



PUTUSAN

Nomor 301/Pdt.Bth/2020/PN Cbi

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Cibinong yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara perlawanan antara:

HJ. NURIYAH, agama Islam, ibu rumah tangga, beralamat di Kampung Cigombong Rt 012 / Rw 004, Kelurahan Cigombong, Kecamatan Cigombong, Kabupaten Bogor selanjutnya disebut **PELAWAN I**;

WATI NURAENI, agama Islam, Ibu rumah tangga, beralamat di Kampung Cigombong Rt 012 / Rw 004, Kelurahan Cigombong, Kecamatan Cigombong Kabupaten Bogor selanjutnya disebut **PELAWAN II**;

SRI APRIYANTI ISKANDAR, agama Islam, pekerjaan Guru, beralamat di Kampung Cigombong Rt 003 / Rw 011, Kelurahan Cigombong, Kecamatan Cigombong Kabupaten Bogor selanjutnya disebut **PELAWAN III**;

PELAWAN I, PELAWAN II, dan PELAWAN III secara bersama - sama disebut **PARA PELAWAN** dalam hal ini diwakili oleh kuasa hukumnya Victor P Sinaga SH, CN, Trijulianta H Budiprasetijo, SH dan Dedy Simanjuntak SH, para Advokat dan Konsultan Hukum pada **VICTOR SINAGA & PARTNERS Law Offices** beralamat di Bojong Depok Baru 2, Blok IG No. 09, Kelurahan Sukahati, Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor - 16913, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 Oktober 2020 sebagaimana telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong pada hari Rabu tanggal 14 Oktober 2020 di bawah register Nomor 937/SK.Pdt/2020/PN.Cbi.

Halaman 1 dari 47 Putusan Perdata Nomor 301/Pdt.Bth/2020/PN Cbi



MELAWAN

PT. EMAS PERSADA FINANCE, alamat melalui kuasa hukumnya Budi Darmadi, SH MH kantor advokat BHP & Partners di Jalan Raya Tegar Beriman No. 66 Cibinong, Kabupaten Bogor, Jawa Barat selanjutnya disebut **TERLAWAN**;

DEDI MAULANA, BA, agama Islam beralamat di Kampung Kongsi Rt. 012 Rw 04 Kelurahan Cigombong, Kabupaten Bogor selanjutnya disebut **TURUT TERLAWAN I**;

SAKTI ALAMSYAH, SH NOTARIS/PPAT beralamat di Ruko Race Blok TA7 No. 7 Komplek Perumahan Resinda Jalan Resinda Raya Purwadana, Teluk Jambe Timur, Karawang 41361 selanjutnya disebut **TURUT TERLAWAN II**;

MAKBUL SUHADA SH NOTARIS / PPAT beralamat di Jalan Mayor Oking No. 63 Central Ruko Cibinong Blok B No. 29 Cibinong, Kabupaten Bogor selanjutnya disebut **TURUT TERLAWAN III**;

RIDWAN BUANA, agama Islam, karyawan swasta, beralamat di Kampung Cigombong, Rt. 005 / Rw. 002, Kelurahan Cigombong, Kecamatan Cigombong, Kabupaten Bogor selanjutnya disebut **TURUT TERLAWAN IV**;

MUHAMMAD LUTFI, ahli waris dari almarhum ERIK HUDURI, agama Islam. alamat KP. Ciutara Rt. 017 / Rw 007 Desa Pondokkaso Landeum, Kecamatan Parung Kuda, Kabupaten Sukabumi selanjutnya disebut **TURUT TERLAWAN V**;

BADAN PERTANAHAN NASIONAL (BPN) KABUPATEN BOGOR, beralamat di Jalan Tegar Beriman, Cibinong, Kabupaten Bogor selanjutnya disebut **TURUT TERLAWAN VI**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Halaman 2 dari 47 Putusan Perdata Nomor 301/Pdt.Bth/2020/PN Cbi



Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Para Pelawan dengan surat perlawanan tanggal 14 Oktober 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong pada tanggal 15 Oktober 2020 dalam Register Nomor 301/Pdt.Bth/2020/PN Cbi, telah mengajukan perlawanan sebagai berikut:

1. Bahwa pada hari Jumat tanggal 9 Oktober 2020 Para Pelawan menerima Relas Panggilan Tegoran / Aanmaning yang diberikan oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Cibinong.
2. Bahwa di dalam Relas panggilan tersebut terdapat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Cibinong No. 26/Pen.Pdt/Eks.Akte/2020/PN.Cbi tanggal 6 Oktober 2020 yang pokok isinya akan dilakukan eksekusi Hak Tanggungan terkait hutang yang melekat pada tanah SHM No. 931/Desa Cigombong seluas 795 M² milik yaitu 1. Ny. Hj. Nuriyah, 2. Dedi Maulana, BA, 3. Erik Huduri, 4. Ridwan Buana, 5. Wati Nuraeni, 6. Sri Apriyanti Iskandar.
3. Bahwa Pelawan I dan Pelawan II dan Pelawan III sebagai Termohon Eksekusi sangat keberatan terhadap Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Cibinong No. 26/Pen.Pdt/Eks.Akte/2020/PN.Cbi tanggal 6 Oktober 2020 tersebut, karena dokumen yang mendasari permohonan eksekusi Hak Tanggungan tersebut cacat hukum.
4. Bahwa Para Pelawan baru mengetahui ada cacat hukum tersebut sewaktu ada laporan pidana dari Terlawan kepada Turut Terlawan I ke Kepolisian yang akhirnya perkara pidananya telah diputus di Pengadilan Negeri Jakarta Timur dengan Putusan pidana No. 16/Pid.B/2020/PN.Jkt.Tim tanggal 31 Maret 2020 dimana Turut Terlawan

Halaman 3 dari 47 Putusan Perdata Nomor 301/Pdt.Bth/2020/PN Cbi



I dihukum bersalah melakukan tindak pidana penipuan dan perkara pidana tersebut sudah berkekuatan hukum tetap.

5. Bahwa sebelum perkara Perlawanan ini diajukan, Para Pelawan sudah mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum terdaftar No. 153/Pdt.G/2020/PN.Cbi di Pengadilan Negeri Cibinong dan saat ini berjalan dalam tahap pemeriksaan pokok perkara, dimana kedudukan Terlawan sebagai Tergugat II dalam perkara No. 153/Pdt.G/2020/PN.Cbi;
6. Bahwa Pelawan I, Pelawan II dan Pelawan III juga Turut Terlawan IV dan Turut Terlawan V tidak pernah menjaminkan Sertipikat Hak Milik No. 931/Desa Cigombong, tidak pernah datang ke kantor Notaris/PPAT Turut Terlawan II dan Turut Terlawan III untuk menandatangani akta/surat pengakuan hutang dan Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) ataupun Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) pada tahun 2018 dimaksud, bahkan lebih aneh lagi almarhum Erik Huduri (ayah dari Turut Terlawan V) ikut menandatangani padahal sudah meninggal dunia pada tahun 2016.
7. Bahwa berhubung adanya perkara Perlawanan ini dan perkara gugatan No. 153/Pdt.G/2020/PN.Cbi yang masih berjalan di Pengadilan Negeri Cibinong, maka untuk mencegah kerugian Para Pelawan atas eksekusi (lelang umum) yang berdampak pada peralihan hak atas tanah Sertipikat Hak Milik No. 931/Desa Cigombong luas 759 M² (tujuh ratus lima puluh sembilan meter persegi), maka mohon pengadilan untuk menunda terlebih dahulu proses eksekusi dalam Penetapan No. 26/Pen.Pdt/Eks.Akte/2020/PN.Cbi tanggal 6 Oktober 2020 sampai perkara tersebut berkekuatan hukum tetap.
8. Bahwa dari perkara Putusan pidana No. 16/Pid.B/2020/PN.Jkt.Tim tanggal 31 Maret 2020 tersebut terungkap fakta-fakta hukum bahwa

Halaman 4 dari 47 Putusan Perdata Nomor 301/Pdt.Bth/2020/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Turut Terlawan I dan Terlawan mengadakan perjanjian hutang kemudian terbitlah dokumen-dokumen sebagai berikut :

- Akta Pengakuan Hutang Nomor 1 tanggal 01 Oktober 2018 dibuat oleh Haji Sakti Alamsyah, SH, MKn, MM dengan nilai hutang sebesar Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah).
- Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 909/2018 tanggal 02 Oktober 2018 dibuat oleh Makbul Suhada, SH Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kabupaten Bogor.
- Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) No. 14762/2018 tanggal 23 Oktober 2018 diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bogor

9. Bahwa di dalam dokumen Akta Pengakuan Hutang dan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) / Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) tersebut ada tertera tanda tangan Pelawan I, Pelawan II, Pelawan III, Ridwan Buana (Turut Terlawan IV) dan almarhum Erik Huduri (ayah dari Turut Terlawan V) yang sudah meninggal dunia tahun 2016, padahal pihak-pihak tersebut tidak pernah menanda-tangani dokumen-dokumen tersebut. Terlebih anehnya Erik Huduri yang sudah meninggal dunia tetapi turut menandatangani akta.

10. Bahwa sudah menjadi hukum dimana suatu perjanjian yang dibuat oleh para pihak yang dasari adanya penipuan akan berakibat perjanjian tersebut batal demi hukum / null and void (dianggap tidak pernah ada), begitupun Hak Tanggungan yang lahir daripadanya menjadi batal demi hukum (Pasal 1320 BW juncto Pasal 1328 BW). Setidak-tidaknya menjadi batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat.

11. Bahwa dengan uraian-uraian tersebut di atas, maka sudah seharusnya pengikatan-pengikatan hutang dan jaminan di bawah ini yaitu :

Halaman 5 dari 47 Putusan Perdata Nomor 301/Pdt.Bth/2020/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Akta Pengakuan Hutang Nomor 1 tanggal 01 Oktober 2018 dibuat oleh Haji Sakti Alamsyah, SH, MKn, MM dengan nilai hutang sebesar Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah).
- Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 909/2018 tanggal 02 Oktober 2018 dibuat oleh Makbul Suhada, SH Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kabupaten Bogor.
- Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) No. 14762/2018 tanggal 23 Oktober 2018 diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bogor

dinyatakan batal demi hukum.

12. Bahwa oleh karena dokumen-dokumen tersebut di atas cacat hukum / batal demi hukum, maka Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Cibinong No.26/Pen.Pdt/Eks.Akte/2020/PN.Cbi tanggal 6 Oktober 2020 menjadi tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum.

