



**P U T U S A N**

**Nomor : 271/PDT/2017/PT.DKI.**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA.**

Pengadilan Tinggi DKI Jakarta, yang memeriksa dan mengadili perkara perdata dalam pengadilan tingkat banding, menjatuhkan putusan sebagaimana yang tersebut di bawah ini dalam perkara : -----

**SYARWANIE SOENI**, bertempat tinggal di Depok Indah II Blok F Rt. 002 Rw. 015 No. 3 Kelurahan Beji, Kecamatan Beji Kota Depok Propinsi Jawa Barat, yang dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya : **ERIK PRABUALDI, S.H., M.H., dkk., Advokat** pada kantor "INDONESIAN SOLUTION LAW", beralamat di Jl. Kebagusan Dalam III No. 84 Rt. 012 Rw. 04 Kebagusan –Pasar Minggu, Jakarta Selatan berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 20 Mei 2016, selanjutnya disebut sebagai : **PEMBANDING** semula **PEMBANTAH KONPENSI / TERBANTAH REKONPENSI;**

**L A W A N :**

- 1. FITRIYANI**, bertempat tinggal di Jl. Cipinang Muara Hilir Rt. 03 Rw. 05 No. 17 Kelurahan Cipinang Muara, Kecamatan Jatinegara, Kotamadya Jakarta Timur, yang dalam hal ini diwakili oleh kuasanya bernama **WEGIG CHAHYO PURNOMO, S.H., dan R. ASMORO WENING, SH Advokat/Pengacara, Penasihat hukum** pada Kantor Advokat/Pengacara, Penasehat Hukum "WEGIG CHP & REKAN", beralamat di Jl. Cipinang Muara Hilir Rt. 003/05 No. 49 Jakarta Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 1 Januari 2016 selanjutnya disebut sebagai : **TERBANDING** semula **TERBANTAH KONPENSI/ PEMBANTAH REKONPENSI;**

**Pengadilan Tinggi** tersebut; -----

Telah membaca berkas perkara dan surat-surat lainnya yang berhubungan dengan perkara ini ; -----

Hal 1 dari 37 halaman putusan perk No. 271/PDT/2017/PT.DKI



**TENTANG DUDUKNYA PERKARA**

Memperhatikan dan mengutip hal-hal yang tercantum dalam : -----

I. **Surat gugatan** tertanggal 10 Desember 2015, yang telah di daftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur pada tanggal 11 Desember 2015 dibawah Register Nomor 467/Pdt.Bth/2015/PN.Jkt.Tim, telah mengemukakan hal- hal sebagai berikut:

1. Bahwa Pembantah adalah pemilik sebidang tanah berikut bangunan bekas tanah partikelir (BTP) Kohir No. C.1039 Blok S.II Persil 626, seluas lebih kurang 254 M<sup>2</sup> yang terletak di Jl. Cipinang Muara Hilir Rt.003 Rw.05 No. 4 A Kelurahan Cipinang Muara Kecamatan Jatinegara Kotamadya Jakarta Timur (selanjutnya disebut "Obyek Bantahan") berdasarkan bukti kepemilikan Akte Jual Beli bangunan dan Pelepasan Hak Nomor 7 tanggal 28 Mei 2014, yang dibuat dihadapan Notaris-PPAT Soeparna Saeran, S.H.;
2. Bahwa sebelumnya hak kepemilikan atas obyek bantahan tersebut diperoleh Pembantah secara sah dan patut dari ANNISA DARAJATI berdasarkan Surat Perjanjian Pemindahan serta Penyerahan Hak dibawah tanggan tanggal 31 Januari 2014 yang telah didaftarkan pada Kantor Ny. Ninuk Kartini, S.H., Notaris di Jakarta register No. 877/W/I/2014 tanggal 04 Februari 2014;
3. Bahwa tanpa sepengetahuan Pembantah, pada tanggal 12 Oktober 2015, telah dilakukan Sita Eksekusi oleh Pengadilan Negeri Jakarta Timur atas obyek bantahan sebagaimana tersebut dalam Berita Acara Sita Eksekusi No.14/2015.Eks. Jo. No.109/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Tim tanggal 12 Oktober 2015;
4. Bahwa pelaksanaan sita eksekusi oleh Pengadilan Negeri Jakarta Timur didasarkan kepada:
  - Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur No.109/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Tim., tanggal 11 Desember 2015;
  - Surat Permohonnan Terbantah tanggal 29 April 2015;
  - Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Timur No. 14/2015.Eks. Jo. No. 109/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Tim., tanggal 12 Mei 2015 tentang aanmaning;
  - Berita Acara Peneguran No.14/2015.Eks. Jo.No.109/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Tim., tanggal 27 Mei 2015 dan tanggal 03 Juni 2015;

Hal 2 dari 37 halaman putusan perk No. 271/PDT/2017/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Surat Permohonan Terbantah tanggal 02 Juli 2015;
- Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Timur No.14/2015.Eks.Jo. No.109/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Tim., tanggal 02 Oktober 2015 tentang sita eksekusi;
- 5. Bahwa Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur No. 109/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Tim. yang dimohonkan eksekusi, tidak ada amar/diktum yang berkaitan dengan obyek bantahan, mengingat dalam bagian amarnya putusan a quo berbunyi:
  - 1) Mengabulkan gugatan Penggugat asal sebagian;
  - 2) Menyatakan Tegugat (Annisa Darajati) telah melakukan perbuatan melawan hukum;
  - 3) Menghukum Tergugat untuk membayar modal penggugat dan keuntungan setelah dikurangi setoran keuntungan dari Tergugat sebesar Rp.2.137.200.000,- + Rp.165.500.000,- = Rp.1.971.700.000,-
  - 4) Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp.3.322.000,- (tiga juta tiga ratus dua puluh dua ribu rupiah);
  - 5) Menolak yang lain dan selebihnya;Lebih lanjut dalam pertimbangan hukum putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur No.109/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Tim. halaman 26 dinyatakan “namun dikarenakan dalam proses persidangan tidak pernah melakukan sita jaminan terhadap tanah a quo maka petitum Penggugat/Terbantah untuk sita jaminan ditolak”;
- 6. Bahwa Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Timur No. 14/2015.Eks.Jo.No.109/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Tim., tanggal 12 Mei 2015 tentang aanmaning, oleh Pembantah dilakukan upaya perlawanan dengan register perkara nomor 229/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Tim. yang saat ini masih berproses;
- 7. Bahwa upaya perlawanan yang dilakukan oleh Pembantah, telah dimanfaatkan dengan melawan hukum dan itikad buruk (*bad faith*) oleh Terbantah, dimana pada tanggal 02 Juli 2015 Terbantah mengajukan kembali pelaksanaan Sita Eksekusi dan Pengosongan Tanah berikut Rumah dan Bangunan di Jl. Cipinang Muara Hilir Rt.003 Rw.005 No. 4A Kel. Cipinang Muara, Kec. Jatinegara Jakarta Timur kepada Pengadilan Negeri Jakarta Timur;
- 8. Bahwa perbuatan yang dilakukan oleh Terbantah sebagaimana teruraikan diatas merupakan perbuatan yang merugikan Pembantah dan bertentangan dengan azas kepatutan serta merupakan perbuatan yang

Hal 3 dari 37 halaman putusan perk No. 271/PDT/2017/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bertentangan dengan ketentuan Pasal 197 ayat (1) dan ayat (8) HIR atau Pasal 208 dan Pasal 209 RBg yang intinya;

“sita eksekusi yang diletakkan atas barang orang lain mengakibatkan pelanggaran syarat penyitaan, sehingga sita itu dianggap tidak sah, seharusnya agar tidak keliru lebih dahulu Pengadilan (Juru Sita) mengadakan penyelidikan yang teliti tentang identitas dan status barang yang hendak disita, agar jangan sampai keliru menyita barang pihak ketiga”

9. Bahwa Pembantah jelas beritikad baik untuk melindungi kepentingannya yang telah dirugikan akibat perbuatan Terbantah, adalah wajar dan tepat apabila Pembantah disebut sebagai Pembantah yang baik;

Dimana kepemilikan Pembantah atas obyek bantahan jauh sebelum gugatan Terbantah diajukan dan/atau sita eksekusi diajukan oleh Terbantah;

10. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas sangat beralasan menurut hukum oleh karenanya mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Timur cq. Majelis Hakim yang memeriksa perkara menyatakan Penetapan Sita Eksekusi Pengadilan Negeri Jakarta Timur No.14/2015.Eks. Jo. No. 109/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Tim tanggal 02 Oktober 2015 dan Berita Acara Sita Eksekusi No.14/2015. Eks. Jo. No.109/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Tim tanggal 12 Oktober 2015 yang didasarkan atas permohonan Terbantah tanggal 02 Juli 2015, telah merugikan Pembantah dan bertentangan dengan hukum sebagaimana diuraikan diatas, maka sudah sepatutnya penetapan tersebut haruslah pula dinyatakan sebagai tidak sah dan harus dibatalkan;

11. Bahwa oleh karena itu sita eksekusi yang telah dilakukan terhadap obyek bantahan, berdasarkan penetapan No.14/2015. Eks. Jo. No. 109/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Tim yang telah dilakukan sita eksekusi oleh juru sita Pengadilan Negeri Jakarta Timur pada tanggal 12 Oktober 2015 haruslah diperintahkan untuk diangkat pula;

12. Bahwa oleh karena bantahan ini mempedomani Pasal 180 HIR, maka dimohonkan Majelis Hakim berkenan untuk menyatakan putusan yang dijatuhkan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada bantahan (verzet), banding atau kasasi maupun peninjauan kembali (uit veorbar bij vorraad);

13. Bahwa untuk menghindari kemungkinan Terbantah tidak melaksanakan putusan yang dijatuhkan dalam perkara ini, maka Terbantah harus

Hal 4 dari 37 halaman putusan perk No. 271/PDT/2017/PT.DKI

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dihukum untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah) per-hari setiap keterlambatan Terbantah melaksanakan isi putusan dalam perkara ini;

14. Oleh karena terbantah sebagai penyebab munculnya permasalahan ini, patut dan adil dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

## **TENTANG TUNTUTAN PROVISIONAL:**

1. Bahwa mengingat bantahan ini diajukan oleh pihak ketiga selaku pemilik atas obyek yang telah dilakukan sita eksekusi serta tidak pernah ada putusan yang bersifat menghukum terhadap Pembantah dalam perkara di Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 109/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Tim. dipihak lain sebidang tanah bekas tanah partikulir (BTP) Kohir No. C.1039 Blok S.II Persil 626, seluas lebih kurang 254 M<sup>2</sup> (dua ratus lima puluh empat meter persegi) yang terletak di Jl. Cipinang Muara Hilir No. 4A Rt. 003 Rw. 05, Kelurahan Cipinang Muara Kecamatan Jatinegara, Kotamadya Jakarta Timur telah dilakukan sita eksekusi secara salah, keliru dan dikhawatirkan Terbantah tetap melaksanakan niatnya untuk mengeksekusi selama perkara a quo diperiksa di Pengadilan Negeri Jakarta Timur, hal tersebut tentunya secara langsung mengakibatkan kerugian yang semakin besar bagi Pembantah dan pada akhirnya akan sulit untuk mengembalikan pada keadaan semula, maka cukuplah beralasan bagi Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo menunda pelaksanaan eksekusi terhadap sebidang tanah bekas tanah partikulir (BTP) Kohir No. C.1039 Blok S.II Persil 626, seluas lebih kurang 254 M<sup>2</sup> (dua ratus lima puluh empat meter persegi) yang terletak di Jl. Cipinang Muara Hilir No. 4A Rt. 003 Rw. 05 Kelurahan Cipinang Muara, Kecamatan Jatinegara, Kotamadya Jakarta Timur berdasarkan Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Timur No.14/2015. Eks. Jo. No.109/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Tim. tanggal 02 Oktober 2015 sampai perkara a quo mempunyai kekuatan hukum tetap; Menurut M. Yahya Harahap, S.H. diberi hak kepada pihak ketiga untuk mengajukan perlawanan terhadap eksekusi yang akan dijalankan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 195 ayat (6) HIR/Pasal 206 RBg apabila pihak tereksekusi mengajukan gugatan perlawanan, maka gugatan perlawanan diperiksa terlebih dahulu. Eksekusi dibiarkan sementara dalam keadaan status quo, bila tanggal eksekusi belum,

