



PUTUSAN
NOMOR 200/PDT/2019/PT. BDG.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Bandung, yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara Perdata dalam tingkat banding telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara;

Mulyadi, Tempat tanggal lahir , Kuningan 03-04-1960, alamat Kampung Bulak RT.002 RW.007 Kelurahan Kemiri Muka Kecamatan Beji, Kota Depok, kewarganegaraan Indonesia, agama Islam, pekerjaan wiraswasta, **PELAWAN II**;

H. Zamaludin, Tempat dan tanggal lahir di Bogor, tanggal 05-03-1961, alamat Jalan Jagat RT.001 RW.005 Kelurahan Cisalak Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, agama Islam, Warga Negara Indonesia, pekerjaan pedagang, **PELAWAN III**;

Darul Muhsinin, Tempat dan tanggal lahir di Pontianak, tanggal 03-02-1964, agama Islam, Warga Negara Indonesia, pekerjaan wiraswasta, alamat Kampung Bulak RT.002 RW.007 Kelurahan Kemiri Muka, Kecamatan Beji Kota Depok, **PELAWAN IV**;

Salum, Tempat dan tanggal lahir di Pekalongan, tanggal 02-07-1963, agama Islam, Warga Negara Indonesia, pekerjaan Karyawan Swasta, Kampung Pancoran RT.001 RW.001 Kelurahan Pancoran Mas, Kecamatan Pancoran Mas, Kota Depok, **PELAWAN V**;

Pelawan II sampai dengan Pelawan V dalam hal ini telah memberikan kuasa kepada Leo Prihadiansyah, S.H.,S.Sos Advokat dari Kantor Bantuan Hukum dan Advokasi Forum Masyarakat Transparansi (BHA-FORMAT) yang beralamat Kantor di Bellacassa Residence Blok D2/5 Kota Depok, telepon 021 777 33 52/0819 3281 8709 berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal **19 Januari 2018** yang telah didaftarkan di Kepaniteraan hukum Pengadilan Negeri Depok

Halaman 1 dari 48 halaman putusan Nomor 200/PDT/2019/PT.BDG.



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

tanggal **5 April 2018** di bawah register Nomor :
412/SK/Pdt/2018/PN Dpk, untuk selanjutnya disebut
sebagai **Para Pembanding semula Para Pelawan**;

M E L A W A N :

1. **PT. Petamburan Jaya Raya**, yang berkantor di Jalan Aipda KS Tubun No.11 A-Jakarta Pusat dalam hal ini diwakili oleh Yudhy Pranoto Yonanto selaku Direktur Utama PT. Petamburan Jaya Raya telah memberi kuasa kepada Romula Silaen,S.H.,M.H, Richard Yosafat, S.H dan Mahendra Hadi Wibowo,SH Para Advokat & Konsultan Hukum pada Kantor Kantor Advokat dan Konsultan Hukum ROMULO SILAEN & PARTNERS, yang beralamat di LMPP Building lantai 2 Jalan Wahid Hasyim No.10 Menteng Jakarta Pusat 10340, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 16 Mei 2018 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan hukum Pengadilan Negeri Depok tanggal 16 Mei 2018 di bawah register Nomor : 411/SK/Pdt/2018/PN Dpk, untuk selanjutnya disebut sebagai **Terbanding semula Terlawan**;

Dan

1. **Pemerintah Kabupaten Daerah Tingkat II Bogor cq.Bupati Kepala Daerah Tingkat II Bogor** cq. Dinas Pasar dan Informasi Harga Kabupaten Daerah Tingkat II Bogor, beralamat di Jl.Tegar Beriman Cibinong, Kabupaten Bogor, untuk selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding I semula Turut Terlawan I**;
2. **Pemerintah Kota Depok cq. Walikota Depok, Jawa Barat**, dengan alamat Jalan Margonda Raya No.54 Depok, Kota Depok, dalam hal ini diwakili oleh Dr. KH. Mohammad Idris, MA selaku Wali Kota Depok dan telah memberi kuasa kepada Salviadona Tri P, SH.,MH, M.Yunan Lubis, SH, Dina Ratna Kartika,SH, Febrina Puspita Sari, SH, Damay Shendipa, S.Ip dan Aji Rachmat K, S.H Para Pegawai pada Sekretariat Daerah Kota Depok,

Halaman 2 dari 48 halaman putusan Nomor 200/PDT/2019/PT.BDG.



berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 16 Mei 2018 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan hukum Pengadilan Negeri Depok tanggal 9 Juli 2018 di bawah register Nomor : 427/SK/Pdt/2018/PN Dpk, untuk selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding II semula Turut Terlawan II**;

3. **Koperasi Pasar Bina Karya**, dengan alamat terakhir yang diketahui di Jalan Nusantara Raya Nomor : 96 Depok Jaya, dalam hal ini diwakili oleh Efendi Gani, S.H selaku Pendiri Koperasi Pasar Bina Karya, untuk selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding III semula Turut Terlawan III**;

4. **Kepala Kantor Pertanahan Kota Depok**, beralamat kantor di Jl.Boulevard, Sektor Anggrek Kota Kembang- Depok, untuk selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding semula Turut Terlawan IV**;

PENGADILAN TINGGI TERSEBUT ;

1. Setelah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 24 April 2019 Nomor 200/PEN/PDT/2019/PT.Bdg., tentang penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara antara kedua belah pihak tersebut diatas;
2. Berkas perkara dan turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Depok, Nomor 81/Pdt.Plw/2018/PN.Dpk. tanggal 12 Nopember 2018, berikut surat-surat lainnya yang bersangkutan dengan perkara tersebut;

TENTANG DUDUK PERKARA :

Membaca surat gugatan tanggal 11 April 2018 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Depok pada tanggal 11 April 2018 dalam Register Nomor 81/Pdt.Plw/2018/PN.Dpk. dan **telah dilakukan perbaikan gugatan tertanggal 12 Juli 2018**, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa perlawanan a quo berdasarkan pasal 195 ayat (6) HIR dan atau pasal 206 (6) Rbg "Perlawanan pihak ketiga terhadap sita conservatoir, sita revindacatoir dan sita eksekusi, hanya dapat diajukan atas dasar hak milik, jadi hanya dapat diajukan oleh pemilik atau orang yang merasa bahwa ia



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

adalah pemilik barang yang disita dan diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri dari Pengadilan Negeri yang secara nyata menyita” ;

Berdasarkan **yurisprudensi MA tanggal 31 Agustus 1977 No. 697 K/Sip/1974**, ditegaskan tentang formalitas pengajuan perlawanan terhadap eksekusi.

Eksekusi harus diajukan sebelum penjualan lelang dijalankan (sebelum eksekusi dijalankan). Kalau eksekusi sudah selesai dijalankan, upaya yang dapat diajukan pihak ketiga untuk membatalkan eksekusi harus melalui ‘gugatan’.

Selanjutnya dalam **Yurisprudensi MA No. 786 K/Pdt/1988**, antara lain ditegaskan:

- ~ Derden verzet atas eksekusi berdasarkan alasan sebagai pemilik dapat dibenarkan asal diajukan sebelum eksekusi selesai;
- ~ sehubungan dengan itu, oleh karena perlawanan diajukan pada saat sita eksekusi diajukan, Pengadilan Negeri diperintahkan untuk mengangkat sita eksekusi.”

2. Berdasarkan hal tersebut di atas, Perlawanan Pelawan terhadap Penetapan eksekusi a quo yang dimohonkan sebelum eksekusi dilakukan sudah tepat dan sudah seharusnya eksekusi terhadap obyek eksekusi atas tanah dan bangunan yang dikenal dengan Pasar Kemiri Muka Depok, Kelurahan Kemiri Muka, Kecamatan Beji, Kota Depok dan dahulu dikenal dengan Kotif Depok untuk tidak dapat dilaksanakan atas eksekusi a quo, karena proses hukum Perlawanan Pihak Ketiga (Derden Verzet) dalam proses hukum di Pengadilan Negeri Depok ;
3. Bahwa Pelawan memiliki hak untuk mengajukan Perlawanan Pihak Ketiga (Derden Verzet) atas penetapan eksekusi a quo, karena Pelawan memiliki kapasitas sebagai Pelawan, hal ini antara Pelawan dan terlawan serta Pelawan dengan Turut Terlawan III memiliki hubungan keperdataan , yaitu hubungan hukum terkait dengan jual beli atas kios dan atau los di pasar Kemiri Muka Depok yang telah diperjualbelikan oleh Terlawan maupun melalui Turut Terlawan III secara cilicil bertahap.

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas dan terkait dengan dasar pengajuan Perlawanan Pihak Ketiga (Derden Verzet), maka Pelawan akan mengajukan perlawanan dengan alasan sebagai berikut :

Halaman 4 dari 48 halaman putusan Nomor 200/PDT/2019/PT.BDG.

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

1. Bahwa Pelawan merupakan para Pedagang yang berdagang di Pasar Kemiri Muka Depok sejak tahun 1989 dan Pelawan sebelumnya berdagang di Pasar Depok Lama Kota Depok dan dahulu disebut Kotif Depok ;
2. Bahwa perpindahan Pelawan berdagang dari Pasar Depok lama ke Pasar Kemiri Muka adalah atas dasar akan dibangunnya sekitaran Pasar Depok Lama menjadi taman hiburan dan rekreasi dalam hal pengembangan situ rawa besar Lio;
3. Bahwa Pelawan serta para pedagang yang dipindah untuk menempati kios dan atau los di Pasar Kemiri Muka a quo, maka antara Pelawan serta pedagang lainnya untuk menempati kios dan atau los di Pasar Kemiri, tidak diberikan secara gratis namun atas dasar jual beli oleh dan antara Pelawan dengan Terlawan selaku Developer yang membangun Pasar Kemiri Muka Depok;
4. Bahwa pembayaran pembelian atas kios dan ataupun los di pasar Kemiri Muka Depok (dahulu Kotif Depok) yang dibayar oleh Pelawan, diterima secara terang dan tunai serta sah menurut hukum oleh Terlawan maupun Turut Terlawan III dan atas pembayaran a quo, Terlawan dan Turut Terlawan III telah menyerahkan kuitansi pembayaran atas pembelian kios dan atau los a quo;
5. Bahwa sejak adanya pembayaran oleh Pelawan kepada Terlawan dan Turut Terlawan III, Pelawan serta pedagang lainnya tidak memiliki kepastian hukum terkait dengan pembayaran yang telah dibayarkan tersebut, yaitu :
 - a. Atas pembayaran lunas pembelian kios dan atau los oleh Pelawan dan atau pedagang lainnya, sampai saat ini hanya berupa kuitansi dan tidak ada bukti tanda kepemilikan berupa sertifikat hak pakai ;
 - b. Atas pembayaran yang dilakukan secara cicil bertahap, Pelawan serta pedagang lainnya memiliki itikad baik untuk pelunasan cicilan atas kios atau los di Pasar Kemiri Muka, namun untuk pembayaran cicilan a quo, Terlawan dan Turut Terlawan III yang biasanya melakukan penagihan langsung kepada Pelawan maupun pedagang lainnya, terhenti dengan sendirinya tanpa alasan yang jelas serta tanpa diketahui alamat saat dicari oleh Pelawan maupun pedagang lainnya.

Berdasarkan **Pasal 1457 Kitab Undang - Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)**, "Jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak

Halaman 5 dari 48 halaman putusan Nomor 200/PDT/2019/PT.BDG.

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

penjual mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu benda dan pihak pembeli untuk membayar harga yang telah diperjanjikan."

Selanjutnya berdasarkan yurisprudensi **MARI No.126 K/Sip/1976, Tgl 4 April 1978.**

"Untuk sahnya jual beli tanah tidak mutlak harus dengan kata yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat pembuat akta tanah, akta pejabat ini hanyalah suatu alat bukti".

Berdasarkan **Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No.251K/SIP/1958 tertanggal 26 Desember 1958** " Pembeli yang telah bertindak dengan itikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan harus dianggap sah

Berdasarkan **Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1230K/SIP/1980 tertanggal 29 Maret 1980** " **bahwa pembeli beritikad baik harus mendapat perlindungan hukum** "

6. Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, maka atas jual beli antara Pelawan dengan Terlawan serta Pelawan dengan Turut Terlawan III serta telah dilakukan pembayaran oleh Pelawan untuk pembelian kios dan atau los di Pasar Kemiri Muka Depok, yaitu antara Pelawan dan Terlawan serta Pelawan dengan Turut Terlawan III, menurut hukum merupakan suatu kesepakatan antara kedua belah pihak ;
7. Bahwa terhadap pembayaran yang telah dilakukan Pelawan kepada Terlawan dan atau kepada Turut Terlawan II, maka terkait dengan jual beli kios dan atau los di Pasar Kemiri Muka Depok a quo, secara hukum telah sesuai dengan ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara, dimana telah terjadi kesepakatan antara Pelawan dengan Terlawan dan atau Pelawan dengan Turut Terlawan III.

Berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdara

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang legal/ halal.

Sepakat mereka yang mengikatkan diri

Bahwa jual beli tersebut disepakati oleh para Pihak, yaitu Pelawan dengan Terlawan serta Pelawan dengan Turut Terlawan III

Halaman 6 dari 48 halaman putusan Nomor 200/PDT/2019/PT.BDG.

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)



(pembayaran yang dilakukan kepada Turut Terlawan III diketahui oleh Terlawan) ;

Kecakapan membuat suatu perikatan

Bahwa para Pihak dianggap cakap dalam membuat suatu perikatan, yaitu antara Pelawan dengan Terlawan dan atau Pelawan dengan Turut Terlawan adalah orang yang sudah dewasa dan memiliki kapasitas untuk membuat suatu perikatan;

Suatu hal tertentu

Bahwa Penjualan kios atau los di Pasar Kemiri Muka Depok (dahulu Kotif Depok) telah disepakati atas harga, dimana jual beli tersebut dilakukan dengan cara pembayaran secara cicil bertahap

Suatu sebab yang halal

Obyek jual beli tersebut merupakan benda yang halal, karena tanah berikut bangunan a quo adalah atas dasar Surat Keputusan Gubernur Jawa Barat No. 593.82/SK.216.8/AGR-DA/177-86 Jo. Perjanjian Nomor : 644.1 / 04 / PRJN/Huk/1987 tanggal 27 Pebruari 1987, yaitu tanah seluas 28.916 M² , berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.68/Desa Kemiri Muka, gambar situasi No.165271/1988, tanggal 03 Oktober 1988.

8. Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, maka antara Pelawan dengan Terlawan serta Pelawan dengan Turut Terlawan III telah terjadi kesepakatan menurut hukum. Selanjutnya akibat hukum berupa pembayaran atas jual beli kios dan los a quo, maka secara hukum terhadap Pelawan adalah Pelawan yang dinyatakan sebagai Pembeli yang beritikad baik dan terhadap hak-hak hukum Pelawan dalam jual beli a quo, maka Pelawan harus dilindungi secara hukum
9. Bahwa Terlawan terkait dengan pembangunan sarana serta prasarana dalam pembangunan infrastruktur di Pasar Kemiri Muka Depok, maka Terlawan seharusnya dinyatakan tidak bertanggungjawab terhadap pembangunan infrastruktur Pasar Kemiri Muka Depok, karena Terlawan sejak tahun 1995 tidak diketahui keberadaanya dan dalam hal ini telah meninggalkan Pelawan maupun pedagang lainnya dengan sarana dan prasarana infrastruktur tidak layak untuk dijadikan pasar tradisional di tengah pusat Kota Depok dan dalam hal ini Terlawan patut diduga tidak mampu memenuhi tanggungjawab terhadap penyediaan infrastruktur seperti halnya,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

jalan untuk akses pintu masuk maupun akses pintu keluar pada Pasar Kemiri Muka Depok ;

10. Bahwa antara tahun 1995-1996, Turut Terlawan III sebagai pengejawantahan dari Terlawan, telah melakukan tindakan lanjutan dari Terlawan. Turut Terlawan III bekerja dalam wujud Koperasi dan Turut Terlawan III pada saat itu menerima serta melakukan jual beli kios dan atau los di Pasar kemiri Muka Depok ;
11. Bahwa sekitar tahun 1996, kebiasaan Turut Terlawan III dalam hal menerima dan atau mengutip pembayaran cicilan bertahap terkait dengan jual beli kios dan atau los a quo, Turut Terlawan III tidak beraktivitas lagi dan dalam hal ini, Pelawan maupun pedagang telah mencari keberadaan Turut Terlawan III, namun Turut Terlawan III tidak diketahui baik individu maupun badan hukumnya ;
12. Bahwa terkait dengan tidak diketahuinya keberadaan Terlawan maupun Turut Terlawan III, hal ini terkait dengan kelanjutan jual beli kios dan atau los a quo, maka sampai dengan saat ini Pelawan serta pedagang lainnya hanya bergantung nasib pada Turut Terlawan II dan pada saat ditutupnya jalan keluar dan jalan masuk ke Pasar Kemiri Muka Depok, maka Turut Terlawan II telah membuat akses jalan menuju Pasar Kemiri Muka, yang dalam hal ini Turut Terlawan II bersama dengan PJKA (saat ini PT. KAI) menggunakan fasilitas tanah milik PJKA (saat ini PT.KAI);
13. Bahwa selanjutnya pada tahun 2005. Pasar Kemiri Muka Depok (dahulu Kotif Depok) mengalami kebakaran dan Terlawan maupun Turut Terlawan III telah melakukan pembiaran atas Pasar Kemiri Muka yang terbakar dan Terlawan maupun Turut Terlawan III tidak ada upaya untuk membangun Pasar Kemiri Muka Depok (dahulu Kotif Depok) seperti dalam keadaan semula;
14. Bahwa akibat peristiwa kebakaran a quo, pada tanggal 24 Agustus 2005 Terlawan II telah membangun sebanyak 595 kios dan los di Pasar Kemiri Muka Depok serta membangun infrastruktur lainnya dan hal tersebut, dengan menggunakan dana APBD Kota Depok, hal ini merupakan bentuk tanggungjawab Turut Terlawan II terhadap Pelawan dan para Pedagang ;
15. Bahwa tindakan hukum yang dilakukan oleh Turut Terlawan II a quo adalah wujud dari pelaksanaan Perjanjian Nomor 644.1 /04/PRJN/Huk/1987 tanggal 27 Pebruari 1987 tentang kerjasama antara Turut Terlawan I dengan

Halaman 8 dari 48 halaman putusan Nomor 200/PDT/2019/PT.BDG.

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)



Terlawan, dalam hal pembangunan pusat perbelanjaan di Kota Administratif Depok Kabupaten Daerah Tingkat II Bogor, merujuk pasal 5, pasal 9 ayat 3 dan pasal 2 ayat 3 Perubahan (addendum) perjanjian nomor 644.1/11/PRJN/Huk/1987 tanggal 16 Desember 1987 dan nomor 644.1/09/PRJN/Huk/1988 tanggal 3 Oktober 1988 Jo serah terima aset dari Turut Terlawan I kepada Turut Terlawan II Nomor 030/1159-umum tanggal 03 Oktober 2001 Jo Inventarisasi aset nomor 0001 Pemerintah Kota Depok sebagaimana Berita Acara Nomor 011/300-BPKAD, yaitu ;

a. Pihak Kedua (PT.Petamburan Jaya Raya) berkewajiban menyerahkan fisik bangunan serta sarana lainnya kepada Pihak Pertama (Kepala Daerah Tingkat II Bogor) setelah pembayaran angsuran dari para pedagang pemakai kios/los selambat-lambatnya 5 tahun sejak ditandatanganinya Surat Perjanjian Kredit para pedagang dengan pihak Bank.

16. Bahwa tindakan hukum Turut Terlawan II terkait dengan Pasar Kemiri Muka Depok, merupakan tanggungjawab sebagai penyelenggara negara terkait dengan hak milik atas aset negara dan dalam hal ini Pasar Kemiri Muka Depok merupakan aset milik Turut Terlawan II. Hal tersebut dilandasi dengan serah terima aset dari Turut Terlawan I kepada Turut Terlawan II Nomor 030/1159-umum tanggal 03 Oktober 2001 Jo Inventarisasi aset nomor 0001 Pemerintah Kota Depok sebagaimana Berita Acara Nomor 011/300-BPKAD.

Artinya sejak perjanjian yang telah disepakati sebagaimana pasal 1320 KUHPerdara terkait dengan perjanjian No. 644.1/04/PRJN/Huk/1987 tanggal 27 Pebruari 1987 jo sebagaimana pasal 5, pasal 9 ayat 3 dan pasal 2 ayat 3 Perubahan (addendum) perjanjian nomor 644.1/11/PRJN/Huk/1987 tanggal 16 Desember 1987 dan nomor 644.1/09/PRJN/Huk/1988 tanggal 3 Oktober 1988, maka Terlawan sudah tidak memiliki hak dan kepentingan hukum pada Pasar Kemiri Muka Depok.

17. Bahwa terkait adanya kewajiban Terlawan untuk memberikan fasilitas kredit terhadap Pelawan dan pedagang lainnya, maka sejak adanya jual beli oleh dan antara Pelawan dengan Terlawan, jual beli a quo adalah langsung antara Pelawan dengan Terlawan dan tidak ada menggunakan fasilitas kredit perbankan ;



18. Bahwa lebih lanjut terkait permohonan eksekusi oleh Terlawan dan ditindaklanjuti dengan penetapan eksekusi Ketua Pengadilan Negeri Depok, tertanggal 21 Juni 2016, No.04/Pen.Pdt/Del/Eks.Peng/2015/PN.Dpk Jo No. 16 /Pdt.Eks/2012/PN.Bgr Jo. No.36/Pdt.G/2009/PN.Bgr Jo No.256 /Pdt/2010 /PT.Bdg Jo. No.695K /Pdt/2011 Jo. No.476 PK/Pdt/2013, maka Pelawan menolak dengan tegas serta mohon untuk dibatalkan terkait eksekusi a quo, karena hak-hak Pelawan telah diabaikan oleh Terlawan;
19. Bahwa tidak ada itikad baik dari Terlawan maupun Turut Terlawan III yang telah meninggalkan Pelawan serta para pedagang lainnya pada saat pasar Kemiri Muka sedang berjalan dan dalam keadaan minimnya infrastruktur yang dibuat oleh Terlawan terhadap Pasar Kemiri Muka Depok ;
20. Bahwa pada 4 Oktober 2008 Sertifikat Hak Guna Bangunan a quo sudah berakhir dan Terkait dengan tidak diperpanjangnya Sertifikat Hak Guna Bangunan a quo, maka secara hukum Terlawan sudah tidak memiliki hak dan kepentingan hukum atas tanah dan bangunan a quo dan hal tersebut dihubungkan dengan Perjanjian No. 644.1/04/PRJN/Huk/1987 tanggal 27 Pebruari 1987 jo sebagaimana pasal 5, pasal 9 ayat 3 dan pasal 2 ayat 3 Perubahan (addendum) perjanjian nomor 644.1/11/PRJN/Huk/1987 tanggal 16 Desember 1987 dan nomor 644.1/ 09/PRJN/Huk/1988 tanggal 3 Oktober 1988 serta serah terima aset dari Turut Terlawan I kepada Turut Terlawan II Nomor 030/1159-umum tanggal 03 Oktober 2001 Jo Inventarisasi aset nomor 0001 Pemerintah Kota Depok sebagaimana Berita Acara Nomor 011/300-BPKAD.
21. Bahwa kurang lebih satu tahun Sertifikat Hak Guna Bangunan a quo sudah berakhir masa berlaku dan Sertifikat Hak Guna Bangunan a quo masih diakui oleh Terlawan merupakan milik dari Terlawan, padahal seharusnya sudah beralih kepemilikan menjadi milik Turut Terlawan II ;
22. Bahwa Terlawan pada tanggal 20 April 2009 mengajukan gugatan perdata ke Pengadilan Negeri Bogor dan dalam intinya adalah untuk membatalkan perjanjian No. 644.1/04/PRJN/Huk/1987 tanggal 27 Pebruari 1987 serta ingin mengambil alih tanah dan bangunan yang saat ini dikenal dengan nama pasar Kemiri Muka Depok menjadi milik Terlawan dari Turut Terlawan II;



23. Bahwa suatu hal keanehan dan sangat nisbi apabila Terlawan membatalkan perjanjian a quo, karena dalam fakta sesungguhnya adalah Terlawan yang tidak menghormati perjanjian a quo;

24. Bahwa selanjutnya sangat naif terhadap pengajuan gugatan yang diajukan oleh Terlawan, karena tindakan Terlawan yang telah melakukan pembiaran terhadap Pasar Kemiri Muka Depok, dimana Terlawan meninggalkan kewajiban untuk penyediaan akses jalan keluar maupun akses jalan masuk serta tidak memiliki tanggungjawab terhadap nasib Pelawan serta pedagang lainnya, yaitu pada waktu terbakarnya Pasar Kemiri Muka;

25. Bahwa terkait dengan kepemilikan tanah sebagaimana Sertifikat Hak Guna Bangunan No.68/Desa Kemiri Muka, gambar situasi No.165271/1988, tanggal 03 Oktober 1988, Sertifikat Hak Guna Bangunan a quo berlaku selama 20 tahun, yaitu berakhir pada 4 Oktober 2008 ;

Bahwa merujuk ketentuan pasal 27 Peraturan Pemerintah No. 40 tahun 1996, secara tegas menyatakan :

Ayat 1. Permohonan perpanjangan jangka waktu Hak Guna Bangunan atau pembaharuannya diajukan selambat-lambatnya dua tahun sebelum berakhirnya jangka waktu Hak Guna Bangunan tersebut atau pembaharuannya.

Hal ini sebagaimana ketentuan pasal 27 ayat 1 PP No.40 Tahun 1996, tindakan hukum Terlawan untuk memperpanjang SHGB a quo telah gugur dan Terlawan telah mengeyampingkan ketentuan pasal dimaksud, karena sebagaimana dimaksud dalam pasal 27 ayat 1 Peraturan Pemerintah No.40 tahun 1996, karena dalam faktanya Terlawan mengajukan permohonan perpanjangan SHGB hanya 8 (delapan) bulan sebelum berakhir masa berakhir SHGB a quo, hal ini sebagaimana surat permohonan Terlawan pada tanggal 10 Maret 2008 dengan nomor surat 09/PJR/DPK/AG/P/III/2008 dan SHGB a quo berakhir pada tahun 2008 ;

26. Bahwa selanjutnya atas obyek tanah dan bangunan yang terletak di Pasar Kemiri Muka dengan batas- batas :

Sebelah Utara	: pagar dinding beton Apartemen
Sebelah Timur	: pagar dinding beton mall/selokan
Sebelah Selatan	: rumah penduduk
Sebelah Barat	: selokan dan pagar PJKA



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dengan luas 28.916 M², berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.68/Desa Kemiri Muka, gambar situasi No.165271/1988, tanggal 03 Oktober 1988 atas nama PT. Petamburan Jaya Raya, **bukanlah milik Terlawan** lagi dan Terlawan sudah tidak memiliki hak dan kepentingan hukum terkait dengan tanah a quo, hal ini atas dasar sebagai berikut:

- a. Perjanjian No. 644.1/04/PRJN/Huk/1987 tanggal 27 Pebruari 1987 jo sebagaimana pasal 5, pasal 9 ayat 3 dan pasal 2 ayat 3 Perubahan (addendum) perjanjian nomor 644.1/11/PRJN/Huk/1987 tanggal 16 Desember 1987 dan nomor 644.1/ 09/PRJN/Huk/1988 tanggal 3 Oktober 1988;
- b. Habisnya masa berlaku SHGB a quo atas nama Terlawan sejak tanggal 4 Oktober 2008;
- c. Surat Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional tertanggal 28 Agustus 2017,.
- d. Sejak tahun 2004 tanah berikut bangunan yang saat ini menjadi obyek eksekusi, oleh Turut Terlawan II ditetapkan sebagai fasilitas umum (tidak dikenakan Pajak Bumi dan Bangunan, karena tanah tersebut merupakan aset negara);

27. Bahwa atas pengakuan Terlawan selaku pemilik tanah berikut bangunan di Pasar Kemiri Muka Depok, dengan sendirinya Terlawankan, hal ini beberapa hal sebagai berikut :

- a. Terlawan telah melakukan pembiaran atas tanah berikut bangunan di pasar Kemiri Muka Depok, hal ini diperkuat dengan perbuatan hukum Terlawan tidak berupaya melakukan pembayaran pajak bumi dan bangunan sejak tahun 2004 sampai dengan tahun 2017 dan dalam hal ini dapat dikatakan Terlawan telah menelantarkan atas tanah a quo, karena jika memang benar merawat atas tanah dan bangunan a quo dan tidak menelantarkan atas tanah dan bangunan a quo, maka Terlawan dipastikan sebagai badan Hukum membayar Pajak Bumi dan Bangunan pada Turut Terlawan II;
- b. Terlawan telah melakukan pembiaran terhadap pembangunan Pasar Kemiri Muka Depok dan dalam hal ini atas peristiwa kebakaran yang terjadi pada tahun 2004.

Setelah terjadinya kebakaran di Pasar Kemiri Muka Depok, telah dibangun oleh Turut Terlawan II dengan menggunakan dana APBD

Halaman 12 dari 48 halaman putusan Nomor 200/PDT/2019/PT.BDG.

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

Depok, yaitu pembangunan 595 Kios dan los dan diikuti dengan pembangunan infrastruktur lainnya sebagai sarana dan prasarana Pasar Kemiri Muka Depok ;

28. Bahwa terhadap hak hukum Terlawan atas kepemilikan tanah dengan sendirinya telah gugur atau hapus, karena Terlawan dapat dikatakan telah menelantarkan tanah dan bangunan a quo.

