



P U T U S A N

Nomor 198/Pdt.Plw/2020/PN Bgr

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Bogor yang mengadili perkara perdata, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

Irma Indriasari, berkedudukan di Perumahan Taman Griya Asri Cilebut

Blok C 1 No. 2 RT.001 RW.012, Cilebut Barat, Sukaraja, Kab. Bogor, Jawa Barat, Agama Islam, Pekerjaan karyawan Swasta, dalam hal ini memberikan kuasa kepada dalam hal ini memberikan kuasa kepada Susanto Utama, S.H., M.H., H.Hani Mustopa, S.H., M.H., Agus Supriyanto, S.H. seluruhnya Advokat pada Kantor Trimurti Law Office, yang beralamat di Komplek Perdagangan Beras Cipinang Blok HA 14 Kelurahan Pisangan Timur Kecamatan Pulogadung Kotamadya Jakarta timur Provinsi DKI Jakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Tertanggal 30 November 2020, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bogor, dibawah register Nomor 562/SK/HK/2020/PN Bgr, tanggal 2 Desember 2020, Selanjutnya disebut sebagai.....sebagai **Pelawan** ;

Lawan:

Badia Aritonang, bertempat tinggal di beralamat Jalan Loader No.3

RT.004/RW.011, Kelurahan Baranangsiang, Kecamatan Bogor Timur, Kota Bogor, dalam hal ini memberikan kuasa kepada DR. Jogi Nainggolan, S.H., M.H., Tohap L. Siantar, S.H., Yuwono Martha, S.H., Tipak Jusa Nainggolan, S.H., Justine Megauli., S.H., Arthur Sianaga, S.H., seluruhnya Advokat/Penasihat Hukum & Calon Advokad (CA) pada Kantor "THE RULE" DR. JOGI NAINGGOLAN, S.H., M.H. & PARTNERS (Legal Study & Legal Consultant), yang beralamat Jalan Soekarno- Hatta No.766 Ruko Graha Panyileukan No.15 Kota Bandung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Tertanggal 7 Januari 2021, yang telah

Halaman 1 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 198/Pdt.Plw/2020/PN Bgr



didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bogor,
dibawah register Nomor 65/SK/HK/2021/PN Bgr,
tanggal 27 Januari 2021, selanjutnya disebut
sebagai..... **Terlawan I;**

PT. Elang Megah Sentosa, bertempat tinggal di berkedudukan di Jalan
Batu Hujung Cifor Kav. I Kel.Bubulak, Kec. Bogor
Barat, Kota Bogor, dalam hal ini memberikan kuasa
kepada Ryan Primadi, Karyawan PT.Elang Mega
Sentosa, berdasarkan Surat Tugas tertanggal 25
Januari 2021, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan
Pengadilan Negeri Bogor, dibawah register Nomor
08/SK/HK/2021/PN Bgr, tanggal 6 Januari 2021
selanjutnya disebut sebagai.....**Telawan II;**

PT. Sten Griya Asri, bertempat tinggal di di Jalan Kenari VIII T1 No. 36
Bintaro Jaya II, Kelurahan Cempaka Putih, Ciputat
Timur, Kota Tangerang Selatan, Banten, selanjutnya
disebut sebagai.....**Terlawan III;**

Kementrian Agraria Dana Tata Ruang Badan Pertanahan nasional
Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor Provinsi
Jawaa Barat, bertempat tinggal di Jalan Tegar
Berimandi Cibinong Kabupaten Bogor, dalam hal ini
memberikan kuasa kepada Sri Dewi Marlina Putri,
S.H., M.H., Ate Sarah, S.H., Liskisman, S.H., Akram
Zulkifli, S.H., Fariz Idras Malik, S.H., Robhy Haryanto,
S.H., Henry Hutabarat, S.Psi., kesemuanya adalah
Aparatur Sipil Negara dan Pegawai Pemerintah Non
Pegawai Negeri (PPNPN) yang memilih alamat di
Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor, Jalan Tegar
Beriman Cibinong Kabupaten Bogor, berdasarkan
surat kuasa khusus Nomor 1199/Sku-
Mp.01.02/IV/2021, tertanggal 15- 04- 2021, yang telah
didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bogor,
dibawah register Nomor 294/SK/HK/2021/PN Bgr,
tanggal 16 April 2021, selanjutnya disebut
sebagai.....**Turut Terlawan;**

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Halaman 2 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 198/Pdt.Plw/2020/PN Bgr



TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Pelawan dengan surat Perlawanannya tanggal 2 Desember 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bogor pada tanggal 2 Desember 2020 dalam Register Nomor 198/Pdt.Plw/2020/PN Bgr, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa PELAWAN adalah pemilik atas sebidang tanah berikut bangunan rumah di atasnyaterletak di Perumahan Taman Griya Asri Cilebut Blok C 1 No.2 RT.001 RW.012 Desa Cilebut Barat Kecamatan Sukaraja Kabupaten Bogor, sesuai bukti kepemilikan berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 7472 Surat Ukur Nomor 4915/Cilebut Barat/2018 tanggal 02-02-2018, dimana SHM Nomor 7472 merupakan hasil peningkatan hak dari SHGB Nomor 2316 dan SHGB Nomor 2316 merupakan pecahan dari Sertifikat HGB (induk) Nomor 766/Cilebut Barat, masing-masing sertifikat SHGB dan SHM dimaksud diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor. Adapun batas-batas tanah milik PELAWAN adalah sebagai berikut :
 - sebelah Utara : perkampungan warga (setempat dikenal perkampungan Batu Gede)
 - sebelah Selatan : jalan perumahan (Perumahan Taman Griya Asri)
 - sebelah Timur : rumah blok C1 No.1
 - sebelah Barat : rumah blok C1 No.3
2. Bahwa TERLAWAN I merupakan pihak Penggugat/ Pembanding/ Termohon Kasasi dalam Perkara Perdata Nomor 174/Pdt.G/2016/PN.Bgr, juncto Nomor : 201/PDT/2018/PT.Bdg, juncto 2278 K/Pdt/2019, sedangkan TERLAWAN II merupakan pihak Tergugat I/ Terbanding I/ Pemohon Kasasi I; TERLAWAN III merupakan pihak Tergugat II/ Terbanding II/ Pemohon Kasasi II; TURUT TERLAWAN merupakan pihak Turut Tergugat/ Turut Terbanding/ Turut Termohon Kasasi dalam perkara aquo;
3. Bahwa sekitar minggu ketiga bulan November 2020, PELAWAN baru mengetahui Pengadilan Negeri Bogor telah melaksanakan Sita Eksekusi sebagaimana Surat Penetapan Sita Eksekusi yang diterbitkan/ditandatangani oleh Ketua Pengadilan Negeri Bogor Nomor 13/Pdt.Eks/2020/PN.Bgr., tanggal 8 Oktober 2020 yang pelaksanaan Sita Eksekusinya dilakukan/ didelegasikan oleh Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 11/Pen.Pdt/PBT/Eks/2020/PN.Cbi, tanggal 6 November 2020;
4. Bahwa setelah PELAWAN membaca dan mempelajari Surat Penetapan Sita Eksekusi dan berkas-berkas perkara terkait, dalam surat gugatan tanggal 7 Desember 2016 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bogor

Halaman 3 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 198/Pdt.Plw/2020/PN Bgr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 7 Desember 2016 register Perkara Nomor 174/Pdt.G/2016/PN.Bgr., dalam posita gugatan Penggugat (TERLAWAN I) angka 1 huruf b disebutkan:

“Penggugat merupakan pemilik sah atas sebidang tanah terletak di Desa Cilebut Barat Kecamatan Sukaraja Kabupaten Bogor dengan luas 530 m² (lima ratus tiga puluh meter persegi) yang dibeli dari Yusuf secara di bawah tangan sebagaimana kuitansi pembeliantanggal 3 September 1996”;

Berikutnya dalam posita gugatan Penggugat (TERLAWAN I) angka 4 huruf b disebutkan :

“.....saa tini di atas ke-2 (dua) objek tanah milik Penggugat telah berdiri bangunan yang menjadi satu kesatuan dan dikenal dengan Perumahan Taman Griya Asri, yaitu :

a. “.....”

b. Di atas tanah sebagai mana dalam point 1b, selain dipakai sebagian untuk jalan (jalan Berlian dan jalan Berlian II) juga berdiri beberapa bangunan yang berada dan dikenal dengan :

- Blok C1 yaiturumah No.1, 2, 3, dan 6 ;
- Blok C2 yaiturumah No.1, 2, 3 ;
- Blok B3 yaiturumah No.1 ;

5. Bahwa salah satu yang menjadi objek dalam Sita Eksekusi Nomor13/Pdt.Eks/2020/PN.Bgr., tanggal 8 Oktober 2020 merupakan milik PELAWAN yaitu sebidang tanah berikut bangunan rumah di atasnya terletak di Perumahan Taman Griya Asri Cilebut Blok C 1 No.2 RT.001 RW.012 DesaCilebut Barat Kecamatan Sukaraja Kabupaten Bogor;

6. Bahwa setelah PELAWAN membaca dan mempelajari isi Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Barat Nomor: 201/PDT/2018/PT.Bdg., tanggal 30 Juli 2018, disebutkan :

MENGADILI SENDIRI

DALAM POKOK PERKARA(angka 3 huruf b), :

“Sebidang tanah terletak di Desa Cilebut Barat Kecamatan Sukaraja Kabupaten Bogor seluas 530 m²dengan batas-batas:

- sebelah Utara : Jalan Perumahan Taman GriyaAsri ;
- sebelah Timur : Rumah Blok B2 ;
- sebelah Selatan : Rumah Blok C 3 / Jalan Perumahan Taman GriyaAsri ;
- sebelah Barat : Blok C 1 ;

Adalah sah miliknya Pembanding (semula Penggugat) “

7. Bahwa setelah membaca dan mempelajari gugatan Penggugat (TERLAWAN I) ternyata dalam surat gugatannya (posita angka 1 huruf b)

Halaman 4 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 198/Pdt.Plw/2020/PN Bgr



tidak disebutkan/dijelaskan batas-batas tanah yang diklaim sebagai miliknya dengan luas 530 m² (lima ratus tiga puluh meter persegi) namun batas-batas tanah Penggugat (TERLAWAN I) diketahui oleh PELAWAN berdasarkan isi Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Barat Nomor: 201/PDT/2018/PT.Bdg., tanggal 30 Juli 2018, Dalam Pokok Perkara angka 3 huruf b ;

8. Bahwa setelah PELAWAN membaca dan mempelajari lebih lanjut, luas bidang-bidang tanah sebagaimana disebutkan oleh Penggugat (TERLAWAN I) dalam posita gugatan angka 4 huruf b seluas 530 m² (lima ratus tiga puluh meter persegi), yang dikabulkan oleh Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Barat Nomor: 201/PDT/2018/PT.Bdg., tanggal 30 Juli 2018 juncto Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2278 K/Pdt/2019, terdiri atas rumah-rumah yang semuanya berada di Perumahan Taman Griya Asri (TGA) yaitu:

- Blok C1 yaiturumah No.1, 2, 3, dan 6 ;
- Blok C2 yaiturumah No.1, 2, 3 ;
- Blok B3 yaiturumah No.1 ;

Ternyata luas bidang-bidang tanah sebagaimana disebutkan oleh Penggugat (TERLAWAN I) yaitu rumah blok C1 rumah No.1, 2, 3, dan 6; rumah blok C2 No.1, 2, 3; rumah blok B3 No.1, dengan luas tanah klaim TERLAWAN I seluas 530 m² (lima ratus tiga puluh meter persegi) berbeda luasnya dengan luas tanah sebagaimana bukti yuridis yaitu :