Hal 5 dari 37 halaman putusan perk No. 271/PDT/2017/PT.DKI





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

eksekusi didiamkan untuk sementara sampai perkara perlawanan diputus oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri. Setelah perlawanan diputus baru diambil sikap selanjutnya sesuai dengan hasil putusan perlawanan berdasarkan permintaan itu Ketua Pengadilan Negeri menerbitkan penetapan (*beschikking*) yang berisi penolakan permintaan penundaan, atau pengabulan penangguhan eksekusi (lihat M. Yahya Harahap, S.H., ruang lingkup permasalahan eksekusi bidang perdata Sinar Grafika, Jakarta: Oktober 2005 halaman 333, 436);

2. Bahwa untuk menghindari adanya tindakan sewenang-wenang dari Terbantah kepada Pembantah terhadap proses Sita Eksekusi yang telah dijalankan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Timur dan karenanya mohonlah Pengadilan Negeri Jakarta Timur menghukum Terbantah untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah) per-hari kepada Pembantah, apabila Terbantah lalai melaksanakan isi putusan provisi dalam perkara ini yang dibayar tunai sejak putusan dalam perkara ini dibacakan;
3. Bahwa bantahan ini diajukan berdasarkan bukti-bukti otentik serta fakta-fakta peristiwa dan hukum yang cukup kuat dan beralasan, sehingga sudah sepatutnya jika putusan yang dijatuhkan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya banding maupun kasasi (uit veorbar bij voorrad);

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, mohon kepada bapak Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Timur atau Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berkenan memutus sebagai berikut:

## **DALAM PROVISI:**

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, menurut hukum sudilah Hakim Ketua sidang melalui putusan sela:

1. Mengabulkan tuntutan provisionil Pembantah untuk seluruhnya;
2. Menunda pelaksanaan eksekusi terhadap sebidang tanah bekas tanah partikulir (BTP) Kohir No. C.1039 Blok S.II Persil 626, seluas lebih kurang 254 M<sup>2</sup> (dua ratus lima puluh empat meter persegi) yang terletak di Jl. Cipinang Muara Hilir No. 4A Rt. 003 Rw. 05 Kelurahan Cipinang Muara, Kecamatan Jatinegara, Kotamadya Jakarta Timur, berdasarkan Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Timur No.14/2015. Eks. Jo. No.109/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Tim., tanggal 02 Oktober 2015 dan Berita Acara Sita Eksekusi No.14/2015. Eks. Jo. No.109/Pdt.G/2014/

Hal 6 dari 37 halaman putusan perk No. 271/PDT/2017/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PN.Jkt.Tim., tanggal 12 Oktober 2015 sampai perkara a quo mempunyai kekuatan hukum tetap;

3. Menghukum Terbantah membayar uang paksa (dwansom) sebesar Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah) perhari kepada Pembantah, apanila Terbantah lalai melaksanakan isi putusan provisi dalam perkara ini yang dibayar tunai sejak putusan dalam perkara ini dibacakan;
4. Menyatakan putusan provisionil ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada banding atau kasasi (*uit voerbar bij voorrad*);

## **DALAM POKOK PERKARA:**

1. Menerima gugatan bantahan yang diajukan oleh Pembantah untuk seluruhnya;
2. menguatkan putusan dalam provisionil yang telah dijatuhkan;
3. Menyatakan Pembantah sebagai Pembantah yang beritikad baik;
4. Menyatakan batal demi hukum dan/atau tidak mempunyai kekuatan hukum untuk dieksekusi Penetapan Sita Eksekusi Pengadilan Negeri Jakarta Timur No.14/2015. Eks. Jo. Nomor 109/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Tim., tanggal 02 Oktober 2015;
5. Menyatakan batal demi hukum dan/atau tidak mempunyai kekuatan hukum Sita Eksekusi/Pemblokiran terhadap tanah bekas tanah partikulir (BTP) Kohir No. C.1039 Blok S.II Persil 626, seluas lebih kurang 254 M<sup>2</sup> (dua ratus lima puluh empat meter persegi) yang terletak di Jl.Cipinang Muara Hilir No. 4A Rt. 003 Rw. 05 Kelurahan Cipinang Muara, Kecamatan Jatinegara, Kotamadya Jakarta Timur;
6. Menetapkan dan memerintahkan untuk mengangkat kembali Sita Eksekusi yang telah dilaksanakan pada tanggal 12 Oktober 2015 terhadap tanah bekas tanah partikulir (BTP) Kohir No. C.1039 Blok S.II Persil 626, seluas lebih kurang 254 M<sup>2</sup> (dua ratus lima puluh empat meter persegi) yang terletak di Jl. Cipinang Muara Hilir No.4A Rt.003 Rw.05 Kelurahan Cipinang Muara, Kecamatan Jatinegara, Kotamadya Jakarta Timur;
7. Menyatakan putusan yang dijatuhkan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun banding atau kasasi (*uit voerbar bij voorrad*);
8. Menghukum Terbantah membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah) perhari kepada Pembantah apabila

Hal 7 dari 37 halaman putusan perk No. 271/PDT/2017/PT.DKI

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Terbantah lalai melaksanakan isi putusan hukum yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) dalam perkara ini;

9. Menghukum Terbantah untuk tunduk dalam perkara ini;
10. Menghukum Terbantah untuk membayar biaya perkara ini;

## Subsidiar : atau

Bilamana yang mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon agar kiranya dijatuhkan putusan yang sedail-adilnya menurut hukum (*ex aequo et bono*);

## II. Jawaban Tergugat tanggal 09 Februari 2016 sebagai berikut :

### DALAM EKSEPSI:

1. Bahwa Terbantah, tetap pada dalil-dalil dan apa-apa yang sebagaimana telah diutaikan dalam putusan perkara perdara No. 109/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Tim., dan telah diputus tanggal 11 Desember 2014 dan telah mempunyai kekuatan hukum tetap/*in kracht van gewijsde*, dalam amar putusan sebagai berikut:

### MENGADLI :

#### DALAM EKSEPSI:

- 1). Menolak Eksepsi Tergugat asal;
- 2). Menolak eksepsi relatif kompetensi Penggugat Intervensi ;

#### DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat asal sebagian;
2. Menyatakan Tergugat (Annisa Darajati) telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menghukum Tergugat untuk membayar modal Penggugat dan keuntungan setelah dikurangi setoran keuntungan dari Tergugat sebesar:  
Rp. 2.137.200.000,-  
Rp. 165.500.000,-  
Rp. 1.971.700.000,-
4. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 3.322.000,- (tiga juta tiga ratus dua pulu dua ribu rupiah);
5. Menolak yang lain dan yang selebihnya;

#### DALAM PERKARA INTERVENS:

1. Menolak gugatan Intervensi seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat membayar biaya perkara sejumlah nihil;

Hal 8 dari 37 halaman putusan perk No. 271/PDT/2017/PT.DKI





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa Pembantah dalam mengajukan gugatan bantahan perkara No. 467/Pdt.G/Bantahan/2015/PN.Jkt.Tim. adalah sangat ngawur dan dalam membuat gugatan bantahan tersebut. Bahwa gugatan dan bantahan adalah berdiri sendiri-sendiri dan terpisah dalam pengajuannya dan tidak dapat dicampur adukkan antara gugatan dan bantahan, bahwa jelas Pembantah kurang memahami yang mana gugatan dan yang mana bantahan, maka dengan demikian posit dan petitumnya tidak sinkron, maka dengan demikian harus ditolak;
3. Bahwa Terbantah dalam perkara bantahan ini akan mengulas sedikit duduk perkara yang sebenarnya dan telah Terbantah telah uraikan dengan jelas pada gugatan perbuatan melawan hukum pada perkara perdata No. 109/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Tim. yang telah diputus tanggal 11 Desember 2014 dan telah mempunyai kekuatan hukum tetap/*in kracht van gewijsde*;
4. Yang nota bene: bahwa antara Pembantah (Syarwani Soeni) dan Annisa Darajati (dulunya Tergugat) adalah paman Annisa Darajati dan Annisa Darajati bekerja di Perusahaan milik pamannya tersebut yakni Pembantah (Syarwani Soeni) di PT. Indowanua Intisentosa dan Pembantah (Syarwani Soeni) sebagai Direktur diperusahaan tersebut. Bahwa pembantah dan Annisa Darajati telah banyak mengambil uang terbantah (Fitriyani) yang ditransfer melalui rekening, baik rekening perusahaan PT. Indowanua Intisentosa dan juga rekening Annisa Darajati. Bahwa jelas Pembantah (Syarwani Soeni) dan Annisa Darajati adalah subyek hukum yang harus bertanggung jawab atas uang Terbantah yang diambil diselewengkan dan digelapkan oleh Pembantah (Syarwani Soeni) dan Annisa Darajati (dulunya Tergugat) dulunya pada tahun 2013 diberi kepercayaan untuk menjalankan usaha tikecting, dan Annisa Darajati menjanjikan keuntungan 11,5% per-bulan dalam perjanjian tersebut, dan total uang yang mengalir telah disetorkan ke rekening perusahaan PT. Indowanua Intisantosa dan rekening Annisa Darajati telah mencapai sebanyak Rp.2.528.700.000 (dua milyar lima ratus dua puluh delapan juta tujuh ratus ribu rupiah) dan total seluruh kerugian dan dihitung dengan bunga 11,5% per-bulan dan dihitung sejak dari tahun 2013 s/d tahun 2016 dan sampai saat ini/hari ini belum dikembalikan/dibayar dan totalnya adalah Rp.31.600.800.000,- (tiga puluh satu milyar enam ratus juta delapan ratus ribu rupiah);
5. **Gugatan pembantah kabur (obscuur libel):**

Hal 9 dari 37 halaman putusan perk No. 271/PDT/2017/PT.DKI



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- A. Bahwa sudah tidak terbantahkan lagi Pembantah dalam gugatan bantahannya, jelas tidak memasukkan pihak-pihak yang terlibat dalam permasalahan a quo, yakni Annisa Darajati (dulunya Tergugat dalam perkara No. 109/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Tim.) dan ibu Elidawati adalah (Pemohon pemblokiran atas akta jula beli No. 4 atas nama Annisa Darajati yang dibuat oleh Notaris dan PPAT H. Harjono Moekiran, S.H. dan sampai saat ini belum dicabut pemblokirannya dari tahun 2013 sampai sekarang). Jelas-jelas kedua subyek hukum tersebut ada kaitannya dengan perkara tersebut;
- B. Bahwa kedua subyek hukum tersebut yakni: Annisa Darajati dan ibu Elidawati haruslah dimasukkan sebagai pihak dan juga harus dilibatkan dan dimasukkan dalam perkara bantahan tersebut, karena sangat erat kaitannya dan masih ada hubungannya dengan perkara perdata No. 109/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Tim., dan masih ada juga hubungannya dan kaitannya dengan perkara bantahan tersebut;
- C. Bahwa dengan demikian sebagai konsekuensi hukum dan yuridis, bahwa Annisa Darajati (dulunya Tergugat dalam perkara No. 109/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Tim.) dan juga bahwa Annisa Darajati (dan juga pernah ditarik juga sebagai pihak turut terlawan dalam perkara gugatan perlawanan No. 22 9/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Tim. dan juga ibu Elidawati adalah Pemohon pemblokiran ata AJB no. 4 atas nama Annisa Darajati yang dibuat oleh Noteris PPAT H. Harjono Noekiran, S.H. dan diblokir oleh ibu Elidawati dan pemblokirannya belum dicabut dari tahun 2013 sampai sekarang;
- D. Sehingga dengan demikian dengan tidak melibatkan kedua subyek hukum tersebut yakni Annisa Darajati dan ibu Elidawati dalam perkara bantahan terseut diatas maka gugatan Pembantah menjadi kurang pihak;
- E. Bahwa dengan demikian atas gugatan bantahan Pembantah, perkara No. 467/Pdt.G/Bth/2015 /PN.Jkt.Tim., kurang pihak maka dikatakan abscur libel atau setidaknya gugatan pembantah perkara No. 467/Pdt.G/Bth/2015/PN.Jkt.Tim. dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard);
- Dan perlu diketahui oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan akan memutus perkara, bahwa pembantah (Syarwani Soeni) adalah pamannya Annisa Darajati dan antara Annisa Darajati dengan Pembantah adalah masih ada hungan keluarga, dan terbukti dalam