Berdasarkan **Peraturan Pemerintah No.38/1998**, ditegaskan tentang kriteria tanah-tanah yang digolongkan sebagai tanah terlantar; Tanah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai dapat dinyatakan sebagai tanah terlantar apabila tanah tersebut dengan sengaja tidak dipergunakan oleh pemegang haknya sesuai dengan keadaannya atau sifat dan tujuan haknya atau tidak dipelihara dengan baik

29. Bahwa sebagaimana Perjanjian Nomor 644.1/04/PRJN/Huk/1987 tanggal 27 Februari 1987 tentang kerjasama antara Turut Terlawan I dengan Terlawan, dalam hal pembangunan pusat perbelanjaan di Kota Administratif Depok Kabupaten Daerah Tingkat II Bogor, merujuk pasal 5, pasal 9 ayat 3 dan pasal 2 ayat 3 Perubahan (addendum) perjanjian nomor 644.1/11/PRJN/Huk/1987 tanggal 16 Desember 1987 dan nomor 644.1/09/PRJN/Huk/1988 tanggal 3 Oktober 1988, yaitu ;

a. **Pihak Kedua (PT.Petamburan Jaya Raya)** berkewajiban menyerahkan fisik bangunan serta sarana lainnya kepada Pihak Pertama (Kepala Daerah Tingkat II Bogor) setelah pembayaran angsuran dari para pedagang pemakai kios/los selambat-lambatnya 5 tahun sejak ditandatanganinya Surat Perjanjian Kredit para pedagang dengan pihak Bank;

Dan selanjutnya diperkuat dengan **Surat Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional tertanggal 28 Agustus 2017**, maka tanah berikut bangunan di atasnya sebagai obyek eksekusi adalah milik negara dan atau aset Turut Terlawan II;

30. Bahwa terkait dengan permohonan eksekusi Terlawan sebagaimana **PENETAPAN KETUA PENGADILAN NEGERI DEPOK** tertanggal 21 Juni 2016, No. 04/Pen.Pdt/Del/Eks.Peng/2015/PN.Dpk Jo No. 16/Pdt.Eks/2012/PN.Bgr Jo. No. 36/Pdt.G/2009/PN.Bgr Jo No. 256/Pdt/2010/PT.Bdg Jo. No.695K/Pdt/2011 Jo. No.476 PK/Pdt/2013, maka sudah seharusnya dibatalkan serta diangkat sitanya, hal ini obyek sita a quo

Halaman 13 dari 48 halaman putusan Nomor 200/PDT/2019/PT.BDG.

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

adalah tanah milik negara dan diatasnya terdapat hak-hak Pelawan sebagai pemilik atas dasar jual beli;

31. Bahwa penolakan eksekusi serta diangkatnya sita pada obyek eksekusi a quo adalah atas dasar :

- a. Pelawan memiliki hak atas dasar jual beli dengan Terlawan, baik yang saat ini sudah lunas dan atau masih cicilan bertahap ;
- b. Bahwa tanah dalam obyek eksekusi a quo merupakan tanah negara.

32. Bahwa Pelawan menolak dengan tegas penetapan eksekusi a quo sebagaimana obyek eksekusi tanah dan bangunan a quo merupakan milik Turut Terlawan II, hal ini dipertegas dalam Pasal 50 Undang-Undang No.1 Tahun 2004 Tentang Perbendaharaan Negara.

'Pihak mana pun dilarang melakukan penyitaan terhadap:

- a. uang atau barang berharga milik negara/daerah baik yang berada pada instansi Pemerintah maupun pada pihak ketiga;
- b. uang yang harus disetor oleh pihak ketiga kepada negara/daerah;
- c. barang bergerak milik negara/ daerah yang berada pada instansi Pemerintah maupun pada pihak ketiga;
- d. barang tidak bergerak dan hak kebendaan lainnya milik negara/daerah;
- e. barang milik pihak ketiga yang dikuasai oleh negara/daerah yang diperlukan untuk penyelenggaraan tugas pemerintahan.'

33. Bahwa untuk membuktikan batasan luas tanah dikenal setempat dengan nama Pasar Kemiri Muka Depok, yang terletak di Kelurahan Kemiri Muka, Kecamatan Beji, Kota Depok (dahulu dikenal dengan Kotif Depok), maka mohon untuk dipertimbangkan Persidangan Setempat, hal ini guna membuktikan adanya perbedaan dalam persetujuan lokasi dan ijin pembebasan lahan, sebagaimana Surat Keputusan Gubernur Jawa Barat No. 593.82/SK.216.8/AGR-DA/177-86, yaitu pada angka 2 adalah seluas 2.6 Ha dan berbeda dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.68 dengan Gambar situasi No.16527/1988 tertanggal 1 Oktober 1988 atas nama Terlawan dengan luas 28.916 M² atau Hektar 2 Hektar 8.916 M² ;

34. Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, maka Pelawan menolak dengan tegas sita eksekusi terhadap obyek eksekusi a quo, hal ini tanah berikut

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)



bangunan a quo bukanlah milik Terlawan, namun dalam hal ini milik negara (Terlawan II)

Bahwa berdasarkan uraian-uraian diatas, Maka Pelawan kepada Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Depok cq Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara perlawan a quo, untuk berkenan memutuskan sebagai berikut :

1. Menerima Perlawanan Pelawan ;
2. Menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang benar;
3. Membatalkan sita eksekusi sebagaimana penetapan eksekusi Ketua Pengadilan Negeri Depok tertanggal 21 Juni 2016, No. 04 / Pen. Pdt / Del / Eks.Peng/2015/PN.Dpk Jo No. 16/Pdt.Eks/2012/PN.Bgr Jo. No.36 /Pdt. G / 2009/PN.Bgr Jo No.256/Pdt/2010/PT.Bdg Jo. No.695K/Pdt/2011 Jo. No.476 PK/Pdt/2013 ;
4. Mengangkat sita eksekusi sebagaimana penetapan eksekusi Ketua Pengadilan Negeri Depok tertanggal 21 Juni 2016, No.04/ Pen. Pdt / Del / Eks.Peng/2015/PN.Dpk Jo No. 16/Pdt.Eks/2012/PN.Bgr Jo. No.36 /Pdt. G / 2009/PN.Bgr Jo No.256/Pdt/2010/PT.Bdg Jo. No.695K/Pdt/2011 Jo. No.476 PK/Pdt/2013 ;
5. Menetapkan biaya menurut ketentuan hukum

Atau apabila Ketua Pengadilan Negeri Kota Depok berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya. (ex aequo Et Bono).

Membaca surat jawaban dari Terlawan tertanggal 23 Juli 2018, yang telah menguraikan hal-hal sebagai berikut :

Bahwa Terlawan dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil Perlawanan Para Pelawan, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Terlawan.

Bahwa tidak dapat dibantah Terlawan adalah merupakan pemilik hak atas sebidang tanah berikut bangunan yang berdiri diatasnya, setempat dikenal sebagai Pasar Kemirimuka, terletak di Jln. Margonda Raya (belakang Mall Depok) Desa Kemirimuka, Kecamatan Beji, Kabupaten Daerah Tingkat II Bogor, Propinsi Jawa Barat (sekarang dikenal dengan Kelurahan Kemirimuka, Kecamatan Beji, Kota Depok, Propinsi Jawa Barat) berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.68/Desa Kemirimuka, Gambar Situasi No.16527/1988, tanggal 3 Oktober 1988, seluas 28.916 M², atas nama PT Petamburan Jaya Raya dan putusan Pengadilan Negeri Bogor Nomor 36/Pdt/G/2009/PN.Bgr. jo



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 256/Pdt/2010/PT.Bdg. jo. Putusan Mahkamah Agung RI dalam tingkat Kasasi Nomor 695K/Pdt/2011 jo. Putusan Mahkamah Agung RI dalam tingkat Peninjauan Kembali Nomor 476PK/Pdt/2013 yang telah berkekuatan hukum tetap.

Bahwa objek Perlawanan aquo sebagaimana kami kutip dari halaman 1 Perlawanan aquo yaitu sebagai berikut:

“Perlawanan Pihak Ketiga (Derden Verzet) terhadap Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Depok tertanggal 21 Juni 2016, Nomor 04/Pen.Pdt/Del/X.Peng/2015/PN.Dpk Jo. Nomor 16/Pdt.X/2012/PN.Bgr Jo. Nomor 36/Pdt.G/2009/PN.Bgr Jo. Nomor 256/Pdt/2010/PT.Bdg Jo. Nomor 695K/Pdt/2011 Jo. Nomor 476PK/Pdt/2013.”

Bahwa objek Perlawanan aquo salah, dan sama sekali tidak menyangkut mengenai PT Petamburan Jaya Raya, in casu Terlawan, **KARENA TAHUN PENETAPAN SALAH**, yaitu tahun 2015.

Bahwa seharusnya yang benar adalah tahun 2016, bukan tahun 2015. Objek penetapan yang berbeda tahun dapatlah dipastikan pihaknya pun berbeda, sehingga hal tersebut merupakan kesalahan objek yang sangat substansial. Dengan demikian Perlawanan aquo salah objek, sehingga haruslah ditolak atau setidak-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

Bahwa seandainya pun objek Perlawanan aquo “dianggap benar” –quod non Terlawan mohon menyampaikan eksepsi dan jawaban dalam pokok perkara terhadap Perlawanan Para Pelawan sebagaimana dikemukakan dibawah ini :

A. DALAM EKSEPSI

**MENGENAI EKSEPSI DISKUALIFIKASI IN PERSON
PARA PELAWAN TIDAK MEMPUNYAI LEGAL STANDING DALAM
MENGAJUKAN PERLAWANAN AQUO KARENA PARA PELAWAN
BUKANLAH MERUPAKAN PEMILIK YANG SAH ATAS SEBIDANG
TANAH BERIKUT BANGUNAN YANG BERDIRI DIATASNYA,
SETEMPAT DIKENAL SEBAGAI PASAR KEMIRIMUKA, TERLETAK DI
JLN. MARGONDA RAYA (BELAKANG MALL DEPOK) DESA
KEMIRIMUKA, KECAMATAN BEJI, KABUPATEN DAERAH TINGKAT II
BOGOR, PROPINSI JAWA BARAT (SEKARANG DIKENAL DENGAN
KELURAHAN KEMIRIMUKA, KECAMATAN BEJI, KOTA DEPOK,
PROPINSI JAWA BARAT).**

Halaman 16 dari 48 halaman putusan Nomor 200/PDT/2019/PT.BDG.



TIDAK DAPAT DIBANTAH, TERLAWAN ADALAH PEMILIK YANG SAH HAK ATAS TANAH TERSEBUT BERDASARKAN PUTUSAN PENGADILAN YANG BERKEKUATAN HUKUM TETAP DAN SERTIFIKAT HAK GUNA BANGUNAN NO.68/DESA KEMIRIMUKA, GAMBAR SITUASI NO.16527/1988, TANGGAL 3 OKTOBER 1988, SELUAS 28.916 M², ATAS NAMA PT PETAMBURAN JAYA RAYA.

1. Bahwa tidak terbantahkan lagi Terlawan adalah merupakan pemilik hak atas sebidang tanah berikut bangunan yang berdiri diatasnya, setempat dikenal sebagai Pasar Kemirimuka, terletak di Jln. Margonda Raya (belakang Mall Depok) Desa Kemirimuka, Kecamatan Beji, Kabupaten Daerah Tingkat II Bogor, Propinsi Jawa Barat (sekarang dikenal dengan Kelurahan Kemirimuka, Kecamatan Beji, Kota Depok, Propinsi Jawa Barat) berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.68/Desa Kemirimuka, Gambar Situasi No.16527/1988, tanggal 3 Oktober 1988, seluas 28.916 M², atas nama PT Petamburan Jaya Raya dan putusan Pengadilan Negeri Bogor Nomor 36/Pdt/G/2009/PN.Bgr. jo Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 256/Pdt/2010/PT.Bdg. jo. Putusan Mahkamah Agung RI dalam tingkat Kasasi Nomor 695K/Pdt/2011 jo. Putusan Mahkamah Agung RI dalam tingkat Peninjauan Kembali Nomor 476PK/Pdt/2013 yang telah berkekuatan hukum tetap. Oleh karenanya Para Pelawan jelas tidak memiliki legal standing dalam mengajukan Perlawanan aquo.
2. Bahwa pada halaman 1 Perlawanan aquo pada pokoknya menyatakan bahwa Para Pelawan mengajukan Perlawanan Pihak Ketiga (Derden Verzet) terhadap Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Depok tertanggal 21 Juni 2016, Nomor 04/Pen.Pdt/Del/X.Peng/2015/PN.Dpk Jo. Nomor 16 / Pdt. X / 2012/PN.Bgr Jo. Nomor 36/Pdt.G/2009/PN.Bgr Jo. Nomor 256/ Pdt/ 2010 / PT.Bdg Jo. Nomor 695K/Pdt/2011 Jo. Nomor 476PK/Pdt/2013.
3. Bahwa Pasal 195 ayat (6) HIR, menyatakan bahwa:

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

Halaman 17 dari 48 halaman putusan Nomor 200/PDT/2019/PT.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa melihat ketentuan-ketentuan diatas, sangatlah jelas Perlawanan Pihak Ketiga atas Eksekusi hanya dapat dilakukan oleh orang lain yang adalah merupakan pemilik yang sah atas objek yang di-eksekusi.
5. Bahwa apabila dicermati, tidak ada satupun dalil Para Pelawan yang men jelaskan bukti kepemilikan Para Pelawan terhadap hak atas tanah dan ba ngunan tersebut.
6. Bahwa justru kemudian Para Pelawan dalam Posita Angka 29 dan 32 pa da intinya menyebutkan bahwa tanah tersebut adalah aset milik Turut Terl awan II –quod non. Sehingga sangatlah jelas bahwa tanah tersebut buka nlah milik Para Pelawan karena Para Pelawan sendiri justru mendalilkan Turut Terlawan II sebagai pemilik tanah tersebut –quod non.
7. Bahwa M. Yahya Harahap dalam bukunya Hukum Acara Perdata, cetaka n keenam belas 2016, penerbit Sinar Grafika, halaman 111, pada intinya menyebutkan:

“Gugatan yang diajukan oleh orang yang tidak berhak atau tidak me miliki hak untuk itu, merupakan Gugatan yang mengandung cacat for mil error in persona dalam bentuk diskualifikasi in persona yaitu pihak yang bertindak sebagai Pelawan adalah orang yang tidak punya syar at untuk itu.”

8. Bahwa M. Yahya Harahap dalam bukunya Hukum Acara Perdata, cetaka n keenam belas 2016, penerbit Sinar Grafika, halaman 113, pada intinya menyebutkan:

“Bentuk kekeliruan apapun yang terkandung dalam gugatan, sam a-sama mempunyai akibat hukum:

- *gugatan dianggap tidak memenuhi syarat formil, oleh karena itu gugatan diskualifikasi mengandung cacat formil;*
- *akibat lebih lanjut, gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterim a (niet ontvankelijkeverklaard).”*

9. Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas, terbukti Para Pelawan tidak mempunyai legal standing dalam mengajukan Perlawanan aquo, sehingga Perlawanan aquo haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijkeverklaard*).

Halaman 18 dari 48 halaman putusan Nomor 200/PDT/2019/PT.BDG.