- SHGB No.5802 atas nama Taufik Akhirudin, rumah blok C1 No.1 luasnya 102 m² (seratus dua meter persegi) ;
- SHM No.7472 atas nama Irma Indriasari (PELAWAN), rumah blok C1 No.2 luasnya 98 m² (sembilan puluh delapan meter persegi) ;
- SHGB No.5803 atas nama Andra Ramadhi Putra, rumah blok C1 No.3 luasnya 88 m² (delapan puluh delapan meter persegi) ;
- SHGB No.1297 atas nama Sri Utami, rumah blok C2 No.1 luasnya 90 m² (sembilan puluh meter persegi) ;
- SHM No.1306 atas nama Agus Maya Saputra, rumah blok C2 No.2 luasnya 90 m² (sembilan puluh meter persegi) ;
- SHGB No.4993 atas nama Arip Rahman, rumah blok C2 No.3 luasnya 90 m² (sembilan puluh meter persegi) ;
- SHGB No.1303 atas nama Dwi Indriyani Kirana, rumah blok B3 No.1 luasnya 165 m² (seratus enam puluh lima meter persegi);

Total luas tanah 723 m² (tujuh ratus dua puluh tiga meter persegi)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dengan demikian dapat PELAWAN simpulkan bahwa luas tanah yang diklaim oleh TERLAWAN I (Penggugat) dengan total luas tanah 530 m² (lima ratus tiga puluh meter persegi) seperti halnya dalam Penetapan Sita Eksekusi yang diterbitkan/ ditandatangani oleh Ketua Pengadilan Negeri Bogor Nomor 13/Pdt.Eks/2020/PN.Bgr., tanggal 8 Oktober 2020 yang pelaksanaan Sita Eksekusinya dilakukan oleh Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 11/Pen.Pdt/PBT/Eks/2020/PN.Cbi., tanggal 6 November 2020, berbeda jumlah luas tanahnya dibandingkan dengan luas tanah sebagaimana buktipada SHM-SHGB yang telah PELAWAN sebutkan tersebut di atas. Selain adanya perbedaan luas, ternyata untuk rumah blok C1 No.6 secara fisik tidak ada ;

9. Bahwa terdapatnya perbedaan luas tanah tentunya mengakibatkan tidak jelas batas-batas tanahnya. Adanya perbedaan batas-batas tanah dimaksud PELAWAN ketahui dari isi Penetapan Sita Eksekusi Nomor 13/Pdt.Eks/2020/PN.Bgr., tanggal 8 Oktober 2020 angka 2 point 2 yang menyebutkan :

MENETAPKAN

"Sebidang tanah terletak di Desa Cilebut Barat Kecamatan Sukaraja Kabupaten Bogor seluas 530m² dengan batas-batas:

- sebelah Utara : Jalan Perumahan Taman GriyaAsri ;

padahal secara fisik batas tanah sebelah Utara milik PELAWAN adalah perkampungan warga (setempat dikenal perkampungan Batu Gede) dan bukan Jalan Perumahan Taman Griya Asri ;

10. Bahwa selain tidak jelas luas maupun batas tanah objek Sita Eksekusi ternyata Sita Eksekusi sebagaimana Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bogor 13/Pdt.Eks/2020/PN.Bgr., tanggal 8 Oktober 2020 yang pelaksanaan Sita Eksekusinya dilakukan oleh Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 11/Pen.Pdt/PBT/Eks/2020/PN.Cbi., tanggal 6 November 2020, tidak menyebutkan dengan jelas objek Sita Eksekusi dimaksud, apakah hanya bangunan rumahnya saja ataukah termasuk tanahnya dimana bangunan rumah tersebut berdiri;
11. Bahwa Sita Eksekusi yang tidak menyebutkan dengan jelas objek Sita Eksekusi dimaksud, apakah hanya bangunan rumahnya saja ataukah termasuk tanahnya dimana bangunan rumah tersebut berdiri dapat dikatakan bahwa barang yang akan dieksekusi tidak sesuai dengan barang yang disebutkan dalam amar putusan.

Halaman 6 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 198/Pdt.Plw/2020/PN Bgr

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)



Mengacu pada ketentuan sebagaimana diatur dalam Buku II Mahkamah Agung Republik Indonesia, Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan, Edisi Tahun 2007, halaman 101 disebutkan bahwa :

"Suatu putusan yang telah berkekuatan hukum tetap dapat dinyatakan non eksekutabel oleh Ketua Pengadilan Negeri, apabila :

a.

b.....

c. barang yang akan dieksekusi tidak sesuai dengan barang yang disebutkan di dalam amar putusan."

12. Berdasarkan alasan-alasan hukum sebagaimana telah PELAWAN uraikan tersebut di atas, PELAWAN mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Bogor cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar mengangkat atas sebagian objek sengketa dalam Putusan Pengadilan Negeri Bogor Nomor174/Pdt.G/2016/PN.Bgr., tanggal 27 September 2017 juncto Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Barat Nomor : 201/PDT/2018/PT.Bdg., juncto Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2278 K/Pdt/2019 dan menyatakan Putusan Pengadilan Negeri Bogor Nomor 174/Pdt.G/2016/PN.Bgr., tanggal 27 September 2017 juncto Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Barat Nomor : 201/PDT/2018/PT.Bdg., juncto Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2278 K/Pdt/2019., Non Eksekutabel (tidak mempunyai daya eksekusi) sepanjang terhadap objek milik PELAWAN yaitu sebidang tanah berikut bangunan rumah di atasnya yang terletak di Perumahan Taman Griya Asri Cilebut Blok C 1 No.2 RT.001 RW.012 Desa Cilebut Barat Kecamatan Sukaraja Kabupaten Bogor, sesuai bukti kepemilikan berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 7472 Surat Ukur Nomor 4915/Cilebut Barat/2018 tanggal 02-02-2018 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, PELAWAN mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini memutuskan sebagai berikut :

1. Mengabulkangugatan PELAWAN untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan PELAWAN adalah Pelawan yang baik dan benar ;
3. Menyatakan bahwa PELAWAN adalah pemegang hak atas sebagian dari objek sengketa dalam Putusan Pengadilan Negeri Bogor Nomor 174/Pdt.G/2016/PN.Bgr., tanggal 27 September 2017 juncto Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Barat Nomor : 201/PDT/2018/PT.Bdg., juncto Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2278 K/Pdt/2019., yaitu sebidang tanah berikut bangunan rumah di atasnya terletak di

Halaman 7 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 198/Pdt.Plw/2020/PN Bgr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perumahan Taman Griya Asri Cilebut Blok C 1 No.2 RT.001 RW.012 Desa Cilebut Barat Kecamatan Sukaraja Kabupaten Bogor, sesuai bukti kepemilikan berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 7472 Surat Ukur Nomor 4915/Cilebut Barat/2018 tanggal 02-02-2018;

4. Memerintahkan agar Sita Eksekusi berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bogor Nomor 13/Pdt.Eks/2020/PN.Bgr., tanggal 8 Oktober 2020 diangkat atas sebagian objek sengketa dalam Putusan Pengadilan Negeri Bogor Nomor 174/Pdt.G/2016/PN.Bgr., tanggal 27 September 2017 juncto Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Barat Nomor : 201/PDT/2018/PT.Bdg., juncto Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2278 K/Pdt/2019., yaitu terhadap sebidang tanah berikut bangunan rumah di atasnya terletak di Perumahan Taman Griya Asri Cilebut Blok C 1 No.2 RT.001 RW.012 Desa Cilebut Barat Kecamatan Sukaraja Kabupaten Bogor milik PELAWAN berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 7472 Surat Ukur Nomor 4915/Cilebut Barat/2018 tanggal 02-02-2018 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor;
 5. Menyatakan Putusan Pengadilan Negeri Bogor Nomor 174/Pdt.G/2016/PN.Bgr., tanggal 27 September 2017 juncto Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Barat Nomor : 201/PDT/2018/PT.Bdg., juncto Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2278 K/Pdt/2019., Non Eksekutabel (tidak mempunyai daya eksekusi) sepanjang terhadap objek milik PELAWAN yaitu sebidang tanah berikut bangunan rumah di atasnya yang terletak di Perumahan Taman Griya Asri Cilebut Blok C 1 No.2 RT.001 RW.012 Desa Cilebut Barat Kecamatan Sukaraja Kabupaten Bogor, sesuai bukti kepemilikan berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 7472 Surat Ukur Nomor 4915/Cilebut Barat/2018 tanggal 02-02-2018 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor;
 6. Menghukum TURUT TERLAWAN untuk tunduk dan patuh terhadap putusan perkara ini ;
 7. Menetapkan biaya perkara sesuai ketentuan hukum yang berlaku ;
- Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Pelawan hadir Kuasanya, begitu juga dengan Terlawan I, Terlawan II dan Turut Terlawan hadir kuasanya di persidangan sedangkan Terlawan III tidak hadir dan tidak menyuruh orang lain untuk datang menghadap sebagai wakil atau Kuasanya, meskipun telah dipanggil secara patut berdasar Risalah Panggilan No Panggilan No.198/Pdt.G/2020/PN.Bgr, tertanggal 15 Desember 2021, Risalah Panggilan 22 Januari 2021, dan Risalah Panggilan 31 Maret 2021;

Halaman 8 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 198/Pdt.Plw/2020/PN Bgr



Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara Para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 130 HIR ayat 1 Jo. Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Sdr. Hendra Yudhautama, S.H, M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Bogor sebagai Mediator dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Hakim Mediator tanggal 3 Februari 2021, yang mana upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil maka kepada Pelawan dan Para Terlawan serta Turut Terlawan diminta persetujuannya untuk melaksanakan persidangan secara elektronik;

Menimbang, bahwa terhadap Perlawanan Pelawan tersebut pihak Pelawan dan Para Terlawan serta Para Turut Pelawan menyatakan bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik;

Menimbang, bahwa telah dibacakan Perlawanan Pelawan yang isinya tetap dipertahankan;

Menimbang, bahwa terhadap Perlawanan Pelawan tersebut, Terlawan I telah mengajukan jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

1. Pengadilan Negeri Bogor Kelas IB Tidak Berwenang Memeriksa dan Mengadili Derden Verzet A Quo.

Bahwa secara umum, ketentuan hukum Pasal 195 HIR dan Pasal 206 RBg mengatur mengenai pelaksanaan keputusan hakim/hukum, berikut hal-hal seperti pelaksanaan keputusan hakim oleh pengadilan negeri lain dan mengenai perlawanan pihak ketiga (derden verzet);

Bahwa dasar hukum mengenai upaya hukum derden verzet diatur dalam ketentuan hukum Pasal 195 (6) HIR yang menyatakan :

“Jika pelaksanaan keputusan itu dilawan, juga perlawanan itu dilakukan oleh orang lain yang mengakui barang yang disita itu sebagai miliknya, maka hal itu serta segala perselisihan tentang upaya paksa yang diperintahkan itu, diajukan kepada dan diputuskan oleh pengadilan negeri dalam daerah hukumnya yang harus dilaksanakan keputusan itu”.

Dalam ketentuan Pasal 195 (7) HIR yang menyatakan “Perselisihan dan keputusan tentang perselisihan itu, tiap dua kali dua puluh empat jam, harus diberitahukan dengan surat oleh ketua pengadilan negeri itu kepada ketua pengadilan negeri yang mula-mula memeriksa perkara itu”.