Hal 10 dari 37 halaman putusan perk No. 271/PDT/2017/PT.DKI

### Disclaimer

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

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

agenda kesaksian atas keterangan saksi-saksi yakni saksi Nasrudin pada persidangan perkara No. 109/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Tim. dan juga pada agenda kesaksian saksi-saksi yakni saksi Sabda Siregar pada gugatan perlawanan perkara perdata No. 229/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Tim. yang baru saja diputus pada tanggal 19 Januari 2016;

Bahwa dalam keterangan saksi tersebut bahwa Pembantah (Syarwani Soeni) adalah Direktur PT. Indowanua Intisentosa dan Annisa Darajati sebagai karyawan di perusahaan milik pamannya tersebut, yakni Pembantah (Syarwani Soeni) dan juga Syarwani Soeni adalah pamannya Annisa Darajati;

Bahwa terhadap gugatan bantahan yang kurang pihak, Mahkamah Agung RI telah mengeluarkan yurisprudensi yang isinya menyatakan bahwa gugatan tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*), adapun yurisprudensi Mahkamah Agung RI tersebut antara lain:

- a. Putusan MA RI tanggal 13 Mei 1975 No. 151 K/Sip/1972, bahwa oleh karena gugatan tidak lengkap (yang digugat hanya seorang) gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima;
- b. Putusan MA RI tanggal 9 Desember 1975 No. 427 K/Sip/1973;
- c. Putusan MA RI tanggal 11 Nopember 1975 No. 1087K/Sip/1972;
- d. Putusan MA RI tanggal 4 Oktober 1972 No. 938K/Sip/1971;

## 6. GUGATAN NE BIS IN IDEM:

A. Bahwa gugatan Pembantah perkara No. 467/Pdt.G/Bth/2015/PN.Jkt.Tim. adalah ne bis in idem, bahwa lagi-lagi dalam perkara a quo para pihaknya adalah sama, yakni pembantahnya adalah Syarwani Soeni dan terbantahnya adalah Fitriyani;

B. Bahwa pada halaman 1 (pertama) poin 1, bahwa obyek bantahannya pada gugatan bantahan perkara No. 467/Pdt/Bth/2015/PN.Jkt.Tim. adalah sama pula yakni mengenai: tanah berikut bangunan seluas kurang lebih 254 M<sup>2</sup> yang terletak di Jl. Cipinang Muara Hilir No. 4A Rt. 003 Rw. 05 Kelurahan Cipinang Muara, Kecamatan Jatinegara, Jakarta Timur, adalah milik Pembantah, yang dibelinya dari Annisa Darajati yang pengalihan hak atas tanah dan bangunan a quo antara penjual dan pembeli, levering atas tanah bangunan a quo dibuat telah menyalahi peraturan dan undang-undang;

Hal 11 dari 37 halaman putusan perk No. 271/PDT/2017/PT.DKI



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

C. Bahwa Pembantah sudah tidak terbantahkan lagi, bahwa perkara a quo pernah pula diajukan di Pengadilan Negeri Jakarta Timur dalam perkara perlawanan No. 229/Pdt.G/Perlawanan/2015/PN.Jkt.Tim. dan telah diputus pada tanggal 19 Januari 2016, dan Pelawan menyatakan banding, bahwa subyeknya masih yang sama pula, bahwa pelawannya adalah (Syarwani Soeni) dan terlawannya (Fitriyani) serta turut terlawannya adalah Annisa Darajati;

D. Bahwa Pembantah sudah tidak terbantahkan lagi bahwa didalam gugatan bantahannya atas perkara No. 229/Pdt/Perlawanan/2015/PN.Jkt.Tim. pada halaman 2 poin 7, bahwa posita gugatannya dalah sama pula yakni: mengenai tanah berikut bangunan bekas tanah partikelir/BTP Kohir No. C 0139 Blok SIII persil 626 luas kurang lebih 254 M<sup>2</sup> yang terletak di Jl. Cipinang Muara Hilir No. 4A Rt. 003 Rw. 05 Kelurahan Cipinang Muara, Kecamatan Jatinegara, Jakarta Timur yang diakuinya milik Pelawan yang dibelinya dari Turut Terlawan (Annisa Darajati), dan bahwa jual beli tanah dan bangunan a quo antara penjual kepada pembelinya, telah adanya suatu kejanggalan-kejanggalan dan akal-akalan dan telah menyalahi peraturan dan undang-undang;

E. Bahwa dengan demikian pada intinya bahwa guagatan bantahan perkara No. 467/Pdt.G/Bth/2015/PN.Jkt.Tim. adalah ne bis in idem dan dinyatakan tidak dapat diterima/*niet ontvankelijke verklaard*;

Menurut : M.Yahya Harahap, dalam buku acara perdata *ne bis in idem* disebut juga eksepsi *van Gewijsde Zak*, yang bahwa sebuah perkara dengan obyek yang sama, para pihak yang sama dan materi pokok perkara yang sama, yang diputus oleh pengadilan yang berkekuatan hukum tetap, yang mengabulkan atau menolak, tidak dapat diperiksa kembali untuk yang kedua kalinya, sebuah gugatan yang diajukan seseorang ke pengadilan yang mengandung *ne bis in idem*, dan harus dinyatakan oleh hakim bahwa gugatan tersebut tidak dapat diterima/*niet ontvankelijke verklaard*. Dan diatur dalam ketentuan Pasal 1917 KUHPerdara dan Surat Edaran Mahkamah Agung No. 03 th 2002 tentang penanganan perkara yang berkaitan *ne bis in idem*;

Maka sudah tak terbantahkan lagi dalam kapasitasnya atas Pembantah yang sudah tidak lagi untuk beralasan hukum, maka

Hal 12 dari 37 halaman putusan perk No. 271/PDT/2017/PT.DKI

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan demikian dengan adanya gugatan bantahan penggugat yang *ne bis in idem* tersebut harus ditolak;

7. Bahwa Pembantah mengklaim atas kepemilikan obyek tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Cipinang Muara Hilir Rt. 03 Rw. 05 No. 4A Kelurahan Cipinang Muara, Kecamatan Jatinegara, Jakarta Timur, Bahwa jual beli atas tanah dan bangunan a quo telah menyalahi peraturan dan undang-undang dan oleh penjual dan pembeli dengan cara yang salah dan telah melanggar peraturan dan undang-undang tersebut. Terbukti bahwa surat keterangan tidak sengketa atas tanah dan bangunan a quo dibuat sendiri oleh Annisa Darajati dan tidak melibatkan Lurah Cipinang Muara dan Camat Jatinegara Jakarta Timur yang mempunyai kewenangan mengeluarkan surat yang dimaksud tersebut dan obyek tanah tersebut berada di Jakarta Timur, jelas surat tanah dan bangunan a quo tersebut dilakukannya dengan tidak benar, dengan cara menghalalkan bermacam-macam cara dilakukan oleh penjual dan pembelinya agar supaya tanah dan bangunan a quo jangan sampai diambil oleh Terbantah atau disita dan dieksekusi oleh Pengadilan Negeri Jakarta Timur;
8. Bahwa Pembantah mengatakan tanah dan bangunan a quo diperolehnya secara sah dan patut dibeli dari Annisa Darajati, Terbantah menyangkal dengan tegas mengenai dalil Pembantah tersebut, bahwa sudah Terbantah telah uraikan di atas, bahwa tanah dan bangunan a quo atas jual belinya antara penjual dan pembeli pembelinya dengan cara akal-akalan saja;
9. Bahwa terbukti Pembantah memeli tanah dan bangunan a quo dengan berdasarkan surat perjanjian pemindahan serta penyerahan hak yang dilakukannya dibawah tangan tanggal 31 Januari 2014 dibuat di Notaris Ninuk Suhartini, S.H.;  
Bahwa penjual (Annisa Darajati) dan pembelinya/Pembantah (Syarwani Soeni) bahwa atas tanah dan bangunan a quo yang dijual kepada pembeli tersebut bahwa atas jual beli tanah dan bangunan a quo dilakukan dengan cara akal-akalan dan cara-cara yang sangat licik dan adanya suatu permufakatan jahat yang sudah dirancang sedemikian rupa oleh penjual (Annisa Darajati) dan pembelinya /pembantah (Syarwani Soeni);  
Bahwa surat keterangan tidak sengketa atas tanah dan bangunan a quo di tanda tangani sendiri oleh penjual (Annisa Darajati) dan tidak

Hal 13 dari 37 halaman putusan perk No. 271/PDT/2017/PT.DKI





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melibatkan Lurah Cipinang Muara dan Camat Jatinegara Jakarta Timur yang mempunyai kewenangan mengeluarkan surat yang dimaksud dan sudah jelas melanggar PP No. 10 Tahun 1961 Pasal 25 ayat (1) dan ayat (2), maka dengan demikian surat tanah dan bangunan a quo menjadi tidak syah dikarenakan adanya cacat hukum/cacat yuridis dan dengan demikian atas kedua surat tanah dan bangunan a quo yakni: surat perjanjian pemindahan hak serta penyerahan hak atas nama Syarwani Soeni yang dibuat oleh Notaris Ninuk Suhartin, S.H. yang dibuat berdasarkan dibawah tangan dan akta jual beli bangunan dan pelepasan hak No. 7 yang dibuat oleh Notaris PPAT Soearna Sarean, S.H. dengan demikian surat tanah tersebut adalah batal demi hukum; Bahwa lagi pula oleh Penjual (Annisa Darajati) atas terjadinya jual beli tanah dan bangunan a quo tersebut antara penjual dan pembeli tanpa adanya ijin suaminya Annisa Darajati yakni Drs. Basmi Sarman, maka hal tersebut sesuai dengan ketentuan Pasal 1446 KUHPerdara yang menyebutkan:

Bahwa perikatan yang dibuat oleh orang-orang perempuan bersuami dan oleh orang-orang belum dewasa yang telah mendapat suatu pernyataan persamaan dengan orang dewasa, hanyalah batal demi hukum;

10. Bahwa atas peralihan hak atas tanah dan bangunan a quo yang dilakukan oleh penjual dan pembeli yaitu dilakukan pada saat akta jual beli No. 4 atas nama Annisa Darajati dibuat oleh Notaris PPAT H. Harjono Moekiran, S.H. tersebut sedang dalam jaminan hutang/dijaminkan sebagai pinjam uang atas akta AJB No. 4 tersebut dan dipegang oleh ibu Elidawati pada waktu itu dan sampai hari ini masih dalam pemblokiran sejak tanggal 18 Nopember 2013 sampai sekarang pemblokirannya belum dicabut;
11. Bahwa penjual (Annisa Darajati) atas penjualan tanah dan bangunan a quo kepada pembelinya (Syarwani Soeni/Pamannya Annisa Darajati), bahwa untuk persyaratan untuk membuat akta tanah adalah yang paling utama dan ialah warkah dokumen aslinya, warkah dokumen atas tanahnya harus benar dan harus sempurna/sedang terjadi sengketa/atas tanah tersebut, bahwa apa yang disyaratkan oleh penjual dan pembelitelah diabaikan dan dilanggar. Terbukti bahwa warkah dokumen surat tanah a quo yang dijual oleh penjual kepada pembeli adalah tidak benar dan menyalahi peraturan, yakni bahwa surat keterangan tidak