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)



MENGENAI EKSEPSI PERLAWANAN AQUO CACAT FORMIL KARENA DIAJUKAN BERDASARKAN SURAT KUASA KHUSUS YANG TIDAK SAH.

10. Bahwa Perlawanan aquo didaftarkan pada tanggal 11 April 2018 berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 5 April 2018 yang ditandatangani oleh Poltik Syahmawin Purba, Mulyadi, H.Zamaludin, Darul Muhsinin dan Salu m sebagai Pemberi Kuasa dalam 1 (satu) Surat Kuasa Khusus (tidak terpisah).
11. Bahwa Surat Kuasa Khusus tersebut telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Depok dengan nomor **258/SK/Pdt/2018/PN.DPK tanggal 11 April 2018.**
12. Bahwa kemudian, pada persidangan pertama Kamis, 28 Juni 2018 Kuasa Para Pelawan, memasukkan Surat Kuasa Khusus baru **dengan tanggal yang sama dengan Surat Kuasa Khusus sebelumnya yaitu 5 April 2018 (padahal Surat Kuasa Khusus tersebut bukan dibuat pada tanggal 5 April 2018)**, dikarenakan salah satu pemberi kuasa sebelumnya yaitu Poltik Syahmawin Purba mencabut kuasanya sehingga tidak lagi menjadi salah satu pihak pemberi kuasa.
13. Bahwa Para Pelawan memberikan kuasa dalam 1 (satu) surat kuasa (tidak terpisahkan masing-masing pemberi kuasa), dengan demikian apabila salah satu pihak pemberi kuasa mencabut kuasanya, berakibat hukum surat kuasa tersebut menjadi batal.
14. Bahwa Pasal 1813 Kitab Undang-undang Hukum Perdata pada intinya menyebutkan:
“Pemberian kuasa berakhir: dengan ditariknya kembali kuasanya si kuasa; dengan pemberitahuan penghentian kuasanya oleh si kuasa; dengan meninggalnya, pengampuannya, atau pailitnya si pemberi kuasa maupun si kuasa; dengan perkawinannya si perempuan yang memberikan atau menerima kuasa.”
15. Bahwa Surat Kuasa Khusus yang baru dimasukkan tersebut terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Depok dengan nomor **412/ SK/ Pdt /2018/PN.DPK tanggal 28 Juni 2018.**
16. Bahwa dengan demikian tanggal pendaftaran Surat Kuasa Khusus baru tersebut dilakukan setelah Perlawanan aquo terdaftar di kepaniteraan Pen



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

gadilan Negeri Depok yaitu pada tanggal 11 April 2018 dengan nomor register perkara 81/PDT.PLW/2018/PN.DPK.

17. Bahwa meskipun tanggal Surat Kuasa Khusus yang baru yang teregister dengan nomor 412/SK/Pdt/2018/PN.DPK **dibuat sama** dengan Surat Kuasa Khusus yang lama yang teregister dengan nomor 258/SK/Pdt/2018/PN.DPK yang telah terdaftar di kepaniteraan Pengadilan Negeri Depok pada 11 April 2018, Perlawanan aquo tetaplah cacat formil dikarenakan pendaftaran Surat Kuasa Khusus Nomor 412/SK/Pdt/2018/PN.DPK tersebut ke Kepaniteraan Pengadilan Negeri Depok dilakukan setelah Perlawanan aquo terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Depok.
18. Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas, Perlawanan aquo cacat formil. Oleh karenanya, sudah seharusnya Perlawanan aquo dinyatakan tidak sah dan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijkverklaard*).

MENGENAI EKSEPSI PERLAWANAN AQUO KABUR DAN TIDAK JELAS (EXCEPTIO OBSCUR LIBEL) KARENA OBJEK PERLAWANAN AQUO TIDAK PERNAH ADA, BAHWA KALAUPUN DIANGGAP ADA/ SAMA –QUOD NON, OBJEK PERLAWANAN TERSEBUT SALAH OBJEK.

19. Bahwa Perlawanan aquo diajukan terhadap Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Depok tertanggal 21 Juni 2016 No.04 /Pen. Pdt/ Del/ X. Peng / 2015/PN.Dpk Jo. No.16/Pdt.X/2012/PN.Bgr Jo. No.36/Pdt.G/2009/PN.Bgr Jo. No.256/Pdt/2010/PT.Bdg Jo. No.695K/Pdt/2011 Jo. No.476PK /Pdt /2013 oleh Para Pelawan sebagaimana yang tertulis di halaman 1 Perlawanan aquo.
20. Bahwa saat Terlawan mencari objek dari Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Depok tertanggal 21 Juni 2016 No.04 /Pen. Pdt / **Del /X. Peng /2015/PN.Dpk Jo. No.16/Pdt.X/2012/PN.Bgr Jo. No. 36/Pdt.G/2009/PN.Bgr Jo. No.256/Pdt/2010/PT.Bdg Jo. No. 695K/Pdt/2011 Jo. No.476PK/Pdt/2013, Terlawan tidak menemukan Penetapan tersebut.**
21. Bahwa yang ada adalah Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Depok tertanggal 21 Juni 2016 No.04/Pen.Pdt/**Del.Eks.Peng/2016**/PN.Dpk Jo. No.16/Pdt.Eks/2012/PN.Bgr Jo. No.36/Pdt.G/2009/PN.Bgr Jo. No.256 /Pdt /2010/PT. Bdg Jo. No. 695K/Pdt/2011 Jo. No. 476PK / Pdt/2013 mengenai Pelaksanaan Eksekusi.

Halaman 20 dari 48 halaman putusan Nomor 200/PDT/2019/PT.BDG.



22. Bahwa terhadap dua penetapan tersebut diatas terdapat perbedaan di tahun penetapan dan penulisan nomor penetapan, hal tersebut menjadikan objek perlawanan yang diajukan oleh Para Pelawan tidak pernah ada atau setidaknya objek perlawanannya salah.
23. Bahwa M. Yahya Harahap dalam bukunya Hukum Acara Perdata, cetakan ke-enam belas tahun 2016, penerbit Sinar Grafika, halaman 448, pada intinya menyebutkan:
- “Yang dimaksud dengan obscuur libel, surat gugatan Pelawan tidak terang atau isinya gelap (onduidelijk). Disebut juga, formulasi gugatan yang tidak jelas. Padahal agar gugatan memenuhi syarat formil, dalil gugatan harus terang dan jelas atau tegas (duidelijk).”*
24. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, jelas bahwa Perlawanan aquo tidak jelas dan kabur (*obscur libel*) karena objek Perlawanan aquo tidak pernah ada sehingga menurut hemat kami Perlawanan Para Pelawan aquo haruslah ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijkverklaard*).
25. Bahwa kemudian apabila objek Perlawanan Para Pelawan aquo akhirnya dianggap sebagai Perlawanan atas Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Depok tertanggal 21 Juni 2016 No. 04/Pen.Pdt/Del.Eks.Peng/2016/PN.Dpk Jo. No.16/Pdt.Eks/2012/PN.Bgr Jo. No. 36/Pdt.G/2009/PN.Bgr Jo. No. 256/Pdt/2010/PT.Bdg Jo. No. 695K/Pdt/2011 Jo. No. 476PK/Pdt/2013 –quad non, Para Pelawan mohon menyampaikan Eksepsinya seperti dibawah ini.
26. Bahwa dalam Petitum Angka 3 Perlawanan aquo, Para Pelawan meminta agar Pengadilan Negeri Depok membatalkan **Sita Eksekusi** sebagaimana penetapan eksekusi Ketua Pengadilan Negeri Depok tertanggal 21 Juni 2016 No.04/Pen.Pdt/Del/X.Peng/2015/PN.Dpk Jo. No. 16/Pdt.X/2012/PN.Bgr Jo. No. 36/Pdt.G/2009/PN.Bgr Jo. No. 256/Pdt/2010/PT.Bdg Jo. No. 695 K /Pdt / 2011 Jo. No.476PK/Pdt/2013.
27. Bahwa dalam Petitum Angka 4 Perlawanan aquo, Para Pelawan meminta agar Pengadilan Negeri Depok mengangkat **Sita Eksekusi** sebagaimana penetapan eksekusi Ketua Pengadilan Negeri Depok tertanggal 21 Juni 2016 No. 04/Pen.Pdt/Del/X.Peng/2015/PN.Dpk Jo. No. 16/Pdt.X/2012/PN.Bgr Jo. No.36/Pdt.G/2009/PN.Bgr Jo. No. 256/Pdt/2010/PT.Bdg Jo. No. 695K / Pdt / 2011 Jo. No.476PK/Pdt/2013.

Halaman 21 dari 48 halaman putusan Nomor 200/PDT/2019/PT.BDG.



28. Bahwa Terlawan mohon mengutip isi Penetapan Ketua Pengadilan Negeri i Depok tertanggal 21 Juni 2016 No. 04/Pen.Pdt/Del.Eks.Peng/2016/PN. Dpk Jo. No. 16/Pdt.Eks/2012/PN.Bgr Jo. No. 36/Pdt.G/2009/PN.Bgr Jo. N o. 256 /Pdt/2010/PT.Bdg Jo. No. 695K/Pdt/2011 Jo. No.476PK/Pdt/2013 yaitu sebagai berikut:

PENETAPAN

Mengabulkan permintaan bantuan Pelaksanaan Pengosongan / Penyerahan dari Ketua Pengadilan Negeri Bogor tersebut diatas;

- *Memerintahkan kepada Panitera Pengadilan Negeri Depok atau jika ia berhalangan, maka ditunjuk: Sdr. JAROT PANGESTU, SH. Jurusita pada Pengadilan Negeri Depok supaya disertai 2 (dua) orang saksi yang telah memenuhi syarat menurut hukum sebagaimana termuat dalam pasal 197 (6) HIR. Untuk melaksanakan Eksekusi pengosongan / Penyerahan terhadap:*

"Sebidang tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya, setempat dikenal sebagai Pasar Kemiri Muka terletak di jalan. Margonda Raya (Belakang Mall Depok) Desa Kemirimuka Kecamatan Beji, Kabupaten Daerah tingkat II Bogor Propinsi Jawa Barat (sekarang dikenal dengan kelurahan Kemirimuka Kecamatan Beji, Kota Depok Propinsi Jawa Barat) berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.68/ Desa Kemirimuka, Gambar Situasi No.16527/1988, tanggal 03 Oktober 1988, seluas : 28.916 M2 atas nama PT. Petamburan Jaya Raya, dengan batas-batas :

Sebelah Utara : pagar dinding beton/apartemen

Sebelah Timur : pagar dinding beton/mall Depok/selokan

Sebelah Selatan : rumah penduduk

Sebelah Barat : selokan dan pagar PJKA

dari penguasaan Para Termohon Eksekusi atau orang lain yang mendapatkan Hak daripadanya dan menyerahkan kepada Pemohon Eksekusi atau kuasanya yang sah, jika perlu bantuan Polisi dan aparat Pemerintah lainnya;

- *Memerintahkan agar salinan resmi Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Depok dan asli berita acara Eksekusi Pengosongan /*



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penyerahan yang telah dilaksanakan sebagaimana mestinya, agar dikirimkan ke Pengadilan Negeri Bogor;

- *Menetapkan pula biaya-biaya yang timbul dalam penetapan ini menurut hukum;*

29. Bahwa sangatlah jelas bahwa isi Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Depok tertanggal 21 Juni 2016 No. 04/ Pen. Pdt/ Del. Eks.Peng /**2016**/PN.Dpk Jo. No.16/Pdt.Eks/2012/PN.Bgr Jo. No. 36/Pdt.G /2009/PN.Bgr Jo. No. 256 /Pdt / 2010/PT.Bdg Jo. No. 695K/Pdt/2011 Jo. No.476PK/Pdt/2013 **bukanlah Penetapan Sita Eksekusi sebagaimana yang disebutkan oleh Para Pelawan dalam Perlawanan Aquo melainkan merupakan Penetapan Pelaksanaan Eksekusi.**

30. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, jelas bahwa Perlawanan aquo tidak jelas dan kabur (obscuur libel) karena Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Depok tertanggal 21 Juni 2016 No.04 /Pen.Pdt /Del. Eks. Peng /**2016** /PN.Dpk Jo. No.16/Pdt.Eks/2012/PN.Bgr Jo. No. 36/Pdt.G/2009/PN.Bgr Jo. No.256/Pdt/2010/PT.Bdg Jo. No. 695K/Pdt/2011 Jo. No.476PK/Pdt/2013 bukan merupakan Penetapan Sita Eksekusi melainkan Penetapan Pelaksanaan Eksekusi sehingga menurut hemat kami Perlawanan Para Pelawan aquo haruslah ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*niet onvankelijkverklaard*).

MENGENAI EKSEPSI PERLAWANAN AQUO KABUR DAN TIDAK JELAS (EXCEPTIO OBSCUUR LIBEL) KARENA DALIL POSITA PERLAWANAN AQUO SALING BERTENTANGAN SATU SAMA LAIN.

31. Bahwa dalam Perlawanan aquo, Para Pelawan pada intinya menyatakan bahwa Para Pelawan memiliki hak atas dasar jual-beli, akan tetapi didalam Positanya yang lain Para Pelawan menyatakan bahwa tanah tersebut adalah milik Turut Terlawan II.

32. Bahwa dengan demikian dalil Posita Perlawanan aquo saling bertentangan satu sama lain.

33. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, jelas bahwa Perlawanan aquo tidak jelas dan kabur (obscuur libel), sehingga menurut hemat kami Perlawanan Para Pelawan aquo haruslah ditolak atau setidaknya dinyatakan akan tidak dapat diterima (*niet onvankelijkverklaard*).

B. DALAM POKOK PERKARA

Halaman 23 dari 48 halaman putusan Nomor 200/PDT/2019/PT.BDG.

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

34. Bahwa apa yang telah dikemukakan Terlawan dalam bagian eksepsi tersebut diatas mohon dianggap dikemukakan dan termasuk pula dalam bagian pokok perkara ini.
35. Bahwa Terlawan menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Perlawanan Para Pelawan aquo, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Terlawan.
36. Bahwa tidak terbantahkan Terlawan adalah merupakan pemilik hak atas sebidang tanah berikut bangunan yang berdiri diatasnya, setempat dikenal sebagai Pasar Kemirimuka, terletak di Jln. Margonda Raya (belakang Mall Depok) Desa Kemirimuka, Kecamatan Beji, Kabupaten Daerah Tingkat II Bogor, Propinsi Jawa Barat (sekarang dikenal dengan Kelurahan Kemirimuka, Kecamatan Beji, Kota Depok, Propinsi Jawa Barat) berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.68/Desa Kemirimuka, Gambar Situasi No.16527/1988, tanggal 3 Oktober 1988, seluas 28.916 M², atas nama PT Petamburan Jaya Raya dan putusan Pengadilan Negeri Bogor Nomor 36/Pdt/G/2009/PN.Bgr. jo Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 256/Pdt/2010/PT.Bdg. jo. Putusan Mahkamah Agung RI dalam tingkat Kasasi Nomor 695K/Pdt/2011 jo. Putusan Mahkamah Agung RI dalam tingkat Peninjauan Kembali Nomor 476PK/Pdt/2013 yang telah berkekuatan hukum tetap.
37. Bahwa pada Posita angka 29 halaman 17 Perlawanan aquo, Para Pelawan pada intinya menyatakan bahwa tanah berikut bangunan sebagai objek eksekusi adalah milik negara dan/atau aset Turut Terlawan II. –quod non
38. Bahwa pada Posita angka 31 huruf b halaman 17 Perlawanan aquo, Para Pelawan pada intinya menyatakan bahwa tanah dalam objek eksekusi aquo merupakan tanah negara. –quod non
39. Bahwa pada Posita angka 32 halaman 18 Perlawanan aquo, Para Pelawan pada intinya menyatakan bahwa objek eksekusi tanah dan bangunan aquo merupakan milik Turut Terlawan II. –quod non
40. Bahwa dengan demikian, dengan sendirinya Para Pelawan dengan tegas telah mengakui bahwa Para Pelawan **bukanlah pemilik** hak atas tanah dan bangunan objek eksekusi.

