



**PUTUSAN**

Nomor 578/PDT/2020/PT.BDG.

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Tinggi Bandung yang memeriksa dan mengadili perkara perdata pada peradilan tingkat banding, menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara perlawanan antara :

1. **H. MERIDAS EKA YORA, LC. SELAKU KETUA YAYASAN FAJAR HIDAYAH**, bertempat tinggal di Sekolah Islam Terpadu Fajar Hidayah, Jalan Boulevard Utama, Kota Wisata, Kecamatan Gunung Putri, Bogor, Jawa Barat
2. **HJ. PUTI DRAGASARI RANGKUTI, MBA. SELAKU PEMBINA YAYASAN FAJAR HIDAYAH**, bertempat tinggal di Sekolah Islam Terpadu Fajar Hidayah, Jalan Boulevard Utama, Kota Wisata, Kecamatan Gunung Putri, Bogor, Jawa Barat;  
Keduanya dengan surat kuasa khusus nomor 24-3/SKK/LBH-AYPI/III/2020, tertanggal 23 Maret 2020 didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong tanggal 26 Maret 2020 nomor 335/SK-PDT/2020/PN.Cbi memberi kuasa kepada :
  1. Yudi Relawanto, S.H.,MBA
  2. Herman Yanto Simarmata, A.Md.,IP.,S.H.,M.H
  3. Nurur Akbar Muharam, S.H.
  4. Hairu Gunawan Aruan, S.HAdvokat, Pengacara dan Penasihat Hukum dari Kantor Lembaga Bantuan Hukum Asosiasi Yayasan Pendidikan Islam (LBH-AYPI) beralamat di Yayasan Fajar Hidayah Jl. Boulevard utama, Kota Wisata, Kecamatan Gunung Putri, Bogor Jawa Barat untuk mewakili Pemberi Kuasa mengajukan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Cibinong tanggal 21 September 2020, nomor 112/Pdt/G/2020/PN.Cbi dalam hal ini Pemberi Kuasa memilih domisili hukum dikantor kuasanya untuk selanjutnya disebut sebagai Para Pemanding/ semula Para Pelawan ;

Halaman 1 dari 17 Putusan Nomor 578/PDT/2020/PT. BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Lawan:

**ABDUL SYUKUR**, bertempat tinggal di Kampung Sentul Rt 05 Rw 01, Desa Sentul, Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor, sebagai Terbanding / semula Terlawan ;

Pengadilan Tinggi tersebut ;

- Setelah membaca berkas perkara dan turunan resmi Putusan Pengadilan Negeri Cibinong tanggal 21 September 2020 nomor 112/Pdt.G/2020/PN.Cbi ;
- Setelah membaca surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini:

Menimbang, bahwa Para Pembanding/ semula Para Pelawan telah mengajukan perlawanan yang didaftarkan di kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong tanggal 16 April 2020 nomor 112/Pdt.G/2020/PN.Cbi yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa Pelawan adalah Badan Hukum yang berbentuk Yayasan Fajar Hidayah dengan Akta Pendirian pada Notaris di Jakarta diberi Nomor 27 yang telah ditetapkan pada tanggal 13 Agustus 1998 dan telah diperbaharui dengan Perubahan Anggaran Dasar dengan Akta Notaris di Jakarta yang diberi Nomor 4 ditetapkan pada tanggal 5 Februari tahun 2004;
2. Bahwa Pelawan adalah Badan Hukum yang menguasai sebidang tanah dan bangunan yang ada diatasnya adapun bukti bukti antara lain:
  - 2.1. Perjanjian dibawah tangan penyerahan ± 3.7 ha (tiga koma tujuh hektar dari PT. Mekanusa Cipta yang beralamat di Gedung ITC Lantai 7 dan 8 Jalan Mangga Dua Raya Jakarta (14430) diwakili oleh Suryatma Wiraatmaja berdasarkan surat kuasa dibawah tangan bermaterai cukup tertanggal 21 April 1999, bertindak selaku kuasa Direksi Perseroan tersebut (pengembang/deployer Kota Wisata) kepada Yayasan Fajar Hidayah yang beralamat di Apartemen Taman Rasuna Tower 2 Lantai 7 Nomor 0207C Jalan RH Rasuna Said, Kuningan, Jakarta Selatan dalam hal ini diwakili oleh Meridas Ekayora dan Firman bin Bahar Yusuf dalam kedudukan selaku Ketua dan Sekretaris Yayasan;
  - 2.2. Surat Keterangan Domisili Perusahaan / Yayasan Fajar Hidayah dari Camat Gunung Putri dengan nomor : 503/2008/05/III/2003;