Hal yang sama juga diatur dalam Pasal 206 RBg ayat (6) menyatakan : “Perlawanan, juga yang datang dari pihak ketiga, berdasarkan hak milik yang diakui olehnya yang disita untuk pelaksanaan putusan, juga semua sengketa



mengenai upaya-upaya paksa yang diperintahkan, diadili oleh pengadilan negeri yang mempunyai wilayah hukum di mana dilakukan perbuatan-perbuatan untuk melaksanakan keputusan hakim”;

Dan selanjutnya Pasal 206 RBg ayat (7) menyatakan : “Tentang perselisihan-perselisihan yang timbul dari tentang keputusan-keputusan yang telah diambil tiap-tiap kali harus segera oleh ketua pengadilan negeri diberitahukan kepada ketua pengadilan negeri yang memutus dalam tingkat pertama”;

Retnowulan Sutantio (Dalam Buku “Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek”, Penerbit CV. Mandar Maju, Cetakan Kesebelas, 2009, hlm. 181) menyatakan “telah diatur dalam pasal tersebut (Pasal 195 (6) HIR), bahwa perlawanan dari pihak tersita, maupun dari pihak ketiga, diajukan kepada pengadilan negeri yang dalam daerah hukumnya terjadi hal menjalankan putusan itu” ;

Bahwa sesuai Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bogor No. 13 /Pdt.Eks/2020/PN.Bgr jo. No. 2278 K/Pdt/2019 jo. No. 201/Pdt/2018 /PT.BDG jo. No. 174/Pdt.G/2016/PN.Bgr, tanggal 8 Oktober 2020, di dalamnya dijabarkan yaitu “bahwa objek yang akan dilaksanakan sita eksekusi terletak di dalam wilayah hukum Pengadilan Negeri Cibinong, maka terhadap pelaksanaannya harus dimintakan bantuan kepada Pengadilan Negeri Cibinong”;

Bahwa selanjutnya pada hari Selasa, tanggal 17 Nopember 2021, Jurusita pada Pengadilan Negeri Cibinong Kelas IA, atas perintah ketua Pengadilan Negeri Cibinong Kelas IA, berdasarkan Penetapan Nomor: 11/Pen.Pdt/PBT/Eks/2020/PN.Cbi jo. 13/Pdt.Eks/2020/PN.Bgr jo. No. 2278 K/Pdt/2019 jo. No. 201/Pdt/2018/PT.BDG jo. No. 174/Pdt.G/ 2016/PN.Bgr, tanggal 17 November 2020, melaksanakan/meletakkan Sita Eksekusi terhadap:

1. Sebidang tanah yang terletak di Desa Cilebut Barat, Kec. Sukaraja, Kab. Bogor. persil No. 16/S V Blok Bbk Sirna, Kohir/Kikitor No. 728/1164. seluas 1.424 M² (seribu empat ratus dua puluh empat meter persegi), sebagaimana dalam AJB No. 205/Sukaraja/1996 tertanggal 26 Agustus 1996, dengan batas-batas :

Sebelah Utara : Rumah A1 No. 2

Sebelah Selatan : Tanah kosong dan jalan perumahan

Sebelah Barat : Rumah Aritonang, makam dan rumah penduduk

Sebelah Timur : Jalan Perumahan Taman Griya Asri;

Dan diatas tanah tersebut terdapat : 4 (empat) bangunan rumah , tanah kosong dan jalan Perumahan Taman Griya Asri;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Sebidang tanah yang terletak di Desa Cilebut Barat, Kec. Sukaraja, Kab. Bogor, seluas 530 M² (lima ratus tiga puluh meter persegi) dengan batas-batas :

Sebelah Utara : Rumah C1 No. 4 dan 5 dan tanah kosong;

Sebelah Selatan : Ruko dan jalan Perumahan Taman Griya Asri;

Sebelah Barat : Perumahan Taman Griya Asri;

Sebelah Timur : Rumah B2 No. 5 dan tanah kosong;

Dan diatas tanah tersebut terdapat : 3 (tiga) bangunan rumah 1 (satu) keadaan rusak, tanah kosong dan jalan Perumahan Taman Griya Asri;

Bahwa sesuai dengan ketentuan-ketentuan tersebut di atas, dihubungkan dengan objek sita eksekusi yang terletak di Desa Cilebut Barat, Kec. Sukaraja, Kab. Bogor, yang termasuk dalam daerah hukum Pengadilan Negeri Cibinong Kelas IA, kemudian yang melaksanakan sita eksekusi adalah Pengadilan Negeri Cibinong Kelas IA, maka secara hukum yang berwenang memeriksa dan memutus gugat Perlawanan dalam perkara a quo adalah Pengadilan Negeri Cibinong Kelas IA, bukan kewenangan Pengadilan Negeri Bogor Kelas IB, sehingga dengan demikian gugatan Perlawanan/derden verzet a quo haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard / NO);

2. Pelawan Tidak Mempunyai Kapasitas / Legal Standing Untuk Mengajukan Gugat Perlawanan A quo;

Bahwa sebagaimana diketahui bersama, serta menurut pendapat M. Yahya Harahap (Dalam Buku "Hukum Acara Perdata tentang Gugatan Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan", 2013, Penerbit Sinar Grafika, hlm. 438-439) menyebutkan bahwa gugatan yang dinyatakan error in persona adalah apabila gugatan mengandung hal-hal sebagai berikut :

- Penggugat tidak memiliki kapasitas atau hak untuk mengajukan perkara tersebut; atau
- Pihak yang digugat adalah tidak memiliki urusan dengan perkara tersebut; atau
- Pihak yang digugat tidak lengkap (*plurium litis consortium*);

Bahwa sesuai dengan Berita Acara Eksekusi No. 11/Pen.Pdt/PBT/Eks/2020/PN.Cbi, dimana di dalamnya terdapat denah atau gambar terkait dengan objek-objek yang diletakkan sita eksekusi, maka tergambar secara jelas bahwa objek yang diklaim sebagai milik Pelawan yaitu tanah diatasnya berdiri bangunan yang terletak di Perumahan Taman Griya

Halaman 11 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 198/Pdt.Plw/2020/PN Bgr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Asri Cliebut Blok C 1 No. 2 RT. 001 RW. 012 Desa Cilebut Barat Kec. Sukaraja Kab. Bogor, dengan batas-batas :

- Sebelah Utara : Perkampungan warga (setempat dikenal perkampungan Batu Gede);
- Sebelah Selatan : Jalan Perumahan (Perumahan Taman Griya Asri)
- Sebelah Timur : Rumah Blok C1 No. 1;
- Sebelah Barat : Rumah Blok C1 No. 3;

Tidak termasuk atau berada di luar objek sita eksekusi Putusan Pengadilan Negeri Bogor Nomor : 174/Pdt.G/2016/PN.Bgr., tanggal 27 September 2017 jo. Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Barat – Bandung Nomor : 201/PDT/2018/PT.BDG, tanggal 30 Juli 2018 jo. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 2278 K/Pdt/2019 tanggal 17 September 2019, Dengan demikian, sudah sangat jelas dan nyata secara hukum, Pelawan tidak memiliki kapasitas / *legal standing* untuk mengajukan gugat perlawanan pihak ketiga (derden verzet) a quo, maka dari itu derden verzet a quo haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard);

3. Derden Verzet A Quo Tidak Cemat, Jelas, dan Lengkap/Kabur (Obscuur Libel).

Bahwa sebagaimana diketahui bersama, serta menurut Retnowulan Sutantio (Dalam Buku “Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek”, Penerbit CV. Mandar Maju, Cetakan Kesebelas, 2009, hlm. 17), disebutkan bahwa “Suatu gugatan harus memuat gambaran yang jelas mengenai duduknya persoalan, dengan lain perkataan dasar gugatan harus dikemukakan dengan jelas. Dalam hukum acara perdata bagian dari gugat ini disebut fundamentum petendi atau posita. Suatu posita terdiri dari dua bagian, yaitu bagian yang memuat alasan-alasan berdasarkan keadaan dan bagian-bagian yang memuat alasan-alasan yang berdasar hukum”. Apabila suatu gugatan tidak memenuhi hal-hal di atas, maka dikatakan gugatan tersebut adalah tidak jelas atau kabur (obscur libel);

Bahwa setelah membaca gugat perlawanan *a quo*, yang dikaitkan dengan penjabaran mengenai hal-hal yang harus ada dalam suatu gugatan, maka telah tergambar secara nyata bahwa gugat perlawanan *a quo* adalah tidak jelas dan kabur, dengan alasan sebagai berikut :

Bahwa terkait dengan penyebutan pihak-pihak yang menjadi “Terlawan”, Pelawan tidak secara jelas dan lengkap menyebutkan siapa yang menjadi pihak Terlawan Penyita, ataupun pihak Terlawan Tersita. Sehingga menyulitkan Terlawan I untuk memahami gugatan perlawanan Pelawan;

Halaman 12 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 198/Pdt.Plw/2020/PN Bgr



Bahwa Retnowulan Sutantio (Dalam Buku “Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek”, Penerbit CV. Mandar Maju, Cetakan Kesebelas, 2009, hlm. 175) yang menyatakan “Untuk perlawanan pihak ketiga terhadap pensitaan, baik hal itu yang diajukan terhadap sita eksekutorial maupun sita jaminan, kepada pihak ketiga disebut pelawan, sedang kepada pihak penggugat semula disebut terlawan penyita dan bagi tergugat semula disebut terlawan tersita”;

Bahwa berdasarkan seluruh penjabaran-penjabaran Terlawan I di atas, maka telah nyata dan berdasar secara hukum, gugat perlawanan *a quo* adalah tidak jelas dan kabur (obscuur libel), dan oleh karena itu, gugat perlawanan *a quo* haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard / NO);

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Terlawan I secara tegas menolak seluruh dalil-dalil gugat perlawanan Pelawan *a quo*, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Terlawan I dalam persidangan;
2. Bahwa terhadap dalil-dalil yang telah dikemukakan oleh Terlawan I pada bagian dalam Eksepsi sebelumnya, adalah merupakan satu kesatuan dan sebagai dalil yang tidak terpisahkan dengan dalil-dalil pada bagian dalam pokok perkara ini;
3. Bahwa terhadap dalil pada point 1 gugat perlawanan dari Pelawan, yang pada intinya menyatakan : “bahwa Pelawan adalah pemilik atas sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Perumahan Taman Griya Asri Cilebut Blok C 1 No. 2 RT. 001 RW. 012 Desa Cilebut Barat, Kec. Sukaraja Kab. Bogor, sesuai bukti kepemilikan SHM Nomor : 7472, Surat Ukur Nomor : 4915/Cilebut Barat /2018 Tanggal 02-02-2018, dimana SHM Nomor : 7472 merupakan pecahan dari SHGB (induk) Nomor 766/Cilebut Barat, dst” adalah merupakan dalil yang tidak benar dan keliru, adapun fakta yang sebenarnya adalah sebagai berikut :

Bahwa adapun objek sita eksekusi atas Putusan Pengadilan Negeri Bogor Nomor : 174/Pdt.G/2016/PN.Bgr., tanggal 27 September 2017 jo. Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Barat – Bandung Nomor : 201/PDT/2018/PT.BDG, tanggal 30 Juli 2018 jo. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 2278 K/Pdt/2019, tanggal 17 September 2019, atas objek tanah milik Terlawan I seluas 530 M² (lima ratus tiga puluh meter persegi) yang dibeli dari YUSUF, secara dibawah tangan, sebagaimana kwitansi pembelian tertanggal 3 September 1996, yang saat ini terbit SHGB Nomor 766/Cilebut Barat yang sebelumnya telah dikuasai oleh Terlawan II maupun Terlawan III dengan tanpa alas hak atau persetujuan dari Terlawan I sebagai pemilik, berdasarkan