Halaman 24 dari 48 halaman putusan Nomor 200/PDT/2019/PT.BDG.

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)



41. Bahwa karena Para Pelawan bukanlah pemilik hak atas tanah dan bangunan objek eksekusi, maka Para Pelawan **haruslah dinyatakan sebagai Pelawan yang tidak benar.**
42. Bahwa karena Para Pelawan adalah Pelawan yang tidak benar, maka seluruh Petitum Perlawanan aquo haruslah ditolak.
43. Bahwa dengan demikian seluruh dalil-dalil Para Pelawan yang menyatakan bahwa Para Pelawan memiliki hak atas tanah maupun bangunan objek eksekusi telah terbantahkan dan haruslah ditolak seluruhnya.
44. Bahwa segala sesuatu mengenai substansi, pokok perkara tentang hak atas tanah dan bangunan milik Terlawan tersebut, sudah tidak dapat lagi di permasalahkan dalam Perlawanan aquo, karena telah diperiksa dan diputus dalam perkara terdahulu yang telah berkekuatan hukum tetap.
45. Bahwa apabila diperhatikan secara seksama Perlawanan Para Pelawan aquo mengacu kepada Perjanjian No.644.1/04/PRJN/Huk/1987, tanggal 27 Februari 1987, tentang Kerjasama Antar Pemerintah Kabupaten Daerah Tingkat II Bogor dengan PT Petamburan Jaya Raya Dalam Pembangunan Pusat Perbelanjaan di Kota Administratif Depok (sekarang berganti menjadi Kotamadya Depok) dan berikut 2 (dua) kali Perubahan/Adendum Perjanjian masing-masing No. 644.1/11/PRJN/Huk/1988, tanggal 16 Desember 1987 dan No. 644.1/09/PRJN/Huk/1988, tanggal 03 Oktober 1988.
46. Bahwa dengan demikian, Perlawanan Para Pelawan aquo hanya ingin mengulangi pokok perkara terdahulu in casu putusan Pengadilan Negeri Bogor Nomor 36/Pdt/G/2009/PN.Bgr. jo Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 256/Pdt/2010/PT.Bdg. jo. Putusan Mahkamah Agung RI dalam tingkat Kasasi Nomor 695K/Pdt/2011 jo. Putusan Mahkamah Agung RI dalam tingkat Peninjauan Kembali Nomor 476PK/Pdt/2013 yang telah berkekuatan hukum tetap.
47. Bahwa karena Para Pelawan adalah Pelawan yang tidak benar, dan substansi Perlawanan aquo adalah merupakan pengulangan dari perkara terdahulu, maka demi hukum Perlawanan aquo haruslah ditolak.
48. Bahwa kami mensomir Para Pelawan untuk membuktikan bahwa hak atas tanah dan bangunan objek eksekusi adalah merupakan milik Para Pelawan.
49. Bahwa pasal 163 HIR berbunyi sebagai berikut:

Halaman 25 dari 48 halaman putusan Nomor 200/PDT/2019/PT.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

“barangsiapa yang mengatakan ia mempunyai hak, atau menyebutkan suatu kejadian untuk meneguhkan haknya itu, atau untuk membantah hak orang lain, maka orang itu harus membuktikan adanya hak itu atau adanya kejadian itu.”

50. Bahwa lagipula objek Perlawanan Para Pelawan aquo salah, yaitu karena a:

50.1 Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Depok tertanggal 21 Juni 2016 No.04/Pen.Pdt/Del/X.Peng/2015/PN.Dpk Jo. No.16/ Pdt.X/ 2012/PN. Bgr Jo. No.36/Pdt.G/2009/PN.Bgr Jo. No. 256/Pdt/2010/PT.Bdg Jo. No. 695K/Pdt/2011 Jo. No. 476PK/Pdt/2013 tidak pernah ada, karena penulisan nomor dan tahun penetapannya salah;

50.2 Apabila dianggap benar penulisan nomor dan tahun penetapan tersebut –quod non, Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Depok tertanggal 21 Juni 2016 No. 04/Pen.Pdt/Del.Eks.Peng/2016/PN.Dpk Jo. No. 16/Pdt.Eks/2012/PN.Bgr Jo. No. 36/Pdt.G/2009/PN.Bgr Jo. No. 256/Pdt/2010/PT.Bdg Jo. No.695K/Pdt/2011 Jo. No. 476PK /Pdt / 2013 **bukanlah Penetapan Sita Eksekusi sebagaimana yang disebutkan oleh Para Pelawan dalam Perlawanan Aquo melainkan merupakan Penetapan Pelaksanaan Eksekusi.**

51. Bahwa dengan demikian Petitum Perlawanan Para Pelawan angka 3 dan angka 4 haruslah ditolak.

52. Bahwa Posita angka 20, 25, 26, dan 28 Perlawanan aquo haruslah ditolak karena mengenai hal tersebut telah dipertimbangkan pada halaman 48 Putusan Peninjauan Kembali Nomor 476PK/Pdt/2013 tanggal 4 April 2014 yang pada pokoknya menyatakan sebagai berikut:

*“Bahwa terbukti Terlawanlah sebagai pihak yang telah memblokir permohonan perpanjangan SHGB objek sengketa pada tahun 2004, sehingga BPN tidak dapat memperpanjang SHGB milik Pelawan, meskipun sudah diajukan Permohonan Perpanjangan, sementara tidak ada bukti kepemilikan Terlawan atas objek sengketa, **malahan terbukti Terlawan telah berusaha mencaplok objek sengketa dengan dalih penyerahan dari Pemda Kabupaten Bogor, padahal –quod non,** maka penyerahan tersebut adalah melawan hukum karena pada waktu itu objek adalah milik Pelawan sesuai SHGB Nomor 68/Desa Kemi rimuka.*

Halaman 26 dari 48 halaman putusan Nomor 200/PDT/2019/PT.BDG.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa perolehan hak oleh Pelawan dahulu dilakukan dengan cara memberikan ganti kerugian kepada para pemilik semula, setelah Pelawan mendapat izin prinsip dari pemerintah, oleh karena itu dengan berakhirnya SHGB tidak serta merta objek sengketa dapat diambil alih oleh Terlawan, karena objek sengketa bukan tanah negara bebas."

53. Bahwa Terlawan yang dimaksud dalam pertimbangan halaman 48 Putusan Peninjauan Kembali Nomor 476PK/Pdt/2013 tanggal 4 April 2014 adalah Turut Terlawan II.

54. Bahwa Terlawan menolak dengan tegas dalil perubahan Perlawanan Para Pelawan angka 33 yang pada pokoknya meminta persidangan setempat, karena sebagaimana telah Terlawan tegaskan diatas bahwa terkait dengan substansi pokok perkara terdahulu, termasuk mengenai luas objek sengketa, sudah tidak dapat lagi diperdebatkan dalam Perlawanan aquo.

55. Bahwa oleh karenanya permohonan Para Pelawan aquo untuk melakukan persidangan setempat haruslah ditolak.

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, sudilah kiranya Majelis Hakim yang memeriksa perkara aquo pada Pengadilan Negeri Depok berkenan untuk memutus perkara ini sebagai berikut:

I. Dalam Eksepsi

1. Menerima Eksepsi Terlawan untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Perlawanan Para Pelawan aquo tidak dapat diterima.

II. Dalam Pokok Perkara

1. Menolak Perlawanan Para Pelawan aquo untuk seluruhnya;
2. Menghukum Para Pelawan untuk membayar biaya perkara aquo.

Atau, apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok memeriksa perkara aquo berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Membaca surat jawaban dari Turut Terlawan II tertanggal 30 Juli 2018, yang telah menguraikan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa Pasar Kemiri Muka adalah asset yang diserahkan oleh Pemerintah Kabupaten Tingkat II Bogor kepada Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Depok berdasarkan Berita Acara Serah Terima Asset Pemerintah

Halaman 27 dari 48 halaman putusan Nomor 200/PDT/2019/PT.BDG.

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

Kabupaten Bogor Kepada Pemerintah Kota Depok Tahap I Nomor:011/300
BPKAD Nomor: 030/1159-Umum pada tahun 2001.

2. Bahwa benar pada tanggal 30 September 2015, Ketua Pengadilan Negeri Depok telah mengeluarkan Penetapan Nomor: 04 /Pen .Pdt /Del. Sita.Eks / 2015/PN.Dpk Jo. No. 16/Pdt/Eks/2012/PN.Bgr Jo. No. 36/Pdt.G/2009/PN.Bgr;
3. Bahwa penetapan Ketua Pengadilan Negeri Depok tersebut didasarkan pada:
 - 3.1. Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bogor telah mengeluarkan Penetapan No. 16/Pdt/Eks/2012/PN.Bgr Jo. No. 36/Pdt.G/2009/PN.Bgr.
 - 3.2. Putusan Pengadilan Negeri Bogor Nomor:36/Pdt.G/2009/PN.Bgr tertanggal 29 Maret 2010 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Bandung No. 256/Pdt.g/2010/PT.Bdg tertanggal 5 Oktober 2010 Jo. Putusan kasasi Mahkamah Agung RI No. 695K/Pdt/2012 Tertanggal 9 Februari 2012 Jo. Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung RI Nomor: 476PK / Pdt/2013 tertanggal 4 April 2014.
 - 3.3. Bahwa isi dari putusan tersebut intinya adalah:

Menyatakan batal demi hukum Surat Perjanjian No. 644 .1/ 04 / PRJN / Huk/1987 tanggal 27 Februari 1987, Tentang Kerjasama Antara Pemerintah Kabupaten Daerah Tingkat II Bogor dengan PT.Petamburan Jaya Raya dalam pembangunan pusat perbelanjaan di kota administratif Tingkat II Depok (sekarang berganti menjadi kotamadya Depok) dan berikut 2 (dua) kali Perubahan Addendum Perjanjian masing-masing: 644.1/11/PRJN/Huk/1988, tanggal 16 Desember 1987 dan No.644.1 /09/PRJN/Huk/1988, Tanggal 03 Oktober 1988
4. Bahwa Pasar Kemiri Muka adalah asset yang diserahkan oleh Pemerintah Kabupaten Tingkat II Bogor kepada Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Depok berdasarkan Berita Acara Serah Terima Asset Pemerintah Kabupaten Bogor Kepada Pemerintah Kota Depok Tahap I Nomor:011/300 BPKAD Nomor: 030/1159-Umum pada tahun 2001.
5. Bahwa yang menjadi dasar Pasar Kemiri Muka dijadikan menjadi aset oleh Turut Terlawan I, adalah

Halaman 28 dari 48 halaman putusan Nomor 200/PDT/2019/PT.BDG.

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

- 5.1. Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa barat Nomor 593.82/SK.216.S/AGR-DA/177-86 tanggal 26 Desember 1986 tentang Persetujuan Lokasi Izin Pembebasan Tanah Seluas \pm 5 Ha terletak di Desa Kemiri Muka Kecamatan beji Kotip Depok Kabupaten Daerah Tingkat II Bogor untuk pembangunan Pasar Depok Lama atas nama PT. Petamburan Jaya Raya tanggal 26 Desember 1986.
- 5.2. Bahwa dalam Surat Keputusan Kepala Daerah Tingkat I Jawa Barat Nomor 593.82/SK.216.S/AGR-DA/177-86 tanggal 26 Desember 1986 dalam pada ayat 4 pada bagian Menimbang menyebutkan mengenai:
- "Bahwa dari Luas tanah \pm 5 Ha yang dimohon, seluas 2,4 Ha langsung dikelola oleh pemohon untuk pembangunan pertokoan, sedangkan sisanya seluas 2,6 Ha diperuntukkan Pembangunan Pasar Depok Lama dan Pasar Inpres dimana setelah jangka waktu 5 (lima) tahun tanah seluas 2,6 ha tersebut harus dilepaskan haknya kepada Pemerintah Daerah Kabupaten DT. II Bogor".
- 5.3. Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa barat Nomor 593.82/SK.303.S/AGR-DA/289-89 tanggal 31 Maret 1989 tentang Perpanjangan masa berlakunya Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa barat Nomor 593.82/SK.216.S/AGR-DA/177 86 tanggal 26 Desember 1986 tentang Surat Keputusan Kepala Daerah Tingkat I Jawa Barat tentang Persetujuan Lokasi Izin Pembebasan Tanah Seluas \pm 5 Ha terletak di Desa Kemiri Muka Kecamatan beji Kotip Depok Kabupaten Daerah Tingkat II Bogor untuk pembangunan Pasar Depok Lama atas nama PT. Petamburan Jaya Raya.
- 5.4. Bahwa dalam Surat Keputusan Kepala Daerah Tingkat I Jawa Barat Nomor 593.82/SK.303.S/AGR-DA/289-89 tanggal 31 Maret 1989, yang dalam klausulnya pada bagian Menimbang, menyebutkan mengenai:
1. Bahwa dari tanah seluas \pm 5 Ha yang diberikan Izin Lokasi dan Pembebasan Tanah kepada Pemohon, ternyata sampai berakhirnya masa berlakunya baru berhasil membebaskan tanah seluas \pm 4,5 Ha sebagai akibat lamanya proses inventarisasi dan musyawarah ganti rugi, sehingga untuk sisanya seluas \pm 5.000

Halaman 29 dari 48 halaman putusan Nomor 200/PDT/2019/PT.BDG.

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)



M2 kepada Pemohon dipandang perlu diberikan perpanjangan masa berlaku Izin Lokasi dan Pembebasan Tanahnya untuk jangka waktu 6 (enam) bulan lagi guna penyelesaian pembebasan tanah dan pembangunan fisiknya.

2. Bahwa mengingat luas tanah yang belum terbebaskan adalah relatif kecil maka perpanjangan yang dimaksud pada butir 1 di atas perlu ditetapkan merupakan perpanjangan yang terakhir.

6. Bahwa untuk menindaklanjuti terhadap Surat keputusan tersebut Turut Terlawan I dan Terlawan sepakat untuk membuat Surat Perjanjian Nomor 644.1/04/PRJN/Huk/1987 tanggal 27 Februari 1987 yang di adenddum terkair kali dengan Surat Perjanjian Nomor: 644.1/09/PRJN/Huk/1988.