Halaman 2 dari 17 Putusan Nomor 578/PDT/2020/PT. BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 2.3. Surat Izin dari Dinas Cipta Karya Pemerintahan Kabupaten Bogor Nomor: 642.2/276/IV/PP-DCK/2006 tentang Izin Mendirikan Bangunan (IMB) untuk keperluan sekolah Islam terpadu 1 Unit atas nama Miridas EY,LC. Bertindak untuk dan atas nama Yayasan Fajar Hidayah;
- 2.4. Keputusan Bupati Bogor Nomor 593.4/333/Kpts/Huk/2002 tanggal 22 Nopember 2002 tentang persetujuan penggunausahaan lahan fasilitas social peruntukan sekolah milik pemerintah kabupaten Bogor kepada Yayasan Fajar Hidayah;
- 2.5. Surat Perjanjian Kerjasama antara Pemerintah Kabupaten Bogor dengan yayasan Fajar Hidayah Nomor: 030/6/PRJN/HUK/2003 tertanggal 07 – 03 – 2003 tentang Penggunausahaan Lahan Fasilitas Sosial di Komplek Perumahan Kota Wisata, Desa Ciangsana, Kecamatan Gunung Putri, Kabupaten Bogor;
- 2.6. Surat Izin Operasional Taman Kanak-kanak Fajar Hidayah Nomor 421.1/001/II/2003 tertanggal 3 Februari 2003;
- 2.7. Keputusan Kepala Dinas Pendidikan Kabupaten Bogor Nomor 421.1/1265/Disdik/2002 tertanggal 4 Maret 2002 tentang Ijin Pendirian Penyelenggaraan Sekolah Dasar Islam Terpadu Fajar Hidayah;
- 2.8. Keputusan Bupati Bogor Nomor 420/366/Kpts/Huk/2003 tertanggal 10 Desember 2003 tentang Izin Pendirian Sekolah Lanjutan Tingkat Pertama (SLTP) Fajar Hidayah atas nama Yayasan Fajar Hidayah di Desa Ciangsana, Kecamatan Gunung Putri;
- 2.9. Keputusan Kepala Dinas Pendidikan Kabupaten Bogor Nomor: 421.3/1354-Disdik/2007 tertanggal 19 April 2007 tentang Izin Pendirian Sekolah Menengah Atas (SMA) IT Fajar Hidayah atas nama Yayasan Fajar Hidayah di Desa Ciangsana, Kecamatan Gunung Putri, Kabupaten Bogor;
3. Bahwa Pelawan selaku Badan Hukum Yayasan Fajar Hidayah tidak pernah diikuti sertakan maupun intervensi didalam sengketa keperdataan antara Terlawan Penyita dengan Terlawan Tersita dalam perkara perdata tersebut diatas;
4. Bahwa Pelawan juga tidak pernah digugat atau diikutsertakan sebagai Turut Tergugat oleh Terlawan Penyita dalam Perkara Perdata Nomor: 151/Pdt.G/2017/PN.Cbi Jo.Perkara Nomor 151 / PDT.PLW/2017/PN.Cbi Jo. Perkara Nomor 440/PDT/2018/PT.BDG jo. Kasasi Nomor 2145 K/PDT/2019;
5. Bahwa sebagai pihak dalam perkara perdata tersebut, secara yuridis tetap berhak mengajukan Perlawanan sesuai dengan Yurisprudensi MARI Nomor

Halaman 3 dari 17 Putusan Nomor 578/PDT/2020/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

510 K/Pdt/2000 tanggal 27 Februari 2001 yang menyatakan bahwa “...yang dapat mengajukan gugatan Perlawanan (*Verzet*) atas sita jaminan bukan hanya pihak ketiga saja melainkan pihak Tergugat, pemilik atau derden *verzet*.”;

6. Bahwa Tanah dan rumah yang telah diletakkan eksekusi lelang oleh Pengadilan Negeri Cibinong dengan Penetapan Nomor: 36/Pen.Pdt/Lelang.Eks/2017/PN. Cbi. Jo. Nomor: 151/Pdt.G/2017/PN. Cbi jo. Perkara Nomor 151 / PDT.PLW/2017/PN. Cbi Jo. Perkara Nomor 440/PDT/2018/PT.BDG Jo. Kasasi Nomor 2145 K/PDT/2019. tersebut bukan milik Terlawan Penyita melainkan adalah milik Pelawan sesuai dengan:
  - 6.1. Perjanjian dibawah tangan penyerahan ± 3.7 ha (tiga koma tujuh hektar dari PT. Mekanusa Cipta (Pengembang/Deplover) yang beralamat di Gedung ITC Lantai 7 dan 8 Jalan Mangga Dua Raya Jakarta (14430) diwakili oleh Suryatma Wiraatmaja berdasarkan surat kuasa dibawah tangan bermaterai cukup tertanggal 21 April 1999, bertindak selaku kuasa Direksi Perseroan tersebut (selaku Pengembang/Deplover Kota Wisata) kepada Yayasan Fajar Hidayah yang beralamat di Apartemen Taman Rasuna Tower 2 Lantai 7 Nomor 0207C Jalan RH Rasuna Said, Kuningan, Jakarta Selatan dalam hal ini diwakili oleh Meridas Ekayora dan Firman bin Bahar Yusuf dalam kedudukan selaku Ketua dan Sekretaris Yayasan;
  - 6.2. Keputusan Bupati Bogor Nomor 593.4/333/Kpts/Huk/2002 tanggal 22 Nopember 2002 tentang persetujuan penggunausahaan lahan fasilitas social peruntukan sekolah milik pemerintah kabupaten Bogor kepada Yayasan Fajar Hidayah;
  - 6.3. Surat Perjanjian Kerjasama antara Pemerintah Kabupaten Bogor dengan yayasan Fajar Hidayah Nomor: 030/6/PRJN/HUK/2003 tertanggal 07 – 03 – 2003 tentang Penggunausahaan Lahan Fasilitas Sosial di Komplek Perumahan Kota Wisata, Desa Ciangsana, Kecamatan Gunung Putri, Kabupaten Bogor;
7. Bahwa Pelawan Memiliki izin atas Yayasan Fajar Hidayah selaku pengelola Sekolah Islam Terpadu antara lain:
  - 7.1. Surat Izin Operasional dari Kantor Camat Gunung Putri atas Taman Kanak-kanak Fajar Hidayah Nomor 421.1/001/I/2003 tertanggal 3 Februari 2003;