Hal 14 dari 37 halaman putusan perk No. 271/PDT/2017/PT.DKI



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sengketa dibuat sendiri oleh Annisa Darajati dan tanpa melibatkan Lurah Kelurahan Cipinang Muara dan Camat Jatinegara Jakarta Timur. Bahwa hal tersebut telah menyalahi peraturan dan undang-undang, dan sangat jelas sekali yang oleh penjual dan pembelinya sangat dipaksakan serta terburu-buru dalam pembuatan surat perjanjian pemindahan serta penyerahan hak atas nama Syarwani Soeni, dan dibuat oleh Notaris Ninuk Suhartini, S.H. dan oleh penjual dan pembeli kemudian dibuatkan kembali akta jual beli bangunan nomor 7 atas nama Syarwani Soeni dibuat oleh Notaris PPAT Soeparna Sarean, S.H. dengan cara melakukan memindahalihkan dengan secara dibuat dibawah tangan pada tanggal 31 Januari 2014, dan tanpa adanya akta jual beli/AJB No. 4 yang aslinya tersebut atas nama Annisa Darajati, dan lagi pula sedang diblokir oleh ibu Elidawati sejak tanggal 18 Nopember 2013 sampai sekarang belum dicabut. Dan perlu diketahui juga bahwa permasalahan tersebut sama persis permasalahannya ibu Elidawati yakni kerja sama dibidang tikecting juga antar ibu Elidawati dengan Annisa Darajati, sampai sekarang, kok bisa-bisanya penjual dan pembeli dapat membuat surat tanah bangunan a quo tersebut diatas, dengan dasar warkah dokumen yang tidak benar dan tidak lengkap tersebut atas surat tanah a quo bisa terbitkan (menurut Pembantah sangat aneh dan janggal) karena dilakukan dengan cara akal-akalan dan penuh kecurangan dan adanya sutau permufakatan jahat agar dapat memuluskan rencana jahatnya oleh penjual (Annisa Darajati) dan pembeli/Pembantah (Syarwani Soeni) agar surat tanah dan bangunan a quo segera cepat-cepat dibuat, dan agar dengan maksud supaya tanah dan bangunan a quo jangan sampai diambil disita oleh Terbantah;

12. Maka dengan demikian atas penerbitan kedua surat tanah dan bangunan a quo yakni surat perjanjian pemindahan serta penyerahan hak atas nama Syarwani Soeni yang dibuat oleh Notaris Ninuk Suhartini, S.H. dan akta jual beli bangunan no. 7 atas nama Syarwani Soeni dibuat oleh Notaris PPAT Soeparna Saeran, S.H. tersebut bahwa atas penerbitan kedua dokumen surat dan bangunan a quo sangat meragukan keabsahannya, maka dengan demikian dokumen atas tanah dan bangunan tersebut batal demi hukum;
13. Bahwa terbukti pada persidangan perkara perdata No. 109/Pdt.G.2014/PN.Jkt.Tim. akta jual beli No. 4 atas nama Annisa Darajati yang dibuat oleh Nitaris /PPAT H. Harjono Meokiran, S.H.

Hal 15 dari 37 halaman putusan perk No. 271/PDT/2017/PT.DKI

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam agenda pembuktian. Bahwa Annisa Darajati (dulunya Tergugat) dan Penggugat Intervensi tidak dapat membuktikan atas akta jual beli yang asli tersebut;

14. Dan bahwa setelah adanya gugatan perlawanan No. 229/Pdt.G/Perlawanan/2015/PN.Jkt.Tim. dalam agenda pembuktian dan oleh Pelawan bukti ajb No. 4 atas nama Annisa Darajati tersebut muncul dalam perkara tersebut;
15. Bahwa sebenarnya sudah sangat jelas sekali kejanggalaan-kejanggalaan itu ada dan terlihat, yakni mulai sejak adanya perjanjian tikecting 26 Januari 2013, dan adanya masalah atas pembayaran keuntungan 11,5% yang tidak bisa terbayarkan oleh Annisa Darajati (dulunya Tergugat) dan Pembantah (dulunya Penggugat Intervensi) pada bulan ke 6 tahun 2013. dan apalagi dengan adanya jual beli tanah dan bangunan tersebut dan didasari antara penjual (Annisa Darajati) dan pembelinya (Syarwani Soeni) masih ada hubungan keluarga, dan Annisa Darajati adalah karyawan perusahaan pamannya yakni Syarwani Soeni, dan Syarwani Soeni adalah direktur PT. Indowanua Intisentosa, dan Terbantah (Fitriyani) telah mentransfer sejumlah uang ke rekeningnya Annisa Darajati (dulunya Tergugat) dan juga kerekening perusahaan PT. Indowanua Intisentosa. Total kerugian Pembantah keseluruhannya berikut bunga 11,5% sejak tahun 2013 sampai dengan 2016 belum dikembalikan dibayar yakni sebesar Rp.31.600.800.000,- (tiga puluh satu milyar enam ratus juta delapan ratus ribu rupiah);
16. Bahwa pengalihan hak (levering) tersebut yaitu surat perjanjian pemindahan serta penyerahan hak atas nama Syarwani Soeni, dan akta jual beli bangunan dan pelepasan hak No. 7 atas nama Syarwani Soeni dari penjual kepada pembeli tanggal 31 Januari 2014 atas tanah dan bangunan a quo dibuat dibawah tangan, dan warkah dokumen tanah dan bangunan a quo didasarkan yang tidak benar dan tidak lengkap dan surat keterangan tidak sengketaanya dibuat sendiri oleh Penjual (Annisa Darajati) tanpa melibatkan Lurah Cipinang Muara dan Camat Jatinegara Jakarta Timur, yang merupakan selaku kewenangannya tersebut karena takut surat tanah dan bangunan a quo tidak bisa diproses/dibuat, maka Penggugat intervensi dan Annisa Darajati mencari akal untuk memuluskan rencana buruknya, dan kemudian Anisa Darajati membuat sendiri keterangan tidak sengketa atas tanah dan bangunan a quo tersebut. Maka dengan demikian atas kedua surat

Hal 16 dari 37 halaman putusan perk No. 271/PDT/2017/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanah dan bangunan a quo tersebut atas penebitannya telah menyalahi peraturan serta undang-undang, maka dapat dikatakan batal demi hukum;

17. Bahwa sekedar sedikit ulasan tersebut diatas dari Pembantah untuk sekedar menyampaikan kepada Majelis yang mulia atas kedua surat tanah dan bangunan a quo yang terbit tersebut dengan dibuat sedemikian itu dengan cara akal-akalan dan dengan cara-cara tidak benar dan menghalalkan berbagai macam cara seolah-olah antara penjual (Annisa Darajati) dan pembelinya (Syarwani Soeni) dalam posisinya dengan mengatakan pembeli yang jujur dan baik. Apakah mungkin bisa dikatakan demikian dan menurut Terbantah adalah salah besar dan keliru/ngawur, sedangkan permasalahan yang sudah jelas telah diputus oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Timur dan telah dihukum telah melakukan perbuatan melawan hukum. dan jelas-jelas telah menyalahi peraturan dan undang-undang yang berlaku di Indonesia, dan juga sampai sekarang belum mau menyelesaikan permasalahan tersebut dan juga masih memungkirinya dan juga tidak mau membayar atas hutang-hutangnya tersebut, semoga Tuhan akan membalas atas perbuatan sedemikian itu, amin;

Bahwa peraturan dan undang-undang tersebut yakni:

- A. Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961, Pasal 25 (1) dan (2).

Pasal 25 (1) menyebutkan: akta untuk memindahkan hak, memberikan hak baru, menggadaikan atau meminjam uang dengan tanggungan hak atas tanah yang belum dibukukan dibuat oleh pejabat jika kepadanya dengan menyimpang dari ketentuan dalam pasal 22 ayat (1) sub a diserahkan surat keterangan kepala kantor pendaftaran tanah yang menyatakan bahwa hak atas tanah itu belum mempunyai sertifikat sementara;

Didaerah-daerah Kecamatan diluar kota tempat kedudukan kepala kantor pendaftaran tanah tersebut dapat diganti dengan pernyataan yang memindahkan, memberikan, menggadaikan atau menanggungkan hak itu yang dikuatkan Kepala Desa (Lurah) yang bersangkutan;

Selain surat keterangan tersebut, kepada pejabat itu harus diserahkan pula:

- a. Surat keterangan kepala desa (lurah) yang dikuatkan oleh Asisten Residence (Camat) yang membenarkan surat bukti itu;

Hal 17 dari 37 halaman putusan perk No. 271/PDT/2017/PT.DKI

## Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

b. Surat tanda bukti tanda biaya pendaftaran;

Pasal 25 ayat (2) menyebutkan: pembuatan akte yang dimaksud ayat 1 pasal ini harus disaksikan oleh kepala desa (lurah) yang bersangkutan;

B. Pasal 1869 KUHPerdara, menyebutkan: suatu akte yang karena tidak berkuasa atau tidak cakapnya pegawai termaksud atau suatu cacat dalam bentuknya, tidak dapat diperlakukan sebagai akte otentik;

C. Pasal 1446 KUHPerdara menyebutkan: perikatan yang dibuat oleh orang-orang perempuan yang bersuami dan oleh orang-orang belum dewasa yang telah mendapat suatu pernyataan persamaan dengan orang dewasa hanyalah batal demi hukum;

Bahwa berdasarkan atas ketiga peraturan dan undang-undang tersebut dilanggar maka:

- Surat perjanjian pemindahan hak serta penyerahan hak atas nama Syarwani Soeni yang dibuat oleh Notaris Ninuk Suhartini, S.H. dibuat dibawah tangan tanggal 31 Januari 2015 dan;
- Akta jual beli bangunan dan pelepasan hak No. 7 atas nama Syarwani Soeni yang dibuat oleh Notaris PPAT Soeparna Saeran. S.H.;

Bahwa dengan demikian atas kedua surat tanah a quo yang tersebut diatas adalah batal demi hukum;

18. Bahwa yang perlu diingat pada waktu dulunya pada tahun 2013, tepatnya menginjak bulan ke 6 masih pada tahun dan bulan juni 2013 atas jalannya usaha ticketing sudah terlihat ada masalah pada tahun tersebut yang pada waktu itu Annisa Darajati (dulu Tergugat) diberi kepercayaan menjalankan usaha dalam perjanjian ticketing, namun oleh Annisa Darajati (dulunya Tergugat) dan juga Pembantah (dulunya Penggugat intervensi/Syarwani Soeni) dalam menjalankan usaha tersebut disalah gunakan, dan terjadilah masalah menjadi besar sampai pada akhirnya Terbantah (Fitriyani dulunya Penggugat) mendaftarkan gugatan perbuatan melawan hukum di Pengadilan Negeri Jakarta Timur pada tanggal 2 April 2014, karena apa yang telah dijanjikan dan tertulis dalam perjanjian oleh Annisa Darajati (dulunya Tergugat) akan memberi keuntungan 11,5% perbulan hanyalah omong kosong, bohong belaka dan hanya janji-janji saja dan kemudian Annisa Darajati (dulunya Tergugat) mulai sulit dihubungi dan ditemui baik dirumahnya ataupun dikantornya pada perusahaan pembantah (Syarwani Soeni) di PT.