Bahwa pada Pasal 9 Surat Perjanjian Nomor 644.1/04/PRJN/Huk/1987 tanggal 27 Februari 1987 berbunyi:

1. Pihak Kedua diwajibkan menyerahkan Hak Pengelolaan atau Kios/Los berikut sarana lainnya kepada Pihak Pertama setelah pembangunan selesai secara keseluruhan
2. Pihak Kedua berkewajiban menyerahkan fisik bangunan serta sarana lainnya kepada Pihak Pertama setelah selesai pembayaran angsuran dari para pedagang pemakai kios/Los selambat-lambatnya 3 (tiga) tahun sejak di tanda-tangani Surat Perjanjian Ini
3. Pihak Kedua berkewajiban menyerahkan hak tanah yang diperuntukkan pembangunan Pasar Depok Lama dan Pasar Inpres kepada Pihak Pertama dalam
7. Bahwa dikarenakan adanya pertimbangan lainnya maka pada tanggal 21 April 1992 Terlawan dan Turut Terlawan I membuat Surat Perjanjian Nomor 641.1/05/PRJN/Huk/1992 tanggal 21 April 192 tentang Kerjasama antara Pemerintah Kabupaten Daerah Tingkat II Bogor dengan PT. Petamburan Jaya Raya dalam pembangunan Awning Ke 5 di Pasar Kemiri Muka Kotip Depok Kabupaten Bogor.
8. Bahwa Terlawan seharusnya sudah menyerahkan tanah dan bangunan seluas 2,6 Ha kepada Turut Terlawan I sesuai dengan Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Barat Nomor 593.82/SK.303.S/AGR-DA/289-89 Jo Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa barat Nomor 593.82/SK.303.S/AGR-DA/289-89 Jo. Surat Perjanjian Nomor 644. 1/ 04 / PRJN/Huk/1987 tanggal 27 Februari

Halaman 30 dari 48 halaman putusan Nomor 200/PDT/2019/PT.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1987 yang di adenddum terakhir kali dengan Surat Perjanjian Nomor: 644.1/09/PRJN/Huk/1988 kepada Turut Terlawan I.

9. Bahwa dengan berlakunya pada Undang-Undang Nomor 15 Tahun 1999 Tentang Pembentukan Kotamadya Daerah Tk. II Depok dan Kotamadya Daerah Tk. II Cilegon maka segala ketentuan mengenai asset yang berada di wilayah Turut Terlawan II wajib diserahkan oleh Turut Terlawan I kepada Turut Terlawan II, hal ini sesuai dengan Pasal 15 Undang-Undang Nomor 15 Tahun 1999.
10. Bahwa untuk menindaklanjuti amanat yang ada dalam Pasal 15 Undang-Undang Nomor 15 Tahun 1999 Tentang Pembentukan Kotamadya Daerah Tk. II Depok dan Kotamadya Daerah Tk. II Cilegon segala asset yang berada di wilayah Turut Terlawan II diserahkan oleh Turut Terlawan I, hal ini ditandai dengan dibuatnya . Berita Acara Serah Terima Nomor: 011/300-BPKAD Nomor: 030/II 59-Umum tanggal 3 Oktober 2001 tentang serah terima aset milik Pemerintah Kabupaten Bogor kepada Pemerintah Korta Depok Tahap I.
11. Menanggapi dalil PELAWAN pada angka 13 sampai dengan angka 15.
 - a Bahwa benar diatas tanah Pasar Kemiri Muka telah berdiri bangunan yang dibiayai oleh APBD Pemerintah Kota Depok dan terinventarisasi sebagai aset yang dimiliki oleh Pemerintah Kota Depok, yaitu:
 - 1) Pembangunan Jalan Alternatif untuk masuk dan keluar kendaraan pengangkut barang-barang dari jalan keluar Pasar Kemirimuka.
 - 2) Pembangunan saluran air dan drainase, untuk mencegah terjadinya banjir dilokasi pasar mengingat Pembangunan Pasar Kemirimuka yang dilakukan oleh Pelawan pada saat itu posisinya lebih rendah dari sungai yang merupakan batas sebelah timur pasar.
 - 3) Bahwa selain daripada pembangunan sarana dan prasarana tersebut, Pemerintah Kota Depok telah membangun kembali sebagian bangunan berupa kios dan los di Pasar Kemirimuka yang pada tanggal 24 Agustus 2005 telah mengalami musibah kebakaran, Adapun banyaknya kios dan los yang dibangun kembali adalah sebanyak 595 unit, dengan rincian sebagai berikut:
 - Kios Blok D = 115 Unit.
 - Kios Blok E = 192 Unit Los.

Halaman 31 dari 48 halaman putusan Nomor 200/PDT/2019/PT.BDG.

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

- Blok F = 288 Unit.

b. Bahwa tindakan Turut Terlawan II merenovasi dan membangun kembali Pasar Kemiri Muka adalah wujud Turut Terlawan II dalam hal pemeliharaan aset Negara dan merupakan amanat dari:

- 1) Pasal 15 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor: 15 Tahun 1999 tentang Pembentukan Kotamadya Daerah Tingkat II Depok dan Kotamadya Daerah Tingkat II Cilegon.
- 2) Berita Acara Serah Terima Nomor: 011/300-BPKAD Nomor: 030/II 59-Umum tanggal 3 Oktober 2001 tentang serah terima aset milik Pemerintah Kabupaten Bogor kepada Pemerintah Kota Depok Tahap I

c. Bahwa Turut Terlawan II keberatan terhadap penetapan ketua Pengadilan Negeri Depok Nomor: 04/Pen.Pdt/Del.Sita.Eks/2015/PN.Dpk Jo. No.16 /Pdt /Eks/2012/PN.Bgr Jo. No. 36/Pdt.G/2009/PN.Bgr Tanggal 30 September 2015, karena sejak diserahkannya Pasar Kemiri Muka oleh Turut Terlawan I kepada Turut Terlawan dengan berdasarkan pada Undang-Undang Nomor 15 Tahun 1999 Tentang Pembentukan Kotamadya Daerah Tk. II Depok dan Kotamadya Daerah Tk. II Cilegon Jo. Berita Acara Serah Terima Nomor: 011/300-BPKAD Nomor: 030/II 59-Umum tanggal 3 Oktober 2001 tentang serah terima aset milik Pemerintah Kabupaten Bogor kepada Pemerintah Kota Depok Tahap I, Perawatan, Pengelolaan bangunan Pasar Kemiri Muka dilakukan oleh Turut Terlawan II dengan demikian jelas bahwa obyek Aquo merupakan aset milik Pemerintah Kota Depok sepenuhnya.

12. Menanggapi dalil PELAWAN pada angka 20 sampai dengan angka 25

a. Bahwa setelah Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Barat Nomor: 593.82/SK.216.S/AGR-DA/177-86 tentang Persetujuan Lokasi dan Izin Pembebasan Tanah Seluas \pm 5 Ha, terletak di desa Kemirimuka Kecamatan Beji Kotif Depok Kabupaten Daerah Tingkat II Bogor untuk pembangunan Pasar Depok Lama atas nama PT. Petamburan Jaya Raya, pada bulan Oktober 1988 terbit Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 68 Kemiri Muka dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 69 Kemiri Muka atas nama Terlawan terbit dan tercatat di Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor.

Halaman 32 dari 48 halaman putusan Nomor 200/PDT/2019/PT.BDG.

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)



b. Bahwa sejak terbitnya Sertifikat HGB Nomor: 68 Kemiri Muka pada bulan Oktober 1988 hingga habisnya masa berlaku pada tahun 2008 Terlawan tidak pernah melepaskan haknya atas tanah tersebut kepada Turut Terlawan I ataupun kepada Turut Terlawan II, yang merupakan wilayah pemekaran dari Pemerintah Kabupaten Bogor.

c. Bahwa perbuatan Terlawan dengan tidak menyerahkan Pasar Kemiri Muka kepada Pemerintah Kabupaten Bogor ataupun kepada Turut Terlawan II hingga saat ini adalah telah melanggar Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Barat Nomor: 593.82/SK.216.S/AGR-DA/177-86.

d. Bahwa Terlawan baru mengajukan perpanjangan SHGB Nomor 68 Kemiri Muka pada tanggal 10 Maret 2008 dengan nomor surat 09 / PJR / DPK/AG/P/III/2008, sedangkan SHGB Nomor 68 Kemiri Muka habis masa berlakunya pada tanggal 4 Oktober 2008 sehingga dengan demikian **status hak Terlawan sebagai pemegang Hak Guna Bangunan hapus karena jangka waktunya berakhir, karena:**

- Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai, yang berbunyi:

Pasal 27 ayat (1) : Permohonan perpanjangan jangka waktu Hak Guna Bangunan atau pembaruan diajukan selambat-lambatnya dua tahun sebelum berakhirnya jangka waktu Hak Guna Bangunan tersebut atau perpanjangannya.

Pasal 35 ayat (1) : “Hak Guna Bangunan hapus karena berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian atau perpanjangan atau dalam perjanjian pemberiannya”.

Pasal 36 ayat (1) :” Hapusnya Hak Guna Bangunan atas tanah Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 mengakibatkan tanahnya menjadi Tanah Negara”.

- Bahwa berdasarkan Pasal 40 Undang – Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menyebutkan mengenai hapusnya Hak Guna Bangunan yaitu :

- a. Jangka waktunya berakhir;
- b. Dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak dipenuhi;



- c. Dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir;
 - d. Dicabut untuk kepentingan umum;
 - e. Ditelantarkan;
 - f. Tanahnya musnah;
 - g. Ketentuan dalam pasal 36 ayat (2).
- e.** Bahwa berdasarkan Surat Nomor: 729/7-32.76/VII/2015 dari Kantor Pertanahan Kota Depok Perihal: Permohonan penjelasan status terkait pasar kemiri muka menyatakan bahwa Hak Guna Bangunan dan Tanah dengan hak atas nama TERLAWAN I telah hapus dan menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh negara. Sehingga obyek sengketa dalam perkara ini tidaklah sah dan tidak berharga menurut hukum.
- f.** Bahwa berdasarkan Surat Nomor 3273/38.1/VIII/2017 tanggal 28 Agustus 2017 Perihal: Permohonan Penangguhan pelaksanaan Putusan Pengadilan Negeri Bogor Nomor 36/Pdt.G/2009/PN.Bgr Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 256/Pdt/2010/PT.Bdg Jo. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 695 K/Pdt/2011 Jo. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 476 PK/Pdt/2013 pada angka 3 halaman 3 menyebutkan:

“Bahwa atas tanah tersebut telah menjadi tanah yang dikuasai Negara karena sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 68/Kemiri Muka atas nama PT. Petamburan Jaya Raya telah berakhir haknya pada tanggal 04 Oktober 2008 dan sesuai dengan ketentuan Pasal 2 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria, untuk mengatur peruntukan dan penggunaan tanah serta mengatur hubungan hukum dan perbuatan hukum atas tanah tersebut menjadi kewenangan Kementerian Agraria dan tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, oleh karena itu atas putusan Pengadilan Negeri Bogor Nomor 36/Pdt.G/2009/PN.Bgr Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 256/Pdt/2010/PT.Bdg Jo. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 695 K/Pdt/2011 Jo. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 476 PK/Pdt/2013 yang salah satu amarnya menyatakan “memerintahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Depok untuk membantu proses perpanjangan masa berlaku sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 68/Kemiri Muka atas nama PT. Petamburan Jaya



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Raya tidak dapat kami laksanakan karena PT. Petamburan Jaya Raya belum melaksanakan Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Barat Nomor 593.82/SK.216.S/AGR-DA/177-86 tentang Persetujuan Lokasi dan Izin Pembebasan Tanah Seluas \pm 5Ha terletak di Desa Kemiri Muka, Kecamatan Beji, Kotip Depok, Kabupaten Daerah Tingkat II Bogor untuk Pembangunan Pasar Depok Lama Atas Nama PT. Petamburan Jaya Raya pada dictum kedua butir 2 dan atas tanah tersebut masih tercatat sebagai asset Pemerintah Kota Depok.

g. Bahwa dengan berakhirnya HGB No.68 Kemiri Muka sejak 4 Oktober 2008 maka sejak tanggal tersebut kedudukan Terlawan **bukan lagi sebagai pemilik hak atas tanah tersebut**, maka hak atas tanah berakhir dan status atas tanah tersebut adalah tanah negara.

h. bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 50 huruf d Undang-undang Nomor: 1 Tahun 2004 disebutkan :

Pasal 50 : "*Pihak manapun dilarang melakukan penyitaan terhadap barang tidak bergerak dan hak kebendaan lainnya milik negara atau daerah*"

i. bahwa amat sangat beralasan apabila Turut Terlawan II Mohon kepada Majelis Hakim untuk dapat mencabut Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Depok Nomor: 04/Pen.Pdt/Del.Sita.Eks/2015/PN.Dpk Jo. Nomor : 16 / Pdt / Eks/2012/PN.Bgr Jo. Nomor: 36/Pdt.G/2009/PN.Bgr Jo Nomor 256 /Pdt / 2010/PT.Bdg Jo Nomor: 695K/Pdt/2011 Jo Nomor 476 PK/Pdt/2013, karena adalah merupakan asset yang menjadi milik Negara.

5. Bahwa pada perkara Nomor:36/Pdt.G/2009/PN.Bgr tertanggal 29 Maret 2010 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Bandung No. 256/Pdt.g/2010/PT.Bdg tertanggal 5 Oktober 2010 Jo. Putusan kasasi Mahkamah Agung RI No. 695K/Pdt/2012 Tertanggal 9 Februari 2012 Jo. Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung RI Nomor: 476PK/Pdt/2013 tertanggal 4 April 2014 bergulir di Pengadilan Negeri Bogor, Pelawan tidak pernah dimasukan sebagai salah satu pihak yang berperkara, sedangkan faktanya Pelawan adalah Pihak yang mempunyai kepentingan atas obyek aquo dan dimana Pelawan melakukan aktivitas perdagangan di obyek aquo, untuk itu mohon kiranya Majelis Hakim mempertimbangkan alasan dari Turut Terlawan II.

Halaman 35 dari 48 halaman putusan Nomor 200/PDT/2019/PT.BDG.



6. Bahwa PELAWAN maupun Turut Terlawan II terikat secara langsung dengan obyek aquo sehingga tidak bisa secara serta merta menyerahkan begitu saja apa yang sudah tercatat menjadi aset Pemerintah Kota Depok.

Maka berdasarkan alasan hukum dan dalil-dalil sebagaimana Turut Terlawan II uraikan diatas, mohon kiranya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok yang memeriksa perkara ini untuk mempertimbangkan alasan-alasan maupun dalil Turut Terlawan II, dengan putusan sebagai berikut:

DALAM PROVISI

Mengangkat sita eksekusi berdasarkan penetapan ketua pengadilan Nomor: 04/Pen.Pdt/Del.Sita.Eks/2015/PN.Dpk Jo.No.16/Pdt/Eks/2012/PN.Bgr Jo. No. 36 / Pdt.G/2009/PN.Bgr Tanggal 30 September 2015 sampai ada keputusan atas Perlawanan ini.

