya kepada nasabah dan bank nya saja yang dapat mengakses informasi tersebut.

*"Bank dilarang memberikan keterangan yang tercatat pada bank tentang keadaan keuangan dan hal-hal lain dari nasabahnya, yang wajib dirahasiakan oleh bank menurut kelaziman dalam dunia perbankan, kecuali dalam hal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 41, Pasal 42, Pasal 43, dan Pasal 44."*

19. Atas dasar fakta itulah maka, terbukti bahwa tidak mungkin bilamana PELAWAN tidak mengetahui akibat dan resiko hukum yang akan dihadapinya, hingga dirinya berkehendak aktif melunasi sisa hutang kewajiban TERLAWAN II ke Bank Panin.

20. Bahwa fakta lain membuktikan tentang adanya harga yang tidak wajar untuk ukuran tanah dan lokasi dalam lingkup Cinere Kota Depok, sebagaimana dapat TERLAWAN I buktikan dalam dokumen T1-10a, T1-10b, T1-10c.

21. Bahwa PELAWAN sendiri mengakui bahwa dirinya mendapatkan objek sengketa bukan dengan cara dan mekanisme lelang di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang, yang lazimnya wajib dilalui oleh pembeli yang beritikad baik, mengingat objek tersebut sedang dalam penjaminan di Bank Panin.

22. Bahwa atas dasar fakta-fakta tersebut maka adalah terbukti secara meyakinkan antara PELAWAN dan TERLAWAN II bersekongkol dengan itikad tidak baik untuk menghindari akibat hukum dari adanya hukum adanya putusan Badan Arbitrase Syariah Nasional nomor xx/basyarnas-JKT/2017 J.o Akta Pendaftaran Nomor. xx/basyarnas/2018/pa.tgrs.

**IV. AKTA JUAL BELI OBJEK SENGKETA TIDAK DIBUAT DENGAN SYARAT DAN KETENTUAN YANG BERLAKU DALAM PEMBUATAN AKTA OTENTIK**

23. Bahwa ketentuan yang berlaku dalam peraturan perundang-undangan mewajibkan adanya penggunaan akta otentik dalam peralihan hak

Hal. 23 dari 37 hal. Putusan Nomor 2236/Pdt.G/2017/PA.Tgrs.





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atas tanah tidak terpenuhi sebagaimana terbukti dalam dokumen dan fakta persidangan.

24. Bahwa pada saat terjadinya peralihan hak atas tanah, TERLAWAN II sedang dalam masa penahanan akibat kasus pidana narkoba (bukti T1-5) yang membuatnya tidak dapat dengan leluasa menggunakan hak keperdataannya begitu saja, tanpa adanya izin dan persetujuan khusus dari rumah tahanan kelas I Jakarta Pusat.

25. Sebagaimana disebutkan bahwa peralihan hak atas tanah atas objek sengketa perlawanan adalah didasarkan kepada kuasa jual yang dibuat pada tanggal 19 Januari 2018 dihadapan notaris Raden Mahyasari Arizza, namun faktanya pada tanggal tersebut tidak ada satupun jadwal kunjungan dan atau izin yang diberikan oleh rumah tahanan negara kelas 1 Jakarta Pusat (bukti T1-11) sehingga kuasa jual sebagaimana dimaksud adalah kuasa yang tidak benar adanya.

26. Bahwa dalam hal PELAWAN mendalilkan telah terjadi jual beli berdasarkan Akta Jual Beli yang dibuat pada tanggal 15 Februari 2018, maka sungguh hal tersebut tidak sesuai dengan fakta bahwa pada tanggal tersebut TERLAWAN II sedang dalam penahanan di Rumah Tahanan Negara Kelas 1 Jakarta Pusat, dan tidak ada satupun pihak yang melakukan kunjungan untuk tujuan dan maksud melakukan peralihan hak atas tanah (bukti T1-7).

27. Bahwa dalam hal PELAWAN mendalilkan bahwa akta jual beli dibuat atas dasar kuasa jual maka selain kuasa jual tersebut tidak sah karena tidak dibuat dihadapan Notaris langsung oleh TERLAWAN II, faktanya tidak ada satupun klausul yang secara spesifik dan tidak ambigu memberikan kewenangan kepada penerima kuasa sehingga berwenang untuk menandatangani akta-akta atau dokumen-dokumen yang digunakan untuk peralihan hak atas tanah.

28. Bahwa oleh karena kuasa jual dan akta jual beli tidak dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah maka, akibat hukumnya adalah jual beli tersebut dibuat dengan menggunakan akta tidak otentik.