Halaman 4 dari 17 Putusan Nomor 578/PDT/2020/PT. BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 7.2. Keputusan Kepala Dinas Pendidikan Kabupaten Bogor Nomor 421.1/1265/Disdik/2002 tertanggal 4 Maret 2002 tentang Ijin Pendirian Penyelenggaraan Sekolah Dasar Islam Terpadu Fajar Hidayah;
- 7.3. Keputusan Bupati Bogor Nomor 420/366/Kpts/Huk/2003 tertanggal 10 Desember 2003 tentang Izin Pendirian Sekolah Lanjutan Tingkat Pertama (SLTP) Fajar Hidayah atas nama Yayasan Fajar Hidayah di Desa Ciangsana, Kecamatan Gunung Putri;
- 7.4. Keputusan Kepala Dinas Pendidikan Kabupaten Bogor Nomor: 421.3/1354-Disdik/2007 tertanggal 19 April 2007 tentang Izin Pendirian Sekolah Menengah Atas (SMA) IT Fajar Hidayah atas nama Yayasan Fajar Hidayah di Desa Ciangsana, Kecamatan Gunung Putri, Kabupaten Bogor;
8. Bahwa selain ijin sebagaimana adanya seperti pada poin 7 diatas ada juga beberapa ijin dengan kaitan dengan antara lain:
  - 8.1. Surat Keterangan Domisili Perusahaan / Yayasan Fajar Hidayah dari Camat Gunung Putri dengan nomor: 503/2008/05/III/2003;
  - 8.2. Surat Izin dari Dinas Cipta Karya Pemerintahan Kabupaten Bogor Nomor: 642.2/276/IV/PP-DCK/2006 tentang Izin Mendirikan Bangunan (IMB) untuk keperluan sekolah Islam terpadu 1 Unit atas nama Miridas EY,Lc. Bertindak untuk dan atas nama Yayasan Fajar Hidayah;
9. Bahwa yayasan Fajar Hidayah selaku Pelawan adalah penggunausahaan lahan fasilitas social peruntukan sekolah milik pemerintah kabupaten Bogor yang sah yang diletakkan Eksekusi Lelang tersebut.
10. Bahwa ketentuan hukum, penyitaan tidak dapat dilakukan terhadap harta milik pihak ketiga sebagaimana ketentuan Pasal 195 ayat (6) HIR jo.. Pasal 207 HIR jo.. Pasal 208 HIR. Berdasarkan Buku II Mahkamah Agung pada halaman 145, disebutkan bahwa: *"Perlawanan pihak ketiga terhadap sita jaminan maupun sita eksekusi dapat diajukan berdasarkan ketentuan Pasal 195 ayat (6) HIR jo.. Pasal 206 ayat (6) RBg"*;
11. Bahwa berdasarkan interpretasi Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 476 K/Sip/1974, tanggal 14 November 1974: *"Sita jaminan tidak dapat dilakukan terhadap barang milik pihak ketiga"*. Oleh karena itu, dengan alasan ini saja Pelawan mohon untuk diangkatnya Eksekusi Lelang terhadap barang milik pelawan;
12. Bahwa Pelawan selaku Yayasan Fajar Hidayah pernah didatangi segerombolan yang mengatakan Petugas Jurusita dari Pengadilan Negeri Cibinong datang meletakkan dan melaksanakan Eksekusi Lelang di

Halaman 5 dari 17 Putusan Nomor 578/PDT/2020/PT. BDG



bangunan tersebut dan disaksikan oleh banyak masyarakat umum karena bangunan milik Yayasan Fajar Hidayah beradanya di Jalan Boulevard Kota Wisata, Desa Ciangsana, Kecamatan Gunung Putri, Kabupaten Bogor, sehingga Pelawan merasa malu dan terhina atas perlakuan Jurusita dan segerombolan Preman berbadan tegab kulit warga hitam, keberadaan orang yang tidak dikenal Pelawan, sempat memancangkan papan pengumuman di halaman bangunan terperkara, di Jalan Boulevard Kota Wisata, Desa Ciangsana, Kecamatan Gunung Putri, Kabupaten Bogor, yang menyatakan tanah dan bangunan Sekolah Islam Terpadu yayasan Fajar Hidayah terperkara telah diletakkan Eksekusi Lelang oleh Pengadilan Negeri Cibinong dengan Penetapan Nomor : 36/Pen.Pdt/Lelang.Eks/2017/PN.Cbi. Jo. Nomor:151/Pdt.G/2017/PN.Cbi Jo.Perkara Nomor 151/PDT.PLW/2017/PN.Cbi Jo. Perkara Nomor 440/PDT/2018/PT.BDG Jo. Kasasi Nomor 2145 K/PDT/2019;