DALAM POKOK PERKARA

1. Menerima seluruh dalil-dalil Turut Terlawan II.
2. Menyatakan bahwa sita eksekusi berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri Depok Nomor: 04/Pen.Pdt/Del.Sita.Eks/2015/PN.Dpk Jo. No. 16 / Pdt / Eks/2012/PN.Bgr Jo. No.36/Pdt.G/2009/PN.Bgr Tanggal 30 September 2015 adalah tidak sah dan karenanya harus dibatalkan dan dicabut.
3. Menetapkan biaya perkara menurut hukum.

Atau apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok berpendapat lain, mohon memberikan putusan berdasarkan rasa keadilan yang sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku (Ex Aquo Et Bono).

Membaca surat jawaban dari Turut Terlawan III tertanggal 30 Juli 2018, yang telah menguraikan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa Turut Terlawan III menolak pernyataan sdr. Efendi Gani pada persidangan tanggal 28 Juni 2018 dan persidangan tanggal 12 Juli 2018, yaitu menyatakan Koperasi Bina Karya telah bubar serta menyatakan para pendiri sudah meninggal dan hanya tinggal dia (Sdr.Efendi Gani) yang masih hidup.
2. Bahwa sdr. Efendi Gani tidak memiliki kapasitas untuk mewakili kepentingan hukum Turut Terlawan III pada perkara No.81/Pdt.Plw/2018/PN.Dpk dan juga sdr. Efendi Gani tidak memiliki kapasitas mewakili kepentingan Turut Terlawan III (Terlawan III pada perkara No. 36/Pdt.G/2009/PN.Bgr Jo No. 256 / Pdt / 2010/PT.Bdg Jo. No.695K/Pdt/2011 Jo. No.476 PK/Pdt/2013).

Halaman 36 dari 48 halaman putusan Nomor 200/PDT/2019/PT.BDG.



3. Bahwa Turut Terlawan III masih ada, namun kegiatan Turut Terlawan III hanya non aktif dan terhadap tindakan maupun perbuatan hukum sdr. Efendi Gani yang mewakili kepentingan hukum Turut Terlawan III pada sidang sebelumnya adalah tidak sah.
4. Bahwa tindakan dan perbuatan hukum sdr. Efendi Gani pada perkara No. 36/Pdt.G/2009/PN.Bgr Jo No.256/Pdt/2010/PT.Bdg Jo. No.695K/Pdt/2011 Jo. No.476 PK/Pdt/2013), yang sudah memiliki kekuatan hukum adalah tindakan individual dan merugikan Koperasi Pedagang Pasar Kemiri Muka Depok "Bina Karya" serta para pedagang di pasar Kemiri Muka Depok

Berdasarkan **pasal 30 ayat 2 huruf a Undang-Undang No.25 Tahun 1992 Tentang Perkoperasian**

"Pengurus Berwenang :

a. Mewakili Koperasi di dalam maupun di luar persidangan.

Artinya dalam hal ini, sangat tidak berdasar tindakan Sdr. Efendi Gani, dimana hanya sebagai salah seorang Badan Pendiri, tanpa melakukan komunikasi dengan pengurus Koperasi Pedagang Pasar Kemiri Muka Depok "Bina Karya" telah bertindak sebelumnya mewakili kepentingan hukum Turut Terlawan III dan juga dalam perkara No. 36/Pdt.G/2009/PN.Bgr Jo No.256/Pdt/2010/PT.Bdg Jo. No.695K/Pdt/2011 Jo. No.476 PK/Pdt/2013), sehingga perbuatan sdr. Efendi Gani telah merugikan Turut Terlawan III.

5. Bahwa sdr. Efendi Gani mewakili kepentingan Koperasi Pedagang Pasar Kemiri Muka Depok "Bina Karya" adalah tidak sah dan ilegal, karena pengurus Koperasi masih ada dan tidak ada satu ketentuanpun dalam perundang-undangan maupun dalam anggaran dasar, BADAN PENDIRI dapat mewakili kepentingan hukum koperasi.
6. Bahwa akibat hukum atas perbuatan sdr. Efendi Gani yang bertindak tanpa dasar hukum tersebut, maka tindakan hukum sdr. Efendi Gani telah merugikan Turut Terlawan III serta pedagang pasar Kemiri Muka Depok.
7. Bahwa patut diduga adanya konspirasi antara sdr. Efendi Gani dengan Terlawan (dahulu Pelawan pada perkara No. 36/Pdt.G/2009/PN.Bgr Jo No.256/Pdt/2010/PT.Bdg Jo. No.695K/Pdt/2011 Jo. No.476 PK/Pdt/2013), sehingga Pedagang Pasar Kemiri Muka Depok menjadi korban.
8. Bahwa apabila memang benar sdr.Efendi Gani mewakili kepentingan Turut Terlawan III atau Terlawan III pada perkara No.36/Pdt.plw/2009/PN.Bgr Jo No.256/Pdt/2010/PT.Bdg Jo. No.695K/Pdt/2011 Jo. No.476 PK/Pdt/2013,

Halaman 37 dari 48 halaman putusan Nomor 200/PDT/2019/PT.BDG.



maka sudah dipastikan bersatu dengan pedagang untuk menolak gugatan dimaksud dan bukan mendukung atas gugatan tersebut.

9. Turut Terlawan III, secara tegas menyatakan tidak mengetahui dan tidak diberitahukan sejak awal adanya perselisihan antara PT.PETAMBURAN JAYA RAYA dengan PEMERINTAH KABUPATEN DAERAH TINGKAT II BOGOR CQ BUPATI KEPALA DAERAH TINGKAT II BOGOR CQ DINAS PASAR DAN INFORMASI HARGA KABUPATEN DAERAH TINGKAT II BOGOR, PEMERINTAH KOTA DEPOK CQ WALIKOTA DEPOK, KOPERASI PASAR BINA KARYA, KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA DEPOK dan telah menjadikan perkara tersebut sudah inkraht sampai dengan tingkat Peninjauan Kembali di Mahkamah Agung.
10. Bahwa terhadap akan dilakukan eksekusi pada tanah dan bangunan di pasar kemiri muka Depok, Turut Terlawan III **menolak dengan tegas** atas eksekusi sebagaimana Surat Penetapan ketua Pengadilan Negeri Depok tertanggal 21 Juni 2016, No.04/Pen.Pdt/Del/Eks.Peng/2015/PN.Dpk Jo No. 16/ Pdt.X /2012 /PN.Bgr Jo. No.36/Pdt.G/2009/PN.Bgr Jo No. 256/Pdt/2010/PT.Bdg Jo. No. 695K /Pdt 2011 Jo. No. 476 PK/Pdt/2013.
11. Terlawan seharusnya berfikir secara rasional dan tidak hanya mencari keuntungan bisnis semata, karena sejak berdirinya pasar tersebut, Pasar Kemiri Muka sudah bermasalah, yaitu : Terlawan tidak mampu membuat akses masuk dan akses keluar pada pasar Kemiri Muka dan hal tersebut menyebabkan protes dari pedagang serta Turut Terlawan III.
12. Bahwa sangat naif dan aneh Terlawan melakukan proses hukum setelah 20 tahun sejak pasar berjalan dengan tenang, karena sejak Terlawan meninggalkan pasar Kemiri Muka Depok, tidak pernah peduli terhadap pasar Kemiri Muka Depok.
13. Tata kelola pasar Kemiri Muka Depok oleh Turut Terlawan II sudah sudah aman dan nyaman dan akses serta infrastruktur sudah mulai diperbaiki, namun saat ini pembenahan pasar Kemiri Muka Depok terbengkalai, hal ini sejak adanya perselisihan hukum yang diajukan oleh Terlawan, pembangunan Pasar Kemiri Muka Depok tertahan dan tidak mendapat subsidi dari pemerintah daerah maupun pemerintah pusat.
14. Terkait status kepemilikan tanah, Terlawan harus jujur terhadap sejarah awal tanah tersebut dan tidak bisa memutus rantai sejarah tanah, yaitu tanah



yang dibeli dari masyarakat dan Turut Terlawan III meyakini ada dokumen yang disembunyikan oleh Terlawan sebelum adanya Perjanjian kerjasama

15. Bahwa ada ketidakjujuran Terlawan terhadap status riwayat tanah tersebut, karena sebelum adanya perjanjian antara Terlawan dengan Turut Terlawan I, maka Turut Terlawan III meyakini Terlawan memiliki Surat Keputusan dari Gubernur Jawa Barat, hal ini sebagaimana pernyataan Terlawan di media lokal

16. Bahwa Turut Terlawan III setelah meneliti dari materi Perlawanan maupun materi Jawaban Terlawan dan berdasarkan bukti yang didapat, melihat adanya salah pengetikan dan hal tersebut dapat dipahami untuk dapat diperbaiki dalam sidang selanjutnya.

17. Pelawan dalam penulisan Penetapan ketua Pengadilan Negeri Depok ter tanggal 21 Juni 2016, No.04/Pen.Pdt/Del/**X.Peng**/2015/PN.Dpk Jo No. 16/Pdt.eks/2012/PN.Bgr Jo. No.36 /Pdt.G/2009/PN.Bgr Jo No.256 /Pdt/2010 /PT.Bdg Jo. No.695K /Pdt/2011 Jo. No.476 PK/Pdt/2013.

Pada huruf X. sebagaimana dimaksud seharusnya adalah Eks.

Selanjutnya Terlawan dalam jawabanya juga terdapat kesalahan penulisan tahun, yaitu tertulis Penetapan ketua Pengadilan Negeri Depok tertanggal 21Juni 2016, No.04/Pen.Pdt/Del/Eks.**Peng/2016**/PN.Dpk Jo No. 16/Pdt. eks/ 2012/PN.Bgr Jo. No.36/Pdt.G/2009/PN.Bgr Jo No.256/Pdt/2010/PT.Bdg Jo. No.695K/Pdt/2011 Jo. No.476 PK/Pdt/2013. Seharusnya pada No.04 /Pen.Pdt /Del/ Eks.**Peng/2016**/PN.Dpk adalah tahun 2015 dan **bukan 2016**.

Lebih lanjut akibat salah pengetikan tersebut, maka Turut Terlawan III berharap untuk dilakukan koreksi akibat kesalahan penulisan dimaksud.

18. Berdasarkan hal-hal tersebut di atas dan patut diduga terdapat konspirasi antara Terlawan dengan sdr. Efendy Gani yang tidak sah dan melanggar hukum dan mengatasnamakan Koperasi Pasar Bina Karya Mandiri pada persidangan perkara No.81/Pdt.Plw/2018/PN.Dpk dan adanya perbuatan hukum sdr. Efendy Gani yang mewakili kepentingan hukum Koperasi Bina Karya Mandiri pada perkara No. 16/Pdt.eks/2012/PN.Bgr Jo. No.36/Pdt.G/2009/PN.Bgr Jo No.256/Pdt/2010/PT.Bdg Jo. No.695K/Pdt/2011 Jo. No.476 PK/Pdt/2013, maka mohon Majelis Hakim untuk dapat memutuskan hal-hal sebagai berikut:



1. Membatalkan sita eksekusi sebagaimana penetapan eksekusi Ketua Pengadilan Negeri Depok tertanggal 21 Juni 2016, No.04/ Pen.Pdt /Del /Eks.Peng/2015/PN.Dpk Jo No. 16/Pdt..eks/2012/PN.Bgr Jo. No.36 /Pdt. G/2009/PN.Bgr Jo No.256/Pdt/2010/PT.Bdg Jo. No.695K /Pdt / 2011 Jo. No.476 PK /Pdt/2013;
2. Mengangkat sita eksekusi sebagaimana penetapan eksekusi Ketua Pengadilan Negeri Depok tertanggal 21 Juni 2016, No.04/Pen.Pdt /Del/ Eks.Peng/2015/PN.Dpk Jo No. 16/Pdt..eks/2012/PN.Bgr Jo. No.36 /Pdt.G/ 2009/PN.Bgr Jo No.256/Pdt /2010/PT.Bdg Jo. No.695K/Pdt/2011 Jo. No. 476 PK/Pdt/2013;
3. Menetapkan biaya menurut ketentuan hukum

Membaca putusan Pengadilan Negeri Depok tanggal 12 November 2018 Nomor 81/Pdt.Plw/2018/PN.Dpk. yang amar lengkapnya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI :

- Menolak eksepsi Terlawan untuk seluruhnya;

DALAM PROVISI :

- Menolak permohonan provisionil Turut Terlawan II;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menyatakan menolak perlawanan Para Pelawan untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Para Pelawan adalah Pelawan yang tidak benar;
3. Menetapkan sah dan berharga sita Eksekusi sebagaimana Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Depok tertanggal 21 Juni 2016, No.04 /Pen.Pdt/Del/Eks.Peng/2016/PN.Dpk Jo No. 16/Pdt.Eks/2012/PN.Bgr Jo. No.36/Pdt.G/2009/PN.Bgr Jo No.256/Pdt/2010/PT.Bdg Jo.No.695K/Pdt/2011 Jo. No.476 PK/Pdt/2013;
4. Membebaskan Para Pelawan untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp. 1.221.000,-(satu juta dua ratus dua puluh satu ribu rupiah);

Membaca Akta Pernyataan Permohonan Banding No. 7/ Akta. Bdg /XI / 2018/PN.Dpk, Jo. No.81/Pdt.Bth/2018/PN.Dpk yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Depok, Kuasa Hukum Para Pembanding semula Para Pelawan pada tanggal 16 Nopember 2018 telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan Nomor 81/Pdt.Bth/2018/PN.Dpk tersebut diatas, permohonan banding mana telah diberitahukan dengan patut dan seksama kepada Kuasa Hukum Terbanding semula Terlawan pada tanggal 6 Februari



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2019, kepada Turut Terbanding I semula Turut Terlawan I pada tanggal 8 Maret 2019, dan kepada Turut Terbanding II semula Turut Terlawan II pada tanggal 19 Februari 2019, kepada Turut Terbanding III semula Turut Terlawan III pada tanggal 19 Februari 2019 melalui Kelurahan Kemiri Muka Depok, kepada Turut Terbanding IV semula Turut Terlawan IV pada tanggal 12 Februari 2019 ;

Membaca Memori banding dari kuasa Para Pembanding semula para Pelawan pada tanggal 17 Januari 2019. yang diterima di Kepanitera Pengadilan Negeri Depok pada tanggal 17 Januari 2019, dan memori Banding tersebut telah diberitahukan secara patut dan seksama kepada :

- Kuasa Hukum Terbanding semula Terlawan pada tanggal 6 Februari 2019;
- Turut Terbanding I semula Turut Terlawan I pada tanggal 8 Maret 2019 ;
- Turut Terbanding II semula Turut Terlawan II pada tanggal 19 Februari 2019;
- Turut Terbanding III semula Turut Terlawan III pada tanggal 19 Februari 2019 ;
- Turut Terbanding IV semula Turut Terlawan IV pada tanggal 12 Februari 2019 ;

Membaca Kontra memori Banding dari Kuasa Terbanding semula Terlawan tanggal 13 Februari 2019 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Depok tanggal 13 Februari 2019 dan Kontra memori Banding tersebut telah diberitahukan secara patut dan seksama kepada Kuasa Hukum Para Pembanding semula Para Pelawan pada tanggal 20 Februari 2019 ;

Membaca Kontra memori Banding dari Kuasa Turut Terbanding II semula Turut Terlawan II tanggal 9 Mei 2019 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Depok tanggal 9 Mei 2019 dan Kontra memori Banding tersebut telah diberitahukan secara patut dan seksama kepada Kuasa Hukum Para Pembanding semula Para Pelawan pada tanggal 10 Mei 2019 ;

Membaca relaas pemberitahuan memeriksa berkas perkara yang dibuat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Depok, yang menyatakan bahwa sebelum berkas perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi Bandung guna pemeriksaan dalam Tingkat Banding, kepada kedua pihak berperkara sudah diberikan kesempatan untuk memeriksa/mempelajari berkas perkara di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Depok dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari sebelum berkas perkara tersebut dikirim ke Pengadilan Tinggi Bandung sebagaimana disebutkan dalam surat Pemberitahuan memeriksa berkas (Inzage), Kepada :

Halaman 41 dari 48 halaman putusan Nomor 200/PDT/2019/PT.BDG.