29. Bahwa hal tersebut sesuai dengan ketentuan Pasal 2 ayat (1) [Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah](#) mengatur bahwa **“PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah**

Hal. 24 dari 37 hal. Putusan Nomor 2236/Pdt.G/2017/PA.Tgrs.

#### 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

atau hak milik atas satuan rumah susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu”.

Pasal 37 ayat (1) [Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah](#) “peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”.

**30.** Bahwa akta jual beli dan akta kuasa jual yang menjadi dasar peralihan hak objek sengketa perlawanan ini adalah tidak otentik adalah karena fakta hukum diatas bertentangan dengan ketentuan pasal 1868 KUHPerdara : “Suatu akta otentik ialah suatu akta yang dibuat **dalam bentuk yang ditentukan undang-undang** oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu, **di tempat dimana akta itu dibuat**”

Bahwa faktanya akta jual beli dan kuasa jual tersebut tidak dibuat dihadapan pejabat umum ditempat dimana akta itu dibuat.

**31.** Bahwa oleh karena terbukti bahwa akta jual beli dan akta kuasa jual adalah tidak sah dan atau tidak otentik, maka jual beli dan balik nama atas objek sengketa perlawanan ini tidak sah dan batal.

## **V. BUKTI-BUKTI SURAT YANG DIAJUKAN OLEH TERMOHON I**

Bahwa untuk menguatkan dalilnya, maka TERMOHON I telah menyampaikan bukti surat sebagai berikut:

TI-1, TI-3, TI-4, TI-9	Dokumen ini membuktikan secara jelas bahwa peralihan hak objek sengketa perlawanan ini dari TERLAWAN II kepada PELAWAN dilakukan dalam masa sengketa yang secara tegas dilarang dilakukan peralihan oleh Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 <a href="#">Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah</a> .
TI-2	Dokumen ini telah jelas membuktikan bahwa objek sengketa perlawanan telah dilakukan blokir untuk dan atas nama TERLAWAN II dalam masa sengketa, yang menjadi ikhtiar maksimal yang dapat dilakukan TERLAWAN I agar objek sengketa perlawanan tidak beralih kepemilikan.  Demi hukum tentu upaya ini adalah upaya maksimal, mengingat

Hal. 25 dari 37 hal. Putusan Nomor 2236/Pdt.G/2017/PA.Tgrs.



	ketentuan dalam UU no 30 tahun 1999 menentukan batas penyelesaian sengketa di arbitrase adalah 180 hari.
TI-5, TI-6 dan TI-8	Dokumen ini membuktikan bahwa TERLAWAN II mempunyai rekam jejak melakukan banyak pelanggaran hukum untuk keuntungan dan/atau kenikmatan diri pribadinya yang mengakibatkan kerugian kepada pihak lain.
TI-7 dan TI-11	Membuktikan bahwa kuasa jual dan akta jual beli yang menjadi dasar terjadinya peralihan hak atas objek sengketa perlawanan ini dari TERLAWAN II kepada PELAWAN dibuat dengan cara tidak sah sesuai undang-undang, sehingga mengakibatkan akta jual beli yang telah dibuat menjadi tidak otentik dan oleh karena itu peralihan hak tersebut menjadi batal.  Ini juga membuktikan bahwa tidak sekalipun ada notaris yang pernah datang untuk meminta persetujuan dan atau ijin melakukan baliknama objek sengketa perlawanan kepada TERLAWAN II semasa dirinya ditahan di rumah tahanan.
TI-10 a, TI-10b dan TI-10c	Dokumen ini membuktikan adanya ketidakwajaran dalam penentuan harga jual beli objek sengketa perlawanan ini, semata agar dengan segera dapat dilakukan baliknama kepada PELAWAN untuk menghindari akibat hukum adanya putusan Badan Arbitrase Syariah Nasional nomor xx/basyarnas-JKT/2017 J.o Akta Pendaftaran Nomor. xx/basyarnas/2018/pa.tgrs,

**VI. BUKTI KETERANGAN SAKSI DARI NOTARIS DAN/ATAU WAKILNYA**

**32.** Bahwa faktanya saksi yang dihadirkan berjumlah satu orang yang berjenis kelamin perempuan dan berdasarkan keterangan yang diberikan dirinya bukanlah Pejabat Pembuat Akta Tanah yang membuat Akta Jual Beli, namun hanya sebatas pegawai di kantor PPAT yang melakukan pencatatan peralihan dari TERLAWAN II kepada PELAWAN.

**33.** Bahwa pada dasarnya berdasarkan asas *Unus Testis Nullus Testis* (satu saksi bukanlah saksi), merupakan asas yang menolak kesaksian dari satu orang saksi saja. Oleh karenanya, keterangan seorang saksi saja tanpa dukungan alat bukti lain tidak boleh dipercaya atau tidak dapat digunakan sebagai dasar.