Surat Pernyataan Pelepasan Hak Nomor : 66/PH/X/99, Tertanggal 7 September 1999, dengan luas tanah seluas 560 M² (lima ratus enam puluh meter persegi) yang sama sekali tidak pernah diberikan atau dialihkan oleh Terlawan I kepada Terlawan II maupun Terlawan III termasuk kepada pihak lainnya, dan penguasaan tersebut telah dinyatakan sebagai perbuatan melawan hukum oleh Terlawan I selaku Tergugat I dan Terlawan II selaku Tergugat II dalam perkara pokok sebelumnya yaitu Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Barat – Bandung Nomor : 201/PDT/2018/PT.BDG, tanggal 30 Juli 2018 jo. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 2278 K/Pdt/2019 tanggal 17 September 2019;

Bahwa terhadap objek tanah seluas 560 M² (lima ratus enam puluh meter persegi) milik Terlawan I tersebut telah terbit (menjadi bagian) SHGB Nomor 766/Cilebut Barat, yang kemudian objek tersebut dibuat perjanjian jual beli dan kerjasama Proyek Perumahan Taman Gria Asri antara Terlawan II dan Terlawan III, yang mana dalam proses pembuktian pada persidangan di Pengadilan Negeri Bogor Nomor : 174/Pdt.G/2016/PN.Bgr, yaitu bukti yang diajukan oleh Terlawan II dan Terlawan III pada Surat Pernyataan Pelepasan Hak Nomor 66/PH/X/99 tertanggal 7 September 1999 tidak menyebutkan secara jelas, benar dan terperinci letak tanah, nomor persil, nomor kahir, luas serta batas-batasnya. Dan selain itu tidak satupun bukti-bukti surat yang dapat mendukung adanya ganti kerugian yang telah diterima oleh Terlawan I dari Terlawan II dan Terlawan III;

Bahwa seandainya pun benar bahwa SHM 7472, Surat Ukur Nomor 4915/Cilebut Barat/2018, Tanggal 02-02-2018 oleh Pelawan dalam dalil gugatannya diakui sebagai miliknya, namun karena objek tersebut tidak termasuk atau berada di luar objek sita eksekusi Putusan Pengadilan Negeri Bogor Nomor : 174/Pdt.G/2016/PN.Bgr., tanggal 27 September 2017 jo. Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Barat – Bandung Nomor : 201/PDT/2018/PT.BDG, tanggal 30 Juli 2018 jo. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 2278 K/Pdt/2019 tanggal 17 September 2019, Dengan demikian, sudah sangat jelas dan nyata secara hukum, Pelawan tidak memiliki kapasitas / *legal standing* untuk mengajukan gugat perlawanan pihak ketiga (*derden verzet*) a quo, dengan demikian sudah sepatutnya dalil ini untuk ditolak atau setidaknya tidaknya dikesampingkan;

4. Bahwa terhadap dalil pada point 8 gugat perlawanan dari Pelawan, yang pada intinya menyatakan : “ Dengan demikian dapat Pelawan simpulkan bahwa luas tanah yang diklaim oleh Terlawan I (Penggugat) dengan total luas tanah 530m² (lima ratus tiga puluh meter persegi) seperti halnya dalam penetapan Sita Eksekusi yang diterbitkan/ditandatangani oleh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ketua Pengadilan Negeri Bogor Nomor : 13/Pdt. Eks/2020/PN. Bgr, tanggal 8 Oktober 2020 yang pelaksanaan Sita Eksekusinya dilakukan oleh Pengadilan Negeri Cibinong Nomor : 11/Pen.Pdt/PBT/Eks/2020/PN.Cbl, tanggal 6 Nopember 2020 berbeda jumlah luas tanahnya dibandingkan dengan luas tanah sebagaimana bukti pada SHM-SHGB yang telah Pelawan sebutkan tersebut di atasdst". Adalah dalil yang tidak benar dan mengada-ngada, hanya didasarkan pada asumsi semata tanpa didukung dengan bukti dengan dasar dan alasan sebagai berikut :

Bahwa terkait dengan masalah luas yang dipermasalahkan oleh Pelawan, hal tersebut bukanlah merupakan ranah dari Pelawan untuk menjelaskan, karena sebagaimana dalil Pelawan sebelumnya, Pelawan "mengklaim" hanya sebagai pemilik salah satu tanah dan bangunan, yang terletak dalam objek yang terkena sita eksekusi dengan luas 530 m² (lima ratus tiga puluh meter persegi) sehingga Pelawan hanya mempunyai kompetensi untuk menjelaskan mengenai tanah dan bangunan yang diklaim sebagai miliknya; Bahwa di samping itu, terkait dengan objek yang terkena sita eksekusi seluas 530m² (lima ratus tiga puluh meter persegi) tersebut, bukan lagi merupakan kewenangan yang tercakup dalam pemeriksaan derden verzet, oleh karena terhadap objek seluas 530m² tersebut, telah dilakukan pengujian dalam proses pembuktian oleh judex factie Pengadilan Negeri Bogor dan Pemeriksaan Setempat (PS) oleh Pengadilan Negeri Cibinong, dan terhadap perkara tersebut telah diputus dan berkekuatan hukum tetap (inkracht) sebagaimana dalam Putusan Pengadilan Negeri Bogor Nomor : 174/Pdt.G/2016/PN.Bgr jo. Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Barat – Bandung Nomor : 201/PDT/2018/PT.BDG jo. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 2278 K/Pdt/2019;

Bahwa selain itu mengingat objek tanah di atasnya berdiri bangunan yang terletak di Perumahan Taman Griya Asri Cliebut Blok C 1 No. 2 RT. 001 RW. 012 Desa Cilebut Barat Kec. Sukaraja Kab. Bogor, yang diklaim Pelawan sebagai miliknya tidaklah termasuk atau diluar sita eksekusi atas Putusan Pengadilan Negeri Bogor Nomor : 174/Pdt.G/2016/PN.Bgr jo. Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Barat – Bandung Nomor : 201/PDT/2018/PT.BDG jo. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 2278 K/Pdt/2019, maka secara hukum Pelawan tidak mempunyai legal standing untuk mengajukan gugatan a quo, apalagi mempermasalahkan hak kepemilikan Terlawan I baik luas, batas-batasnya yang telah diputus oleh pengadilan dan telah berkekuatan hukum tetap (inkracht);

Bahwa Yurisprudensi Mahkamah Agung Reg. No.1038 K/Sip/1973 tanggal 1 agustus 1973 bahwa "perkara ini merupakan perkara bantahan terhadap

Halaman 15 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 198/Pdt.Plw/2020/PN Bgr

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)



eksekusi, perkara No.91a/Pdt/SG/1964 maka yang harus diperiksa hanyalah eksekusinya saja dan bukan materi pokoknya". Yurisprudensi tersebut memang ditujukan terhadap sita eksekusi tetapi mengacu pada pasal 195 ayat (6) HIR, maka terhadap sita jaminan pun juga tetap dapat berlaku. Perkara perlawanan pihak ketiga (derden verzet) terhadap sita jaminan (conservatoir beslag) ini yang harus diperiksa adalah prosedur dan pelaksanaan penyitaannya saja bukan tentang materi atau kepemilikannya, sehingga bila ada petitum diluar itu dinyatakan ditolak dan tidak dapat diterima.

Prof. Sudikno Mertokusumo (Dalam Buku "Penemuan Hukum Sebuah Pengantar", Penerbit Liberty, 2006, hlm. 9) yaitu "Res Judicata Pro Veritate Habetur memiliki arti bahwa putusan hakim harus dianggap benar", serta doktrin hukum Judicia sunt tanquam juris dicta, et pro veritate accipitur yang memiliki arti "putusan hakim merupakan penerapan hukum dan diterima sebagai suatu kebenaran", maka dengan demikian, terhadap hal-hal terkait pokok perkara tersebut, yang telah diperiksa dan diadili oleh pengadilan serta telah berkekuatan hukum tetap, Pelawan tidak perlu lagi mempermasalahkan hal tersebut dalam derden verzet a quo, karena terhadap hal tersebut sudah ada hukumnya, dan yang paling penting adalah bahwa cakupan derden verzet hanya terhadap objek yang dianggap sebagai milik daripada Pelawan, bukan hal-hal lain;

Bahwa berdasarkan alasan tersebut, maka dalil Pelawan pada point 9 juga telah terbantahkan, dengan demikian dalil tersebut sudah sepatutnya untuk ditolak atau setidaknya-setidaknya untuk dikesampingkan saja;

5. Bahwa terhadap dalil pada point 10 gugat perlawanan dari Pelawan, yang pada intinya menyatakan "..... tidak menyebutkan dengan jelas objek sita eksekusi dimaksud, apakah hana bangunan rumahnya saja ataukah termasuk tanahnya dimana bangunan rumah tersebut berdiri", adalah merupakan dalil-dalil yang tidak benar dan terkesan mengada-ngada, sehingga sudah sepatutnya untuk ditolak atau setidaknya-tidaknya untuk dikesampingkan saja, dengan dasar dan alasan sebagai berikut :

Bahwa sebagaimana dapat dilihat dalam Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Cibinong Nomor : 11/Pen.Pdt/PBT/Eks/2020/PN.Cbi, bahwa objek yang diletakkan sita eksekusi adalah sebagai berikut :

- 1) Sebidang tanah yang terletak di Desa Cilebut Barat Kecamatan Sukaraja Kabupaten Bogor, Persil Nomor : 16/SV Blok Babakan Sirna, Kohir/Kikitor Nomor : 728/1164 seluas 1424 m2 sebagaimana Akte Jual Beli Nomor : 205/Sukaraja/1996, dengan batas-batas :
 - Sebelah Utara : Tanah milik Drs. Muchtar;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Timur : Tanah milik H. Suhadi (sekarang ada Kantor Pemasaran);
 - Sebelah Selatan : Tanah milik/Rumah Usup Irus (Almarhum);
 - Sebelah Barat : Tanah milik B. Aritonang (Pemandang/Penggugat);
- 2) Sebidang tanah yang terletak di Desa Cilebut Barat Kecamatan Sukaraja Kabupaten Bogor seluas 530 m2, dengan batas-batas :
- Sebelah Utara : Jalan Perumahan Taman Griya Asri;
 - Sebelah Timur : Rumah Blok B.2;
 - Sebelah Selatan : Rumah Blok C.3/Jalan Perumahan Taman Griya Asri;
 - Sebelah Barat : Blok C.1;

Bahwa kedua objek yang diletakkan sita eksekusi, yang tercantum di dalam penetapan tersebut di atas, adalah telah sesuai dengan gugatan Penggugat (Terlawan I) yang dituangkan dalam Putusan Pengadilan Negeri Bogor Nomor : 174/Pdt.G/2016/PN.Bgr jo. Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Barat – Bandung Nomor : 201/PDT/2018/PT.BDG jo. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 2278 K/Pdt/2019 jo. Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bogor Nomor : 13/Pdt.Eks/2020/PN.Bgr;

Bahwa Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Cibinong Nomor : 11/Pen.Pdt/PBT/Eks/2020/PN.Cbi tersebut telah tergambar secara jelas baik batas-batas maupun luas dari objek sita eksekusi dimana di atas kedua bidang tanah tersebut terdapat bangunan-bangunan (dengan menyebutkan nomor, blok rumahnya);

6. Pelawan Mengajukan Gugatan Perlawanan Atas Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 2278 K/Pdt/2019, tanggal 1 September 2019 jo. Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Barat – Bandung Nomor : 201/PDT/2018/PT.BDG, tanggal 30 Juli 2018 jo. Putusan Pengadilan Negeri Bogor Nomor : 174/Pdt.G/2016/PN.Bgr, tanggal 27 September 2017 Yang Telah Berkekuatan Hukum Tetap Atau Inkracht van Gewijsde “Semata-mata Untuk Menghalangi-Halangi Pelaksanaan Sita Eksekusi Atas Objek Perkara”, Dengan dasar dan alasan sebagai berikut:

Bahwa dalil-dalil yang dinyatakan oleh Pelawan dalam Surat Gugatan Perlawanan, yang mempermasalahkan tentang batas-batas dan luas atas tanah milik Pelawan adalah merupakan dalil yang tidak relevan dan berdasarkan hukum karena pada saat Pemeriksaan Setempat (PS) terhadap perkara Putusan Pengadilan Negeri Bogor Nomor : 174/Pdt.G/2016/PN.Bgr jo. Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Barat – Bandung Nomor : 201/PDT/2018/PT.BDG jo. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 2278

Halaman 17 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 198/Pdt.Plw/2020/PN Bgr



K/Pdt/2019 yang dilakukan oleh Hakim Judex Factie Pengadilan Negeri Cibinong dan dihadiri oleh Pihak Kuasa Terlawan I/dahulu Penggugat, dan Kuasa Terlawan II/dahulu Tergugat I, serta Terlawan III/dahulu Tergugat II dan dihadiri juga dengan saksi-saksi, para Tergugat tersebut tidak pernah membantah tentang objek dan batas-batas objek perkara yang ditunjukkan oleh Terlawan I/dahulu Penggugat tersebut. Sehingga patut dianggap bahwa Pelawan hanya mencari-cari alasan yang MENGADA-ADA untuk MENUNDA PELAKSANAAN SITA EKSEKUSI atas Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 2278 K/Pdt/2019, tanggal 1 September 2019 jo. Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Barat – Bandung Nomor : 201/PDT/2018/PT.BDG, tanggal 30 Juli 2018 jo. Putusan Pengadilan Negeri Bogor Nomor : 174/Pdt.G/2016/PN.Bgr, tanggal 27 September 2017 dimaksud;

7. Bahwa terhadap dalil-dalil Pelawan selain dan selebihnya tidak perlu Terlawan I tanggapi lagi, karena dalil-dalil tersebut telah ditanggapi secara cukup dalam dalil-dalil Terlawan I di atas sebelumnya;

Bahwa sebagaimana bantahan / tanggapan Terlawan I atas gugat perlawanan pihak ketiga (derden verzet) Pelawan, baik pada bagian “DALAM EKSEPSI” maupun “DALAM POKOK PERKARA” di atas, telah terlihat secara jelas dan nyata secara hukum, bahwa Pelawan *a quo* bukanlah merupakan Pelawan yang benar/beritikad baik, karena hanya bertujuan untuk mengulur/memperlama waktu sampai dengan dilaksanakannya eksekusi;

Bahwa berdasarkan alasan dan fakta hukum yang telah Terlawan I kemukakan di atas, maka sangatlah beralasan hukum apabila Terlawan I memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Mengadili Perkara ini untuk berkenan memberikan putusan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

- Mengabulkan Eksepsi yang diajukan oleh Terlawan I;
- Menyatakan gugat perlawanan pihak ketiga (derden verzet) yang diajukan oleh Pelawan adalah tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard / NO).

DALAM POKOK PERKARA

- Menolak seluruh dalil dan tuntutan gugat perlawanan pihak ketiga (derden verzet) yang diajukan oleh Pelawan;
- Menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang tidak benar / tidak beritikad baik;
- Menyatakan Sita Eksekusi sebagaimana Penetapan No. 11/Pen.Pdt/PBT /Eks/2020/PN.Cbi jo. Penetapan No. 13/Pdt.Eks/2020/PN.Bgr jo. No. 2278 K/Pdt/2019 jo. No. 201/PDT/2018/PT.BDG jo. No. 174/Pdt.G/ 2016/PN.Bgr, terhadap :
 - Sebidang tanah yang terletak di Desa Cilebut Barat Kecamatan Sukaraja Kabupaten Bogor, Persil Nomor : 16/SV Blok Babakan Sirna, Kohir/Kikitor

Halaman 18 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 198/Pdt.Plw/2020/PN Bgr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor : 728/1164 seluas 1424 m2 sebagaimana Akte Jual Beli Nomor : 205/Sukaraja/1996, dengan batas-batas :

- Sebelah Utara : Tanah milik Drs. Muchtar;
- Sebelah Timur : Tanah milik H. Suhadi (sekarang ada Kantor Pemasaran);
- Sebelah Selatan : Tanah milik/Rumah Usup Irus (Almarhum);
- Sebelah Barat : Tanah milik B. Aritonang (Pembanding/Penggugat);
- Sebidang tanah yang terletak di Desa Cilebut Barat Kecamatan Sukaraja Kabupaten Bogor seluas 530 m2, dengan batas-batas :
 - Sebelah Utara : Jalan Perumahan Taman Griya Asri;
 - Sebelah Timur : Rumah Blok B.2;
 - Sebelah Selatan : Rumah Blok C.3/Jalan Perumahan Taman Griya Asri;
 - Sebelah Barat : Blok C.1;

adalah sah dan mengikat secara hukum;

- Menghukum Turut Terlawan untuk tunduk dan patuh terhadap isi putusan perkara ini;
- Menghukum Pelawan, Terlawan II, dan Terlawan III secara tanggung renteng untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

ATAU

Apabila Pengadilan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa terhadap Perlawanan Pelawan tersebut, Terlawan II telah mengajukan jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Terlawan II membenarkan dalil gugatan Pelawan angka 1 (satu) bahwa PELAWAN adalah pemilik atas sebidang tanah berikut bangunan rumah di atasnya terletak di :

Perumahan Taman Griya Asri Cilebut Blok C1 No.2 RT.001, RW.012,
Desa : Cilebut Barat
Kecamatan : Sukaraja
Kabupaten : Bogor
Provinsi : Jawa Barat

sesuai bukti kepemilikan berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 7472 Surat Ukur Nomor 4915/Cilebut Barat/2018 tanggal 02-02-2018 luas tanah 98 m² (sembilan puluh delapan meter persegi), dimana SHM Nomor 7472 merupakan pecahan dari Sertifikat HGB (induk) Nomor

Halaman 19 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 198/Pdt.Plw/2020/PN Bgr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

766/Cilebut Barat, masing-masing sertifikat SHGB dan SHM dimaksud diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor.

2. Bahwa Terlawan II membenarkan dalil gugat perlawanan PELAWAN, mengenai batas-batas tanah milik Pelawan yaitu sesuai kondisi fisik di lapangan adalah sebagai berikut :

- Sebelah Utara : perkampungan warga (setempat dikenal perkampungan Batu Gede)
- Sebelah Timur : rumah blok C1No. 1
- Sebelah Selatan : jalan perumahan (perumahan taman griya asri)
- Sebelah Barat : rumah blok C1 No. 3

3. Bahwa TERLAWAN II membenarkan dalil gugat perlawanan PELAWAN angka 2 bahwa pihak-pihak dalam perkara perdata No. 174/Pdt.G/2016/PN.Bgr., juncto Nomor : 201/PDT/2018/PT.Bdg., juncto 2278 K/Pdt/2019 yaitu :

- TERLAWAN I sebagai pihak Penggugat / Pembanding / Termohon Kasasi
- TERLAWAN II sebagai pihak Tergugat I / Terbanding I / Pemohon Kasasi I
- TERLAWAN III sebagai pihak Tergugat II / Terbanding II / Pemohon Kasasi II
- TURUT TERLAWAN sebagai pihak Turut Tergugat / Turut Terbanding / Turut Termohon Kasasi.

4. Bahwa TERLAWAN II membenarkan dalil gugat perlawanan PELAWAN angka 3 bahwa benar Pengadilan Negeri Bogor telah melaksanakan Sita Eksekusi sebagaimana Surat Penetapan Sita Eksekusi yang diterbitkan/ ditandatangani oleh Ketua Pengadilan Negeri Bogor Nomor 13/Pdt.Eks/2020/PN.Bgr., tanggal 8 Oktober 2020 yang pelaksanaan Sita Eksekusinya dilakukan / didelegasikan oleh Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 11/Pen.Pdt/PBT/Eks/2020/PN.Cbi., tanggal 6 November 2020

5. Bahwa TERLAWAN II membenarkan dalil gugat perlawanan PELAWAN angka 4, yang isinya mengutip posita gugatan Penggugat (TERLAWAN I) sebagaimana surat gugatan yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bogor tanggal 7 Desember 2016 register Perkara Nomor 174/Pdt.G/2016/PN.Bgr., angka 1 huruf b yang pada pokoknya menyebutkan :

“Penggugat merupakan pemilik sah atas sebidang tanah terletak di Desa Cilebut Barat Kecamatan Sukaraja Kabupaten Bogor dengan luas

Halaman 20 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 198/Pdt.Plw/2020/PN Bgr



530 m2 (lima ratus tiga puluh meter persegi) yang dibeli dari Yusuf secara di bawah tangan sebagaimana kuitansi pembelian tanggal 3 September 1996 “ ;

6. Bahwa TERLAWAN II membenarkan dalil gugat perlawanan PELAWAN angka 4, yang isinya mengutip posita gugatan Penggugat (TERLAWAN I) sebagaimana surat gugatan yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bogor tanggal 7 Desember 2016 register Perkara Nomor 174/Pdt.G/2016/PN.Bgr., angka 4 huruf b yang pada pokoknya menyebutkan :

- saat ini di atas ke-2 (dua) objek tanah milik Penggugat telah berdiri bangunan yang menjadi satu kesatuan dan dikenal dengan Perumahan Taman Griya Asri, yaitu :
- Di atas tanah sebagaimana dalam point 1b, selain dipakai sebagian untuk jalan (Jalan Berlian dan jalan Berlian II), juga berdiri beberapa bangunan yang berada dan dikenal dengan blok yaitu :
 1. Blok C1 yaitu rumah No. 1,2, 3, dan 6
 2. Blok C2 yaitu rumah No. 1,2,3
 3. Blok B3 yaitu rumah No. 1

7. Bahwa TERLAWAN II membenarkan dalil gugat perlawanan PELAWAN angka 5, salah satu yang menjadi objek dalam Sita Eksekusi Nomor 13/Pdt.Eks/2020/PN.Bgr., tanggal 8 Oktober 2020 merupakan milik PELAWAN yaitu sebidang tanah berikut bangunan rumah di atasnya terletak di Perumahan Taman Griya Asri Cilebut Blok C1 No.2 RT.001 RW.012 Desa Cilebut Barat Kecamatan Sukaraja Kabupaten Bogor, dan benar PELAWAN tidak pernah menjadi pihak dalam perkara Nomor 174/Pdt.G/2016/PN.Bgr.

8. Bahwa TERLAWAN II membenarkan isi Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Barat Nomor : 201/PDT/2018/PT.Bdg., tanggal 30 Juli 2018, sebagai berikut :

MENGADILI SENDIRI

DALAM POKOK PERKARA (angka 3 huruf b) :

Menyatakan Secara Hukum :

- Sebidang tanah terletak di Desa Cilebut Barat Kecamatan Sukaraja Kabupaten Bogor seluas 530 m2 dengan batas-batas :
 - Sebelah Utara : Jalan Perumahan Taman Griya Asri ;
 - Sebelah Timur : Rumah Blok B2 ;
 - Sebelah Selatan : Rumah Blok C3/ Jalan Perumahan Taman Griya Asri ;

Halaman 21 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 198/Pdt.Plw/2020/PN Bgr



- Sebelah Barat : Blok C1 ;

– b.....