13. Bahwa oleh karena gugatan perlawanan pihak ketiga (*derden verzet*) ini diajukan dengan alas hak milik dengan alat bukti yang otentik, maka Pelawan selain mohon dinyatakan sebagai Pelawan yang baik dan benar (*allegoed opposant*), Pelawan juga mohon agar putusan dalam perkara ini dapat dijatuhkan dengan amar dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bijvoorraad*), walaupun Terlawan melakukan upaya hukum banding atau kasasi ;
14. Bahwa lagi pula atas tanah beserta bangunan milik Yayasan Fajar Hidayah sebagai sekolah islam terpadu telah dibangun jauh sebelum jurusita dari Pengadilan Negeri Cibinong meletakkan sita jaminan Pelaksanaan Eksekusi Lelang, sehingga pelawan selaku badan hukum yang mengelola dan memiliki tanah dan bangunan dan beritikad baik menurut hukum harus dilindungi;
15. Bahwa menurut hukum mengenai sengketa perdata Nomor: 36/Pen.Pdt/Lelang.Eks/2017/PN. Cbi. Jo.. Nomor: 151/Pdt.G/2017/PN. Cbi Jo. Perkara Nomor 151 / PDT.PLW/2017/PN.Cbi di Pengadilan Negeri Cibinong antara terlawan penyita sebagai penggugat dengan terlawan tersita sebagai tergugat diatas merupakan persoalan mereka sendiri dan tidak boleh membawa akibat kerugian kepada pelawan selaku pihak ketiga;
16. Bahwa Pelawan yayasan Fajar Hidayah sebagai pihak yang mempunyai hak untuk mengajukan Perlawanan ini, memohon kepada Hakim Majelis yang menyidangkan perkara ini untuk mengangkat perkara perdata ini menyatakan tanah dan bangunan Sekolah Islam Terpadu yayasan Fajar



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hidayah yang telah diletakkan Eksekusi Lelang oleh Pengadilan Negeri Cibinong dengan Penetapan Nomor: 36/Pen.Pdt/ Lelang.Eks/2017/PN.Cbi. Jo.. Nomor: 151/Pdt.G/2017/PN. Cbi Jo. Perkara Nomor 151 / PDT.PLW/2017/PN.Cbi Jo. Perkara Nomor 440/PDT/2018/PT.BDG Jo. Kasasi Nomor 2145 K/PDT/2019 karena kurang para pihak atau setidaknya tidaknya dinyatakan gugatan kabur;

17. Bahwa dengan kaburnya gugatan yang dimaksud Pelawan adalah diperkuat dengan surat Ketua Pengadilan Negeri Cibinong dengan Nomor: W11.U20/116/HT.04.10/1/2020 tanggal 6 Januari 2020 perihal Permohonan Penundaan Relas Panggilan Teguran / Aanmaning yang di tujukan kepada Sdr. Dato' Yudi Relawanto, SH., MBA selaku kuasa hukum dari Yayasan Fajar Hidayah jalan Wisata Utama kota Wisata Cibubur, Kecamatan Gunung Putri, Kabupaten Bogor pada bait terakhir poin 4. Bahwa Yayasan Fajar Hidayah (kline sdr) bukan sebagai pihak dalam perkara tersebut diatas;
18. Bahwa diperkuat lagi dengan surat Ketua Pengadilan Negeri Cibinong dengan Nomor: W11.U20/187/HT.04.10/1/2020 tertanggal 9 Januari 2020 Perihal Penjelasan/Klarifikasi yang ditujukan kepada Bapak Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Barat di Jalan Cimuncang No 21 D Bandung – 40125 di Bandung didalam Poin 4. Bahwa Yayasan Fajar Hidayah bukan sebagai pihak dalam perkara yang dimohonkan eksekusinya sebagaimana tersebut diatas
19. Bahwa Eksekusi Lelang oleh Pengadilan Negeri Cibinong dengan Penetapan Nomor: 36/Pen.Pdt/ Lelang.Eks/2017/PN. Cbi. jo.. Nomor: 151/Pdt.G/2017/PN.Cbi Jo. Perkara Nomor 151 / PDT.PLW/2017/PN.Cbi Jo. Perkara Nomor 440/PDT/2018/PT.BDG Jo. Kasasi Nomor 2145 K/PDT/2019, terdapat pada titik ke 4 (empat) berbunyi Bangunan Gedung Sekolah Islam Terpadu Yayasan Fajar Hidayah yang lokasi di Perumahan Kota Wisata Cibubur, Rt 002 Rw 015 Desa Ciangsana, Kecamatan Gunung Putri, Kabupaten Bogor, yang telah dilakukan Sita Eksekusi oleh jurusita Pengadilan Cibinong Kelas IA, berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Cibinong Kelas IA, Nomor : 36/Pen.Pdt/Sita.Eks/2017/PN.Cbi tanggal 12 Pebruari 2018;
20. Bahwa pelawan Yayasan Fajar Hidayah sebagai pemilik sah atas tanah beserta bangunan diatasnya yang terletak di Jalan Boulevard Utama, Kota Wisata, Kecamatan Gunung Putri, Bogor, JAWA BARAT sangat dirugikan sekali untuk diletakkan Eksekusi Lelang terhadapnya.