*Hal. 26 dari 37 hal. Putusan Nomor 2236/Pdt.G/2017/PA.Tgrs.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

34. Bahwa berdasarkan ketentuan dalam *muamalah maaliyah* tidak memperbolehkan saksi hanya berjumlah satu orang terlebih lagi saksi perempuan, berdasarkan surat Al Baqoroh ayat 282:

*"...Dan persaksikanlah dengan dua orang saksi dari orang-orang laki-laki (diantaramu). Jika tak ada dua orang laki-laki, maka (boleh) seorang laki-laki dan dua orang perempuan dari saksi-saksi yang kamu ridhai, supaya jika seorangnya lupa maka seorangnya mengingatkannya. Janganlah saksi-saksi itu enggan (memberikan keterangan) apabila mereka dipanggil....."*

35. Namun dari pada itu dari apa yang saksi terangkan dalam persidangan, terdapat beberapa fakta yang disampaikan yang justru memperkuat kebenaran TERLAWAN I antara lain sebagai berikut:

- a. Bahwa benar peralihan hak atas objek sengketa perlawanan ini terjadi dalam masa sengketa;
- b. Bahwa benar saksi menyatakan pada dasarnya tidak boleh melakukan peralihan hak atas tanah dalam masa sengketa.
- c. Bahwa saksi baru berani melakukan pendaftaran balik nama setelah masa blokir habis, meski dirinya tahu bila objek sengketa perlawanan dalam masa sengketa.
- d. Bahwa benar peralihan hak atas tanah dari TERLAWAN II kepada PELAWAN dilakukan dengan memberikan kuasa jual kepada istri TERLAWAN II.
- e. Bahwa benar dalam kuasa jual tersebut, tidak ada satupun klausul yang memberikan kewenangan kepada istri TERLAWAN II, untuk dapat menandatangani semua dokumen peralihan hak atas tanah.
- f. Bahwa saksi mengetahui bahwa TERLAWAN II berada dalam tahanan.

## VII. KESIMPULAN

Atas dasar dalil, alat bukti dan fakta persidangan yang telah TERLAWAN I kemukakan dan telah terbukti secara keseluruhan, maka mohon Majelis Hakim Pengadilan Agama Tigraksa, yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar mengabulkan perihal sebagai berikut:

- A. **Dalam Eksepsi**
1. Menyatakan bahwa Pengadilan Agama Tigraksa tidak berwenang memeriksa pokok perkara.
  2. Menyatakan Pelawan *aquo* demi hukum harus tunduk dan patuh terhadap putusan Basyarnas *aquo* karena telah berkekuatan hukum tetap.

Hal. 27 dari 37 hal. Putusan Nomor 2236/Pdt.G/2017/PA.Tgrs.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan tidak menerima Perlawanan Pelawan karena telah daluarsa.

## B. Dalam Pokok Perkara

1. Menyatakan bahwa perlawanan Pelawan adalah tidak tepat dan tidak beralasan.
2. Menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang tidak benar.
3. Menetapkan bahwa permohonan sita eksekusi nomor xx/Pdt.Eks/2019/PA.Tgrs Jo. Nomor xx/basyarnas/2018/pa.tgrs, Jo nomor xx/basyarnas-JKT/2017 tanggal 8 agustus 2019 adalah sah dan berdasar hukum.
4. Menghukum Pelawan membayar biaya perkara.

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim berpendapat lain maka mohon putusan seadil-adilnya (*ex aequo et bono, naar redelijkheid en billijkheid*)

Bahwa, dalil-dalil Terlawan I selengkapnya sebagaimana tertuang dalam Berita Acara Sidang Perkara ini;

Bahwa Turut Terlawan II di persidangan telah menyampaikan kesimpulan secara tertulis tertanggal 13 Nopember 2019 yang pada pokoknya tetap pada dalil-dalilnya yang selengkapnya sebagaimana tertuang dalam Berita Acara;

Bahwa selanjutnya untuk mempersingkat uraian putusan ini ditunjuk kepada hal-hal sebagaimana tercantum dalam berita acara persidangan perkara ini;

## TENTANG HUKUMNYA

Dalam Eksepsi:

Menimbang, bahwa maksud dan Tujuan Eksepsi Terlawan I adalah sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa atas perlawanan pihak ketiga/*Darden Verzet* Pelawan tersebut, Terlawan I telah mengajukan eksepsi sebagaimana termuat dalam jawabannya yang pada pokoknya disimpulkan sebagai berikut:

1. Pengadilan Agama Tigaraksa Tidak Berwenang Memeriksa Materiil Perkara, Karena Materiil Perkara Telah Diperiksa Badan Arbitrase Syariah Nasional;
2. Pelawan Telah Kehilangan Hak Dan Harus Tunduk Pada Putusan Basyarnas xx/basyarnas-Jkt/2017, Karena Tidak Pernah Mengajukan Diri Selama Proses Penyelesaian Sengketa di Arbitrase;

Hal. 28 dari 37 hal. Putusan Nomor 2236/Pdt.G/2017/PA.Tgrs.