Hal 18 dari 37 halaman putusan perk No. 271/PDT/2017/PT.DKI

#### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Indowanua Intsentosa dan direktornya adalah Syarwani Soeni dan juga Pembantah adalah pamannya Annisa darajati (dulunya Tergugat);

19. Bahwa pada tanggal 26 Januari 2013 perjanjian ticketing dibuat dan menginjak bulan ke 6 tepatnya bulan Juli 2013 di bulan dan tahun inilah Annisa Darajati memulai aksinya membuat masalah dalam menjalankan usaha ticketing. Annisa Darajati (dulunya Tergugat) dengan seenaknya bahwa dia sudah tidak dapat mengembalikan modal dan keuntungan yang dijanjikannya tersebut dengan atas papa yang dia janjikan dengan menjanjikan keuntungan 11,5% perbulan dari modal yang disetor, dan setelah uang Terbantah diberikan dan disetor ke Annisa Darajati dan Annisa Darajati (dulunya Tergugat) mulai banyak berbohong serta memberikan janji-janji kosong belaka, takut akan rumahnya akan disita/diambil oleh Terbantah (Fitriyani), kemudian Annisa Darajati (dulunya Penggugat) dan cepat-cepat mencari akal jahatnya, liciknya dan kemudian dengan segera tanah dan bangunan a quo tersebut dialihkan kepada Syarwani Soeni yang tidak lain adalah pamannya sendiri, dan benar adanya pada 31 Januari 2014 terjadilah pemindah alihan atas tanah dan bangunan a quo antara penjual/Annisa Darajati (dulunya Tergugat) dan kepada pembeli/Syarwai Soeni/Pembantah (dulunya Penggugat Intervensi) bahwa levering atas tanah dan bangunan a quo tersebut dibuat dibawah tangan, dan surat keterangan tidak sengketa atas tanah dan bangunan tersebut dibuat sendiri oleh Annisa Darajati tidak melibatkan lurah Cipinang Muara dan Camat Jatinegara, Jakarta Timur yang mempunyai kewenangan mengeluarkan surat keterangan tidak sengketa yang dimaksud tersebut, sudah jelas adanya suatu niat yang sangat jahat, dan adanya permufakatan jahat terhadap terbantah yang telah sangat terzolimi (bahwa yang dulunya terbantah/Fitriyani adalah penyandang dana dan pemilik modal dalam perjanjian usaha ticketin);

Bahwa yang Terbantah uraikan tersebut diatas telah diatur dalam ketentuan pasal-pasal dibawah ini:

Pasal 1869 KUHPperdata, Pasal 1325 KUHPperdata, Pasal 1335 KUHPperdata, Pasal 1337 KUHPperdata, Pasal 1366 KUHPperdata;

Bahwa Pasal 1367 KUHPperdata sangat erat kaitannya dan berhubungan sekali dan tepat untuk pemantah adalah pihak yang sangat bertanggung jawab atas permasalahan/perkara ini, dan telah terbukti menerima uang transferan dari Terbantah ke rekening perusahaan PT. Indowanua

Hal 19 dari 37 halaman putusan perk No. 271/PDT/2017/PT.DKI

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Intisentosa dan Syarwan Soeni adalah direktur PT. Indowanua Intisentosa dan Annisa Darajat adalah karyawan pada perusahaan tersebut dan juga masih ada hubungan keluarga dengan Syarwani soeni dan Syarwani oeni tidak lain adalah pamannya Annisa Darajati;

Bahwa Pasal 1367 KUHPdata menyebutkan: seorang tidak saja bertanggung jawab untuk kerugian yang disebabkan perbuatannya sendiri, tetapi untuk kerugian yang disebabkan perbuatan orang-orang yang menjadi tanggungannya atau disebabkan oleh barang-barang yang dibawah penguasaannya;

Majikan-majikan dan mereka yang mengangkat orang lain untuk mewakili urusan-urusan mereka mereka adalah bertanggung jawab tentang kerugian kerugian yang diterbitkan oleh pelayan-pelayan, bawahan-bawahan mereka didalam melakukan pekerjaan untuk mena orang-orang ini dipakainya;

Bahwa ketentuan Pasal 227 ayat 1 HIR dan Pasal 197 ayat 1 HIR, sebagaimana yang telah diatur dalam pasal-pasal tersebut sudah sangat cukup jelas;

20. Bahwa jelas surat tanah dan bangunan a quo, akta yang dibuat oleh Notaris Ninuk Suhartini, S.H. dan Notaris Soeparna Saeran, S.H. atas tanah dan bangunan tersebut adanya cacat hukum/cacat yuridis dan dengan demikian batal demi hukum dan juga meklanggar dalam ketentuan Pasal 1869 KUHPdata yang menyebutkan suatu akta yang karena tidak berkuasa atau tidak cakupnya pegawai termaksud atau suatu cacat dalam bentuknya, tidak dapat diperlakukan sebagai akta otentik;

Bahwa kemudian oleh Pembantah dibuatkan lagi akta jual beli bangunan dan pelepasan hak No. 7 tanggal 28 Mei 2014 yang dibuat oleh Notaris PPAT Soeparna Saeran, S.H. yang menurut Pembantah untuk memperkuat keabsahan atas usrat perjanjian pemindahan serta penyerahan hak yang dibuat dibawah tangan, dan juga surat keterangan tidak sengketa atas tanah dan bangunan a quo ditanda tangani sendiri oleh penjual/Annisa Darajati dan tidak melibatkan Lurah Cipinang Muara dan Camat Jatinegara Jakarta Timur yang mempunyai kewenangan mengeluarkan surat keterangan tidak sengketa tersebut;

Maka dengan demikian surat perjanjian pemindahan serta penyerahan hak atas nama Syarwani Soeni yang dibuat oleh Notaris Ninuk Suhartini, S.H. yang dibuat secara dibawah tangan dan akta jual beli bangunan

Hal 20 dari 37 halaman putusan perk No. 271/PDT/2017/PT.DKI



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

dan pelepasan hak No. 7 atas nama Syarwani Soeni yang dibuat oleh Notaris PPAT Soeparna Saeran, S.H. harusnya dinyatakan batal demi hukum;

Bahwa Pembantah melakukan pembelian atas tanah a quo dengan cara-cara akal-akalan saja dan sangat jelas atas pembuatan kwitansi pembayaran atas pembelian tanah dan bangunan a quo yang ditanda tangani oleh Annisa Darajati pada tanggal 31 Januari 2014 sangat meragukan keabsahannya. Bahwa pembantah dalam melakukan dengan cara-cara seperti tersebut diatas sangatlah menyalahi aturan sebagaimana diatur dalam Pasal 1325 KUHPerdara dan Pasal 1335 KUHPerdara;

Bahwa surat keterangan tidak sengketa atas tanah dan bangunan a quo, yang ditanda tangani oleh Annisa Darajati pada tanggal 24 Januari 2014, dibuat oleh Annisa Darajati sendiri tidak melibatkan Lurah Cipinang Muara dan Camat Jatinegara Jakarta Timur yang mempunyai kewenangan untuk mengeluarkan surat keterangan tidak sengketa tersebut dimana obyek tanah dan bangunan a quo berada / terletak di Jakarta Timur. Dan warkah atas dokumen surat tanah dan bangunan tersebut tidak benar, karena warkah merupakan syarat mutlak untuk diterbitkannya akta baru/surat tanah baru, dan lagi-lagi Pembantah mengabaikan atas warkah dokumen tanah dan bangunan a quo tersebut dan melanggar peraturan dan undang-undang. Peraturan tersebut adalah: PP No. 10 Tahun 1961, Pasal 25 ayat (1) dan ayat (2);

PP No. 10 Tahun 1961 Pasal 25 ayat (1) menyebutkan:

- Akta untuk memindahkan hak, memberikan hak baru, menggadaikan atau meminjam uang dengan tanggungan hak atas tanah yang belum dilakukan dibuat oleh pejabat jika kepadanya dengan menyimpang dari ketentuan-ketentuan dalam Pasal 22 ayat (1) sub a diserahkan surat keterangan kepala kantor pendaftaran tanah yang menyatakan, bahwa hak atas tanah itu belum mempunyai sertifikat sementara;
- Didaerah-daerah kecamatan diluar kota tempat kedudukan kepala kantor pendaftaran tanah tersebut dapat diganti dengan pernyataan yang memindahkan, memberikan, menggadaikan atau menanggungkan hak itu yang dikuatkan kepala desa (lurah) yang bersangkutan;
- Selain surat keterangan tersebut, kepada pejabat itu diserahkan pula:

Hal 21 dari 37 halaman putusan perk No. 271/PDT/2017/PT.DKI

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Surat keterangan kepala desa/lurah yang dikuatkan oleh asisten residen/camat yang membenarkan surat kuti itu;
- b. Surat tanda bukti tanda biaya pendaftaran;

PP No. 10 Tahun 1961 Pasal 25 ayat (2) menyebutkan: pembuatan akta yang dimaksud ayat 1 pasal ini harus disaksikan oleh kepala desa/lurah yang bersangkutan;

21. Bahwa pada persidangan yang digelar pada agenda pembuktian pada perkara perdata No. 109/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Tim. bahwa akta jual beli tanah dan bangunan a quo No. 4 atas nama Annisa Darajati yang dibuat oleh Notaris PPAT H. Harjono Moekiran, S.H. Bahwa pada agenda pembuktian dalam persidangan tersebut Tergugat dan Penggugat Intervensi tidak bisa membuktikan AJB No. 4 tersebut yang aslinya (bahwa akta jual beli atas tanah dan bangunan No. 4 atas nama Annisa Darajati tersebut yang aslinya tidak dapat dibuktikan oleh Tergugat (Annisa Darajati) maupun Penggugat Intervensi/Pembantah (Syarwani Soeni) dihadapan Majelis Hakim);
22. Bahwa pada waktu itu dalam persidangan perkara perdata No. 109/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Tim akta jual beli tanah dan bangunan a quo No. 4 atas nama Annisa Darajati tersebut oleh Annisa Darajati pada waktu itu sedang dalam dijaminkan pinjam uang untuk pengadaaan pembiayaan usaha ticketing kepada ibu Elidawati dan akta jual beli tersebut diblokir oleh ibu Elidawati;
23. Bahwa jelas apa yang dilakukan Pembantah atas surat perjanjian pemindahan serta penyerahan hak yang dibuat bawah tangan tidak dapat dibenarkan, dan tidak dapat dipertanggungjawabkan secara hukum dan menyalahi aturan dan surat keterangan tidak sengketanya ditanda tangani sendiri oleh penjual dalam hal ini Annisa Darajati, tanpa melibatkan lurah Cipinang Muara dan Camat Jatinegara Jakarta Timur, yang mempunyai kewenangan mengeluarkan surat keterangan tdiak sengketa atas tanah dan bangunan a quo tersebut, dan telah jelas-jelas diatur dalam PP No. 10 Tahun 1961 Pasal 25 ayat (1) dan (2), dan apakah mungkin sedangkan pula akta jual beli atas tanah dan bangunan No. 4 atas nama Annisa Darajati yang dibuat oleh Notaris H. Harjono Moekiran, S.H. sedang dalam terblokir sampai saat ini;
24. Bahwa surat perjanjian pemindahan serta penyerahan hak atas nama Syarwani Soeni yang dibuat oleh Notaris Ninuk Suhartini, S.H. yang dibuat berdasarkan dibawah tangan, dan oleh Pembantah surat tanah

Hal 22 dari 37 halaman putusan perk No. 271/PDT/2017/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

dan bangunan a quo tersebut diatas dijadikan dasar atas diterbitkannya/dibuatnya akta jual beli bangunan dan pelepasan hak No. 7 atas nama Syarwani Soeni yang dibuat oleh Notaris dan PPAT Soeparna Saeran, SH adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum dan dinyatakan batal demi hukum;

Pasal 1869 KUHPerdata menyebutkan: suatu akta karena tidak berkuasa atau tidak cakupnya pegawai termaksud atau karena suatu cacat dalam bentuknya, tidak dapat diperlakukan sebagai akta;

Pasal 1335 KUHPerdata yakni: persetujuan yang dibuat tanpa suatu sebab atau yang dibuat karena suatu sebab yang palsu atau terlarang .;

25. Bahwa apa yang uraikan Pembantah pada point 1 dan 2 halaman 1 atas kepemilikan obyek tanah dan bangunan a quo tersebut sangat menyalahi aturan dan bertentangan dengan peraturan hukum, atura hukum tersebut adalah sebagai berikut;

- PP No. 10 Tahun 1961 tentang pendaftaran tanah, pasal 25 ayat 1 dan 2;
- Pasal 1325 KUHPerdata dan Pasal 1335 KUHPerdata serta Pasal 1338 KUHPerdata;
- Pasal 1869 KUHPerdata;
- Pasal 227 (1) HIR dan Pasal 197 (1) HIR;

26. Bahwa pada halaman 2 point 3 dan 4 adalah kewenangan dari Pengadilan Negeri Jakarta Timur yang dihormati, dan bahwa putusan Pengadilan Negeri dalam memutus perkara perdata No. 109/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Tim. sudah mempunyai kekuatan hukum tetap/*in kracht van gewijsde*;