Adalah sah miliknya Pembanding (semula Penggugat) “

9. Bahwa TERLAWAN II membenarkan dalil gugatan perlawanan PELAWAN angka 7 yang mana dalam isi gugatannya (posita angka 1 huruf b) tidak disebutkan/dijelaskan batas-batas tanah yang diklaim sebagai miliknya dengan luas 530 m² (lima ratus tiga puluh meter persegi) namun batas-batas tanah TERLAWAN I baru diketahui oleh PELAWAN berdasarkan isi Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Barat Nomor : 201/PDT/2018/PT.Bdg., tanggal 30 Juli 2018, Dalam pokok perkara angka 3 huruf b

10. Menanggapi dalil gugat perlawanan angka 8, TERLAWAN II menanggapi sebagai berikut :

– Bahwa berdasarkan Sertifikat Induk Hak Guna Bangun No. 766/Cilebut Barat atas nama PT STEN GRIYA ASRI (Terlawan III) tanggal berakhir Hak 16 Juni 2032 dengan surat ukur No 582/Cilebut Barat/2002 yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bogor atas luas bidang-bidang tanah sebagaimana disebutkan oleh Penggugat (TERLAWAN I) yaitu : sebagian Jalan (Jalan Raya Berlian), tanah/ rumah blok C1 No.1,2,3 dan 6 serta rumah blok C2 No. 1,2,3 dan rumah blok B3 No. 1 berdasarkan siteplan, yang mana Tanah tersebut sudah terpecah dari sertifikat induk tersebut dengan rincian pecahan sertifikat sebagai berikut :

- Rumah blok C1 No.1 luasnya 102 m² (dua ratus sembilan meter persegi) SHGB No.5802/ Cilebut Barat atas nama Taufik Akhirudin. ;
- Rumah blok C1 No.2 luasnya 98 m² (sembilan puluh delapan meter persegi)SHM No. 7472/ Cilebut Barat atas nama Irma Indriasari (PELAWAN),;
- Rumah blok C1 No.3 luasnya 88 m² (delapan puluh delapan meter persegi)SHGB No. 5803/Cilebut Barat atas nama Andra Ramadhi Putra. ;
- Rumah blok C2 No. 1 luasnya 90 m² (sembilan puluh meter persegi) SHGB No. 1297/Cilebut Barat atas nama Sri Utami . ;
- Rumah blok C2 No. 2 luasnya 90 m² (sembilan puluh meter persegi) SHM No. 1306/Cilebut Barat atas nama Agus Maya Saputra.;



- Rumah blok C2 No. 3 luasnya 90 m² (sembilan puluh meter persegi) SHGB No. 4993/Cilebut Barat atas nama Arip Rahman.;
- Rumah blok B3 No. 1 luasnya 165 m² (seratus enam puluh lima meter persegi) SHGB No. 1303/Cilebut Barat atas nama Dwi Indrayani Kirana.;

total luas tanah 723 m² (tujuh ratus dua puluh tiga meter persegi) ;

Bahwa berdasarkan bidang-bidang tanah yang diklaim oleh TERLAWAN I (Penggugat) dengan luas tanah 530 m² (lima ratus tiga puluh meter persegi) seperti halnya dalam Penetapan Sita Eksekusi yang diterbitkan/ ditandatangani oleh Ketua Pengadilan Negeri Bogor Nomor 13/Pdt.Eks/2020/PN.Bgr., tanggal 8 Oktober 2020 yang pelaksanaan Sita Eksekusinya dilakukan oleh Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 11/Pen.Pdt/PBT/Eks/2020/PN.Cbi., tanggal 6 November 2020, berbeda luas tanahnya dibandingkan dengan luas tanah sebagaimana bukti pada SHGB – SHM yang telah TERLAWAN II sebutkan di atas.

11. Bahwa TERLAWAN II membenarkan dalil gugatan perlawanan PELAWAN angka 9 atas adanya perbedaan batas-batas tanah yang disebutkan dalam isi penetapan sita eksekusi Nomor 13/Pdt.Eks/2020/PN.Bgr., tanggal 8 Oktober 2020 angka 2 point 2 yang menyebutkan

Menetapkan

“Sebidang tanah terletak di desa cilebut barat kecamatan sukaraja kabupaten bogor seluas 530 m² dengan batas-batas

-Sebelah utara : Jalan Perumahan Taman Griya Asri

Secara fisik di dalapangan batas tanah sebelah utara milik PELAWAN adalah perkampungan warga (setempat dikenal perkampungan Batu Gede) dan bukan jalan perumahan Taman Griya Asri ;

Bahwa penetapan sita eksekusi 13/Pdt.Eks/2020/PN.Bgr., yang pelaksanaan Sita Eksekusinya dilakukan oleh Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 11/Pen.Pdt/PBT/Eks/2020/PN.Cbi., hanya menyebutkan objek sita eksekusi yang dimaksud hanya tanahnya saja padahal diatas tanah bidang milik Pelawan terdapat bangunan Rumah;

Menimbang, bahwa terhadap jawaban Para Terlawan tersebut, Pelawan telah mengajukan Repliknya pada persidangan tanggal 21 April 2021 dan Para Terlawan serta Turut Terlawan telah mengajukan Dupliknya pada persidangan tanggal 28 April 2021, yang selengkapny materi Replik dari Pelawan dan

Halaman 23 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 198/Pdt.Plw/2020/PN Bgr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

materi Duplik dari Para Terlawan dan Turut Terlawan tersebut sebagaimana termuat dalam Berita Acara Persidangan perkara ini;

Menimbang, bahwa Pelawan untuk membuktikan dalil Perlawanannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Surat Pengantar/ Keterangan No. SK.05/01/12/TGA/IV/2021 tanggal 27 April 2021, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-1;
2. Fotokopi Surat Akta Jual Beli No.323/2008 tanggal 16 April 2008, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-2;
3. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No.74772, Surat Ukur No.4915/Cilebu Barat/2018 tanggal 01-01-2018, atas nama Irma indirasari, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-3;
4. Fotokopi Turunan Putusan Pengadilan Negeri Bogor No. 174/Pdt.G/2016/PN Bgr, tanggal 27 September 2017, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-4;
5. Fotokopi Salinan Putusan Pengadilan Tinggi Bandung No. 201/PDT/2018/PT.BDG, tanggal 30 Juli 2018, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-5;
6. Fotokopi Salinan Putusan Kasasi Mahkamah Agung No. 2278K/Pdt/2019, tanggal 17 September 2019, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-6;
7. Fotokopi Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 766, Surat Ukur No.582/Cilebut Barat/2002 tanggal 27 Juni 2002, atas nama Pemegang Hak PT Sten Griya Asri, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-7;
8. Fotokopi Penetapan Nomor : 11/Pen.Pdt/PBT/Eks/2020/PN Cbi Jo. Nomor : 13/Pdt.Eks/2020/PN Bgr Jo. Nomor : 2278K/Pdt/2019 Jo. Nomor : 201/PDT/2018/PT.BDG Jo. Nomor : 174/Pdt.G/2016/PN Bgr, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-8;
9. Fotokopi Peta Bidang Tanah No. 126/2000 yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional, Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor, tanggal 12 April 2000, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-9;
10. Fotokopi Tata Kavling Revisi I PT Sten Griya Asri, yang disahkan oleh Bupati Bogor tanggal 13 September 2005, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-10A;
11. Fotokopi Gambar Rincian Tata Kavling Revisi I, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-10B;

Menimbang, bahwa keseluruhan bukti tertulis dari Pelawan tersebut telah dicocokkan dengan aslinya yaitu surat bukti bertanda P-1 sampai dengan

Halaman 24 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 198/Pdt.Plw/2020/PN Bgr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

P-10B, kemudian surat bukti P-1, P-2, P-3 P-7, dan P-10A ternyata sesuai dengan aslinya kecuali surat bukti bertanda P-4, P-5, dan P-6 berupa fotokopi sesuai dengan Salinan Putusan dan P-8, P-9, dan P-10B merupakan fotocopy dari fotocopy dan semua bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup, sehingga sesuai ketentuan Undang-Undang tentang Bea Meterai oleh karenanya secara formil dapat diterima sebagai bukti tertulis bagi Pelawan dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil Perlawanannya, Pelawan telah pula mengajukan saksi-saksi yang memberikan keterangan dibawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi Andra Rahmadhani Putra;

- Saksi kenal dengan Pelawan, Terlawan II dan Terlawan III akan tetapi saksi tidak ada hubungan keluarga atau hubungan pekerjaan dengan Pelawan dan Terlawan II sedangkan Terhadap Terlawan I dan Turut Terlawan saksi tidak kenal;
- Saksi adalah Ketua RT pada Perumahan Taman Griya Asri dan merupakan dari Pelawan;
- Bahwa Saksi tinggal Perumahan Taman Griya Asri Cilebut Blok C 1 No.3 RT.001 RW.012 Desa Cilebut Barat Kecamatan Sukaraja Kabupaten Bogor, sedangkan rumah Pelawan terletak Perumahan Taman Griya Asri Cilebut Blok C 1 No.2 RT.001 RW.012 Desa Cilebut Barat Kecamatan Sukaraja Kabupaten Bogor;
- Bahwa saksi tinggal di perumahan Taman Griya asri semenjak tahun 2014 dan semenjak itu juga saksi kenal dengan Peawan;
- Bahwa sepengetahuan saksi kalau saksi telah lebih dahulu tinggal di Perumahan Griya Asri sejak tahun 2008;
- Bahwa tanah dan bangunan ,ilik Pelawan yang terletak di Perumahan Taman Griya Asri Cilebut Blok C 1 No.2 RT.001 RW.012 Desa Cilebut Barat Kecamatan Sukaraja Kabupaten Bogor telah bersertifikat dan saksi pernah melihat sertifikatnya;
- Bahwa saksi pernah mendapat informasi dari Pengadilan negeri Cibinong terkait sita eksekusi yang telah di keluarkan oleh Pengadilan Negeri Cibinong;
- Bahwa saksi sebagai Ketua RT.001 memberitahu warga sekitar Perumahan Taman Griya Asri tentang adanya sita eksekusi oleh pengadilan negeri Cibinong;
- Bahwa mendengar kabar adanya sita eksekusi di beberapa lokasi pada Perumahan Taman Griya asri tersebut saksi bersama beberapa warga

Halaman 25 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 198/Pdt.Plw/2020/PN Bgr

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

termasuk Pelawan menanyakan kepada pihak developer yaitu PT. Elang Megah Sentosa (Terlawan II);

- Bahwa perwakilan pihak Terlawan II yaitu Sdr.Riyan, membenarkan adanya perkara gugatan Badia Aritonang terhadap PT. Elang Megah Sentosa, PT. Sten Griya Asri dan Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor;
- Bahwa kemudian saksi diperlihatkan beberapa putusan, dimana dalam putusan tersebut menyebutkan rumah-rumah dan tanah yang menjadi obyek gugatan;
- Bahwa dalam Putusan yang terkena sita eksekusi yaitu : rumah Blok C1 No. 1, 2, 3 dan 6, rumah blok C2 No. 1, 2, 3, rumah blok B3 No. 1, rumah blok A1 No. 4, 5, dan 6, tanah kosong / Kavling, serta jalan perumahan;
- Bahwa dalam dalam Putusan yang terkena sita adalah rumah Pelawan;
- bahwa saksi tidak pernah tahu sebelumnya adanya gugatan Badia Aritonang (Terlawan I) terhadap PT Elang Megah Sentosa (Terlawan I), PT. Sten Griya Asri (Terlawan II), Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor.
- Bahwa saksi tidak pernah mendapat informasi dari pihak Pengadilan Negeri Cibinong terkait adanya perkara tersebut.
- Bahwa saksi tidak mencari tahu terkait kebenaran informasi tersebut ke Pengadilan Negeri Cibinong, sedangkan;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat orang Kantor Pertanahan dalam sita eksekusi tersebut;
- Bahwa selama ini saksi tidak pernah bertemu dengan orang Pengadilan Negeri Cibinong;