### 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

3. Perlawanan *a quo* telah kadaluwarsa, sehingga pelawan wajib tunduk dan patuh terhadap putusan basyarnas no. xx/basyarnas-jkt/2017 j.o akta pendaftaran nomor. xx/basyarnas/2018/pa.tgrs;

Menimbang, bahwa atas Eksepsi Terlawan I tersebut, Pelawan telah mengajukan jawaban eksepsi secara lisan yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Pelawan menyatakan Pengadilan Agama Tigaraksa berwenang mengadili perkara ini;
- Pelawan pada pokoknya tetap pada dalil-dalil Perlawanan yang diajukan oleh Pelawan;

Menimbang, bahwa terhadap dalil eksepsi Terlawan I tersebut, Majelis mempertimbangkannya sebagai berikut;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat point I, tentang Pengadilan Agama Tigaraksa Tidak Berwenang Memeriksa Materiil Perkara, Majelis hakim menilai bahwa perlawanan Pelawan tentang sita Eksekusi yang diajukan kepada Pengadilan Agama Tigaraksa karena Pengadilan Agama Tigaraksa memerintahkan Pengadilan Agama Depok melakukan sita eksekusi, maka Majelis Hakim berpendapat perlawanan Pelawan sudah tepat dan benar dan Pengadilan Agama Tigaraksa berwenang memeriksa perlawanan Pelawan tersebut, oleh karenanya eksepsi Terlawan I tersebut harus dinyatakan di tolak;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat point II, tentang Pelawan Telah Kehilangan Hak Dan Harus Tunduk Pada Putusan Basyarnas xx/basyarnas-jkt/2017, Karena Tidak Pernah Mengajukan Diri Selama Proses Penyelesaian Sengketa di Arbitrase, Majelis hakim menilai bahwa Pelawan adalah pihak ketiga yang melakukan perlawanan (Derden Verzet) terhadap sita eksekusi bukan perlawanan terhadap putusan Basyarna, sehingga tidak perlu untuk mengajukan diri dalam proses penyelesaian Arbitrase sehingga Majelis Hakim berpendapat eksepsi Terlawan tidak beralasan maka harus dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat point III, tentang Perlawanan *a quo* telah kadaluwarsa, sehingga pelawan wajib tunduk dan patuh terhadap putusan basyarnas no. xx/basyarnas-jkt/2017 j.o akta pendaftaran nomor. xx/basyarnas/2018/pa.tgrs, Majelis hakim menilai bahwa perlawanan Aquo tidak kadaluarsa perlawanan Pelawan tersebut diajukan pada waktu pelaksanaan eksekusi sesuai dengan ketentuan pasal 207 dan pasal 208 HIR, telah memenuhi

Hal. 29 dari 37 hal. Putusan Nomor 2236/Pdt.G/2017/PA.Tgrs.

#### 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

syarat formil, sehingga eksepsi Terlawan I tidak beralasan, oleh karenanya eksepsi Terlawan I tersebut harus dinyatakan di tolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas maka eksepsi Terlawan I harus ditolak seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara

Menimbang, bahwa maksud dan Tujuan perlawanan Pelawan adalah sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa untuk memenuhi kehendak pasal 82 Undang-undang Nomor 50 Tahun 2009 tentang perubahan kedua atas Undang-undang Nomor 7 tahun 1989 tentang Peradilan Agama, Jo. pasal 130 HIR, Majelis hakim telah berusaha mendamaikan para pihak pelawan dan para pelawan, akan tetapi usaha tersebut ternyata tidak berhasil. Dan selanjutnya untuk memenuhi PERMA Nomor 1 Tahun 2016 tentang Mediasi, majelis hakim telah menunjuk Adang Budaya S.Sy. sebagai hakim mediator untuk perkara 4665/Pdt.G/2019/PA.Tgrs. dan telah memberikan laporan bahwa proses mediasi untuk perkara tersebut dinyatakan tidak berhasil, dengan demikian Majelis menyatakan bahwa hasil Laporan Mediasi dapat dijadikan sebagai pertimbangan dalam menyelesaikan perkara ini;