27. Bahwa pada halaman 2 poin 5, bahwa jawaban Terbantah, telah melakukan berdasarkan prosedur hukum yang tepat dan benar dengan mengajukan permohonan anmaning pada tanggal 29 April 2015, dan telah mengajukan permohonan pelaksanaan sita eksekusi dan pengosongan tanah dan bangunan a quo tanggal 2 Juli 2015;

Bahwa sudah tepat dan benar Terbantaah melakukan upaya hukum dengan mengajukan permohonan sita eksekusi dan pengosongan tanah dan bangunan a quo pada tanggal 29 April 2015 dikarenakan Annisa Darajati (dulunya Tergugat) dan syarwani Soeni (dulunya Penggugat Intervensi) dan keduanya adalah pihak-pihak yang kalah dalam perkara perdata No. 109/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Tim.;

Hal 23 dari 37 halaman putusan perk No. 271/PDT/2017/PT.DKI





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dan Tergugat (Annisa Darajti) mengajukan banding tanggal 11 Desember 2014, dan pada tanggal 9 Maret 2015 dan bandingnya telah dicabut dengan permohonan banding No. 96/TIM/2014/AP;

Bahwa hingga detik ini/pada hari ini Annisa Darajti (Tergugat) dan Pembantah tidak juga dengan secara suka rela melaksanakan isi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur perkara perdata No. 109/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Tim./in *kracht van gewijsde*;

28. Bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Timur telah mengeluarkan penetapan No. 14/2015 Eks Jo. No. 109/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Tim tanggal 12 Mei 2015 tentang aanmaning. Dalam penetapannya: Mengabulkan permohonan dari Pemohon eksekusi;

29. Bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Timur, atas Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Timur telah mengabulkan permohonan sita eksekusi dari Pemohon eksekusi, berdasarkan penetapan No. 14/2015 Eks Jo No. 109/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Tim tertanggal 12 Mei 2015 tentang eksekusi atas:

Tanah berikut rumah dan bangunan bekas tanah Partikelir/BTP Kohir No. C 1039 Blok S.II Persil 626 luas lebih kurang 254 M<sup>2</sup> yang terletak di Jl.Cipinang Muara Hilir Rt. 003 Rw.05 No.4A, Kelurahan Cipinang Muara, Kecamatan Jatinegara Jakarta timur, dengan batas-batasnya:

- Utara : tanah Ustadiyah;
- Timur : tanah H. Djamaludin;
- Selatan : jalan setapak;
- Barat : jalan swadaya;

30. Bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Timur dengan berdasarkan berita acara sita ekskusi No. 14/2015 Eks Jo No. 109/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Tim, atas perintah Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Timur, juru sita Pengadilan Negeri Jakarta Timur tertanggal 12 Oktober 2015, guna melaksanakan sita eksekusi terhadap:

Tanah berikut rumah dan bangunan bekas tanah Partikelir/BTP Kohir No. C 1039 Blok S.II Persil 626 luas lebih kurang 254 M<sup>2</sup> yang terletak di Jl. Cipinang Muara Hilir Rt. 003 Rw. 05 No. 4A, Kelurahan Cipinang Muara, Kecamatan Jatinegara, Jakarta Timur, dengan batas-batasnya:

- Utara : tanah Ustadiyah;
- Timur : tanah H.Djamaludin;
- Selatan : jalan setapak;
- Barat : jalan swadaya;

Hal 24 dari 37 halaman putusan perk No. 271/PDT/2017/PT.DKI



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

31. Bahwa pada halaman 2 point 7, Terbantah menyangkal dengan tegas Pembantah yang telah melakukan perbuatan melawan hukum, Pembantah telah keliru dengan menyatakan merasa dirugikan, jelas-jelas Terbantah yang sudah dirugikan sekali atas uang-uangnya yang telah diambil dan digelapkan oleh Annisa Darajati (dulunya Tergugat dan juga Terbantah (Syarwani Soeni) sebagaimana telah disebutkan dan uraikan dalam jawaban bantahan ini;
32. Bahwa pada tanggal 29 November 2013 berdasarkan bukti transaksi/transfer atas nama Fitriyani (Terbantah) melalui BSM/Bank Mandiri Syariah KCP Cipinang Jaya Jakarta ke rekening No. 042801000265305 an. PT. Indowanua Intisentosa, Bank BRI Cabang Cinere sebesar Rp.120.000.000,- (seartus dua puluh juta rupiah); Dan Annisa Darajati (dulunya Tergugat) pernah juga menyuruh mentransfer sejumlah uang kepada Pembantah melalui Bank Muamalat dan Bank Mandiri Syariah, total uang yang ditransfer seluruhnya sebesar Rp.364.800.000,- (tiga ratus enam puluh empat juta delapan ratus ribu rupiah) ke-rekening PT. Arefto Lintas Banua, dan total kerugian terbantah berikut bunga 11,5% per-bulan yang belum dikembalikan/dibayar yakni sebesar Rp.1.920.000.000,- (satu milyar sembilan ratus dua puluh juta rupiah);
- Bahwa jelas bahwa direktur PT. Indowanua Intisentosa dan juga direktur perusahaan tersebut adalah Pembantah/Syarwani Soeni harus ikut bertanggung jawab atas uang-uang tersebut;
- Bahwa sudah pasti Pembantah juga ikut menikmati uang terbantah yang telah ditransfer oleh Terbantah atas suruhan Annisa Darajati (dulu Tergugat) untuk sebagai modal ticketing, dan uang tersebut mengalir ke rekening perusahaan oamannya Annisa Darajati tersebut yaitu PT. Indowanua Intisentosa, dengan direkturnya tidak lain adalah Syarwani Soeni, dan kerugian Terbantah adalah sangat besar sekali yakni Rp.2.528.700.000,- (dua milyar lima raatus dua puluh delapan juta tujuh ratus ribu rupiah), dan dihitung keseluruhan dengan ditambah bunga 11,5% perbulan sejak dari tahun 2014 s/d tahun 2016 yang sampai hari ini belum dikembalikan dan belum dibayarkan sampai sekarang keseluruhannya yakni berjumlah Rp.31.600.800.000,- (tiga puluh satu milyar enam ratus juta delapan ratus ribu rupiah);
33. Bahwa pada hal 3 point 9 yang mengatakan Pembantah mengatakan kepemilikan atas obyek bantahan jauh sebelum gugatan Terbantah

Hal 25 dari 37 halaman putusan perk No. 271/PDT/2017/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diajukan, Terbantah menyangkal dengan tegas mengenai halaman 3 point 9 tersebut telah salah besar ;

Dilihat perjanjian ticketing dibuat tanggal 26 Januari 2013;

Mulai terjadi dan timbul masalah dalam menjalankan usaha ticketing menginjak bulan ke 6 tepatnya bulan juni 2013;

Annisa Darajati mulai berbohong dan tidak sesuai dengan isi perjanjian yang akan memberi keuntungan 11,5% per-bulan dan kenyataannya hanya bohong besar;

Dan Annisa Darajati mulai sulit dihubungi, ditemui dirumah maupun di kantornya di PT. Indowanua Intisentosa, di perusahaan milik pamannya tersebut yakni Pembantah (Syarwani Soeni);

Dan juga terlihat adanya suatu kejanggalan atas terbitnya surat tanah dan bangunan a quo yang dibuat tidak secara benar dan melanggar peraturan dan undang-undang;

Penjual (Annisa Darajati) dan pembelinya/Pembantah (Syarwani Soeni) telah melakukan jual beli tersebut dilakukan dibawah tangan dan surat keterangan tidak sengketa atas tanah dan bangunan a quo yang ditandatangani sendiri oleh penjual (Annisa Darajati) tidak melibatkan Lurah dan Camat Jakarta Timur yang mempunyai kewenangan untuk mengeluarkan surat keterangan tidak sengketa yang dimaksud, terlihat jelas atas akal-akalannya dan akal buruknya serta kelicikannya. Bahwa tersebut diatas dilakukannya agar supaya tanah dan bangunan jangan sampai diambil dan disita oleh Terbantah (Annisa Darajati);

34. Bahwa Terbantah sekali lagi menyangkal dengan tegas atas apa yang telah diuraikan tersebut diatas pada hal 3 poin 9 yang mengatakan surat perjanjian pemindahan serta penyerahan hak atas tanah dan bangunan a quo dibuat tanggal 31 Januari 2014 jauh sebelum gugatan diajukan (maksudnya perkara perdata No.109/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Tim) hal itu jangan dilihat dari tanggal gugatan, tapi dilihat dari mulai terjadinya masalah dan tanggal perjanjian ticketing dibuat yaitu tanggal 26 Januari 2013 dan setelah 6 bulan ticketing berjalan terjadi masalah tersebut;

Dan bila dilihat dan diteliti dan bila di cermati secara cermat, bahwa perjanjian kerjasama dibidang ticketing ditanda tangani tanggal 26 Januari 2013, tertulis dalam perjanjian yang dibuat antara Annisa Darajati (dulunya Tergugat) dan Fitryani (dulunya Penggugat), batas waktu hanya satu tahun saja, terhitung dimulai pada tanggal 26 Januari

Hal 26 dari 37 halaman putusan perk No. 271/PDT/2017/PT.DKI



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

2013 dan berakhir 26 Januari 2014 (dan perjanjian ticketing hanya satu tahun saja);

35. Bahwa kecurangan dan masalah mulai terlihat pada bulan Juni 2013 dan pada bulan dan tahun tersebut, mulai terlihat adanya suatu itikad buruk/jahat dan kurang baik atas dalam menjalani usaha ticketing tersebut, dan menginjak bulan ke 7 yaitu bulan Juli 2013 mulai terlihat kekacauan dalam menjalankan usaha ticketing, dan Annisa Darajati banyak berbohong, dan tidak sesuai lagi dengan apa yang ia sepakati dalam perjanjian ticketing, tidak sesuai lagi dengan isi kespakatan pembagian keuntungan 11,5% perbulan, dan apabila ditanya mengenai keuntungan yang belum dibayarkan annisa Darajati selalu mengelak dan banyak menghindar, dan hanya janji-janji kosong belaka, kemudian sulit dihubungi baik dikantornya yaitu pada perusahaan pamannya di PT. Indowanua Intisentosa dan PT. Arefto Lintas Banua dikantor yang sama dan masih satu alamat yang sama juga yaitu di Jl. Tanjung Mas Raya office Complek B1 No. 15 Jalan Lenteng Agung, Jakarta Selatan maupun dirumahnya di jalan Cipinang Muara Hilir Rt. 003 Rw. 05 No. 4A Jakarta Timur;
36. Bahwa jelas apa-apa yang diuraikan tersebut diatas Annisa Darajati (dulu Tergugat) dan Syarwani Soeni (dulunya Penggugat Intervensi dan sekarang Pembantah) jelas terlihat adanya suatu pemufakatan jahat terhadap Terbantah (Fitriyani);
37. Bahwa kerugian Terbantah/Fitriyani yakni Rp.2.528.700.000,- (dua milyar lima ratus dua puluh delapan juta tujuh ratus ribu rupiah) keseluruhannya dan ditambah keuntungan yang dijanjikan dalam perjanjian ticketing 11,5% perbulan dari tahun 2013 s/d 2016 belum dikembalikan dan belum terbayarkan sampai sekarang yakni Rp.31.600.800.000,- (tiga puluh satu milyar enam ratus juta delapan ratus ribu rupiah);
38. Bahwa merasa dirinya Annisa Darajati (dulunya Tergugat) sudah tidak sanggup lagi untuk mengembalikan modal dan keuntungan atas 11,5% yang dia janjikan dalam usaha ticketing tersebut, dan Annisa Darajati (dulunya Tergugat) dengan menggunakan pikiran buruknya/jahatnya dan kelicikannya berusaha mengalihkan aset-aset benda bergerak maupun benda tidak bergerak tersebut agar segera dialihkan kepada pihak lain dengan maksud agar aset-aset tersebut jangan sampai diambil/disita Terbantah;