13. Bahwa oleh karena itu dimohon Terlawan atau pihak manapun yang menguasainya untuk menyerahkan asli Sertipikat Hak Milik No. 931/Desa Cigombong kepada Para Pelawan, dengan diberikan sanksi hukum uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta Rupiah) perhari, apabila lalai melaksanakannya

14. Bahwa demikian juga kepada Turut Terlawan VI diminta untuk tidak melayani permohonan / tindakan yang bertujuan mengalihkan Sertipikat Hak Milik No. 931/Desa Cigombong ke atas nama pihak manapun selama perkara ini masih berjalan.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka mohon Pengadilan memeriksa dan memutus perkara ini sebagai berikut:

DALAM PROVISI

Halaman 6 dari 47 Putusan Perdata Nomor 301/Pdt.Bth/2020/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menunda pelaksanaan eksekusi Hak tanggungan dalam Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Cibinong No. 26/Pen.Pdt/Eks.Akte/2020/PN.Cbi tanggal 6 Oktober 2020 sampai perkara ini berkekuatan hukum tetap.

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan Perlawanan untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Pelawan adalah pelawan yang baik dan benar.
3. Menyatakan batal demi hukum yaitu :
 - Akta Pengakuan Hutang Nomor 1 tanggal 01 Oktober 2018 dibuat oleh Haji Sakti Alamsyah, SH, MKn, MM.
 - Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 909/2018 tanggal 02 Oktober 2018 dibuat oleh Makbul Suhada, SH Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kabupaten Bogor.
 - Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) No. 14762/2018 tanggal 23 Oktober 2018 diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bogor.
4. Menyatakan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Cibinong No. 26/Pen.Pdt/Eks.Akte/2020/PN.Cbi tanggal 6 Oktober 2020 tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum.
5. Menghukum Terlawan atau pihak manapun yang menguasainya untuk menyerahkan asli Sertipikat Hak Milik No. 931/Desa Cigombong kepada Para Pelawan.
6. Menghukum Terlawan membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta Rupiah) perhari apabila lalai menyerahkan asli Sertipikat Hak Milik No. 931/Desa Cigombong kepada Para Pelawan
7. Memerintahkan Para Turut Terlawan untuk tunduk dan patuh terhadap putusan perkara ini.
8. Membebankan biaya perkara kepada Terlawan.

Halaman 7 dari 47 Putusan Perdata Nomor 301/Pdt.Bth/2020/PN Cbi

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

Apabila pengadilan mempunyai pendapat / pertimbangan lain, maka mohon diberikan putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan Pelawan hadir di persidangan dengan diwakili oleh kuasa hukumnya tersebut, Terlawan hadir di persidangan dengan diwakili oleh kuasa hukumnya BUDI DARMADI,SH.,MH. REMON ELYADI,SH. para advokat pada Kantor Advokat BHP & PARTNERS berkedudukan di Jalan Raya Tegar Beriman No. 66, Cibinong, Kabupaten Bogor berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 26 November 2020 sebagaimana telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong pada hari Senin tanggal 30 November 2020 di bawah register nomor 1118/SK.Pdt/2020/PN.Cbi;Turut Terlawan I hadir di persidangan dengan diwakili kuasa hukumnya Batara P Radjagukguk, SH dan Imanuel Yumiko, Sinaga, SH. para advokat dari kantor hukum "BATARA RADJA & REKAN" beralamat di Komplek PUSLITBANGNAK No. D3/36, Jalan Padjajaran, Kota Bogor 16151 berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 07 November 2020 sebagaimana telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong pada hari Senin tanggal 09 November 2020 di bawah register Nomor 1024/SK.Pdt/2020/PN.Cbi;Turut Terlawan VI hadir dengan diwakili HENRY HUTABARAT SP.S.I berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor:3291/SKU-MP.01.02/XI/2020 tanggal 20 Nopember 2020 sebagaimana telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong pada hari Selasa tanggal 24 November 2020 di bawah register nomor 1092; sedangkan Turut Terlawan II, Turut Terlawan III, Turut Terlawan IV, dan Turut Terlawan V tidak pernah hadir di persidangan tanpa alasan yang sah walaupun telah dipanggil secara sah dan patut sebagaimana tercatat dalam relaas panggilan nomor 301/Pdt.Bth/2020/PN.Cbi tanggal 22 Oktober 2020, 04 November 2020, 16 Novmeber 2020, dan 20 November 2020;

Halaman 8 dari 47 Putusan Perdata Nomor 301/Pdt.Bth/2020/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak yang hadir melalui mediasi sebagaimana diatur dalam PERMA Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Budi Rahayu Purnomo salah seorang Hakim pada Pengadilan Negeri Cibinong, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 08 Desember 2020, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil, oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat perlawanan yang isinya tetap dipertahankan oleh para Pelawan;

Menimbang, bahwa terhadap perlawanan para Pelawan tersebut Terlawan telah mengajukan Jawaban yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

1. EKSEPSI *OBSCUUR LIBEL* (KABUR)

a. Permohonan provisi ada dalam diktum, namun tidak didukung dalil-dalil dalam positanya.

1) Bahwa PARA PELAWAN dalam petitum-nya telah mengajukan permohonan provisi untuk melakukan penundaan terhadap pelaksanaan eksekusi hak tanggungan dalam penetapan Nomor 26/Pen.Pdt/Eks.Akte/2020/Pn.Cbi. tanggal 6 oktober 2020, namun permohonan provisi tersebut tidak didukung dengan dalil-dalil atau alasan-alasan terkait provisi dalam Posita gugatan perlawanannya;

2) Bahwa karena antara Posita dan apa yang diminta dalam Petitumnya tidak sinkron, tidak jelas, dan kabur (*OBSCUUR LIBEL*), maka permohonan provisi dalam perkara ini sudah selayaknya untuk ditolak dan/atau dikesampingkan, sebagaimana telah menjadi yurisprudensi Mahkamah Agung

Halaman 9 dari 47 Putusan Perdata Nomor 301/Pdt.Bth/2020/PN Cbi

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

No. 720 K/Pdt/1997, yang menyatakan: "Diktum tidak didukung posita mengakibatkan gugatan kabur.;"

3) Berdasarkan hal tersebut diatas, maka secara hukum gugatan PARA PELAWAN dinyatakan tidak dapat diterima / *Niet On Vankelijk Verklaard* (NO);

b. Telah mencampuradukan perkara perlawanan penetapan eksekusi dengan permohonan pembatalan Akta pengakuan hutang, APHT, dan SHT.

1) Bahwa dalam petitum Point 4 dalam perkara perlawanan *a quo* telah meminta untuk "*menyatakan penetapan Ketua Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 26/Pen.Pdt/Eks.Akte/2020/Pn.Cbi. tanggal 6 oktober 2020 tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat*", namun dalam petitum Point 3 pada pokoknya meminta pembatalan terhadap:

1. Akta pengakuan hutang Nomor 1 tanggal 01 Oktober 2018 yang dibuat HAJI SAKTI ALAMSYAH, S.H., M.Kn., M.M.

2. Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 909/2018 tanggal 02 Oktober 2018 dibuat oleh MAKBUL SUHADA, S.H. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kabupaten Bogor.

3. Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) No. 14762/2018 tanggal 23 Oktober 2018 diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bogor."

2) Bahwa selain itu dalam petitum Point 5 PARA PELAWAN juga memohon pada pokoknya untuk menghukum TERLAWAN untuk menyerahkan asli Sertipikat Hak Milik No. 931/Cigombong kepada PARA PELAWAN;

Halaman 10 dari 47 Putusan Perdata Nomor 301/Pdt.Bth/2020/PN Cbi



- 3) Bahwa seharusnya terhadap perkara perlawanan terhadap penetapan eksekusi, baik subjek, objek dan ruang lingkup perkaranya mendasarkan pada telah diterbitkannya penetapan eksekusi yang ditetapkan oleh Ketua Pengadilan Negeri Cibinong, yakni penetapan Nomor 26/Pen.Pdt/Eks.Akte/2020/Pn.Cbi., hal mana ruang lingkup perkaranya adalah perihal penetapan eksekusi. Sehingga dikarenakan PARA PELAWAN telah mencampuradukan perkara perlawanan penetapan eksekusi dengan permohonan pembatalan Akta pengakuan hutang, APHT, dan SHT dan penyerahan asli Sertipikat Hak Milik No. 931/Cigombong, maka menjadikan gugatan perlawanan PARA PELAWAN *a quo* menjadi tidak jelas dan kabur (*OBSCUUR LIBEL*);
- 4) Berdasarkan hal tersebut diatas, maka secara hukum gugatan PARA PELAWAN dinyatakan tidak dapat diterima / *Niet On Vankelijk Verklaard* (NO).

2. EKSEPSI ERROR IN PERSONA

Para pihak dalam penetapan eksekusi berbeda dengan pihak dalam gugatan perlawanan.

- a. Bahwa telah terjadi perbedaan pihak yang sangat signifikan terhadap para pihak yang berperkara dalam perkara perlawanan *a quo* dengan pihak yang ada dalam penetapan eksekusi hak tanggungan oleh Ketua Pengadilan Negeri Cibinong yakni Penetapan Nomor 26/Pen.Pdt/Eks.Akte/2020/Pn.Cbi. tanggal 6 oktober 2020. Hal mana perlawanan terhadap penetapan eksekusi seharusnya ruang lingkup subjeknya mengacu kepada pihak yang ada dalam penetapan eksekusi yang ditetapkan oleh Ketua Pengadilan Negeri cibinong;

Halaman 11 dari 47 Putusan Perdata Nomor 301/Pdt.Bth/2020/PN Cbi



- b. Bahwa dalam Penetapan Nomor 26/Pen.Pdt/Eks.Akte/2020/Pn.Cbi. tanggal 6 oktober 2020 tentang perintah untuk melakukan pemanggilan, yang menjadi pihak pemohon eksekusi adalah PT. EMAS PERSADA FINANCE, dan pihak TERMOHON EKSEKUSI adalah 1. Nyonya NY. Hj. NURIYAH. 2. DEDI MAULANA, BA. 3. ERIK HUDURI. 4. RIDWAN BUANA. 5. WATI NURAENI. DAN 6. SRI APRIYANTI ISKANDAR, namun dalam gugatan perlawanan *a quo* telah mencantumkan pihak-pihak diluar penetapan eksekusi, yaitu Notaris HAJI SAKTI ALAMSYAH, S.H., M.Kn. (TURUT TERLAWAN II), PPAT MAKBUL SUHADA, S.H. (TURUT TERLAWAN III), dan Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor (TURUT TERLAWAN VI);
- c. Berdasarkan hal-hal tersebut, maka PARA PELAWAN telah salah menempatkan Notaris HAJI SAKTI ALAMSYAH, S.H., M.Kn. (TURUT TERLAWAN II), PPAT MAKBUL SUHADA, S.H. (TURUT TERLAWAN III), Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor (TURUT TERLAWAN VI) sebagai pihak dalam perkara perlawanan *a quo*, dikarenakan pihak-pihak tersebut tidak ada urusannya dengan terbitnya penetapan eksekusi yang diajukan TERLAWAN;
- d. Berdasarkan hal tersebut diatas, maka secara hukum gugatan PARA PELAWAN dinyatakan tidak dapat diterima / *Niet On Vankelijk Verklaard* (NO).
3. EXCEPTIO LITIS PENDENTIS
- a. Bahwa dalam petitem Point 3 perkara perlawanan *a quo* meminta pembatalan terhadap:
1. Akta pengakuan hutang Nomor 1 tanggal 01 Oktober 2018 yang dibuat HAJI SAKTI ALAMSYAH, S.H., M.Kn., M.M.