Menimbang, bahwa pokok permasalahan dalam perkara aquo adalah Pelawan mengajukan perlawanan terhadap Sita Eksekusi Nomor xx/Pdt.Eks/2019/PA.Tgrs, jo Nomor xx/basyarnas/2018/pa.tgrs, jo. nomor 25 Basyarnas-Jkt/2017 tanggal 29 Mei 2019, dengan didasarkan alasan sebagai berikut :

1. Bahwa Pelawan adalah Pemilik sah sebidang tanah dan bangunan Rumah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor xxxx/Pangkalan Jati atas nama saya Pelawan yaitu Pelawan, yang terletak di Jalan Resak Nomor 17, Kelurahan Pangkalan Jati Kecamatan Cinere Kota Depok;
2. Bahwa sebidang tanah berdiri bangunan rumah tersebut diperoleh Pelawan dari transaksi di BANK Panin pada tahun 2018 yang mana merupakan Sita Jaminan dari Debitur yaitu Terlawan II berdasarkan Akta Jual Beli No. xx/2018 tanggal 15 Pebruari 2018, yang tidak mampu membayar kemudian dilunasi seluruh utang Debitur tersebut oleh Pelawan dan di Roya berdasarkan Surat Roya No.xxx/JAE-LGL/EXT/2018 tanggal 17/01/2018 dan telah dilakukan

Hal. 30 dari 37 hal. Putusan Nomor 2236/Pdt.G/2017/PA.Tgrs.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

pengecekan sertifikat pada kantor pertanahan Kota Depok No. 128219 tanggal 26 Oktober 2018, maka oleh BANK PANIN sertifikat atas tanah tersebut diberikan kepada Pelawan, selanjutnya Pelawan membalik nama sertifikat atas tanah tersebut;

3. Bahwa dikarenakan sertifikat nomor xxxx/Pangkalan Jati, sudah atas nama Pelawan maka secara hukum sebidang tanah dan bangunan tersebut milik Pelawan, maka sekitar tahun 2018, Pelawan mengajukan Kredit atas jaminan sebidang tanah Aquo Ke BANK BNI 46 Pejompongan, yang beralamat di Jalan Raya V, No 24, RT. 01, RW.05, Bendungan Hilir Tanah Abang, Jakarta Pusat, dan sampai sekarang belum lunas utang Pelawan di BANK BNI 46 tersebut, sehingga sertifikat nomor 2974 tersebut saat ini masih menjadi jaminan di BANK BNI 46, sebagaimana Surat Keterangan Jaminan dari BNI 46, tanggal 12 September 2019, terlampir;

4. Bahwa pada tanggal 29 Agustus 2019 Pelawan menerima berita acara eksekusi Nomor xxx/Pdt. Eks/2019/PA.Tgrs atas sebidang tanah berdiri bangunan rumah yang menjadi hak milik Pelawan sebagai mana diuraikan tersebut diatas dari Pengadilan Agama Depok;

5. Bahwa, Pelawan Tidak mengenal dan mengetahui serta tidak pernah bertransaksi dengan TERLAWAN I dan dengan Terlawan II, terkait obyek sebidang tanah milik Pelawan, tetapi kenapa tanah milik Pelawan, disengketakan di pengadilan agama dan telah mempunyai kekuatan hukum tetap serta telah diajukan sita eksekusi oleh Terlawan I, sedangkan selama ini pelawan tidak pernah mengetahui atau dijadikan pihak dalam sengketanya tersebut, sedangkan fakta-faktanya sebidang tanah tersebut secara hukum adalah milik Pelawan;

6. Bahwa dikarenakan sita eksekusi tersebut keliru dan melawan hukum dikarenakan Pelawan adalah Pemilik sah sebidang tanah diatasnya berdiri bangunan rumah tersebut, maka mohon dibatalkan permohonan Eksekusi xxx/Pdt. Eks/2019/PA.Tgrs;

7. Bahwa dikarenakan batal sita eksekusi tersebut, maka secara hukum diangkat sita eksekusi xxx/Pdt. Eks/2019/PA.Tgrs dari harta milik Pelawan yakni sebidang tanah sebidang tanah dan bangunan Rumah dengan Sertifikat Hak

Hal. 31 dari 37 hal. Putusan Nomor 2236/Pdt.G/2017/PA.Tgrs.