Halaman 7 dari 17 Putusan Nomor 578/PDT/2020/PT. BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Maka berdasarkan segala apa yang terurai diatas, sudilah kiranya Pengadilan Negeri di Cibinong berkenan memutuskan:

## PRIMAIR:

1. Menyatakan perlawanan pelawan sebagai pihak ketiga adalah tepat dan beralasan;
2. Menyatakan pelawan adalah pelawan yang jujur;
3. Menyatakan pelawan adalah pemilik dari tanah beserta bangunan diatasnya yang terletak di Jalan Boulevard Utama, Kota Wisata, Kecamatan Gunung Putri, Bogor, Jawa Barat (Keputusan Bupati Bogor Nomor 593.4/333/Kpts/Huk/2002 tanggal 22 Nopember 2002 tentang persetujuan penggunausahaan lahan fasilitas social peruntukan sekolah milik pemerintah kabupaten Bogor kepada Yayasan Fajar Hidayah);
4. Memerintahkan untuk mengangkat kembali Eksekusi lelang dalam sengketa perdata Nomor: 36/Pen.Pdt/Lelang.Eks/2017/PN. Cbi. Jo.. Nomor: 151/Pdt.G/2017/PN. Cbi sepanjang mengenai sebidang tanah beserta bangunan yang tercantum dalam petitum diatas;
5. Menghukum terlawan penyita untuk membayar biaya perkara ini;
6. Menyatakan keputusan ini dapat dijalankan lebih dahulu meskipun timbul verzet atau banding.

Apabila Pengadilan Negeri di Cibinong berpendapat lain, maka:

## SUBSIDAIR:

Dalam peradilan yang baik, mohon keadilan yang seadil-adilnya (ex aquo et bono).

Menimbang, bahwa terhadap perlawanan tersebut, Terbanding/semula Terlawan mengajukan jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut :

## DALAM EKSEPSI :

1. Bahwa Kami (TERLAWAN) menolak dengan tegas dalil-dalil gugatan perlawanan yang diajukan oleh Para PIHAK PELAWAN, kecuali terhadap apa yang TERLAWAN akui kebenarannya.
2. Bahwa Para PIHAK PELAWAN, dalam perlawanannya memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim untuk memutuskan:
  1. Menyatakan Perlawanan PELAWAN sebagai PIHAK KE III (Tiga) adalah tepat dan beralasan.
  2. Menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang jujur



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Memerintahkan untuk mengangkat kembali Eksekusi Lelang dalam sengketa perdata Nomor : 36/Pen.Pdt/Lelang.Eks/2017/Pn.Cbi.Jo. Nomor : 151/Pdt.G/2017/Pn.Cbi.
  4. Menghukum TERLAWAN Penyita untuk membayar biaya perkara ini.
  5. Menyatakan keputusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun timbul verzet atau banding.
2. Bahwa yang dijadikan dasar oleh Para PIHAK PELAWAN dalam perlawanannya adalah bahwa para PIHAK PELAWAN adalah sebagai badan hukum yang bernama Yayasan Fajar Hidayah.
3. Bahwa setelah TERLAWAN membaca dan mempelajari didalam Petition Permohonannya gugatan perlawanan yang diajukan oleh para PIHAK PELAWAN, TERLAWAN tegaskan lagi bahwa gugatan perkara Nomor : 151/PDT.G/2017/PN.Cbi tertanggal 08 Juni 2017 adalah Gugatan Wanprestasi tidak ada hubungannya dengan Yayasan Fajar Hidayah dikarenakan para PIHAK PELAWAN menyuruh untuk membangun gedung Sekolah kepada TERLAWAN atas nama PRIBADI para PIHAK PELAWAN.
4. Bahwa karena gugatan perlawanan yang diajukan oleh para PIHAK PELAWAN adalah tidak beralasan dan hanya mengada-ada serta mendramatisir suatu keadaan yang sebenarnya maka dari itu haruslah ditolak atau setidak-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

Maka berdasarkan alasan tersebut diatas, mohon kiranya kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan yang mengadili perkara ini berkenan untuk memutuskan sebagai berikut :

- Menerima Eksepsi dari TERLAWAN untuk seluruhnya;
- Menyatakan bahwa sita eksekusi bangunan gedung Sekolah milik para PIHAK PELAWAN yang berada di Perumahan Kota Wisata Cibubur sudah tepat dan benar dikarenakan sampai saat ini para PIHAK PELAWAN belum membayar sisa tagihan sebesar Rp. 2.304.000.000,- (dua milyar tiga ratus empat juta rupiah) kepada TERLAWAN dan sesuai dengan Penetapan Pengadilan antara lain :
  1. Penetapan Nomor: 36/Pen.Pdt./Aan.Eks/2017/Pn.Cbijo. Nomor 151/Pdt.G/2017/Pn. Cbi tanggal 30 November 2017
  2. Berita Acara Eksekusi Nomor: 36/Pen.Pdt./Sita.Eks/2017/Pn.Cbijo. Nomor 151/ Pdt.G/2017/Pn. Cbi tanggal 12 Februari 2018



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Penetapan Nomor: 36/Pen.Pdt./Lelang.Eks/2017/Pn.Cbijo. Nomor 151/Pdt.G/2017/Pn. Cbi tanggal 26 September 2018;
  4. Penetapan Nomor: 36/Pen.Pdt./Sita.Eks/2017/Pn.Cbijo. Nomor 151/Pdt.G/2017 /Pn. Cbi tanggal 29 Januari 2019
- Menyatakan bahwa gugatan perlawanan yang diajukan oleh para PIHAK PELAWAN adalah tidak dapat diterima.