Halaman 12 dari 47 Putusan Perdata Nomor 301/Pdt.Bth/2020/PN Cbi



2. Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 909/2018 tanggal 02 Oktober 2018 dibuat oleh MAKBUL SUHADA, S.H. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kabupaten Bogor.

3. Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) No. 14762/2018 tanggal 23 Oktober 2018 diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bogor.”

b. Bahwa dalam perkara Perdata No. 153/Pdt.G/2020/PN.Cbi di Pengadilan Negeri Cibinong yang saat ini masih berjalan dan belum diputus (Vide: Posita Point 5 perlawanan), ternyata dalam petitum gugatannya Point 3, dengan jelas telah menyebutkan (kami kutip):

“Menyatakan batal demi hukum sebagai berikut yaitu:

1. Akta pengakuan hutang Nomor 1 tanggal 01 Oktober 2018 yang dibuat HAJI SAKTI ALAMSYAH, S.H., M.Kn., M.M.

2. Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 909/2018 tanggal 02 Oktober 2018 dibuat oleh MAKBUL SUHADA, S.H. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kabupaten Bogor.

3. Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) No. 14762/2018 tanggal 23 Oktober 2018 diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bogor.”

c. Bahwa dikarenakan dalam petitum perlawanan perkara *a quo* telah menyatakan batal demi hukum atas surat-surat tersebut diatas, padahal ternyata perkara tersebut masih diperiksa di perkara perdata lain yakni perkara perdata No. 153/Pdt.G/2020/PN.Cbi di Pengadilan Negeri Cibinong, maka perkara perlawanan *a quo* tidak dapat diperkarakan karena sengketa yang digugat sedang proses pemeriksaan juga di pengadilan dengan nomor perkara yang berbeda (*exceptio litis pendentis*);

Halaman 13 dari 47 Putusan Perdata Nomor 301/Pdt.Bth/2020/PN Cbi



- d. Berdasarkan hal tersebut diatas, maka secara hukum gugatan PARA PELAWAN dinyatakan tidak dapat diterima / *Niet On Vankelijk Verklaard* (NO).

DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa hal-hal yang telah terurai dalam eksepsi diatas, secara mutatis mutandis berlaku juga dalam pokok perkara jawaban TERLAWAN ini;
2. Bahwa TERLAWAN dengan ini menyatakan dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil gugatan perlawanan PARA PELAWAN dalam surat Gugatannya tertanggal 14 Oktober 2020, kecuali yang secara tegas-tegas TERLAWAN akui kebenarannya;
3. Bahwa TERLAWAN menolak dengan tegas dalil-dalil dalam Posita Point 1 s.d Posita Point 14 gugatan perlawanan PARA PELAWAN dengan alasan sebagai berikut:
 - a. Bahwa permohonan eksekusi hak tanggungan yang diajukan TERLAWAN sudah berdasarkan bukti-bukti surat otentik, yakni:
 - 1) Sertipikat Hak Tanggungan No. 14762/2018 atas nama PT. EMAS PERSADA FINANCE yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor;
 - 2) Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 909/2018 tanggal 2 Oktober 2018 yang dibuat dihadapan PPAT MAKBUL SUHADA, S.H. di Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat;
 - 3) Akta pengakuan hutang Nomor 1 tanggal 1 Oktober 2018 yang dibuat oleh TERMOHON EKSEKUSI selaku "pihak yang berhutang" dan PEMOHON EKSEKUSI selaku "pihak

Halaman 14 dari 47 Putusan Perdata Nomor 301/Pdt.Bth/2020/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang menghutangkan” dihadapan notaris HAJI SAKTI ALAMSYAH, S.H., M.Kn. di Kabupaten Karawang;

4) Sertipikat Hak Milik No. 931/Cigombong seluas 759 M2 atas nama 1. Nyonya Hajjah NURIYAH (TERMOHON EKSEKUSI), 2. DEDI MAULANA, BA., 3. ERIK HUDURI, 4. RIDWAN BUANA, 5. WATI NURAENI, 6. SRI APRIYANTI ISKANDAR yang terletak di Desa/Kelurahan Cigombong, Kecamatan Cigombong, Kabupaten Bogor, Jawa Barat;

b. Bahwa TERLAWAN adalah pihak yang beritikad baik dan sebagai pihak yang sangat dirugikan dikarenakan telah meminjamkan uang kepada PELAWAN I dan/atau pihak-pihak yang tercantum dalam Sertipikat Hak Milik No. 931/Cigombong sebesar Rp. 1.500.000.000,- (*satu milyar lima ratus juta rupiah*) dengan jaminan Sertipikat Hak Milik No. 931/Cigombong, namun setelah jatuh tempo pelunasan PARA PELAWAN tidak segera membayar dan/atau melakukan pelunasan;

c. Bahwa tidak benar jika PELAWAN I dan/atau pihak-pihak yang tercantum dalam Sertipikat Hak Milik No. 931/Cigombong tidak mengetahui jika tanahnya telah dijamin ke TERLAWAN untuk meminjam uang, justru ini adalah fakta yang diduga telah disembunyikan;

d. Bahwa sebagai bukti otentik telah terjadi pinjam meminjam uang antara TERLAWAN dengan PELAWAN I sebagai berikut:

- Sertipikat Hak Tanggungan No. 14762/2018 tertanggal 23 Oktober 2020 atas nama PT. EMAS PERSADA FINANCE diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor;

Halaman 15 dari 47 Putusan Perdata Nomor 301/Pdt.Bth/2020/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 909/2018 tanggal 2 Oktober 2018 yang dibuat dihadapan PPAT MAKBUL SUHADA, S.H. di Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat;
- Akta pengakuan hutang Nomor 1 tanggal 1 Oktober 2018 yang dibuat oleh PELAWAN I selaku "pihak yang berhutang" dan TERLAWAN II selaku "pihak yang menghutangkan" dihadapan notaris HAJI SAKTI ALAMSYAH, S.H., M.Kn. di Kabupaten Karawang;
- Sertipikat Hak Milik No. 931/Cigombong seluas 759 M2 atas nama 1. Nyonya Hajjah NURIYAH (PELAWAN I), 2. DEDI MAULANA, BA. (TERLAWAN I), 3. ERIK HUDURI (TURUT TERLAWAN IV), 4. RIDWAN BUANA (TURUT TERLAWAN III), 5. WATI NURAENI (PELAWAN II), 6. SRI APRIYANTI ISKANDAR (PELAWAN III) yang terletak di Desa/Kelurahan Cigombong, Kecamatan Cigombong, Kabupaten Bogor, Jawa Barat;

4. Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka permohonan eksekusi hak tanggungan yang diajukan TERLAWAN sudah berdasarkan bukti-bukti otentik dan ITIKAD BAIK. Dan bila dicermati pada azasnya gugatan perlawanan tidak menanggukhan eksekusi sebagaimana dalam Pasal 227 RBg, maka cukup beralasan secara hukum jika gugatan perlawanan yang diajukan PARA PELAWAN kepada TERLAWAN untuk ditolak dan/atau dikesampingkan.

Bahwa berdasarkan hal-hal yang kami uraikan di atas, TERLAWAN mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim pemeriksa perkara perdata *a quo* untuk menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

Halaman 16 dari 47 Putusan Perdata Nomor 301/Pdt.Bth/2020/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM PROVISI:

Menolak provisi PARA PELAWAN untuk seluruhnya atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima *Niet On Vankelijik Verklaard* (NO);

DALAM EKSEPSI:

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi TERLAWAN untuk seluruhnya;
2. Menyatakan secara hukum gugatan perlawanan PARA PELAWAN ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima atau *Niet On Vankelijik Verklaard* (NO);
3. Menghukum PARA PELAWAN untuk membayar biaya perkara;

DALAM POKOK PERKARA:

PRIMAIR:

1. Menolak gugatan perlawanan PARA PELAWAN untuk seluruhnya atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima *Niet On Vankelijik Verklaard* (NO);
2. Menerima dan mengabulkan Jawaban TERLAWAN untuk seluruhnya;
3. Menghukum PARA PELAWAN untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

SUBSIDAIR:

Mohon putusan yang seadil-adilnya dari suatu peradilan yang baik dan bijaksana (*Ex Aequo Et Bono*).

Menimbang, bahwa atas perlawanan yang diajukan oleh Para Pelawan tersebut Turut Terlawan I mengajukan jawaban sebagai berikut:

1. Bahwa Turut Terlawan I membenarkan dalil Para pelawan untuk seluruhnya;
2. Bahwa benar Turut Terlawan I telah dinyatakan bersalah melakukan tindak pidana penipuan yang telah diputus di Pengadilan Negeri Jakarta Timur dengan Putusan Pidana No. 16/Pid.B/2020/PN.Jkt.Tim. pada

Halaman 17 dari 47 Putusan Perdata Nomor 301/Pdt.Bth/2020/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 31 Maret 2020 dengan pidana penjara 1 (satu) tahun 6 (enam) bulan;

3. Bahwa benar Pelawan I, Pelawan II dan Pelawan III dan juga Turut Terlawan IV dan Turut Terlawan V tidak pernah menjaminkan Sertifikat Hak Milik No. 931/Desa Cigombong luas 759 M² (tujuh ratus lima puluh sembilan meter), dan tidak pernah datang ke kantor Notaris/PPAT untuk menandatangani akta /surat pengakuan hutang dan Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) ataupun Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) pada tahun 2018;
4. Bahwa benar almarhum Erik Huduri (ayah dari Turut Terlawan V) sudah meninggal dunia pada tahun 2016;

MAKA, berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, sudilah kiranya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong yang menyidangkan perkara *a quo* untuk memutus sebagai berikut:

- mengabulkan perlawanan Para Pelawan untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa atas perlawanan yang diajukan oleh para pelawan tersebut Turut Terlawan VI mengajukan jawaban sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

1. TENTANG KEWENANGAN MENGADILI SECARA ABSOLUT (ABSOLUTE COMPETENTIE)

Bahwa tanpa mengurangi rasa keadilan/upaya untuk mencari keadilan, Para Pelawan telah salah dalam mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Cibinong, karena tuntutan gugatan pada pokok perkaranya Petitum poin 3 kutip "Menyatakan batal demi hukum yaitu :

- Akta Pengakuan Hutang Nomor 1 tanggal 01 Oktober 2018 dibuat oleh Haji Sakti Alamsyah, SH, MKn, MM.