#### 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

Milik Nomor xxxx/Pangkalan Jati atas nama Pelawan, yang terletak di Jalan Resak Nomor 17, Kelurahan Pangkalan Jati Kecamatan Cinere Kota Depok;

Menimbang, berdasarkan ketentuan hukum acara Perdata, menurut pasal 195 ayat (6) HIR / pasal 206 (6) R.Bg, bahwa perlawanan pihak ketiga (Derden Verzet) yang dapat menunda pelaksanaan eksekusi apabila dilakukan oleh pihak ketiga, dengan dasar bukti kepemilikan (hak milik). Dengan dasar inilah pemeriksaan perkara dapat dilanjutkan;

Menimbang, bahwa perlawanan pelawan dari pihak ketiga (derden verzet) terhadap Sita Eksekusi Nomor xx/Pdt.Eks/2019/PA.Tgrs, jo Nomor xx/basyarnas/2018/pa.tgrs, jo. nomor 25 Basyarnas-Jkt/2017 tanggal 29 Mei 2019, diajukan pada waktu pelaksanaan sita eksekusi sesuai dengan ketentuan Pasal 83 Rv dan nyatakan telah memenuhi syarat formil sebagaimana ketentuan pasal 207 dan pasal 208 HIR atau pasal 225 RBG maka perkara aquo dapat diperkenankan dan patut dipertimbang.

Menimbang, bahwa pelawan sebagai pihak ketiga yang telah menyatakan sebagai pemilik tanah tersebut berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor xxxx/Pangkalan Jati atas nama saya Pelawan yaitu Pelawan, yang terletak di Jalan Resak Nomor 17, Kelurahan Pangkalan Jati Kecamatan Cinere Kota Depok Kemudian Pelawan mengajukan perlawanan terhadap surat Penetapan sita Eksekusi Nomor xx/Pdt.Eks/2019/PA.Tgrs, jo Nomor xx/basyarnas/2018/pa.tgrs, jo. nomor 25 Basyarnas-Jkt/2017 tanggal 29 Mei 2019;

Menimbang, bahwa atas perlawanan pelawan tersebut, Terlawan I telah mengajukan bantahan-bantahannya dengan alasan sebagai berikut :

1. Pengadilan Agama Tigaraksa Tidak Berwenang Memeriksa Materiil Perkara, Karena Materiil Perkara Telah Diperiksa Badan Arbitrase Syariah Nasional;
2. Pelawan Telah Kehilangan Hak Dan Harus Tunduk Pada Putusan Basyarnas xx/basyarnas-Jkt/2017, Karena Tidak Pernah Mengajukan Diri Selama Proses Penyelesaian Sengketa di Arbitrase;
3. Perlawanan *a quo* telah kadaluwarsa, sehingga pelawan wajib tunduk dan patuh terhadap putusan basyarnas no. xx/basyarnas-jkt/2017 j.o akta pendaftaran nomor. xx/basyarnas/2018/pa.tgrs;

Hal. 32 dari 37 hal. Putusan Nomor 2236/Pdt.G/2017/PA.Tgrs.

#### 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

Menimbang, bahwa Terlawan II tidak hadir di persidangan dan tidak mengutus wakil atau kuasanya yang sah secara hukum dan telah dilakukan pemanggilan secara patut dan resmi menurut hukum, maka majelis hakim tidak dapat mendengar keterangannya dan dianggap Terlawan II melepaskan haknya pada perkara aquo;

Menimbang, bahwa untuk memperkuat perlawanannya, Pelawan telah mengajukan bukti-bukti Pelawan yang Majelis mempertimbangkan sebagai berikut yaitu P-1 sampai dengan P-11 dan saksi-saksi yaitu *Saksi PI*;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil bantahannya Terlawan I telah mengajukan bukti tertulis yaitu : T-I-1 sampai dengan T-I-11 dan tidak mengajukan saksi di persidangan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pengakuan Terlawan I, terbukti Terlawan I telah mengajukan Permohonan Eksekusi atas Putusan Basyarnas Nomor xx/basyarnas-Jkt/2017 j.o akta pendaftaran nomor. xx/basyarnas/2018/pa.tgrs yang telah memiliki kekuatan hukum tetap (*incracht*) tersebut sebagaimana dalil perlawanan Pelawan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pengakuan Terlawan i, terbukti terhadap Permohonan Eksekusi yang telah diajukan oleh Terlawan I tersebut telah keluar Penetapan Sita Eksekusi Nomor 0xx/Pdt.Eks/2019/PA.Tgrs, yang juga telah dilaksanakan Sita Eksekusi oleh Juru Sita dari Pengadilan Agama Depok yang telah dilaksanakan pada tanggal 8 Agustus 2019 atas yang dituangkan kedalam Berita Acara Sita Eksekusi Nomor 0xx/Pdt.Eks/2019/PA.Tgrs, atas tanah dan bangunan di Jalan Rengas Nomor 27 RT.005 RW.003, Kelurahan Pangkalan Jati, Kecamatan Cinere Kota Depok, Provinsi Jawa Barat dengan Sertifikat Hak Milik No.xxxx/Pangkalanjati;