2. Saksi Zaenal Muttaqin;

- Saksi kenal dengan Pelawan, Terlawan II dan Terlawan III akan tetapi saksi tidak ada hubungan keluarga atau hubungan pekerjaan dengan Pelawan dan Terlawan II sedangkan Terhadap Terlawan I dan Turut Terlawan saksi tidak kenal;
- Bahwa Pelawan adalah Tetangga saksi semenjak tahun 2008;
- Bahwa rumah saksi dengan rumah Pelawan berjarak +/- 100 m²;
- Bahwa Saksi tinggal di Perumahan Taman Griya Asri Cilebut Blok A1 No.4 RT.001 RW.012 Desa Cilebut Barat Kecamatan Sukaraja Kabupaten Bogor, sedangkan rumah Pelawan terletak Taman Griya Asri Cilebut Blok C 1 No.2 RT.001 RW.012 Desa Cilebut Barat Kecamatan Sukaraja Kabupaten Bogor sejak tahun 2008;
- Bahwa Pelawan adalah pemilik rumah di Taman Griya Asri Cilebut Blok C1 No.2 RT.001 RW.012 Desa Cilebut Barat Kecamatan Sukaraja Kabupaten Bogor;

Halaman 26 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 198/Pdt.Plw/2020/PN Bgr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Sdr. Andra (Ketua RT.001) memberitahu warga sekitar Perumahan Taman Griya Asri tentang adanya sita eksekusi oleh pengadilan negeri Cibinong;
- Bahwa mendengar kabar adanya sita eksekusi di beberapa lokasi pada Perumahan Taman Griya asri tersebut saksi bersama beberapa warga termasuk Pelawan menanyakan kepada pihak developer yaitu PT. Elang Megah Sentosa (Terlawan II).
- Bahwa perwakilan pihak Terlawan II yaitu Sdr.Riyan, membenarkan adanya perkara gugatan Badia Aritonang terhadap PT. Elang Megah Sentosa, PT. Sten Griya Asri dan Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor;
- Bahwa kemudian saksi diperlihatkan beberapa putusan, dimana dalam putusan tersebut menyebutkan rumah-rumah dan tanah yang menjadi obyek gugatan;
- Bahwa dalam Putusan yang terkena sita eksekusi yaitu : rumah Blok C1 No. 1, 2, 3 dan 6, rumah blok C2 No. 1, 2, 3, rumah blok B3 No. 1, rumah blok A1 No. 4, 5, dan 6, tanah kosong / Kavling, serta jalan perumahan;
- Bahwa dalam dalam Putusan yang terkena sita eksekusi termasuk rumah saksi dan rumah Pelawan juga;
- Bahwa sepengetahuan saksi Batas-batas rumah (Pelawan) yaitu ;
 - sebelah Utara : tanah kosong/perkampungan batu gede;
 - sebelah Timur : Rumah Blok C1 No.1;
 - sebelah Selatan : Jalan Perumahan (Jalan Berlian II);
 - sebelah Barat : Rumah Blok C1 No.3
- Bahwa saksi tidak pernah tahu sebelumnya adanya gugatan Badia Aritonang (Terlawan I) terhadap PT Elang Megah Sentosa (Terlawan I), PT. Sten Griya Asri (Terlawan II), Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor.
- Bahwa saksi tidak pernah mendapat informasi dari pihak Pengadilan Negeri Cibinong terkait adanya perkara tersebut;
- Bahwa saksi tidak mencari tahu terkait kebenaran informasi tersebut ke Pengadilan Negeri Cibinong, sedangkan;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat orang Kantor Pertanahan dalam sita eksekusi tersebut;
- Bahwa selama ini saksi tidak pernah bertemu dengan orang Pengadilan Negeri Cibinong;
- Bahwa Saksi juga mengajukan gugatan perlawanan terhadap Sita Eksekusi tersebut bersama dengan Pelawan akan tetapi dengan beda gugatan;

Halaman 27 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 198/Pdt.Plw/2020/PN Bgr

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)



- Bahwa saksi baru mengetahui adanya penetapan sita eksekusi pada akhir tahun 2020.

Menimbang, bahwa atas keterangan Saksi-saksi tersebut diatas Kuasa Pelawan dan Kuasa Para Terlawan serta Kuasa Turut Terlawan akan menanggapi dalam Kesimpulan;

Menimbang, bahwa Terlawan I untuk meneguhkan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Salinan Putusan Pengadilan Negeri Bogor No. 174/Pdt.G/2016/PN Bgr, tanggal 27 September 2017, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-1;
2. Fotokopi Salinan Putusan Pengadilan Tinggi Bandung No. 201/PDT/2018/PT.BDG, tanggal 30 Juli 2018, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-2;
3. Fotokopi Salinan Putusan Kasasi Mahkamah Agung No. 2278K/Pdt/2019, tanggal 17 September 2019, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-3;
4. Fotokopi Penetapan Nomor : 13/Pdt.Eks/2020/PN Bgr Jo. Nomor : 2278K/Pdt/2019 Jo. Nomor : 201/PDT/2018/PT.BDG Jo. Nomor : 174/Pdt.G/2016/PN Bgr, tanggal 8 Oktober 2020, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-4;
5. Fotokopi Berita Acara Sita Eksekusi Nomor : 11/Pen.Pdt/PBT/Eks/2020/PN Cbi Jo. Nomor : 13/Pdt.Eks/2020/PN Bgr Jo. Nomor : 2278K/Pdt/2019 Jo. Nomor : 201/PDT/2018/PT.BDG Jo. Nomor : 174/Pdt.G/2016/PN Bgr, tanggal 17 Nopember 2020, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-5;

Menimbang, bahwa keseluruhan bukti tertulis dari Terlawan I tersebut telah dicocokkan dengan aslinya yaitu surat bukti bertanda T-1 sampai dengan T-5, kemudian surat bukti T-1, sampai dengan T-3 ternyata sesuai dengan salinan Putusan kecuali surat bukti bertanda T-4 dan T -5 berupa fotokopi dari fotocopy dan semua bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup, sehingga sesuai ketentuan Undang-Undang tentang Bea Materai oleh karenanya secara formil dapat diterima sebagai bukti tertulis bagi Terlawan I dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa Terlawan II untuk meneguhkan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat berupa :

1. Fotokopi Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham Di Luar Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa PT. Elang Megah Sentosa, Nomor : 01, tanggal 12 Oktober 2018, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-II;



Menimbang, bahwa keseluruhan bukti tertulis dari Terlawan II tersebut telah dicocokkan dengan aslinya yaitu surat bukti bertanda T-II, kemudian surat bukti T-II ternyata sesuai dengan aslinya dan bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup, sehingga sesuai ketentuan Undang-Undang tentang Bea Materai oleh karenanya secara formil dapat diterima sebagai bukti tertulis bagi Terlawan II dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa Turut Terlawan untuk meneguhkan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat berupa :

1. Fotokopi Buku Tanah Hak Guna Bangunan No. 4987 Desa Cilebut Barat Kecamatan Sukaraja Kabupaten Bogor, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TT-1;
2. Fotokopi Buku Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 766 Desa Cilebut Barat Kecamatan Sukaraja Kabupaten Bogor, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TT-2;
3. Fotokopi Surat Ukur No.582/Cilebut Barat/2002 Desa Cilebut Barat Kecamatan Sukaraja Kabupaten Bogor, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TT-3;

Menimbang, bahwa keseluruhan bukti tertulis dari Turut Terlawan tersebut telah dicocokkan dengan aslinya yaitu surat bukti bertanda TT-1 sampai dengan TT-3, kemudian surat bukti TT-1 sampai dengan TT-3 ternyata sesuai dengan aslinya dan semua bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup, sehingga sesuai ketentuan Undang-Undang tentang Bea Materai oleh karenanya secara formil dapat diterima sebagai bukti tertulis bagi Turut Terlawan dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa terhadap perkara ini telah dilakukan pemeriksaan setempat yang hasil selengkapannya termuat dalam berita acara sidang;

Menimbang, bahwa Kuasa Pelawan dan Kuasa Para Terlawan serta Kuasa Turut Terlawan telah mengajukan Kesimpulannya masing-masing pada persidangan tanggal 4 November 2021 yang selengkapannya materi kesimpulan kedua belah pihak tersebut sebagaimana termuat dalam Berita Acara Persidangan perkara ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan perkara ini, untuk menyingkat putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;

Menimbang, bahwa akhirnya para pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM EKSEPSI

Halaman 29 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 198/Pdt.Plw/2020/PN Bgr



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

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok alasan dari Eksepsi Terlawan I adalah:

1. Eksepsi Kompetensi Relatif
2. Eksepsi Gugatan Penggugat Tidak Jelas/Kabur (Obscuur Libel);

Menimbang, bahwa Majelis Hakim akan mempertimbangkan terlebih dahulu eksepsi-eksepsi yang diajukan oleh Terlawan I tersebut dengan pertimbangan-pertimbangan sebagai berikut:

1. Eksepsi Kompetensi Relatif

Menimbang, Bahwa Terlawan I dalam mendalilkan bahwa Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bogor No. 13 /Pdt.Eks/2020/PN.Bgr jo. No. 2278 K/Pdt/2019 jo. No. 201/Pdt/2018 /PT.BDG jo. No. 174/Pdt.G/2016/PN.Bgr, di dalamnya dijabarkan yaitu "bahwa objek yang akan dilaksanakan sita eksekusi terletak di dalam wilayah hukum Pengadilan Negeri Cibinong, maka terhadap pelaksanaannya dimintakan bantuan kepada Pengadilan Negeri Cibinong, yang pada hari Selasa, tanggal 17 November 2021, Jurusita pada Pengadilan Negeri Cibinong Kelas IA, atas perintah ketua Pengadilan Negeri Cibinong Kelas IA, berdasarkan Penetapan Nomor : 11/Pen.Pdt/PBT/Eks/2020/PN.Cbi Jo. 13/Pdt.Eks/2020/PN.Bgr Jo. No. 2278 K/Pdt/2019 Jo. No. 201/Pdt/2018/PT.BDG Jo. No. 174/Pdt.G/ 2016/PN.Bgr, melaksanakan/meletakkan Sita Eksekusi terhadap objek sita eksekusi, yaitu berupa :

- a. Sebidang tanah yang terletak di Desa Cilebut Barat, Kec. Sukaraja, Kab. Bogor., persil No. 16/S V Blok Bbk Sirna, Kohir/Kikitor No. 728/1164. seluas 1.424 M² (seribu empat ratus dua puluh empat meter persegi), sebagaimana dalam AJB No. 205/Sukaraja/1996 tertanggal 26 Agustus 1996, dengan batas-batas :
Sebelah Utara : Rumah A1 No. 2
Sebelah Selatan : Tanah kosong dan jalan perumahan
Sebelah Barat : Rumah Aritonang, makam dan rumah penduduk
Sebelah Timur : Jalan Perumahan Taman Griya Asri;
Dan diatas tanah tersebut terdapat : 4 (empat) bangunan rumah , tanah kosong dan jalan Perumahan Taman Griya Asri;
- b. Sebidang tanah yang terletak di Desa Cilebut Barat, Kec. Sukaraja, Kab. Bogor, seluas 530 M² (lima ratus tiga puluh meter persegi) dengan batas-batas :
Sebelah Utara : Rumah C1 No. 4 dan 5 dan tanah kosong;