Halaman 18 dari 47 Putusan Perdata Nomor 301/Pdt.Bth/2020/PN Cbi

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

- Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 909/2018 tanggal 02 Oktober 2018 dibuat oleh Makbul Suhada, SH Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kabupaten Bogor.
- Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) No. 14762/2018 tanggal 23 Oktober 2018 diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bogor.”;

Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 3 Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1986 Jo. Undang-Undang Nomor : 9 Tahun 2004 tentang perubahan atas Undang Undang Nomor : 5 Tahun 1986 Jo. pasal 1 angka 9 Undang Undang Nomor : 51 tahun 2009 Perubahan kedua Undang-undang Nomor : 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

“Suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan Hukum Tata Usaha Negara berdasarkan Peraturan Perundangan yang berlaku yang bersifat konkret, individual dan final yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau Badan Hukum Perdata”, maka Sertipikat Hak Tanggungan No. 14762/2018 merupakan Bescheking/Keputusan Tata Usaha Negara dan produk final dari Turut Terlawan VI yang merupakan Badan atau pejabat Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam ketentuan pasal pasal 1 angka 8 Undang Undang Nomor : 51 tahun 2009 Perubahan kedua Undang-undang Nomor : 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

Bahwa mengenai tuntutan untuk dinyatakan Batal demi hukum atas Sertipikat Hak Tanggungan No. 14762/2018 berdasarkan ketentuan Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1986 Jo. Undang-Undang Nomor : 9 Tahun 2004 tentang perubahan atas Undang-undang Nomor : 5 Tahun 1986 Jo. Undang Undang Nomor : 51 tahun 2009 Perubahan kedua

Halaman 19 dari 47 Putusan Perdata Nomor 301/Pdt.Bth/2020/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Undang-undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Jo. Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 2 tahun 2019 tentang Pedoman Penyelesaian sengketa tindakan Pemerintahan dan kewenangan mengadili Perbuatan melanggar hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (*Onrehtmatige overheids daad*) kewenangan menyatakan batal suatu Keputusan Tata Usaha Negara berada pada Peradilan Tata Usaha Negara.

Berdasarkan ketentuan dan hal-hal yang diuraikan diatas, fakta hukum telah terungkap secara tegas untuk mengadili Perkara aquo merupakan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara, dengan demikian gugatan aquo diajukan melalui Pengadilan Negeri Cibinong (Perdata) telah menyalahi kewenangan mengadili secara absolut, maka mohon kepada yang Mulia Majelis Hakim agar gugatan aquo ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Turut Terlawan VI menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Para Pelawan;
2. Bahwa segala apa yang diuraikan oleh Turut Terlawan VI dalam bagian eksepsi mohon dianggap berlaku mutatis mutandis dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan bagian pokok perkaranya, sehingga apa yang telah didalilkan dalam bagian eksepsi mohon dianggap telah pula didalilkan dalam bagian pokok perkaranya;
3. Bahwa mengingat tindakan administratif Turut Terlawan VI dalam menerbitkan sertipikat in litis adalah dalam rangka melaksanakan Fungsi Pelayanan Publik di Bidang Pertanahan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 33 ayat (3) Jo. Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1960 Pasal 2, Jo. Peraturan Pemerintah Nomor : 10 Tahun 1961 Jis. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Jo. Peraturan

Halaman 20 dari 47 Putusan Perdata Nomor 301/Pdt.Bth/2020/PN Cbi

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

Pemerintah Nomor : 24 Tahun 1997, Jo. Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor : 2 tahun 1962 Jo. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor: 3 Tahun 1997 serta TELAH MEMENUHI Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik/AAUPB (Algemene Behoorlijk Bestuur /Principle Of Good Administration);

Dengan demikian Turut Terlawan VI TIDAK melakukan perbuatan yang melanggar hukum karena tidak menggunakan wewenang yang menyimpang dari maksud dan tujuan pemberian wewenang (Detournement De Povoir) dan Keputusan Tata Usaha Negara tersebut TIDAK bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, serta tanpa wewenang yang sah menurut hukum melakukan tindakan hukum yang merugikan Para Penggugat (willekeur) dan tidak bertentangan dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1986 Jo. Undang - Undang Nomor : 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor: 5 Tahun 1986, Pasal 53 ayat (2) huruf a dan b. Jo. Undang-undang Nomor : 51 tahun 2009 tentang Perubahan kedua atas Undang-undang Nomor : 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

4. Bahwa, proses penerbitan maupun pencatatan Peralihan Sertipikat Hak Milik Nomor 931/Cigombong telah sesuai dengan prosedur dan ketentuan yang berlaku sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor: 5 Tahun 1960 Jo. Peraturan Pemerintah Nomor: 10 Tahun 1961 Jis. Peraturan Pemerintah Nomor : 24 Tahun 1997, Jo. Peraturan Menteri Agraria Nomor: 2 tahun 1962 Jo. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor: 3 Tahun 1997 maupun penerbitan Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 14762/2018 telah sesuai dengan Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak

Halaman 21 dari 47 Putusan Perdata Nomor 301/Pdt.Bth/2020/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tanggungjawab Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah sehingga tidak melanggar hukum karena:

- Telah sesuai dengan azas legalitas;
- Tidak berbuat sewenang-wenang (De tornement de pouvoir);
- Tidak berbuat sekehendak hati (Willekeur);
- Sesuai dengan Azas-Azas Umum Pemerintahan Yang Baik (AAUPB);

Atas dasar uraian tersebut diatas, mohon kiranya Majelis Hakim yang mengadili perkara ini berkenan memutuskan:

1. Menerima Eksepsi dan Jawaban Turut Terlawan VI;
2. Menolak gugatan Para Pelawan seluruhnya atau setidaknya gugatan Para Pelawan dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard);
3. Menyatakan sah Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 14762/2018.
4. Menghukum Para Pelawan untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;
5. Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan seadil-adilnya (Ex Aequo Et Bono).

Menimbang, bahwa atas jawaban dari Terlawan, Turut Terlawan I, serta Turut Terlawan VI, Para Pelawan telah mengajukan replik; dan selanjutnya atas replik tersebut Terlawan dan Turut Terlawan I mengajukan duplik;

Menimbang, untuk mendukung dalil - dalil perlawanannya, di persidangan Para Pelawan mengajukan bukti surat berupa:

- Fotocopy Sertipikat Hak Milik No. 931/Desa Cigombong luas 759 M2, selanjutnya disebut Bukti P-1;
- Fotocopy Salinan Akta Pengakuan Hutang Nomor 1 tanggal 01 Oktober 2018, selanjutnya disebut Bukti P-2;

Halaman 22 dari 47 Putusan Perdata Nomor 301/Pdt.Bth/2020/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Fotocopy Salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 909/2018 tanggal 02 Oktober 2018, selanjutnya disebut Bukti P-3;
- Fotocopy Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) No. 14762/2018, selanjutnya disebut Bukti P-4;
- Fotocopy Surat Kematian No. 474.3/51/II/2004/2018 atas nama ERIK HUDURI, selanjutnya disebut Bukti P-5;
- Fotocopy Salinan Putusan Pidana Pengadilan Negeri Jakarta Timur No. 16/Pid.B/2020/PN.Jkt.Tim tanggal 31 Maret 2020 atas nama Dedi Maulana BA, selanjutnya disebut Bukti P-6;
- Fotocopy Surat Keputusan Kepala Rutan Kelas I Cipinang No.W10.PAS.PAS10.PK.01.0504-4775 tanggal 03 Juli 2020 Tentang Asimilasi Di Rumah Narapidana/Anak, berikut Lampirannya atas nama narapidana Dedi Maulana BA, selanjutnya disebut Bukti P-7;
- Fotocopy Surat Pemberitahuan Kedua No.004/SPK-JKT/I-2019 tanggal 16 Januari 2019 dari PT. Emas Persada Finance (Tergugat II), selanjutnya disebut Bukti P-8;
- Fotocopy Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Cibinong Nomor: 26/Pen.Pdt./Eks.Akte/2020/PN.Cbi. tanggal 6 Oktober 2020, selanjutnya disebut Bukti P-9;

Bahwa bukti - bukti surat tersebut diatas telah diberi meterai cukup, dan setelah diperiksa di persidangan diketahui bukti - bukti surat tersebut adalah sesuai dengan aslinya kecuali bukti surat dengan tanda bukti P-1, P-2, P-3, P-4, P-8;

Menimbang, untuk mendukung dalil - dalil bantahannya, di persidangan Terlawan mengajukan bukti surat berupa:

- Fotocopy Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 931/Cigombong, selanjutnya disebut Bukti T-1;

Halaman 23 dari 47 Putusan Perdata Nomor 301/Pdt.Bth/2020/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Fotocopy Akta Pengakuan Hutang Nomor 1 Tertanggal 1 Oktober 2018, selanjutnya disebut Bukti T-2;
- Fotocopy Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) Nomor 14762/2018 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 909/2018, selanjutnya disebut Bukti T-3;
- Fotocopy Penetapan *aanmaning* Nomor 26/Pen.Pdt/Eks.Akte/2020/PN.Cbi. selanjutnya disebut Bukti T-4;
- Fotocopy Bukti Penetapan Nomor 26/Pen.Pdt/Eks.Akte/2020/PN.Cbi. selanjutnya disebut Bukti T-5;
- Fotocopy Berita Acara Sita Eksekusi Nomor 26/Pen.Pdt/Eks.Akte/2020/PN.Cbi. selanjutnya disebut Bukti T-6;
- Fotocopy Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham sebagai pengganti Rapat Umum Pemegang Saham PT. EMAS PERSADA FINANCE Nomor 63. selanjutnya disebut Bukti T-7;
- Fotocopy Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor AHU-099445.AH.01.02.Tahun 2019 Tentang Persetujuan Perubahan Anggaran Dasar Perseroan Terbatas PT. EMAS PERSADA FINANCE. selanjutnya disebut Bukti T-8;

Bahwa bukti - bukti surat tersebut diatas telah diberi meterai cukup, dan setelah diperiksa di persidangan diketahui bukti - bukti surat tersebut adalah sesuai dengan aslinya kecuali bukti surat dengan tanda bukti T-7, dan T-8;

Menimbang, untuk mendukung dalil - dalil bantahannya, di persidangan Turut Terlawan I mengajukan bukti surat berupa:

- Fotocopy Penetapan No.26/Pen.Pdt/Eks.Akte/2020/PN.Cbi. selanjutnya disebut bukti T.T.I-1;
- Fotocopy Relas Panggilan Tegoran / Aanmaning No.26/Pen.Pdt/Eks.Akte/2020/PN.Cbi. selanjutnya disebut bukti T.T.I-2;

Halaman 24 dari 47 Putusan Perdata Nomor 301/Pdt.Bth/2020/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa bukti - bukti surat tersebut diatas telah diberi meterai cukup, dan setelah diperiksa di persidangan diketahui bukti - bukti surat tersebut adalah sesuai dengan aslinya;

Menimbang, untuk mendukung dalil - dalil bantahannya, di persidangan Turut Terlawan VI mengajukan bukti surat berupa:

- Fotocopy Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 931/Cigombong, selanjutnya disebut Bukti T.T.VI-1;
- Fotocopy Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) No. 14762/2018, selanjutnya disebut Bukti T.T.VI-2;

Bahwa bukti - bukti surat tersebut diatas telah diberi meterai cukup, dan setelah diperiksa di persidangan diketahui bukti - bukti surat tersebut adalah sesuai dengan aslinya;

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil - dalil perlawanannya di persidangan Para Pelawan juga mengajukan saksi yaitu:

Saksi P.1. **MUKTI.** di bawah sumpah di persidangan pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi kenal dengan Pelawan namun tidak memiliki hubungan keluarga ataupun hubungan kerja dengan pelawan;
- Bahwa saksi kenal dengan Turut Terlawan I namun tidak memiliki hubungan keluarga dan tidak terikat hubungan kerja;
- Bahwa saksi tidak kenal dengan Terlawan, Turut Terlawan II, Turut Terlawan III, Turut Terlawan IV, Turut Tergugat V;
- Bahwa Terhadap Turut Terlawan VI saksi hanya sekedar tahu saja;
- Bahwa Dedy Maulana pernah meminjam uang kepada saya dengan jaminan Serifikat atas nama HJ. Nuriyah, Dedy Maulana, B.A, Erik Huduri, Ridwan Buana, Wati Nuraeni dan Sri Apriyanti Iskandar;
- Bahwa saksi mengetahui perihal aanmaning dari Pengadilan Negeri Cibinong kepada Hj. NURIYAH yaitu mengenai eksekusi Hak

Halaman 25 dari 47 Putusan Perdata Nomor 301/Pdt.Bth/2020/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tanggungjawab terkait hutang atas tanah SHM No. 931 Desa Cigombong seluas 795 M2;

- Bahwa setahu saksi Hj. NURIYAH tidak pernah menjaminkan Sertifikat Hak Milik Nomor. 931;
- Bahwa suami Hj. Nuriyah bernama H. Iskandar, sudah meninggal;
- Bahwa Hj. Nuriyah mempunyai anak 5 orang bernama Dedi Maulana, Ridwan Buana, Erik Huduri, Wati Nuraeni dan Sri Apriyanti Iskandar;
- Bahwa anak Hj. NURIYAH yang bernama ERIK sudah meninggal pada tahun 2016, saksi datang melayat;
- Bahwa Turut Terlawan I pernah menjaminkan pada tahun 2018;
- Bahwa Hj. NURIYAH tidak pernah menjaminkan sertipikat kepada PT EMAS PERSADA FINANCE;
- Bahwa Turut Terlawan I pernah diajukan dipersidangan terkait perkara pidana dan telah menjalani hukuman;
- Bahwa setahu saksi Dedy Maulana meminjam uang kepada PT. Emas Persada Finance sebesar Rp.1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus ribu rupiah);
- Bahwa saksi mengetahui hal tersebut dari Direktur PT. Emas Persada Finance;
- Bahwa yang menerima uang tersebut adalah DEDY MAULANA dan FERI;
- Bahwa saksi tidak kenal dengan FERI, yang saksi tahu FERI teman DEDI MAULANA;
- Bahwa DEDI MAULANA meminjam uang untuk renovasi sekolah yang letaknya di atas tanah sertifikat yang diagunkan;
- Bahwa yang dijaminkan oleh DEDI MAULANA untuk pinjaman sebesar Rp.1.500.000.000,- tersebut adalah Sertifikat Hak milik No.931/Cigombong;

Halaman 26 dari 47 Putusan Perdata Nomor 301/Pdt.Bth/2020/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa di atas tanah tersebut berdiri bangunan sekolah dan rumah tinggal milik Yayasan Iskandar Maulana yaitu Ibu Yati istri dari Sdr. Dedi Maulana;
- Bahwa sampai dengan saat ini sekolah tersebut masih aktif;
- Bahwa Yayasan Iskandar memiliki 3 (tiga) sekolah dari SD, SMP dan SMK;
- Bahwa saksi tidak ikut pada proses peminjaman uang tersebut;
- Bahwa DEDI MAULANA dipidanakan karena masalah pemalsuan identitas;
- Bahwa setahu saksi tanah tersebut belum dieksekusi;
- Bahwa setahu saksi tanah tersebut merupakan tanah warisan yang belum di pecah, pemilik tanah tersebut adalah para ahli waris dari Hj. Nuriyah;
- Bahwa sekolah tersebut adalah sekolah milik salah satu ahli waris yaitu DEDI MAULANA;
- Bahwa pada saat Dedi Maulana mengagunkan tanah tersebut untuk meminjam uang, para Ahli waris tidak diikutsertakan;

Saksi P.2. **MAMAN SUPRIATMAN** di bawah sumpah di persidangan pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi Kenal dengan Pelawan, tetapi tidak ada hubungan keluarga dan tidak terikat hubungan kerja;
- Kenal dengan Turut Terlawan I, tetapi tidak ada hubungan keluarga dan tidak terikat hubungan kerja;
- Bahwa saksi Tidak kenal dengan Terlawan, Turut Terlawan II, Turut Terlawan III, Turut Terlawan IV;
- Bahwa saksi kenal dengan Turut Tergugat V namun tidak ada hubungan keluarga ataupun hubungan pekerjaan;

Halaman 27 dari 47 Putusan Perdata Nomor 301/Pdt.Bth/2020/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tahu Turut Tergugat VI, namun tidak ada hubungan keluarga dan atau hubungan pekerjaan;
- Bahwa saksi kenal dengan Hj. Nuriyah;
- Bahwa suami Hj. NURIYAH bernama H.Yasin Iskandar, sudah meninggal;
- Bahwa HJ. NURIYAH mempunyai 5 orang anak yaitu 1. Dedi Maulana, 2. Erik Huduri, 3. Ridwan Buana, 4. Wati Nuraeni, 5. Sri Apriyanti Iskandar;
- Bahwa anak HJ.NURIYAH yang bernama ERIK HUDURI telah meninggal pada sekitar tahun 2016;
- Bahwa saksi tidak mengetahui perihal sengketa antara Para Pelawan dan Terlawan;
- Bahwa saksi tidak mengetahui perihal sertifikat No.931/Desa Cigombong;
- Bahwa setahu saksi tanah tersebut adalah milik HJ.NURIYAH;
- Bahwa di atas tanah tersebut ada bangunan sekolah;
- Bahwa sekolah tersebut adalah milik Yayasan Iskandar yang diketuai oleh Yati, yaitu istri dari Dedi Maulana;
- Bahwa sekolah tersebut masih aktif;
- Bahwa sekolah tersebut dikelola oleh Bp. Hasan sebagai Kepala Sekolah;
- Bahwa pemilik Yayasan tersebut adalah Bp. Dedi Maulana anak dari Hj. Nuriyah, dan Saksi tahu hal tersebut dari orang-orang disekitar;
- Bahwa saksi kenal dengan ERIK HUNDURI yang telah meninggal dunia;

Menimbang, bahwa para Pelawan, Terlawan dan Turut Terlawan I mengajukan kesimpulan bersama - sama pada tanggal 13 April 2021;

Menimbang, bahwa selanjutnya para pihak tidak mengajukan apa - apa lagi di persidangan;

Menimbang, bahwa guna menyederhanakan penulisan putusan, segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan dianggap sebagai satu kesatuan tak terpisahkan dengan putusan ini;

TENTANG HUKUMNYA

Halaman 28 dari 47 Putusan Perdata Nomor 301/Pdt.Bth/2020/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa perlawanan pelawan adalah sebagaimana lengkapnya pada bagian duduk perkara;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan Pelawan hadir di persidangan dengan diwakili oleh kuasa hukumnya tersebut, Terlawan hadir di persidangan dengan diwakili oleh kuasa hukumnya, Turut Terlawan I hadir di persidangan dengan diwakili kuasa hukumnya, Turut Terlawan VI hadir dengan diwakili kuasanya, sedangkan Turut Terlawan II, Turut Terlawan III, Turut Terlawan IV, dan Turut Terlawan V tidak pernah hadir di persidangan dan atau mengirimkan jawaban mengenai ketidakwenangan Pengadilan Negeri Cibinong dalam mengadili perkara *a quo* tanpa alasan yang sah walaupun telah dipanggil secara sah dan patut sebagaimana tercatat dalam relaas panggilan nomor 301/Pdt.Bth/2020/PN.Cbi tanggal 22 Oktober 2020, 04 November 2020, 16 November 2020, dan 20 November 2020; dengan demikian pemeriksaan perkara dilanjutkan secara *contradictoir* tanpa hadirnya Turut Terlawan II, Turut Terlawan III, Turut Terlawan IV, dan Turut Terlawan V;

DALAM PROVISI

Menimbang, bahwa dalam perlawanannya, Para Pelawan mengajukan petitum dalam provisi yang pada pokoknya memohon agar Menunda pelaksanaan eksekusi Hak tanggungan dalam Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Cibinong No. 26/Pen.Pdt/Eks.Akte/2020/PN.Cbi tanggal 6 Oktober 2020 sampai perkara ini berkekuatan hukum tetap;

Menimbang, bahwa atas permohonan provisi tersebut, Terlawan dalam jawabannya tidak mengajukan tanggapan di bawah judul dalam provisi, melainkan memberikan tanggapan atas permohonan provisi tersebut di bawah judul dalam eksepsi mengenai putusan obscur libel, yang pada pokoknya menyatakan permohonan provisi para pelawan tidak didukung dengan dalil-dalil atau alasan-alasan terkait provisi dalam Posita gugatan

Halaman 29 dari 47 Putusan Perdata Nomor 301/Pdt.Bth/2020/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perlawanannya, karena antara Posita dan apa yang diminta dalam Petitumnya tidak sinkron, tidak jelas, maka permohonan provisi dalam perkara ini sudah selayaknya untuk ditolak dan/atau dikesampingkan, sebagaimana telah menjadi yurisprudensi Mahkamah Agung No. 720 K/Pdt/1997, yang menyatakan: "Diktum tidak didukung posita mengakibatkan gugatan kabur";

Menimbang, bahwa atas perbedaan visi antara Pelawan dan Terlawan mengenai permohonan dalam provisi tersebut, selanjutnya Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa esensi tuntutan provisi adalah tuntutan mengenai hal - hal sementara yang mendahului putusan akhir yang tidak mengenai pokok perkara. Putusan provisi mendapatkan Pengaturan dalam Pasal 180 Ayat (1) HIR; mengenai provisi tersebut, dalam Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan Dalam Empat Lingkungan Peradilan pada bagian Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum, mengenai provisi, dinyatakan Hakim wajib mempertimbangkan gugatan provisi dengan seksama, apakah memang perlu dilakukan suatu Tindakan yang sangat mendesak untuk melindungi hak Penggugat, yang apabila tidak segera dilakukan akan membawa kerugian yang lebih besar;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim menelaah secara seksama dalil - dalil posita perlawanan pelawan dalam kaitannya satu sama lain, memang tidak dinyatakan oleh Para Terlawan dalil - dalil posita yang mendasari permohonan provisi para pelawan, namun dalam surat permohonan provisi para pelawan tertanggal 18 Januari 2021 sebagaimana diajukan oleh Para Pelawan pada persidangan tanggal 18 Januari 2021, pelawan mengajukan dalil - dalil yang esensinya adalah posita dari permohonan provisi Para Pelawan, yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

Halaman 30 dari 47 Putusan Perdata Nomor 301/Pdt.Bth/2020/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa obyek tanah Sertipikat Hak Milik No. 931/Desa Cigombong, luas 759 m² (tujuh ratus lima puluh sembilan meter persegi), terdaftar atas nama bersama yaitu 1. Ny. Hj. Nuriyah, 2. Dedi Maulana, BA, 3. Erik Huduri, 4. Ridwan Buana, 5. Wati Nuraeni, 6. Siti Apriyanti Iskandar.