Hal 27 dari 37 halaman putusan perk No. 271/PDT/2017/PT.DKI



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

39. Bahwa benar saja terjadi pengalihan hak dari penjual (Annisa Darajati) dan pembelinya Pembantah (Syarwani Soeni) pada tanggal 31 Januari 2014 dengan dibuatnya surat perjanjian pemindahan serta penyerahan hak atas nama Syarwani Soeni yang dibuat oleh Notaris Ninuk Suhartini yang dibuat dibawah tangan, dan dibuatkan juga akta jual beli bangunan dan pelepasan hak No.7 atas nama Syarwani Soeni dibuat oleh Notaris PPAT Soeparna Saeran, S.H.;

Dan diketahui dalam sidang pembuktian dalam perkara No. 109/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Tim, bahwa keterangan tidak sengketa atas tanah dan bangunan a quo ditanda tangani sendiri oleh penjual (Annisa Darajati) tanpa disaksikan atau melibatkan Lurah Cipinang Muara dan Camat Jatinegara Jakarta Timur yang mempunyai kewenangan dan mengeluarkan surat keterangan tidak sengketa;

Bahwa jual beli tersebut dilakukan dan dibeli oleh pamannya sendiri yaitu pamannya Annisa Darajati yang tidak lain adalah Pembantah (Syarwani Soeni) dan juga tana sepengetahuan/izin dari suaminya Annisa Darajati;

Pada perkara perdata No. 109/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Tim. Pembantah (Syarwani Soeni) masuk dalam perkara tersebut sebagai Penggugat Intervensi, dan gugatan intervensinya ditolak seleuruhnya;

Dan kemudian Pembantah/Syarwani Soeni mengajukan gugatan perlawanan No. 229/Pdt.G/Perlawanan/2015/PN.Jkt.Tim. dan Terlawan kalah, dan Terlawan menyatakan banding tanggal 26 Januari 2016 dengan permohonan banding No. 06/TIM/I/2016/AT;

40. Bahwa kami Terbantah (yang sedang terzolimi) mohon kepada Majelis Hakim agar permasalahan ini diperiksa dengan seteliti-telitinya dan agar tidak salah dalam memutus perkara ini dan Terbantah sebagaimana telah diuraikan dalam gugatan, duplik, pembuktian, saksi-saksi dan kesimpulan, baik dalam posita dan petitum pada perkara perdata No. 109/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Tim. dan telah mempunyai kekuatan hukum tetap;

41. Bahwa untuk menjamin agar aset-aset baik benda bergerak maupun tidak bergerak jangan sampai dipindahalihkan kepada pihak lain, Terbantah mohon kepada Majelis Hakim gara memeriksa perkara ini harus penuh hati-hati dengan secara cermat dan jangan sampai gugatan yang telah dimenangkan Penggugat pada perkara perdata No. 109/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Tim. buram kembali dan agar aset atas tanah

Hal 28 dari 37 halaman putusan perk No. 271/PDT/2017/PT.DKI

### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan bangunan yang terletak di jalan Cipinang Muara Hilir Rt. 003 Rw. 05 No. 4A Jakarta Timur, agar segera diletakkan sita jaminan dan pengosongan dan mengacu pada sita eksekusi tertanggal 2 Oktober 2015 dan berita acara eksekusi tertanggal 12 Oktober 2015;

Pasal 227 ayat 1 HIR menyebutkan: jika ada sengketa yang beralasan bahwa orang yang berhutang selagi belum dijatuhkan keputusan, Hakim yang mengalahkan, belum boleh dijalankan, mencari akal akan menggelapkan atau melarikan barangnya, baik tetap, baik yang tidak tetap dengan maksud akan menjauhkan barang itu dari padanya penagih hutang, maka atas surat perintah orang yang berkepentingan bolehlah Ketua Pengadilan Negeri memberi perintah, supaya disita barang itu, akan menjaga hak orang yang memasukkan perintah itu, dan harus diberitahukan kepada si peminta akan menghadap persidangan pengadilan Negeri yang akan datang untuk menerangkan dan menguatkan gugatannya;

**Bahwa penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Timur dalam Penetapan No. 14/2015/ Eks Jo No. 109/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Tim:**

**PENETAPAN:**

Mengabulkan permohonan sita eksekusi dari pemohon;

Memerintahkan kepada Panitera/Sekretaris Pengadilan Negeri Jakarta Timur atau jika berhalangan dapat digantikan dengan wakilnya yang sah dengan disertai oleh 2 orang saksi yang memenuhi syarat sebagaimana diatur dalam pasal 197 HIR untuk melaksanakan sita eksekusi terhadap:

- Tanah berikut rumah dan bangunan bekas tanah Partikelir/BTP Kohir No. C.1309 Blok S.II Persil 626 luas lebih kurang 254 M<sup>2</sup> yang terletak di Jl. Cipinang Muara Hilir Rt. 003 Rw. 05 No. 4A Kelurahan Cipinang Muara, Kecamatan Jatinegara, Jakarta Timur;

42. **Berita acara eksekusi No. 14/2015/Eks Jo No. 109/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Tim:**

Juru sita Pengadilan Negeri Jakarta Timur, atas Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Timur, sebagaimana tercantum dalam penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Timur tanggal 2 Oktober 2015 No. 14/2015/ Eks Jo. No. 109/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Tim. guna melaksanakan sita eksekusi terhadap:

- Tanah berikut rumah dan bangunan bekas tanah Partikelir/BTP Kohir No. C.1309 Blok S.II Persil 626 luas lebih kurang 254 M<sup>2</sup> yang terletak

Hal 29 dari 37 halaman putusan perk No. 271/PDT/2017/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

di Jl. Cipinang Muara Hilir Rt. 003 Rw. 05 No. 4A Kelurahan Cipinang Muara, Kecamatan Jatinegara, Jakarta Timur;

43. Bahwa Pembantah sudah tidak terbantahkan lagi, dengan demikian tidak ada lagi alasan apapun juga Pembantah berbagai macam cara dan dalil, argumentasi untuk menguji kembali dan untuk berupaya membatalkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Timur, penetapan No. 14/2015/ Eks Jo. No. 109/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Tim. dan berita acara sita eksekusi No. 14/2015/ Eks Jo. No. 109/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Tim.;

Maka berdasarkan segala apa yang telah diuraikan diatas, atas jawaban Terbantah, mohon kepada Ketua Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Timur berkenan memutus:

1. Menolak tuntutan provisional Pembantah untuk seluruhnya;
2. Menolak gugatan Pembantah untuk seluruhnya;
3. Mengabulkan dan menyatakan serta memerintahkan permohonan aanmaning tanggal 29 April 2015 agar diletakkan kembali sita esksekusi dan pengosongan terhadap Tanah berikut rumah dan bangunan bekas tanah Partikelir/BTP Kohir No. C.1309 Blok S.II Persil 626 luas lebih kurang 254 M<sup>2</sup> yang terletak di Jl. Cipinang Muara Hilir Rt.003 Rw.05 No.4A Kelurahan Cipinang Muara, Kecamatan Jatinegara, Jakarta Timur;
4. Menolak penundaan dan memerintahkan kembali pelaksanaan sita eksekusi No. 14/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Tim. Eks Jo. No. 109/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Tim. tertanggal 2 Oktober 2015 terhadap Tanah berikut rumah dan bangunan bekas tanah Partikelir/BTP Kohir No. C.1309 Blok S.II Persil 626 luas lebih kurang 254 M<sup>2</sup> yang terletak di Jl. Cipinang Muara Hilir Rt. 003 Rw. 05 No. 4A Kelurahan Cipinang Muara, Kecamatan Jatinegara, Jakarta Timur;
5. Menolak penundaan dan memerintahkan kembali pelaksanaan berita acara eksekusi No. 14/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Tim. Eks. Jo. No. 109/Pdt.G/2014/ PN.Jkt.Tim. tertanggal 12 Oktober 2015 terhadap Tanah berikut rumah dan bangunan bekas tanah Partikelir/BTP Kohir No. C.1309 Blok S.II Persil 626 luas lebih kurang 254 M<sup>2</sup> yang terletak di Jl. Cipinang Muara Hilir Rt. 003 Rw. 05 No. 4A Kelurahan Cipinang Muara, Kecamatan Jatinegara, Jakarta Timur;
6. Menyatakan dan memerintahkan kembali atas pelaksanaan sita eksekusi No. 14/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Tim. Eks. Jo. No. 109/Pdt.G/2014

Hal 30 dari 37 halaman putusan perk No. 271/PDT/2017/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

/PN.Jkt.Tim. yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, tertanggal 2 Oktober 2015 terhadap Tanah berikut rumah dan bangunan bekas tanah Partikelir/BTP Kohir No. C.1309 Blok S.II Persil 626 luas lebih kurang 254 M<sup>2</sup> yang terletak di Jl. Cipinang Muara Hilir Rt. 003 Rw. 05 No. 4A Kelurahan Cipinang Muara, Kecamatan Jatinegara Jakarta Timur;

7. Menyatakan dan memerintahkan kembali atas pelaksanaan berita eksekusi No. 14/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Tim. Eks. Jo. No. 109/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Tim, tertanggal 12 Oktober 2015 terhadap Tanah berikut rumah dan bangunan bekas tanah Partikelir/BTP Kohir No. C.1309 Blok S.II Persil 626 luas lebih kurang 254 M<sup>2</sup> yang terletak di Jl. Cipinang Muara Hilir Rt. 003 Rw. 05 No. 4A Kelurahan Cipinang Muara, Kecamatan Jatinegara, Jakarta Timur;
8. Menyatakan sah pemblokiran atas akta jual beli No. 4 an. Annisa Darajati yang dibuat oleh Notaris PPATH. Harjono Moekiran, S.H.;
9. Menyatakan atas surat perjanjian pemindahan serta penyerahan hak atas nama Syarwani Soeni yang dibuat Notaris Ninuk Suhartini, S.H. tertanggal 31 Januari 2014 dibuat berdasarkan dibawah tangan dan akta jual beli bangunan dan pelepasan hak No. 7 atas nama Syarwani Soeni yang dibuat oleh Notaris PPAT Soeparna Saeran, S.H. dinyatakan batal demi hukum;
10. Menghukum Pembantah untuk mengembalikan uang milik Terbantah yang telah ditransfer PT. Arefto Lintas Banua Rp.364.800.000,- (tiga ratus enam puluh empat juta delapan ratus ribu rupiah) dan berikut bunga 11,5 % sejak tahun 2013 s/d 2016 belum dikembalikan dan dibayarkan yakni sebesar Rp.1.920.000.000,- (satu milyar sembilan ratus dua puluh juta rupiah);
11. Menghukum Pembantah untuk mengembalikan uang milik Terbantah yakni sebesar Rp.2.528.700.000,- (dua milyar lima ratus dua puluh delapan juta tujuh ratus ribu rupiah) ditambah bunga 11,5% perbulan yang belum dikembalikan dan belum dibayar sejak dari tahun 2013 s/d 2016 belum dikembalikan dan dibayarkan total keseluruhannya yakni Rp.31.600.800.000,- (tiga puluh satu milyar enam ratus juta delapan ratus ribu rupiah);
12. Menghukum Pembantah untuk memayar uang paksa/dwangsom sebesar Rp.15.000.000,- per-hari kepada Terbantah apabila Pembantah lalai melaksanakan putusan ini, dan dibayar dengan secara tunai, sejak putusan ini dibacakan;

Hal 31 dari 37 halaman putusan perk No. 271/PDT/2017/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13. Menghukum Pembantah untuk membayar ongkos perkara menurut hukum;

14. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorrad*) meskipun timbul banding dan kasasi;

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Timur berpendapat lain, maka dalam pengadilan yang baik, mohon keadilan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

**III. Putusan** Pengadilan Negeri Jakarta Timur No. 467/Pdt.Bth/2015/PN.Jkt.Tim., tanggal 16 Mei 2016 dalam perkara antara kedua belah pihak yang diktumnya sebagai berikut :

**DALAM KONPENSI:**

**DALAM EKSEPSI:**

- Menolak seluruh eksepsi Terbantah;

**DALAM PROVISI:**

- Menolak tuntutan Provisi Pembantah;

**DALAM POKOK PERKARA:**

- Menyatakan bantahan Pembantah tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);

**DALAM REKONPENSI:**

- Menyatakan bantahan Pembantah Rekonsensi tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);

**DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI:**

- Menghukum Pembantah KonpenSI/Terbantah Rekonsensi untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp.422.000,- (empat ratus dua puluh dua ribu rupiah).