Menimbang, bahwa pelawan sebagai pihak ketiga yang telah menyatakan sebagai pemilik tanah tersebut berdasarkan akta jual beli No.49/2018 tanggal 15 Februari 2018. P7 dan SHM No.xxxx/Pangkalanjati atas nama Pelawan bukti P.1 dan surat keterangan sertifikat di Bank BNI tanggal 12 September 2019 bukti P.8. Kemudian Pelawan mengajukan perlawanan terhadap surat Penetapan sita eksekusi nomor xxx/Pdt.Eks/2019/PA/Tgrs Jo. Nomor: xx/basyarnas/2018/pa.tgrs jo. Nomor xx/basyarnas-JKT/2017/pa.tgrs tanggal 08 Agustus 2019;

Menimbang, berdasarkan ketentuan hukum acara Perdata, menurut pasal 195 ayat (6) HIR / pasal 206 (6) R.Bg, bahwa perlawanan pihak ketiga (Derden

*Hal. 33 dari 37 hal. Putusan Nomor 2236/Pdt.G/2017/PA.Tgrs.*

#### 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

Verzet) yang dapat menunda pelaksanaan eksekusi apabila dilakukan oleh pihak ketiga, dengan dasar bukti kepemilikan (hak milik). Dengan dasar inilah pemeriksaan perkara dapat dilanjutkan;

Menimbang, bahwa perlawanan pelawan dari pihak ketiga (derden verzet) terhadap surat Penetapan sita eksekusi nomor xxx/Pdt.Eks/2019/PA/Tgrs Jo. Nomor: xx/basyarnas/2018/pa.tgrs jo. Nomor xx/basyarnas-JKT/2017/pa.tgrs tanggal 08 Agustus 2019, diajukan pada waktu pelaksanaan sita eksekusi sesuai dengan ketentuan Pasal 83 Rv dan nyatakan telah memenuhi syarat formil sebagaimana ketentuan pasal 207 dan pasal 208 HIR atau pasal 225 RBG maka perkara aquo dapat diperkenankan dan patut dipertimbangkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pengakuan Terlawan dan berdasarkan bukti P-1, P-7 dan P-8 serta keterangan saksi terbukti Pelawan sebagai pemilik atas tanah dan bangunan di Jalan Rengas Nomor 27 RT.005 RW.003, Kelurahan Pangkalan Jati, Kecamatan Cinere Kota Depok, Provinsi Jawa Barat dengan Sertifikat Hak Milik No.xxxx/Pangkalanjati;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti-bukti P-1, P-7 dan P-8, terbukti bahwa Pelawan sebagai pemilik atas tanah dan bangunan di Jalan Rengas Nomor 27 RT.005 RW.003, Kelurahan Pangkalan Jati, Kecamatan Cinere Kota Depok, Provinsi Jawa Barat dengan Sertifikat Hak Milik No.xxxx/Pangkalanjati, maka Pelawan harus dinyatakan sebagai Pelawan yang benar;

Menimbang, bahwa oleh karena Pelawan telah dinyatakan sebagai Pelawan yang benar, maka sita eksekusi Nomor xxx/Pdt.Eks/2019/PA/Tgrs Jo. Nomor: xx/basyarnas/2018/pa.tgrs jo. Nomor xx/basyarnas-JKT/2017/pa.tgrs tanggal 08 Agustus 2019 atas tanah dan bangunan di Jalan Rengas Nomor 27 RT.005 RW.003, Kelurahan Pangkalan Jati, Kecamatan Cinere Kota Depok, Provinsi Jawa Barat dengan Sertifikat Hak Milik No.xxxx/Pangkalanjati, harus dibatalkan;

Menimbang, bahwa karena telah dibatalkan sita eksekusi Nomor xxx/Pdt.Eks/2019/PA/Tgrs Jo. Nomor: xx/basyarnas/2018/pa.tgrs jo. Nomor xx/basyarnas-JKT/2017/pa.tgrs tanggal 08 Agustus 2019 atas tanah dan bangunan di Jalan Rengas Nomor 27 RT.005 RW.003, Kelurahan Pangkalan Jati, Kecamatan Cinere Kota Depok, Provinsi Jawa Barat dengan Sertifikat Hak Milik No.xxxx/Pangkalanjati yang telah dilaksanakan Eksekusi berdasarkan Berita Acara Sita Eksekusi Nomor xxx/Pdt.Eks/2019/PA/Tgrs Jo. Nomor:

Hal. 34 dari 37 hal. Putusan Nomor 2236/Pdt.G/2017/PA.Tgrs.