Catatan : Ny. Hj. Nuriyah; Wati Nuraeni dan Siti Apriyanti Iskandar adalah nama-nama klien kami.

2. Bahwa Ny. Hj. Nuriyah, Wati Nuraeni, Siti Apriyanti Iskandar, Erik Huduri, dan Ridwan Buana tersebut tidak pernah berhutang atau sebagai Penjamin, tidak pernah menandatangani Akta Pengakuan Hutang Nomor 1 tanggal 01 Oktober 2018 dibuat oleh Haji Sakti Alamsyah, SH, MKn, MM dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 909/2018 tanggal 02 Oktober 2018 dibuat oleh Makbul Suhada, SH, PPAT di Kabupaten Bogor yang menimbulkan Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) No. 14762/2018 tanggal 23 Oktober 2018 dari Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bogor, hal tersebut dibuktikan dengan adanya putusan pidana atas nama Dedi Maulana perkara No. 16/Pid.B/2020/PN.Jkt.Tim tanggal 31 Maret 2020 di Pengadilan Negeri Jakarta Timur yang sudah berkekuatan hukum tetap.
3. Bahwa berdasarkan adanya putusan pidana tersebut. kemudian Para Pelawan sebelum perkara perlawanan ini sudah mengajukan gugatan perdata terhadap PT. Emas Persada Finance terdaftar perkara No. 153/Pdt.G/2020/PN.Cbi tanggal 15 Juni 2020 di Pengadilan Negeri Cibinong yang sampai sekarang masih dalam persidangan.
4. Bahwa kemudian PT. Emas Persada Finance (Terlawan) mengajukan eksekusi dan kami selaku kuasa hukum hadir dalam acara Penetapan/Aanmaning No. 26/Pen.Pdt/Eks.Akte/2020/PN.Cbi pada tanggal 15 Oktobr 2020 dan memohon eksekusi HT ditunda dulu, karena masih ada gugatan perkara No. 153/Pdt.G/2020/PN.Cbi dan juga perkara

Halaman 31 dari 47 Putusan Perdata Nomor 301/Pdt.Bth/2020/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perlawanan No. 301/Pdt.Bth/2020/PN.Cbi di Pengadilan Negeri Cibinong yang baru diajukan oleh Para Pelawan dan sedang berjalan ini.

5. Bahwa selain itu, ada fakta kejanggalan salah satu pemilik tanah SHM No. 931/Desa Cigombong tersebut yaitu almarhum Erik Huduri yang sudah meninggal dunia tahun 2016, dipalsukan tanda tangannya dalam Akta Pengakuan Hutang dan APHT tahun 2018 tersebut. Tidak mungkin orang sudah meninggal memberikan tanda tangan.
6. Bahwa pada intinya Akta Pengakuan Hutang Nomor 1 tanggal 01 Oktober 2018 dibuat oleh Haji Sakti Alamsyah, SH, MKn, MM dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 909/2018 tanggal 02 Oktober 2018 dibuat oleh Makbul Suhada, SH, PPAT di Kabupaten Bogor, cacat hukum/tidak memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian Pasal 1320 BW, karena Para Pelawaan tidak pernah menandatangani akta-akta tersebut.

Menimbang, bahwa setelah menelaah secara seksama dalil - dalil yang diajukan oleh Para Pelawan dalam permohonan provisi tertanggal 18 Januari 2021, dapat diketahui hal - hal yang diajukan sebagai dalil dalam permohonan tersebut esensinya adalah sama dengan apa yang dinyatakan oleh Para Pelawan dalam dalil - dalil posita perlawanannya, dan kemudian dilanjutkan dengan dinyatakan oleh Para Pelawan dalam permohonan tersebut pada pokoknya "demi asas keadilan, kepastian hukum, dan kemanfaatan" Para Pelawan memohon untuk menunda terlebih dahulu eksekusi hak tanggungan, penetapan *aanmaning* No.26/Pen.Pdt/Eks,Akte/2020/PN.Cbi sampai ada putusan berkekuatan hukum tetap terhadap perkara perlawanan No.301.Pdt.Bth/2020/PN.Cbi;

Menimbang, bahwa atas dalil - dalil yang diajukan oleh Para Pelawan dalam permohonan provisinya tertanggal 18 Januari 2021 tersebut, Majelis Hakim tetap tidak menemukan hal - hal yang selain berdasarkan hukum juga dapat secara patut dijadikan alasan yang bersifat sangat mendesak, untuk

Halaman 32 dari 47 Putusan Perdata Nomor 301/Pdt.Bth/2020/PN Cbi



dapat menunda pelaksanaan eksekusi hak tanggungan, penetapan *aanmaning* No.26/Pen.Pdt/Eks,Akte/2020/PN.Cbi, yang memmanifestasikan asas keadilan, kepastian hukum, dan kemanfaatan, dapat mengesampingkan Pasal 207 ayat (3) HIR. Dengan demikian Majelis Hakim berpendapat permohonan provisi yang diajukan oleh Para Pelawan adalah tidak beralasan dan sepatutnya ditolak;

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa dalam jawabannya Terlawan mengajukan materi eksepsi yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

1. EKSEPSI *OBSCUUR LIBEL* (KABUR)

a. Permohonan provisi ada dalam diktum, namun tidak didukung dalil-dalil dalam positanya.

1) Bahwa PARA PELAWAN dalam petitum-nya telah mengajukan permohonan provisi untuk melakukan penundaan terhadap pelaksanaan eksekusi hak tanggungan dalam penetapan Nomor 26/Pen.Pdt/Eks.Akte/2020/Pn.Cbi. tanggal 6 oktober 2020, namun permohonan provisi tersebut tidak didukung dengan dalil-dalil atau alasan-alasan terkait provisi dalam Posita gugatan perlawanannya;

2) Bahwa karena antara Posita dan apa yang diminta dalam Petitumnya tidak sinkron, tidak jelas, dan kabur (*OBSCUUR LIBEL*), maka permohonan provisi dalam perkara ini sudah selayaknya untuk ditolak dan/atau dikesampingkan, sebagaimana telah menjadi yurisprudensi Mahkamah Agung No. 720 K/Pdt/1997, yang menyatakan: "Diktum tidak didukung posita mengakibatkan gugatan kabur.";



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3) Berdasarkan hal tersebut diatas, maka secara hukum gugatan
PARA PELAWAN dinyatakan tidak dapat diterima / *Niet On
Vankelijk Verklaard* (NO);

b. Telah mencampuradukan perkara perlawanan penetapan eksekusi
dengan permohonan pembatalan Akta pengakuan hutang, APHT,
dan SHT.

1) Bahwa dalam petitum Point 4 dalam perkara perlawanan *a quo*
telah meminta untuk “*menyatakan penetapan Ketua
Pengadilan Negeri Cibinong Nomor
26/Pen.Pdt/Eks.Akte/2020/Pn.Cbi. tanggal 6 oktober 2020 tidak
sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat*”, namun
dalam petitum Point 3 pada pokoknya meminta pembatalan
terhadap:

1. Akta pengakuan hutang Nomor 1 tanggal 01 Oktober 2018
yang dibuat HAJI SAKTI ALAMSYAH, S.H., M.Kn., M.M.

2. Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 909/2018
tanggal 02 Oktober 2018 dibuat oleh MAKBUL SUHADA,
S.H. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kabupaten
Bogor.

3. Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) No. 14762/2018 tanggal
23 Oktober 2018 diterbitkan oleh Badan Pertanahan
Nasional Kabupaten Bogor.”

2) Bahwa selain itu dalam petitum Point 5 PARA PELAWAN juga
memohon pada pokoknya untuk menghukum TERLAWAN
untuk menyerahkan asli Sertipikat Hak Milik No.
931/Cigombong kepada PARA PELAWAN;

3) Bahwa seharusnya terhadap perkara perlawanan terhadap
penetapan eksekusi, baik subjek, objek dan ruang lingkup

Halaman 34 dari 47 Putusan Perdata Nomor 301/Pdt.Bth/2020/PN Cbi

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)



perkaranya mendasarkan pada telah diterbitkannya penetapan eksekusi yang ditetapkan oleh Ketua Pengadilan Negeri Cibinong, yakni penetapan Nomor 26/Pen.Pdt/Eks.Akte/2020/Pn.Cbi., hal mana ruang lingkup perkaranya adalah perihal penetapan eksekusi. Sehingga dikarenakan PARA PELAWAN telah mencampuradukan perkara perlawanan penetapan eksekusi dengan permohonan pembatalan Akta pengakuan hutang, APHT, dan SHT dan penyerahan asli Sertipikat Hak Milik No. 931/Cigombong, maka menjadikan gugatan perlawanan PARA PELAWAN *a quo* menjadi tidak jelas dan kabur (*OBSCUUR LIBEL*);

- 4) Berdasarkan hal tersebut diatas, maka secara hukum gugatan PARA PELAWAN dinyatakan tidak dapat diterima / *Niet On Vankeljk Verklaard* (NO).

2. EKSEPSI ERROR IN PERSONA

Para pihak dalam penetapan eksekusi berbeda dengan pihak dalam gugatan perlawanan.