## **DALAM POKOK PERKARA :**

1. Bahwa apa yang termuat dalam pokok perkara ini adalah satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan Eksepsi yang telah diuraikan diatas
2. Bahwa Kami (TERLAWAN) menolak dengan tegas dalil-dalil Permohonan yang diajukan oleh Para PIHAK PELAWAN, kecuali terhadap apa yang TERLAWAN akui kebenarannya.
3. Bahwa sebelum TERLAWAN menjawab mengenai pokok materi yang dipermasalahkan oleh para PIHAK PELAWAN, akan terlawan sampaikan terlebih dahulu awal mula adanya pembangunan gedung sekolah antara lain sebagai berikut :
  - Bahwa TERLAWAN awal kenal dengan para PIHAK PELAWAN dikenalkan oleh Bapak Ir. Taufikdirumahkontrakannya para PIHAK PELAWAN yang berlokasi di perumahan Puri Sri WidariCibubur pada tahun 1999 untuk membahas pembangunan gedung Sekolah Islam Terpadu yang berlokasi di perumahan Kota Wisata Cibubur;
  - Bahwa para PIHAK PELAWAN atas nama PRIBADI meminta tolong kepada TERLAWAN mencarikan modal untuk dibangun gedung Sekolah dengan sistem pembayarannya di cicil dan bertahap;
  - Bahwa awal mulai pembangunan gedung Sekolah yang berlokasi di Perumahan Kota Wisata Cibubur pada tahun 1999 sampai dengan tahun 2002;
  - Bahwa pada tahun 2003 membangun lagi gedung sekolah di perumahan bukit Sentul Bogor;
  - Bahwa yang terakhir pembangunan gedung Sekolah yang berlokasi di Perumahan Delta Mas Cikarang Pusat Bekasi pada tahun 2006;
  - Bahwa bangunan gedung yang dimaksud diatas sudah selesai semua dikerjakan dan bahkan sudah dinikmati hasilnya oleh para PIHAK PELAWAN dan bahkan tidak mau membayar sisa tagihan kepada TERLAWAN sebesar Rp.2.304.000.000,- (dua milyar tiga ratus empat

Halaman 10 dari 17 Putusan Nomor 578/PDT/2020/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

juta rupiah) sesuai putusan pengadilan negeri dalam perkara nomor 151/PDT.G/2017/PN.Cibinong tertanggal 27 September 2017;

Maka berdasarkan dalil-dalil yang disampaikan dalam jawaban tersebut diatas, TERLAWAN memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara gugatan perlawanan ini untuk memutuskan sebagai berikut:

## **DALAM EKSEPSI :**

1. Menerima Eksepsi dari TERLAWAN untuk seluruhnya  
Menyatakan bahwa sita eksekusi bangunan gedung Sekolah Islam Terpadu milik para PIHAK PELAWAN yang berada di Perumahan Kota Wisata Cibubur sudah tepat dan benar sesuai dengan Penetapan Pengadilan antara lain :
  1. Penetapan Nomor : 36/Pen.Pdt./Aan.Eks/2017/Pn.Cbijo. Nomor 151/Pdt.G/2017/Pn.Cbi tanggal 30 November 2017
  2. Berita Acara Eksekusi Nomor : 36/Pen.Pdt./Sita.Eks/2017/Pn.Cbijo. Nomor 151/Pdt.G/2017/Pn.Cbi tanggal 12 Februari 2018
  3. Penetapan Nomor : 36/Pen.Pdt./Lelang.Eks/2017/Pn.Cbijo. Nomor 151/Pdt.G/2017/Pn.Cbi tanggal 26 September 2018
  4. Penetapan Nomor : 36/Pen.Pdt./Sita.Eks/2017/Pn.Cbijo. Nomor 151/Pdt.G/2017/Pn.Cbi tanggal 29 Januari 2019
2. Menyatakan bahwa gugatan perlawanan yang diajukan oleh para PIHAK PELAWAN adalah tidak dapat diterima (*Nietontvankelijkeverklaard*)

## **DALAM POKOK PERKARA:**

1. Menolak permohonan gugatan perlawanan dari para PIHAK PELAWAN untuk seluruhnya
2. Menyatakan para PIHAK PELAWAN adalah orang jujur adalah tidak benar dikarenakan menandatangani uang milyaran dari wali murid hanya untuk kepentingan pribadi dan tidak mau membayar atas hutangnya kepada TERLAWAN sebesar Rp.2.304.000.000,- (dua milyar tiga ratus empat juta rupiah) sesuai putusan pengadilan negeri dalam perkara nomor 151/PDT.G/2017/PN.Cibinong tertanggal 27 September 2017.
3. Menyatakan Sita Eksekusi lelang gedung Sekolah milik para PIHAK PELAWAN yang berlokasi di Perumahan Kota Wisata Cibubur sudah tepat dan benar dikarenakan GEDUNGNYA SAJA YANG AKAN DIROBOHKAN.
4. Menghukum para PIHAK PELAWAN untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini

Halaman 11 dari 17 Putusan Nomor 578/PDT/2020/PT. BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Atau apabila Yang Mulia Majelis Hakim berpendapat lain, maka dalam peradilan yang baik mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo et Bono*).