**Membaca**, Akta Permohonan Banding Nomor : 49/Tim/V/2016-AP Jo. Nomor : 467/Pdt.Bth/2015/PN.Jkt.Tim., yang dibuat oleh CORIANA JULVIDA SARAGIH, SH.MH., Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Timur, yang menerangkan bahwa pada tanggal 23 Mei 2016 Kuasa Hukum Pembanding semula Pembantah telah mengajukan permohonan pemeriksaan banding terhadap Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor: 467/Pdt.Bth/2015/PN.Jkt.Tim., tanggal 16 Mei 2016 dan permohonan banding tersebut telah diberitahukan dengan resmi kepada Terbanding semula Terbantah tanggal 23 November 2016;

**Memperhatikan**, Akte Tanda Terima Penyerahan Memori Banding No. 49/Tim/V/2016-AP Jo. 467/Pdt.Bth/2015/PN.Jkt.Tim., yang menerangkan bahwa Kuasa Hukum Pembanding semula Pembantah telah

Hal 32 dari 37 halaman putusan perk No. 271/PDT/2017/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengajukan memori banding tertanggal 15 Desember 2016 yang diterima oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Timur tanggal 15 Desember 2016, selanjutnya memori banding tersebut diserahkan kepada Terbanding semula Terbantah dengan Relas Penyerahan Memori Banding tanggal 21 Maret 2017;

Memperhatikan, Relas Pemberitahuan Memeriksa Berkas (Inzage) Banding No. 467/Pdt.Bth/2015/PN.Jkt.Tim., telah memberitahukan kepada Kuasa Hukum Pembanding semula Pembantah tanggal 09 Desember 2016, kepada Terbanding semula Terbantah tanggal 29 November 2016, untuk mempelajari berkas perkara banding selama 14 (empat belas) hari terhitung sejak hari berikutnya dari pemberitahuan tersebut sebelum berkas perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi Jakarta; -----

## **TENTANG HUKUMNYA**

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Kuasa Hukum Pembanding semula Pembantah telah diajukan dalam tenggang waktu dan dengan tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh Undang-undang dan dengan sempurna telah pula diberitahukan kepada pihak lawan, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima; -----

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Pembanding semula Terbantah telah mengemukakan keberatannya atas putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 467/Pdt.Bth/2015/PN.Jkt.Tim., tanggal 16 Mei 2016 yang dituangkan dalam memori banding tanggal 15 Desember 2016, yang intinya sebagai berikut :

- Bahwa pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama telah tidak cermat dan kurang cukup pertimbangan hukumnya (onvoldoende gemotiveerd) dengan alasan :

### **Pertama :**

Bahwa Majelis Hakim tingkat pertama sama sekali tidak mempertimbangkan fakta hukum (i.c keterangan saksi-saksi) yang terungkap dalam persidangan dan **Bukti P - 9** (i.c. Putusan Nomor : 229/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Tim Tanggal 19 Januari 2016), **yang salah satu amar putusannya :**

- Menyatakan tidak berkekuatan hukum Penetapan Aanmaning Pengadilan Negeri Jakarta Timur No. 14/2015 Eks No. 109/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Tim tanggal 12 Mei 2015.
- Menolak Permohonan Aanmaning dan Eksekusi yang diajukan oleh Terlawan (**i.c. Terbanding**);

### **Kedua :**

Bahwa, bantahan yang diajukan oleh Pembanding adalah **terkait adanya Penetapan Sita Eksekusi tertanggal 02 Oktober 2015** No. 14/2015 Eks. Jo. No. 109/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Tim (Vide : Bukti P – 11) **yang diikuti Sita Eksekusi pada tanggal 12 Oktober 2015** (Vide : Bukti P – 12) terhadap Tanah dan Bangunan (Obyek Aquo) milik Pembanding. Dimana

Hal 33 dari 37 halaman putusan perk No. 271/PDT/2017/PT.DKI





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Obyek Aquo telah diletakkan sita eksekusi oleh Pengadilan Negeri Jakarta Timur **berdasarkan Permohonan Terbanding pada tanggal 02 Juli 2016.** (Vide : Bukti P – 10);

**Bukti P - 10 ini oleh Terbanding dalam Perkara No. 229/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Tim sengaja disembunyikan oleh Terbanding atau tidak diajukan sebagai Bukti Terbantah/Terbanding sendiri, seolah-olah Terbanding ingin memberi kesan kalau proses sita eksekusi lahir dari Permohonan aanmaning dan eksekusi yang telah diajukan oleh Terbanding pada tanggal 29 April 2015 (Vide : Bukti P – 7). Padahal jika ditelisik lebih dalam terbitnya penetapan sita eksekusi lahir dari adanya Permohonan Terbanding yang kedua pada tanggal 02 Juli 2016.**

Faktual Tanah dan Bangunan (Obyek Aquo) milik Pembanding tidaklah termasuk dalam amar Putusan No. 109/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Tim (Vide : Bukti P - 6), yang dimohonkan oleh Terbanding untuk dieksekusi.

## Ketiga,

Bahwa Pembanding dipersidangan telah mengajukan alat bukti surat yang kuat sebagai yang berhak atas Tanah dan Bangunan (Obyek Aquo) yang diperoleh karena pembelian dari Annisa Darajati (Pihak yang dikalahkan dalam Perkara No. 109/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Tim) jauh sebelum adanya persengketaan hukum antara Annisa Darajati dengan Terbanding, terlebih lagi kepemilikan Tanah dan Bangunan (Obyek Aquo) dalam Perkara No. 229/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Tim telah dinyatakan kalau Pembanding adalah pemilik atas Tanah dan Bangunan (Obyek Aquo)

Dengan demikian syarat formil pengajuan bantahan oleh Pembanding telah sesuai dan sejalan dengan Pasal 195 ayat (6) HIR, Pasal 206 ayat (6) Rbg, yang pada pokoknya mensyaratkan *"bantahan atau perlawanan terhadap sita eksekusi hanya dapat diajukan atas dasar hak milik atau orang yang merasa bahwa ia adalah pemilik barang yang disita."*

## Keempat,

Bahwa fakta-fakta hukum diatas jelas telah dikesampingkan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama yang memeriksa perkara aquo dan justru melakukan pelanggaran terhadap azas **ultra vires** yaitu melebihi apa yang didalilkan oleh Terbanding sebagaimana dimaksud dalam Pasal 189 ayat (3) Rbg. Dimana Majelis Hakim Tingkat Pertama telah dengan gampang menyatakan *"Menimbang, bahwa oleh karena bantahan Pembantah telah dinyatakan prematur, sehingga tidak memenuhi syarat formal, maka dengan demikian bantahan pembantah harus dinyatakan tidak dapat diterima (niet onvankelijke verklaard)"*, **padahal secara jelas hal ini berkaitan dan masuk dalam ranah Eksepsi yang mana tidak pernah Terbanding ajukan dalam Jawabannya. Sehingga patut dan wajar apabila Putusan Aquo dibatalkan.**

Menimbang, bahwa dalam memori banding yang diajukan oleh Kuasa Hukum Pembanding semula Pelawan, Majelis Hakim tingkat banding berpendapat bahwa dalam memori banding tersebut tidak terdapat hal-hal yang dapat melemahkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor: 467/Pdt.Bth/2015/PN.Jkt.Tim., tanggal 16 Mei 2016 ; -----

Hal 34 dari 37 halaman putusan perk No. 271/PDT/2017/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor: 467/Pdt.Bth/2015/PN.Jkt.Tim., tanggal 16 Mei 2016 dan telah pula membaca serta memperhatikan dengan seksama dan surat-surat bukti, memori banding ternyata tidak ada hal-hal baru yang perlu dipertimbangkan, maka Majelis Hakim Tingkat Banding dapat menyetujui dan membenarkan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama, karena dalam pertimbangan-pertimbangan hukum pada halaman 40-41 putusan a quo telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar dalam putusan, sehingga pertimbangan-pertimbangan hukum Majelis Hakim tingkat pertama tersebut di ambil alih dan dijadikan dalam pertimbangan putusan Tingkat Banding sendiri, dan dianggap telah tercantum pula dalam putusan di tingkat banding oleh karenanya putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 467/Pdt.Bth/2015/PN.Jkt.Tim., tanggal 16 Mei 2016 dapat di pertahankan dalam pengadilan tingkat banding, oleh karenanya harus dikuatkan namun perlu diperbaiki sekedar sistematika amar putusan;

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding semula Pelawan berada pada pihak yang kalah, maka dihukum untuk membayar biaya dalam perkara ini dalam dua tingkat pengadilan; -----

Mengingat, Undang-undang No. 20 Tahun 1947, UU No. tentang Peradilan Ulangan, UU No. 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, UU No. 49 Tahun 2009 tentang Peradilan Umum serta peraturan perundang-undangan lain nya yang terkait; -----

## **MENGADILI :**

- Menerima permohonan banding dari Kuasa Hukum Pembanding semula Pembantah Konpensi / Terbantah Rekonpensi terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor. 467/Pdt.Bth/2015/PN.Jkt.Tim., tanggal 16 Mei 2016;
- Memperbaiki putusan Pengadilan Negeri Jakarta Jakarta Timur Nomor 467/Pdt.Bth/2015/PN. Jkt.Tim., tanggal 16 Mei 2016 yang dimohonkan banding tersebut, sekedar sistematika amar putusan, sehingga amar selengkapya seperti tersebut di bawah ini;

## **DALAM KONPENSI:**

Hal 35 dari 37 halaman putusan perk No. 271/PDT/2017/PT.DKI

### Disclaimer

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

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## DALAM PROVISI:

- Menolak tuntutan Provisi Pembantah

## DALAM EKSEPSI:

- Menolak seluruh eksepsi Terbantah;

## DALAM POKOK PERKARA:

- Menyatakan bantahan Pembantah tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);

## DALAM REKONPENSI:

- Menyatakan bantahan Pembantah Rekonsensi tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);

## • DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI:

- Menghukum Pembanding / Pembantah Konpensi / Terbantah Rekonsensi untuk membayar biaya yang timbul dalam dua tingkat pengadilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp.150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta pada hari: **Rabu** tanggal **02 Agustus 2017** oleh Kami: **IMAM SUNGUDI, SH.,** Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi DKI Jakarta selaku Ketua Majelis, **PRAMODANA KK ATMADJA, SH.MHum.,** dan **ISMAIL, SH.MH.,** masing - masing Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi DKI Jakarta selaku Hakim Anggota, yang berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor : 271/PEN/PDT/2017/PT.DKI., tanggal 17 Mei 2017 ditunjuk sebagai Majelis Hakim untuk memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini dalam tingkat banding, putusan mana diucapkan oleh Hakim Ketua Majelis tersebut pada hari : **Rabu, tanggal 09 Agustus 2017** dalam sidang terbuka untuk umum dengan didampingi oleh para Hakim Anggota dan dihadiri: **NY. BETTY HARTATI, MH.,** Panitera Pengganti Pengadilan Tinggi Jakarta , tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara.-----

**HAKIM ANGGOTA**

**HAKIM KETUA MAJELIS,**

**1. PRAMODANA KK ATMADJA, SH.MHum.**

**IMAM SUNGUDI, SH.**

**2. ISMAIL, SH.MH.**

Hal 36 dari 37 halaman putusan perk No. 271/PDT/2017/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PANITERA PENGGANTI,

NY. BETTY HARTATI, MH.

Perincian biaya banding :

- |                      |                        |
|----------------------|------------------------|
| 1. Meterai .....     | : Rp. 6.000,-          |
| 2. Redaksi .....     | : Rp. 5.000,-          |
| 3. Pemberkasan ..... | : Rp. 139.000,-        |
| Jumlah .....         | : <u>Rp. 150.000,-</u> |

Hal 37 dari 37 halaman putusan perk No. 271/PDT/2017/PT.DKI

#### Disclaimer

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