- a. Bahwa telah terjadi perbedaan pihak yang sangat signifikan terhadap para pihak yang berperkara dalam perkara perlawanan *a quo* dengan pihak yang ada dalam penetapan eksekusi hak tanggungan oleh Ketua Pengadilan Negeri Cibinong yakni Penetapan Nomor 26/Pen.Pdt/Eks.Akte/2020/Pn.Cbi. tanggal 6 oktober 2020. Hal mana perlawanan terhadap penetapan eksekusi seharusnya ruang lingkup subjeknya mengacu kepada pihak yang ada dalam penetapan eksekusi yang ditetapkan oleh Ketua Pengadilan Negeri cibinong;

- b. Bahwa dalam Penetapan Nomor 26/Pen.Pdt/Eks.Akte/2020/Pn.Cbi. tanggal 6 oktober 2020 tentang

Halaman 35 dari 47 Putusan Perdata Nomor 301/Pdt.Bth/2020/PN Cbi



perintah untuk melakukan pemanggilan, yang menjadi pihak pemohon eksekusi adalah PT. EMAS PERSADA FINANCE, dan pihak TERMOHON EKSEKUSI adalah 1. Nyonya NY. Hj. NURIYAH. 2. DEDI MAULANA, BA. 3. ERIK HUDURI. 4. RIDWAN BUANA. 5. WATI NURAENI. DAN 6. SRI APRIYANTI ISKANDAR, namun dalam gugatan perlawanan *a quo* telah mencantumkan pihak-pihak diluar penetapan eksekusi, yaitu Notaris HAJI SAKTI ALAMSYAH, S.H., M.Kn. (TURUT TERLAWAN II), PPAT MAKBUL SUHADA, S.H. (TURUT TERLAWAN III), dan Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor (TURUT TERLAWAN VI);

- c. Berdasarkan hal-hal tersebut, maka PARA PELAWAN telah salah menempatkan Notaris HAJI SAKTI ALAMSYAH, S.H., M.Kn. (TURUT TERLAWAN II), PPAT MAKBUL SUHADA, S.H. (TURUT TERLAWAN III), Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor (TURUT TERLAWAN VI) sebagai pihak dalam perkara perlawanan *a quo*, dikarenakan pihak-pihak tersebut tidak ada urusannya dengan terbitnya penetapan eksekusi yang diajukan TERLAWAN;
- d. Berdasarkan hal tersebut diatas, maka secara hukum gugatan PARA PELAWAN dinyatakan tidak dapat diterima / *Niet On Vankelijk Verklaard* (NO).

3. EXCEPTIO LITIS PENDENTIS

- a. Bahwa dalam petitum Point 3 perkara perlawanan *a quo* meminta pembatalan terhadap:
1. Akta pengakuan hutang Nomor 1 tanggal 01 Oktober 2018 yang dibuat HAJI SAKTI ALAMSYAH, S.H., M.Kn., M.M.
 2. Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 909/2018 tanggal 02 Oktober 2018 dibuat oleh MAKBUL SUHADA, S.H. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kabupaten Bogor.

Halaman 36 dari 47 Putusan Perdata Nomor 301/Pdt.Bth/2020/PN Cbi



3. Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) No. 14762/2018 tanggal 23 Oktober 2018 diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bogor.”

b. Bahwa dalam perkara Perdata No. 153/Pdt.G/2020/PN.Cbi di Pengadilan Negeri Cibinong yang saat ini masih berjalan dan belum diputus (Vide: Posita Point 5 perlawanan), ternyata dalam petitum gugatannya Point 3, dengan jelas telah menyebutkan (kami kutip):

“Menyatakan batal demi hukum sebagai berikut yaitu:

1. Akta pengakuan hutang Nomor 1 tanggal 01 Oktober 2018 yang dibuat HAJI SAKTI ALAMSYAH, S.H., M.Kn., M.M.
2. Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 909/2018 tanggal 02 Oktober 2018 dibuat oleh MAKBUL SUHADA, S.H. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kabupaten Bogor.
3. Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) No. 14762/2018 tanggal 23 Oktober 2018 diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bogor.”

c. Bahwa dikarenakan dalam petitum perlawanan perkara *a quo* telah menyatakan batal demi hukum atas surat-surat tersebut diatas, padahal ternyata perkara tersebut masih diperiksa di perkara perdata lain yakni perkara perdata No. 153/Pdt.G/2020/PN.Cbi di Pengadilan Negeri Cibinong, maka perkara perlawanan *a quo* tidak dapat diperkarakan karena sengketa yang digugat sedang proses pemeriksaan juga di pengadilan dengan nomor perkara yang berbeda (*exceptio litis pendentis*);

d. Berdasarkan hal tersebut diatas, maka secara hukum gugatan PARA PELAWAN dinyatakan tidak dapat diterima / *Niet On Vankelijik Verklaard* (NO);

Halaman 37 dari 47 Putusan Perdata Nomor 301/Pdt.Bth/2020/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dalam jawabannya Turut Terlawan VI juga mengajukan materi eksepsi yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

- Para Pelawan telah salah dalam mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Cibinong, karena tuntutan gugatan pada pokok perkaranya Petitum poin 3 kutip “Menyatakan batal demi hukum yaitu Akta Pengakuan Hutang Nomor 1 tanggal 01 Oktober 2018 dibuat oleh Haji Sakti Alamsyah, SH, MKn, MM.; Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 909/2018 tanggal 02 Oktober 2018 dibuat oleh Makbul Suhada, SH Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kabupaten Bogor; Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) No. 14762/2018 tanggal 23 Oktober 2018 diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bogor. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 3 Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1986 Jo. Undang-Undang Nomor : 9 Tahun 2004 tentang perubahan atas Undang Undang Nomor : 5 Tahun 1986 Jo. pasal 1 angka 9 Undang Undang Nomor : 51 tahun 2009 Perubahan kedua Undang-undang Nomor : 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara; “Suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan Hukum Tata Usaha Negara berdasarkan Peraturan Perundangan yang berlaku yang bersifat konkret, individual dan final yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau Badan Hukum Perdata”, maka Sertipikat Hak Tanggungan No. 14762/2018 merupakan Bescheking/Keputusan Tata Usaha Negara dan produk final dari Turut Terlawan VI yang merupakan Badan atau pejabat Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam ketentuan pasal pasal 1 angka 8 Undang Undang Nomor : 51 tahun 2009 Perubahan kedua Undang-undang Nomor : 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara. Bahwa mengenai tuntutan untuk dinyatakan Batal demi hukum atas Sertipikat Hak Tanggungan No.

Halaman 38 dari 47 Putusan Perdata Nomor 301/Pdt.Bth/2020/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

14762/2018 berdasarkan ketentuan Undang-Undang Nomor: 5 Tahun 1986 Jo. Undang-Undang Nomor: 9 Tahun 2004 tentang perubahan atas Undang-undang Nomor: 5 Tahun 1986 Jo. Undang Undang Nomor: 51 tahun 2009 Perubahan kedua Undang-undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Jo. Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 2 tahun 2019 tentang Pedoman Penyelesaian sengketa tindakan Pemerintahan dan kewenangan mengadili Perbuatan melanggar hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (*Onrehtmatige overheids daad*) kewenangan menyatakan batal suatu Keputusan Tata Usaha Negara berada pada Peradilan Tata Usaha Negara;

- Berdasarkan ketentuan dan hal-hal yang diuraikan diatas, fakta hukum telah terungkap secara tegas untuk mengadili Perkara aquo merupakan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara, dengan demikian gugatan aquo diajukan melalui Pengadilan Negeri Cibinong (Perdata) telah menyalahi kewenangan mengadili secara absolut, maka mohon kepada yang Mulia Majelis Hakim agar gugatan aquo ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*).

Menimbang, bahwa atas materi eksepsi yang diajukan oleh Terlawan dan Turut Terlawan VI tersebut Para Pelawan mengajukan tanggapan yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

Tanggapan terhadap eksepsi Terlawan

1. Tanggapan Eksepsi Obscuur Libel

- 1.a. Bahwa Para Pelawan menolak eksepsi Obscuur Libel dari Terlawan tersebut, karena provisi I permohonan penundaan eksekusi hak tanggungan telah dibuat dan disusun secara sistematis, sederhana dan cemat dalam posita no. 7 perlawanan dan ditegaskan kembali

Halaman 39 dari 47 Putusan Perdata Nomor 301/Pdt.Bth/2020/PN Cbi

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)



dalam surat permohonan penundaan eksekusi sebelum pembacaan gugatan.

1.b. Para Pelawan menolak dalil Eksepsi Terlawan mengenai campur aduk, karena eksepsi tersebut tidak benar, Perlawanan aquo didasarkan dengan alasan-alasan hukum yang kuat dan benar, dimana dokumen-dokumen berupa akta pengakuan hutang, APHT dan SHT incasu cacat hukum bila dihubungkan dengan bukti Putusan pidana No. 16/Pid.B/2020/PN.Jkt.Tim tanggal 31 Maret 2020 di Pengadilan Negeri Jakarta Timur, Oleh karenanya Perlawanan ini telah jelas dan cermat.

2. Tanggapan Eksepsi Error In Persona

Bahwa Para Pelawan menolak dalil eksepsi tersebut, karena tidak ada kesalahan person/pihak dalam perkara perlawanan aquo. Kedudukan notaris dan PPAT dalam perkara aquo sudah tepat sehubungan dengan akta-akta yang dibuatnya dan dijadikan dasar oleh Terlawan sewaktu mengajukan permohonan penetapan eksekusi. Dalam perkara ini justru Notaris dan PPAT diberikan kesempatan I hak yang sama untuk menjawab dalam permasalahan aquo.

3. Tanggapan eksepsi Litis Pendentis

Bahwa Para Pelawan menolak dalil eksepsi Terlawan tersebut, karena inti persoalan Perlawanan ini adalah ada fakta akta pengakuan hutang, APHT dan SHT yang cacat hukum dengan merujuk Putusan pidana No. 16/Pid.B/2020/PN.jkt.Tim tanggal 31 Maret 2020, dimana Para Pelawan tidak pernah menandatangani akta-akta tersebut. Apabila sewaktu mengajukan permohonan diinformasikan ada putusan pidana tersebut, maka belum tentu dikabulkan oleh Ketua Pengadilan Negeri Cibinong, setidak-tidaknya bisa ditunda, karena ada gugatan PMH No. 153/Pdt.G/2020/Pn.Cbi.

Halaman 40 dari 47 Putusan Perdata Nomor 301/Pdt.Bth/2020/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa benar Para Pelawan mengajukan gugatan PMH No. 153/Pdt.G/2020/Pn.Cbi di Pengadilan Negeri Cibinong yang sedang berjalan (dimana Terlawan juga sebagai Tergugat II dalam gugatan incasu). Gugatan PMH tersebut diajukan sebelum dikeluarkan Penetapan aanmaning aquo. Perkara Perlawanan ini diajukan untuk melindungi kepentingan hukum Para Pelawan yang beritikad baik, karena tidak pernah menandatangani akta pengakuan hutang dan APHT dalam perkara aquo sesuai putusan pidana dimaksud.

Tanggapan terhadap eksepsi Turut Terlawan VI

1. Bahwa Para Pelawan dengan tegas menolak seluruh Eksepsi dari Turut Terlawan VI dan selanjutnya Para Pelawan tetap berpegang teguh pada seluruh dalil Perlawanan, kecuali apa yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Para Pelawan.
2. Bahwa dalil Eksepsi dari Turut Terlawan VI yang pada pokoknya menyatakan Pengadilan Negeri Cibinong tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara perlawanan aquo, adalah dalil eksepsi yang tidak benar dan tidak berdasar, karena sudah diuraikan dalam posita no. 3 perlawanan dimana Para Pelawan sebagai Termohon Eksekusi sangat keberatan terhadap Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Cibinong No. 26/Pen.Pdt/Eks.Akte/2020/PN.Cbi tanggal 6 Oktober 2020 tersebut, karena akta-akta yang mendasari permohonan eksekusi Hak Tanggungan tersebut adalah cacat hukum.
3. Bahwa sudah sepatutnya dan sudah tepat Para Pelawan mengajukan upaya perlawanan eksekusi terhadap Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Cibinong No. 26/Pen.Pdt/Eks.Akte/2020/PN.Cbi tanggal 6 Oktober 2020 in casu ke Pengadilan Negeri Cibinong yang mengeluarkan penetapan eksekusi tersebut.