Menimbang, bahwa berdasarkan berita acara persidangan perkara ini, tidak diajukan Replik dan Duplik ;

Menimbang, bahwa terhadap perkara perlawanan tersebut diatas, Pengadilan Negeri Cibinong pada tanggal 21 September 2020 telah menjatuhkan putusan yang amarnya pada pokoknya sebagai berikut :

## **DALAM EKSEPSI**

- Menolak eksepsi Terlawan;

## **DALAM POKOK PERKARA**

- Menyatakan perlawanan pelawan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard);
- Menghukum pelawan untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp. 741.000,- (tujuh ratus empat puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa terhadap putusan tersebut, Pembanding/ semula Pelawan pada tanggal 24 September 2020, dihadapan Panitera Pengadilan Negeri Cibinong telah mengajukan permohonan banding ;

Menimbang, bahwa permohonan banding tersebut diatas telah diberitahukan dengan surat pemberitahuan pernyataan banding nomor 112/PDT.G/2020/PN.Cbi kepada Terbanding/ semula Terlawan pada tanggal 29 September 2020 ;

Menimbang, bahwa sehubungan dengan permohonan banding tersebut diatas, Pembanding/ semula Pelawan telah mengajukan Memori Banding tertanggal 26 Oktober 2020 dan Memori Banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan kepada Terbanding/ semula Terlawan pada tanggal 06 November 2020, sebagaimana tersebut dalam surat Penyerahan Memori Banding nomor 112/PDT.G/2020/PN.Cbi ;

Menimbang, bahwa Para Pembanding/ semula Para Pelawan dan Terbanding/ semula Terlawan telah diberitahukan untuk mempelajari berkas perkara sebelum dikirim ke Pengadilan Tinggi (inzage) dengan surat Pemberitahuan memeriksa berkas perkara (inzage) nomor 112/PDT.G/2020/PN.Cbi masing-masing pada tanggal berikut :

1. Pembanding/semula Para Pelawan pada tanggal 13 Oktober 2020 ;
2. Terbanding/semula Terlawan pada tanggal 29 September 2020 ;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Halaman 12 dari 17 Putusan Nomor 578/PDT/2020/PT. BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa perkara perlawanan terdaftar nomor 112/Pdt.G/2020/PN.Cbi tersebut telah diputus pada tanggal 21 September 2020 dan kemudian terhadap putusan tersebut Para Pembanding/semula Para Pelawan pada tanggal 24 September 2020 telah mengajukan banding ;

Menimbang, bahwa terhadap permohonan banding tersebut Pengadilan Tinggi menilai bahwa permohonan banding tersebut telah diajukan dalam tenggang waktu, tatacara dan syarat-syarat yang telah ditentukan undang-undang oleh karena itu permohonan banding tersebut, secara formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa dalam Memori Bandingnya Para Pembanding /semula Para Pelawan telah mengajukan keberatan dan alasan keberatannya terhadap putusan tersebut yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa sejak awal perkara tersebut diperiksa, Hakim tingkat pertama menunjukkan ketidakadilannya, sebab Terlawan yang telah di panggil secara sah tidak hadir, seharusnya perkara diputus namun ternyata dipanggil kembali ;
2. Bahwa Pelawan adalah badan hukum, bukan pribadi yang menguasai sebidang tanah berdasarkan perjanjian dibawah tangan penjualan  $\pm$  3,7 Ha dari PT Mekanusa ;
3. Bahwa Pelawan tidak pernah diikutsertakan maupun intervensi di dalam sengketa keperdataan antara Terlawan Penyita/Terbanding dengan Terlawan Tersita ;
4. Bahwa Hakim tingkat pertama menyatakan dalam pertimbangannya bahwa sita eksekusi lelang gedung sekolah milik para pihak Pelawan adalah sah, karena yang akan dirobokkan adalah hanya bangunannya ;
5. Bahwa Hakim tingkat pertama dalam pertimbangannya terdapat kehilapan yang seharusnya putusan dapat mengabulkan perlawanan ;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian dalam putusan ini, maka segala sesuatu yang terurai dalam Memori Banding, dianggap telah terurai dalam putusan ini, dan merupakan bagian dari putusan ini ;

Menimbang, bahwa Terbanding/semula Terlawan terhadap Memori Banding tersebut tidak mengajukan Kontra Memori Banding dan pemeriksaan terhadap perkara ini dilanjutkan ;

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi mempelajari berkas perkara Turunan Resmi Putusan Pengadilan Negeri Cibinong tanggal 21



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

September 2020 nomor 112/Pdt.G/2020/PN.Cbi dan Memori Banding tersebut diatas mempertimbangkan sebagai berikut :

## DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan dari eksepsi Terbanding/semula Terlawan adalah sebagaimana tersebut diatas ;

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi mempelajari Eksepsi dari terbanding/semula Terlawan dapat menyimpulkan bahwa eksepsi tersebut mengenai ;