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 Para Pembanding semula Para Pelawan pada tanggal 20 Februari 2019 ;
- Kuasa Terbanding semula Terlawan pada tanggal 13 Februari 2019 ;
- Turut Terbanding I semula Turut Terlawan I pada tanggal 26 Maret 2019 ;
- Kuasa Turut Terbanding II semula Turut Terlawan II pada tanggal 19 Februari 2019 ;
- Turut Terbanding III semula Turut Terlawan III melalui Kantor Kelurahan Kemiri Muka ;
- Turut Terbanding IV semula Turut Terlawan IV pada tanggal 18 Februari 2019 ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM;

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

Menimbang, bahwa Para Pembanding semula Para Pelawan mengajukan memori banding yang pada pokoknya tidak sependapat dan/atau keberatan dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat pertama berikut :

- Bahwa esensi dari perlawanan yang diajukan Para Pembanding/ Para Pelawan adalah penetapan Ketua Pengadilan Negeri Depok tertanggal 21 Juni 2016, No.04 /Pen.Pdt /Del/Eks.Peng /2015/PN.Dpk Jo No. 16/Pdt.Eks /2012/PN.Bgr Jo. No.36 /Pdt.G /2009/PN.Bgr Jo No.256/Pdt/2010/PT.Bdg Jo. No.695K/Pdt/2011 Jo. No.476 PK/Pdt/2013 dan obyek eksekusi atas penetapan Ketua Pengadilan Negeri a quo **adalah tanah negara**;
- Bahwa, terhadap putusan perkara a quo, para Pembanding/Para Pelawan tidak sependapat dengan Judex Factie dan para Pembanding Pembanding/Para Pelawan berpendapat adanya kekeliruan Judex Factie hal tersebut sangat sangat kontradiktif antara bukti maupun fakta persidangan dengan pertimbangan hukum Judex Factie dan berakibat Putusan Judex Faktie sangat merugikan Para Pembanding/Para Pelawan ;
- Bahwa terhadap bangunan berupa kios dan atau los merupakan akibat hukum jual beli antara Para Pembanding/ Para Pelawan berdasarkan

Halaman 42 dari 48 halaman putusan Nomor 200/PDT/2019/PT.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kuitansi jual beli antara Para Pembanding/Para Pelawan dengan developer dan bukan dengan Pemegang Hak Guna Bangunan ;

- Bahwa PENETAPAN KETUA PENGADILAN NEGERI DEPOK tertanggal 21 Juni 2016, No.04 /Pen.Pdt /Del/Eks.Peng /2015/PN.Dpk Jo No. 16/Pdt.Eks/2012 /PN.Bgr Jo. No.36/Pdt.G/2009/PN.Bgr Jo No.256 /Pdt/2010/PT.Bdg Jo. No.695K/Pdt/2011 Jo. No.476 PK/Pdt/2013 adalah cacat hukum, karena tanah sebagai obyek eksekusi merupakan tanah negara dan penyitaan terhadap aset negara a quo tidak ada ijin dari Mahkamah Agung

Menimbang, bahwa Terbanding semula Terlawan telah mengajukan Kontra memori Banding yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa pertimbangan dan Putusan Judex Factie Pengadilan Negeri Depok telah tepat dan benar dalam menetapkan tanah dan bangunan yang dikenal sebagai Pasar Kemiri Muka yang terletak di Jl. Margonda Raya (belakang Mall Depok) Desa Kemiri Kecamatan Beji, Kabupaten Derah Tingkat II Bogor Propinsi Jawa Barat, adalah milik Terbanding, dan menetapkan Para Pembanding adalah Para Pelawan yang tidak benar, sehingga Putusan Pengadilan Negeri Depok haruslah dikuatkan;
- Bahwa Para Pembanding dan Para Turut Terbanding hanya mengulang ulang saja apa yang telah dibahas dan dipertimbangkan oleh Majelis Hakim dalam perkara terdahulu yang telah berkekuatan Hukum tetap;
- Bahwa sudah ada upaya hukum Perlawanan pihak ketiga atas putusan yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut dengan perkara Nomor 199/Pdt.Plw/2015/PN.Dpk, yang mana pihak pihak yang terlibat ataupun yang diajukan sama dengan apa yang diajukan sama dengan apa yang diajukan dalam perkara aquo ;

Menimbang, bahwa Turut Terbanding II semula Turut Terlawan II telah mengajukan Kontra memori Banding yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa pada dasarnya Turut Terbanding II tidak sependapat dengan Judex Factie dari Majelis Hakim pada Tingkat Pertama dan mohon Majelis Hakim pada Pengadilan Tinggi Bandung berkenan mempertimbangkan kembali mengenai dalil-dalil yang diajukan Turut Terbanding II;
- Bahwa terhadap putusan Pengadilan Negeri Depok angka 3 halaman 88 perkara a quo adalah bertentangan dengan pertimbangannya pada halaman

Halaman 43 dari 48 halaman putusan Nomor 200/PDT/2019/PT.BDG.

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)



84 paragraph terakhir yang menyatakan bahwa terhadap pasar Kemirimuka adalah asset seharusnya sudah dimiliki oleh Turut Terbanding II dan bertentangan dengan ketentuan dalam Pasal 50 huruf d Undang-undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara serta Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 2539.K/Pdt/1985 tanggal 30 Juli 1987;

- Bahwa apabila melihat pertimbangan dari Majelis Hakim pada halaman 84 paragraph terakhir adalah sesuai dan sependapat dengan Turut Terbanding II, yang menyatakan terhadap pasar Kemirimuka seharusnya sudah diserahkan kepada Turut Terbanding I yang kemudian kepada Turut Terbanding II sebagaimana ketentuan dalam Surat Keputusan Gubernur Jawa Barat Nomor: 593.82/SK.216.S/AGR-DA/177-86 tanggal 26 Desember 1986, dan Surat Gubernur Jawa Barat Nomor: 593.82/SK.303.S/AGR-DA/289-89 tanggal 31 Maret 1989;
- Bahwa benar diatas tanah Pasar Kemiri Muka telah berdiri bangunan yang dibiayai oleh APBD Pemerintah Kota Depok dan terinventarisasi sebagai aset yang dimiliki oleh Pemerintah Kota Depok, yaitu:
 1. Pembangunan Jalan Alternatif untuk masuk dan keluar kendaraan pengangkut barang-barang dari jalan keluar Pasar Kemirimuka.
 2. Pembangunan saluran air dan drainase, untuk mencegah terjadinya banjir dilokasi pasar mengingat Pembangunan Pasar Kemirimuka yang dilakukan oleh Pelawan pada saat itu posisinya lebih rendah dari sungai yang merupakan batas sebelah timur pasar.
 3. Bahwa selain daripada pembangunan sarana dan prasarana tersebut, Pemerintah Kota Depok telah membangun kembali sebagian bangunan berupa kios dan los di Pasar Kemirimuka yang pada tanggal 24 Agustus 2005 telah mengalami musibah kebakaran, Adapun banyaknya kios dan los yang dibangun kembali adalah sebanyak 595 unit, dengan rincian sebagai berikut:
 - Kios Blok D = 115 Unit.
 - Kios Blok E = 192 Unit Los.
 - Blok F = 288 Unit.
- Bahwa tindakan Turut Terlawan II merenovasi dan membangun kembali Pasar Kemiri Muka adalah wujud Turut Terlawan II dalam hal pemeliharaan asset Negara dan merupakan amanat dari:

Halaman 44 dari 48 halaman putusan Nomor 200/PDT/2019/PT.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Pasal 15 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor: 15 Tahun 1999 tentang Pembentukan Kotamadya Daerah Tingkat II Depok dan Kotamadya Daerah Tingkat II Cilegon.

2. Berita Acara Serah Terima Nomor: 011/300-BPKAD Nomor: 030/II 59-Umum tanggal 3 Oktober 2001 tentang serah terima aset milik Pemerintah Kabupaten Bogor kepada Pemerintah Kota Depok Tahap I.

- Bahwa Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Depok a quo terkait dengan obyek eksekusi sudah seharusnya dibatalkan dan diangkat sitanya, karena tanah a quo adalah tanah negara dan juga sejak tanggal 4 Oktober 2008 tanah tersebut telah hapus menjadi tanah negara ex HGB;
- Bahwa Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Depok tertanggal 21 Juni 2016, No. 04/Pen.Pdt/Del/Eks.Peng/2015/PN.Dpk. Jo No. 16/Pdt.Eks/2012/PN.Bgr Jo. No.36/Pdt.G/2009/PN.Bgr Jo No.256/Pdt/2010/PT.Bdg Jo.No.695K/Pdt/2011 Jo. No.476 PK/Pdt/2013 adalah cacat hukum, karena tanah sebagai obyek eksekusi merupakan tanah negara dan penyitaan terhadap aset negara a quo tidak ada ijin dari Mahkamah Agung, oleh karenanya harus dibatalkan dan diangkat sitanya;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding setelah memeriksa dan meneliti secara seksama berkas perkara yang terdiri dari Berita acara pemeriksaan, surat-surat lain yang berhubungan dengan perkara yang diajukan oleh para pihak yang berpekara serta salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Depok tanggal 12 November 2018 Nomor 81/Pdt.Plw/2018/PN.Dpk, memori banding dari Para Pembanding semula Para Pelawan dan kontra memori banding dari Terbanding semula Terlawan dan Turut Terbanding II semula Turut Terlawan II, Majelis Hakim Tingkat Banding dapat menyetujui dan membenarkan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama karena dalam pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan secara tepat dan benar semua keadaan maupun alasan yang menjadi dasar putusan tersebut, dimana pertimbangan hukum tersebut diambil alih dan dijadikan sebagai pertimbangannya sendiri oleh Majelis Hakim Tingkat Banding dalam memutus perkara ini ditingkat banding;

Menimbang, bahwa selain itu, dalam Memori Banding dari Para Pembanding semula Para Pelawan tersebut, berisi hal-hal atau didasarkan pada alasan-alasan yang pada pokoknya merupakan pengulangan atas dalil-dalil gugatan Para Pembanding semula Para Pelawan, begitupun Kontra Memori Banding dari Turut Terbanding II semula Turut Terlawan II tersebut, berisi hal-hal

Halaman 45 dari 48 halaman putusan Nomor 200/PDT/2019/PT.BDG.

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 teruat 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)



atau didasarkan pada alasan-alasan yang pada pokoknya merupakan pengulangan atas dalil-dalil jawaban yang disampaikan pada persidangan tingkat pertama, sehingga Majelis Hakim Tingkat Banding tidak menemukan adanya hal-hal baru/fakta-fakta hukum baru, khususnya tentang adanya kekeliruan atau kesalahan dari Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam menjatuhkan putusan, sehingga alasan-alasan Memori Banding Para Pembanding semula Para Pelawan maupun Kontra Memori Banding dari Turut Terbanding II semula Turut Terlawan II untuk dikesampingkan dan tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut;

Menimbang, bahwa sedangkan mengenai Kontra Memori Banding dari Terbanding semula Terlawan, Terbanding semula Terlawan dengan tegas menyatakan telah setuju dan sependapat, serta membenarkan Putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama, sehingga menurut pendapat Majelis Hakim Tingkat Banding, Kontra Memori Banding dari Terbanding semula Terlawan tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan di atas, Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa putusan Pengadilan Negeri Depok tanggal 12 November 2018 Nomor 81/Pdt.Plw/2018/PN.Dpk, dapat dipertahankan dan harus dikuatkan;

Menimbang bahwa karena Para Pembanding semula Para Pelawan tetap berada dipihak yang kalah, maka dihukum untuk membayar semua biaya perkara yang timbul dikedua tingkat peradilan;

Mengingat Undang-undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Peradilan Ulangan di Jawa dan Madura, Undang-undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman Undang-undang Nomor 49 Tahun 2009 Tentang Perubahan. Kedua atas Undang-undang Nomor 2 Tahun 1986 Tentang Peradilan Umum serta peraturan perundang- undangan lainnya yang berkaitan dengan perkara ini ;

M E N G A D I L I :

- Menerima permohonan banding dari Para Pembanding semula Para Pelawan;
- Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Depok tanggal 12 November 2018 Nomor 81/Pdt.Plw/2018/PN.Dpk. yang dimohonkan banding tersebut;

Halaman 46 dari 48 halaman putusan Nomor 200/PDT/2019/PT.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Para Pembanding semula Para Pelawan untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp 150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputus dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung , pada hari **Kamis tanggal 13 Juni 2019**, oleh kami **Subaryanto, S.H., M.H.** sebagai Hakim Ketua Majelis dengan **Berlin Damanik, S.H., M.Hum.** dan **Nelson Pasaribu, S.H., M.H.** masing-masing sebagai Hakim Anggota berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 24 April 2019 Nomor 200/PEN/PDT/2019/PT.BDG. dan putusan tersebut diucapkan pada hari **Selasa tanggal 18 Juni 2019** dalam persidangan yang dinyatakan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis dengan didampingi Hakim-hakim Anggota tersebut, dibantu oleh **Mochamad Tiere, S.H., M.H.** Panitera Pengganti, tanpa hadirnya pihak-pihak yang berperkara;

Hakim Anggota

Hakim Ketua Majelis

Berlin Damanik, S.H., M.Hum.

Subaryanto, S.H., M.H.

Nelson Pasaribu, S.H., M.H.

Panitera Pengganti

Mochamad Tiere, S.H., M.H.

Perincian Biaya :

Halaman 47 dari 48 halaman putusan Nomor 200/PDT/2019/PT.BDG.



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

- Meterai	Rp. 6.000,00
- Redaksi Putusan	Rp. 10.000,00
- Pemberkasan	<u>Rp. 134.000,00</u>
J u m l a h	Rp. 150.000,00 (Seratus lima puluh ribu rupiah)

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)