Halaman 41 dari 47 Putusan Perdata Nomor 301/Pdt.Bth/2020/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa tujuan diajukan perkara perlawanan ini untuk mengungkapkan adanya pengakuan hutang yang cacat hukum, dimana masih dalam ruang lingkup hukum keperdataan, khususnya hukum perjanjian, bukan hukum tata usaha negara. Dengan demikian, Pengadilan Negeri Cibinong berwenang memeriksa perkara perlawanan ini.

Pasal 50 UU No. 2 Tahun 1986 Tentang Peradilan Umum berbunyi:

"Pengadilan Negeri bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan perkara pidana dan perkara perdata di tingkat pertama".

5. Bahwa Akta Pengakuan Hutang Nomor 1 tanggal 01 Oktober 2018 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 909/2018 tanggal 02 Oktober 2018 mengandung cacat hukum, karena adanya tindak pidana penipuan yang dilakukan Turut Terlawan I, dimana terbukti Para Pelawan tidak pernah menandatangani akta-akta tersebut bahkan Erik Huduri yang sudah meninggal dunia tahun 2016 tertera ikut menandatangani akta-akta tersebut. Fakta-fakta tersebut sudah dibuktikan/terungkap dalam Perkara Pidana di Pengadilan Negeri Jakarta Timur No. 16/Pid.B/2020/PN.Jkt.Tim tanggal 31 Maret 2020.

Bahwa dengan adanya perkara pidana tersebut maka menimbulkan implikasi/akibat hukum terhadap keabsahan Akta Pengakuan Hutang Nomor 1 tanggal 01 Oktober 2018 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 909/2018 tanggal 02 Oktober 2018 demikian juga sama halnya terhadap Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) No. 14762/2018 tanggal 23 Oktober 2018. Perjanjian yang tidak memenuhi syarat obyektif yang diatur Pasal 1320 BW menjadi batal demi hukum/null and void artinya dari semula dianggap tidak pernah dilahirkan suatu perjanjian dan tidak pernah ada suatu perikatan (Prof. R Subekti, SH, Hukum Perjanjian, halaman 20, Penerbit PT. Intermasa, cetakan keenambelas, 1996).

Halaman 42 dari 47 Putusan Perdata Nomor 301/Pdt.Bth/2020/PN Cbi

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)



Para Pelawan memaklumi posisi pihak BPN (Turut Terlawan VI) yang saat itu (tahun 2018) hanya menerima permohonan kemudian menerbitkan Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) No. 14762/2018 tanggal 23 Oktober 2018 berdasarkan dokumen formal APHT dari Notaris/PPAT Makbul Suhada, SH (Turut Terlawan III). Andai saja saat itu BPN tahu adanya cacat hukum dalam akta-akta tersebut, tentu BPN tidak akan menerbitkan SHT tersebut. Oleh sebab itu dalam kesempatan acara pembuktian nanti, Para Pelawan akan membuktikan cacat hukum akta-akta dimaksud yang melanggar UU No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

Ada fakta Para Pelawan tidak pernah berhutang dan tidak pernah memberikan Hak Tanggungan atau menandatangani APHT sebagai disyaratkan dalam UU No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan di bawah ini:

Pasal 10:

(1) Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut.

(2) Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Oleh karena obyek tanah eksekusi berupa SHM No.931/Cigombong berada di Desa Cigombong, Kabupaten Bogor di wilayah hukum kompetensi Pengadilan Negeri Cibinong, maka sudah tepat perkara a quo diajukan ke Pengadilan Negeri Cibinong;

Halaman 43 dari 47 Putusan Perdata Nomor 301/Pdt.Bth/2020/PN Cbi



Menimbang, bahwa selanjutnya atas visi yang berbeda mengenai materi eksepsi tersebut, Majelis Hakim berpendapat sebagai berikut:

Mengenai eksepsi kompetensi absolut

Menimbang, bahwa atas materi eksepsi mengenai kewenangan mengadili tersebut, dengan berpedoman pada Pasal 136 HIR Majelis Hakim mempertimbangkan dan memutus terlebih dahulu;

Menimbang, bahwa dalam persidangan tanggal 08 Maret 2021 oleh Majelis Hakim telah dibacakan putusan sela atas eksepsi kompetensi absolut dengan amar putusan sebagai berikut:

1. Menolak eksepsi dari Turut Terlawan VI;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Cibinong berwenang secara absolut untuk memeriksa serta mengadili perkara Nomor: 301/Pdt.Bth/2020/PN Cbi
3. Memerintahkan kedua belah pihak yang berperkara untuk melanjutkan pemeriksaan pokok perkara; Menangguhkan biaya perkara sampai pada putusan akhir;

Mengenai eksepsi *error in persona*

Menimbang, bahwa setelah ditelaah secara seksama perlawanan para pelawan yang diketahui esensi perlawanan para Pelawan adalah perlawanan atas penetapan No.26/Pen.Pdt/Eks,Akte/2020/PN.Cbi;

Menimbang, bahwa setelah ditelaah secara seksama bukti - bukti yang diajukan dalam perkara *a quo*, berdasarkan bukti surat dengan tanda bukti P-9 yang identik dengan bukti surat dengan tanda bukti T-4 dan juga bukti surat dengan tanda bukti T.T.I-1 yaitu fotocopy Penetapan Nomor: 26/Pen.Pdt/Eks.Akte/2020/PN.Cbi, dapat diketahui pihak termohon dalam penetapan eksekusi No.26/Pen.Pdt/Eks,Akte/2020/PN.Cbi tersebut antara lain adalah Hj. Nuriyah, Dedi Maulana, Erik Hunduri, Ridwan Buana, Wati Nuraeni, dan Sri Apriyanti Iskandar;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat dengan tanda bukti P-9 yang identik dengan bukti surat dengan tanda bukti T-4 dan juga bukti surat dengan tanda bukti T.T.I-1 yaitu fotocopy Penetapan Nomor: 26/Pen.Pdt./Eks.Akte/2020/PN.Cbi tersebut dapat diketahui objek eksekusi adalah berupa sebidang tanah dan bangunan sertifikat hak milik No:391/Desa Cigombong, Surat Ukur tanggal 27-09-2005 No:250/Cigombong/2005 seluas 759 m2 dengan nama pemegang hak: 1.Hj. NURIYAH, 2.DEDI MAULANA, 3.ERIK HUDURI, 4.RIDWAN BUANA, 5.WATI NURAENI, 6. SRI APRIYANTI ISKANDAR;

Menimbang, bahwa terkait dengan hal tersebut di atas, oleh karena dalam perlawanan *a quo*, DEDI MAULANA dan RIDWAN BUANA tidak dimasukkan pada pihak pelawan melainkan dijadikan pihak Terlawan, sedangkan DEDI MAULANA dan RIDWAN BUANA adalah termasuk pihak termohon eksekusi dalam Penetapan Nomor: 26/Pen.Pdt./Eks.Akte/2020/PN.Cbi, yang tercantum juga namanya sebagai pemegang hak sertifikat hak milik No:391/Desa Cigombong, Surat Ukur tanggal 27-09-2005 No:250/Cigombong/2005 seluas 759 m2, maka menurut Majelis Hakim terdapat *error in persona* dalam perlawanan pelawan, dan oleh karenanya adalah beralasan berdasarkan hukum untuk dikabulkannya eksepsi Terlawan perihal gugatan *error in persona*;

Menimbang bahwa dengan demikian materi eksepsi selain dan selebihnya sudah tidak relevan lagi untuk dipertimbangkan;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi dari Terlawan dikabulkan, maka sepatutnya berdasarkan hukum perlawanan pelawan dalam pokok perkara dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan - pertimbangan tersebut di atas dalam kaitannya satu sama lain, dengan berpedoman pada

Halaman 45 dari 47 Putusan Perdata Nomor 301/Pdt.Bth/2020/PN Cbi

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

Pasal 181 HIR, maka sepatutnya segala biaya yang timbul dalam perkara ini dibebankan kepada Para Pemohon, yang besarnya akan ditentukan dalam amar putusan;

Memperhatikan, Undang - Undang No.48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman, Hukum Perdata, Hukum Acara Perdata, serta peraturan perundang - undangan lainnya yang terkait;

MENGADILI

DALAM PROVISI

- Menolak tuntutan provisi para Pelawan;

DALAM EKSEPSI

- Menerima Eksepsi Terlawan;

DALAM POKOK PERKARA

- Menyatakan perlawanan para Pelawan tidak dapat diterima (*Niet Otrvantkelijke Verklaard*);
- Menghukum para Pelawan untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.2.765.000,- (dua juta tujuh ratus enam puluh lima ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong, pada hari SENIN tanggal 26 April 2021 oleh kami RINA ZAIN, SH. sebagai Hakim Ketua ANDRI FALAHANDIKA. A, SH., MH. dan WUNGU PUTRO BAYU KUMORO,SH.,MH. masing-masing sebagai Hakim Anggota,, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 301/Pdt.Bth/2020/PN Cbi tanggal 15 Oktober 2020, putusan tersebut pada hari SENIN tanggal 03 Mei 2021 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, dengan dibantu oleh YUHDIN NI'MAH,Bc.IP. Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Cibinong, dengan dihadiri oleh Kuasa Para Pelawan, Kuasa Terlawan, dan

Halaman 46 dari 47 Putusan Perdata Nomor 301/Pdt.Bth/2020/PN Cbi

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

Kuasa Turut Terlawan I tanpa dihadiri oleh Turut Terlawan II, Turut Terlawan III, Turut Terlawan IV, Turut Terlawan V, dan Turut Terlawan VI;

HAKIM ANGGOTA

HAKIM KETUA

ANDRI FALAHANDIKA. A, SH., MH.

RINA ZAIN, SH.

WUNGU PUTRO BAYU KUMORO, SH., MH.

Panitera Pengganti,

YUHDIN NI'MAH, Bc.IP.

Perincian biaya

Biaya Pendaftaran	:	Rp.	30.000,-
Biaya Pemberkasan / ATK	:	Rp.	75.000,-
Biaya Panggilan	:	Rp.	2.560.000,-
PNBP Panggilan	:	Rp.	80.000,-
Redaksi	:	Rp.	10.000,-
Materai	:	Rp.	10.000,-
JUMLAH	:	Rp.	2.765.000,- (dua juta tujuh ratus enam puluh lima ribu rupiah);