- Bahwa yang dijadikan dalam permohonan perlawanan adalah sebagai badan hukum yang bernama Yayasan Fajar Hidayah ;
- Bahwa gugatan perkara nomor 151/Pdt.G/2017/PN.Cbi tertanggal 08 Juni 2017 adalah gugatan wanprestasi, tidak ada hubungannya dengan Fajar Hidayah ;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut, setelah Pengadilan Tinggi mempelajari pertimbangan hukum Hakim tingkat pertama terhadap eksepsi tersebut dapat menyetujui dan membenarkan pertimbangan hukum tersebut bahwa eksepsi telah menyangkut pokok perkara dan karena itu harus ditolak ;

Menimbang, bahwa oleh karena Pengadilan Tinggi dapat menyetujui dan membenarkan pertimbangan hukum Hakim tingkat pertama dalam eksepsi, maka pertimbangan hukum tersebut diambil alih oleh Pengadilan Tinggi sebagai pertimbangan sendiri dalam memutus perkara ini dan karena itu putusan Pengadilan Negeri Cibinong tanggal 21 September 2020 nomor 112/Pdt.G/2020/PN.Cbi dalam eksepsi dapat dikuatkan ;

## DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan dari perlawanan Para Pembanding/ semula Para Pelawan adalah sebagaimana tersebut diatas ;

Menimbang, bahwa terhadap perlawanan tersebut, setelah Pengadilan Tinggi mempelajari pertimbangan hukum Hakim Tingkat Pertama, Pengadilan Tinggi dapat menyetujui dan membenarkan pertimbangan hukum tersebut yang pada pokoknya berdasarkan SEMA nomor 3/2018 pada angka 2 huruf d yang menentukan :

- d. semua pihak dalam perkara asal/perkara yang di bantah harus ikut di gugat.

Perlawanan yang diajukan oleh Para Pembanding/ semula Para Pelawan adalah kurang pihak, karena berdasarkan bukti T.1. ternyata bahwa Para Pelawan adalah kapasitasnya sebagai pribadi adalah pihak dalam perkara asal

Halaman 14 dari 17 Putusan Nomor 578/PDT/2020/PT. BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yaitu perkara nomor 151/Pdt.G/2017/PN.Cbi sehingga oleh karena itu dalam perkara perlawanan ini Para Pembanding dalam kapasitasnya sebagai pribadi harus dijadikan pihak.

Menimbang, bahwa oleh karena Pengadilan Tinggi dapat menyetujui dan membenarkan pertimbangan hukum tersebut diatas, maka seluruh pertimbangan hukum Hakim tingkat pertama tersebut diambil alih oleh pengadilan Tinggi sebagai pertimbangan sendiri dalam memutus perkara ini, oleh karena itu putusan Pengadilan Negeri Cibinong tanggal 21 September 2020 nomor 112/Pdt.G/2020/PN.Cbi dalam pokok perkara dapat dikuatkan ;

Menimbang, bahwa oleh karena dalam peradilan tingkat banding ini Para Pembanding/semula Para Pelawan berada pada pihak yang kalah, maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara pada dua tingkat peradilan, yang ditingkat banding besarnya biaya perkara tersebut akan ditentukan dalam amar putusan ini ;

Mengingat Undang-Undang nomor 20/1947 dan Peraturan peraturan lain yang bersangkutan dengan putusan ini ;

## M E N G A D I L I

- Menerima permohonan banding dari Para pembanding/semula Para Pelawan ;

### DALAM EKSEPSI:

- Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Cibinong tanggal 21 September 2020 nomor 112/Pdt.G/2020/PN.Cbi.

### DALAM POKOK PERKARA

- Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Cibinong tanggal 21 September 2020 nomor 112/Pdt.G/2020/PN.Cbi.
- Menghukum Para Pembanding/ semula Para Pelawan untuk membayar biaya perkara pada dua tingkat peradilan, yang ditingkat banding biaya perkara tersebut ditetapkan sebesar Rp. 150.000,00 (seratus limpuluh ribu rupiah ;

Halaman 15 dari 17 Putusan Nomor 578/PDT/2020/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

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung pada hari: Selasa, tanggal 17 November 2020 oleh kami **Purnomo Rijadi, S.H.**, Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Bandung sebagai Ketua Majelis dengan **Agus Hariyadi, S.H., M.H.** dan **Joko Siswanto, S.H., M.H.** masing-masing sebagai Hakim-Hakim Anggota, berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 27 Oktober 2020, nomor 578/PDT/2020/PT.BDG untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding dan putusan tersebut diucapkan pada hari Selasa tanggal 24 November 2020 dalam sidang yang terbuka untuk umum oleh Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri Hakim-Hakim Anggota serta dihadiri oleh **Tri Mulyani, S.H., M.H.** Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut akan tetapi tanpa dihadiri kedua belah pihak yang berperkara.

**Hakim Anggota,**

ttd

**Agus Hariyadi, S.H., M.H.**

ttd

**Joko Siswanto, S.H., M.H.**

**Hakim Ketua,**

ttd

**Purnomo Rijadi, S.H.**

**Panitera Pengganti,**

ttd

**Tri Mulyani, S.H., M.H.**

Perincian biaya perkara :

1. Biaya Materai .....	Rp. 6.000,00
2. Biaya Redaksi putusan .....	Rp. 10.000,00
3. Biaya Proses lainnya .....	<u>Rp. 134.000,00 +</u>
Jumlah .....	Rp. 150.000,00

Halaman 16 dari 17 Putusan Nomor 578/PDT/2020/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

(Seratus lima puluh ribu rupiah)