#### 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

xx/basyarnas/2018/pa.tgrs jo. Nomor xx/basyarnas-JKT/2017/pa.tgrs tanggal 08 Agustus 2019, maka majelis hakim memerintahkan Panitera Pengadilan Agama Tigaraksa untuk meminta bantuan Pengadilan Agama Depok agar Panitera atau Jurusita Pengadilan Agama Depok mengangkat Sita Jaminan Nomor xxx/Pdt.Eks/2019/PA/Tgrs Jo. Nomor: xx/basyarnas/2018/pa.tgrs jo. Nomor xx/basyarnas-JKT/2017/pa.tgrs tanggal 08 Agustus 2019 atas tanah dan bangunan di Jalan Rengas Nomor 27 RT.005 RW.003, Kelurahan Pangkalan Jati, Kecamatan Cinere Kota Depok, Provinsi Jawa Barat dengan Sertifikat Hak Milik No.xxxx/Pangkalanjati;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas maka perlawanan Pelawan harus dikabulkan;

Menimbang, bahwa karena perkara ini menyangkut perlawanan atas penetapan dan pelaksanaan sita eksekusi, maka majelis menghukum Pelawan untuk membayar biaya perkara ini;

Mengingat segala peraturan perundang-undangan yang berlaku serta hukum syara yang berkaitan dengan perkara ini;

## M E N G A D I L I

### DALAM EKSEPSI:

1. Menolak Eksepsi Terlawan I seluruhnya;

### DALAM POKOK PERKARA;

1. Mengabulkan perlawanan Pelawan;
2. Menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang benar;
3. Membatalkan Penetapan Sita Eksekusi xxx/Pdt. Eks/2019/PA.Tgrs, jo Nomor 01/Basyarnas/2018/PA.Tgrs, jo nomor xx Basyarnas-Jkt/2017, tanggal 8 Agustus 2019 atas Tanah dan Bangunan Rumah di , Kota Depok, Propinsi Jawa Barat dengan Sertifikat Hak Milik Nomor xxxx/Pangkalanjati.
4. Memerintahkan Panitera Pengadilan Agama Tigaraksa untuk meminta bantuan Pengadilan Agama Depok agar Panitera atau Jurusita Pengadilan Agama Depok untuk mengangkat Sita Eksekusi xxx/Pdt. Eks/2019/PA.Tgrs, jo Nomor 01/Basyarnas/2018/PA.Tgrs, jo nomor xx

Hal. 35 dari 37 hal. Putusan Nomor 2236/Pdt.G/2017/PA.Tgrs.

#### 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

Basyamas-Jkt/2017, tanggal 8 Agustus 2019 atas Tanah dan Bangunan Rumah di , Kota Depok, Propinsi Jawa Barat dengan Sertifikat Hak Milik Nomor xxxx/Pangkalanjati.;

5. Menghukum Pelawan untuk membayar semua biaya perkara ini sebesar Rp. 2.445.000,- (dua juta empat ratus empat puluh lima ribu rupiah);

Demikian putusan ini dijatuhkan di Pengadilan Agama Tigaraksa dalam permusyawaratan Majelis Hakim pada hari Rabu tanggal 19 Februari 2020 Masehi bertepatan dengan tanggal 25 Jumadil Akhir 1441 Hijriah. oleh kami Dr. H. Mamat Ruhimat, S.H., M.H. sebagai Ketua Majelis, Dra. Nurnaningsih, S.H dan Drs. Ahmad Yani, SH masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana oleh ketua pada hari itu juga diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh Saiful Bahry, S.H., M.H. sebagai Panitera dengan dihadiri oleh Pelawan dan Kuasa Terlawan I tanpa hadirnya Terlawan II;

Ketua Majelis Hakim,

Dr. H. Mamat Ruhimat, S.H., M.H.

Hakim Anggota,

Hakim Anggota,

Dra. Nurnaningsih, S.H.

Drs. Ahmad Yani, SH.

Panitera,

Hal. 36 dari 37 hal. Putusan Nomor 2236/Pdt.G/2017/PA.Tgrs.

### 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

Saiful Bahry, S.H., M.H.

Perincian Biaya Perkara :

1. Pendaftaran/PNBP	: Rp	50.000,-
2. Biaya Pemberkasan/ATK Perkara	: Rp	75.000,-
3. Biaya Panggilan	: Rp	2.314.000,-
3. <u>Biaya Materai</u>	: Rp	6.000,-
Jumlah	:Rp	2.445.000,-

(empat juta dua ratus delapan puluh ribu rupiah)

Hal. 37 dari 37 hal. Putusan Nomor 2236/Pdt.G/2017/PA.Tgrs.

**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)