Halaman 30 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 198/Pdt.Plw/2020/PN Bgr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sebelah Selatan : Ruko dan jalan Perumahan Taman Griya Asri;

Sebelah Barat : Perumahan Taman Griya Asri;

Sebelah Timur : Rumah B2 No. 5 dan tanah kosong;

Dan diatas tanah tersebut terdapat : 3 (tiga) bangunan rumah 1 (satu) keadaan rusak, tanah kosong dan jalan Perumahan Taman Griya Asri;

Dan oleh karena obyek sengketa dan yang melaksanakan sita eksekusi adalah Pengadilan Negeri Cibinong Kelas IA, maka secara hukum yang berwenang memeriksa dan memutus gugat Perlawanan dalam perkara *a quo* adalah Pengadilan Negeri Cibinong kelas IA, bukan kewenangan Pengadilan Negeri Bogor Klas IB;

Menimbang, bahwa Pelawan dalam Repliknya mendalikan bahwa yang menjadi dasar hukum Pelawan mengajukan Derden Verzet adalah ketentuan Pasal 379 Rv menentukan patokan lain, patokannya didasarkan pada "dimana putusan dijatuhkan" di situ pula Perlawanan diajukan". Terhadap Penetapan Sita Eksekusi yang diterbitkan/ ditandatangani oleh Ketua Pengadilan Negeri Bogor Nomor 13/Pdt.Eks/2020/PN.Bgr, yang pelaksanaan Sita Eksekusinya didelegasikan oleh Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 11/Pen.Pdt/PBT/Eks/2020/PN.Cbi, pendelegasian dimaksud tidak mengubah patokan kompetensi relative sehingga Perlawanan tetap menjadi kewenangan Pengadilan Negeri yang mengeluarkan perintah eksekusi dalam perkara ini yaitu Pengadilan Negeri Bogor;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi kompetensi relative terhadap perkara Perlawanan maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa sita eksekusi merupakan suatu penyitaan yang dilakukan terhadap barang-barang milik pihak yang dikalahkan dalam putusan yang dilakukan oleh pengadilan negeri sebagai upaya paksa agar putusan perdata yang telah mempunyai kekuatan hukum yang pasti dan mengikat dilaksanakan oleh pihak yang kalah, sedangkan untuk membantah melawan pelaksanaan sita eksekusi yang di anggap tidak benar oleh pihak ke tiga dapat mempergunakan upaya hukum perlawanan pihak ke tiga (derden verzet) guna melindungi kepentingan dan hak-hak yang dirugikan akibat dari pelaksanaan sita eksekusi yang tidak benar itu;

Menimbang, bahwa Perlawanan pihak ketiga (derden verzet) merupakan hak yang diberikan pada Pasal 195 ayat (6) HIR bagi seseorang yang tidak terlibat dalam suatu proses perkara untuk menentang suatu tindakan yang merugikan kepentingannya, karena tindakan itu adanya suatu putusan yang dilawannya;

Halaman 31 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 198/Pdt.Plw/2020/PN Bgr



Menimbang, bahwa Pasal 195 ayat 6 HIR menyatakan bahwa : “Jika hal menjalankan putusan itu dibantah, dan juga jika yang membantahnya itu orang lain, oleh karena barang yang disita itu diakuinya sebagai miliknya, maka hal itu serta segala perselisihan tentang upaya paksa yang diperintahkan itu, dihadapkan kepada pengadilan negeri, yang dalam daerah hukumnya terjadi hal menjalankankan putusan itu, serta diputuskan juga oleh pengadilan itu”;

Menimbang, bahwa Pasal 378 Rv menyatakan bahwa “Pihak-pihak ketiga berhak melakukan terhadap suatu perlawanan putusan merugikan hak-hak mereka, jika mereka secara pribadi atau wakil mereka yang sah menurut hukum, atau pun pihak yang mereka wakili tidak dipanggil di sidang pengadilan, atau karena penggabungan perkara atau campur tangan dalam perkara pemah menjadi pihak.”

Menimbang, bahwa Jawaban Terlawan I yang menyatakan Pengadilan Negeri Cibinong yang berwenang memeriksa Perlawanan dalam perkara ini dikarenakan obyek sengketa dan yang melaksanakan sita eksekusi adalah Pengadilan Negeri Cibinong hal mana Terlawan I mengambil dasar hukum pada Pasal 195 ayat 6 HIR, menurut Majelis Hakim Pasal 195 ayat 6 HIR memang dapat menimbulkan penapsiran segamaimana Jawaban Terlawan I tersebut akan tetapi jika lebih memahami isi Pasal Pasal 195 ayat 6 HIR telah jelas menyatakan terhadap perlawanan terhadap sita eksekudi pihak ke tiga dilakukan pada Pengadilan Negeri yang daerah hukum terjadi menjalankan putusan itu serta diputuskan juga oleh pengadilan itu;

Menimbang, bahwa sehingga untuk bisa dilakukan sita eksekusi terlebih dahulu harus ada putusan yang telah mempunyai kepastian hukum dalam perkara perlawanan ini pokok perkara telah di periksa dan di putus oleh Pengadilan Negeri Bogor dengan Putusan Nomor 174/Pdt.G/2016/PN.Bgr, Jo Putusan Nomor:201/PDT/2018/PT.Bdg, Jo Putusan Nomor 2278 K/Pdt/2019 dan terhadap putusan tersebut maka Pengadilan Negeri Bogor mengeluarkan Penetapan Sita Eksekusi Nomor 13/Pdt.Eks/2020/PN.Bgr, dan pelaksanaan Sita Eksekusinya didelegasikan oleh Pengadilan Negeri Cibinong sebagaimana Berita Acara Sita Eksekusi Nomor 11/Pen.Pdt/PBT/Eks/2020/PN.Cbi, hal tersebut bukan berarti pengadilan Negeri Cibonong yang melaksanakan sita tersebut akan tetapi pelaksanaan eksekusi yang dilakukan oleh Pengadilan Negeri Cibinong hanya melakukan eksekusi atas permintaan rekan sejabatanya yaitu Pengadilan Negeri Bogor yang memeriksa dan memutus perkara pokok, sehingga pengadilan Negeri yang melaksanakan sita eksekusi itu pada dasarnya tidak pernah memeriksa dan memutus perkara pokok;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan di atas maka dapat digaris bawahi terhadap pelaksanaan sita yang dilakukan oleh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Negeri Cibinong sudah tentu tidak akan dapat dilaksanakan jika tidak di dahului dengan adanya permohonan sita eksekusi dari pihak yang menang dalam perkara pokok yang menjadi dasar keluarnya Penetapan sita dari Pengadilan Negeri Bogor, sehingga pernyataan Terlawan I dalam eksepsinya yang menyatakan Pengadilan Negeri Bogor tidak berwenang dalam memeriksa perkara perlawanan ini dinyatakan tidak mendasar dan dinyatakan di tolak;

2. Eksepsi Gugatan Penggugat Tidak Jelas/Kabur (Obscuur Libel);

Menimbang, bahwa Terlawan I dalam Jawabanya menyatakan Pelawan dalam perlawanannya sama sekali tidak menjelaskan dasar kepemilikan Pelawan atas objek perkara *a quo* yaitu SHGB Nomor 4987, dan SHGB tersebut tertulis atas nama siapa serta apakah Pelawan sebagai pihak Debitur/pembeli dalam Perjanjian Kredit atas objek *a quo*? Sehingga kapasitas dari Pelawan itu sendiri sebagai derden verzet berdasarkan Pasal 195 ayat (6) HIR tidak jelas sebagai pihak yang benar-benar merupakan pemilik dari barang/objek yang dilakukan sita dan Pelawan tidak memiliki kapasitas/legal standing untuk melakukan Perlawanan ini;

Menimbang, bahwa atas Jawaban Terlawan tersebut Pelawan menyangkal dan menyatakan telah benar menentukan pihak-pihak yang mesti ditarik sebagai pihak Terlawan. Hal itu ditetapkan dalam kalimat yang berbunyi dalam Pasal 379 Rv : “terhadap semua pihak yang telah mendapat keputusan”. Paling minimal orang yang ditarik sebagai pihak Terlawan ialah mereka yang terlibat langsung sebagai pihak Penggugat dan Tergugat dalam putusan perkara yang dilawan. PELAWAN dalam perkara ini telah menarik TERLAWAN I, TERLAWAN II, TERLAWAN III, serta TURUT TERLAWAN sebagai pihak-pihak yang terlibat dalam Perkara Perdata Nomor 174/Pdt.G/2016/PN.Bgr, di Pengadilan Negeri Bogor Jo Perkara Nomor:201/PDT/2018/PT.Bdg, Pengadilan Tinggi Jawa Barat Jo perkara Nomor 2278 K/Pdt/2019 dan Pelawan sebagai Derden Verzet dengan bukti Kepemilikan Sertifikat Hak Milik Nomor 7472 Surat Ukur No.4915/Cilebut Barat/2018 tanggal 01-012-2018 dengan luas tanah 98 m2 atas nama Pelawan yang terletak di Perumahan Taman Griya Asri Cilebut Blok C1 No.2 RT 001 RW 012 Desa Cilebut Barat Kecamatan Sukaraja Kabupaten Bogor;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Perlawanan Pelawan tidak jelas dan kabur maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa Upaya Hukum perlawanan pihak ketiga (dender verzet) terhadap sita eksekusi pengaturannya ada di dalam pasal 195 ayat 6 HIR dan Pasal 208 HIR sebagai kelanjutan dari Pasal 207 HIR serta Pasal 378 Rv dan 379 Rv, pada dasarnya perlawanan atas sita eksekusi yang diajukan

Halaman 33 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 198/Pdt.Plw/2020/PN Bgr



pihak ketiga adalah merupakan perlawanan yang ditujukan kepada tersita atau pihak yang dikalahkan dalam putusan dan penyitaan yang berhak mendapatkan hasil dari pelaksanaan putusan yang dalam pokok perkara Perdata dalam hal ini pokok perkara perdata yaitu Putusan Nomor 174/Pdt.G/2016/PN.Bgr., Jo Putusan Nomor:201/PDT/2018/PT.Bdg., Jo Putusan Nomor 2278 K/Pdt/2019 dimana pihak-pihak dalam pokok perkara tersebut yang menjadi pihak dalam perkara ini, dimana kedudukannya adalah sebagai berikut :

1. Pelawan adalah pihak ke tiga yang dirugikan hak-haknya atas putusan pokok perkara;
2. Terwalan I adalah Penggugat dalam pokok perkara;
3. Terlawan II adalah Tergugat I dalam pokok perkara;
4. Terlawan III adalah Tergugat II dalam pokok perkara;
5. Turut Terlawan adalah Turun Terlawan dalam perkara poko;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan di atas dapat diketahui bahwa pihak yang di tarik oleh Pelawan adalah pihak-pihak dalam pokok perkara yang mana hal tersebut merupakan hak Pelawan dalam menentukan urutan siapa-siapa saja pihak yang di anggap telah merugikan Pelawan;

Menimbang, bahwa sedangkan untuk dapat menyatakan Pelawan adalah sebagai pihak ketiga yang telah dilanggar hak-hak di perluakan pembuktian terlebih dahulu yang mana hal tersebut sudah memasuki pokok perkara ini sehingga terhadap eksekusi tersebut dinyatakan di tolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan dia atas maka terhadap eksepsi Para Terlawan tersebut dinyatakan ditolak seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA:

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Perlawanan Pelawan adalah sebagaimana dalam Perlawanannya dan begitupun maksud dan tujuan dari Para Terlawan adalah sebagaimana dalam jawabannya;

Menimbang, bahwa apabila diperhatikan secara cermat, detail, dan terperinci Perlawanan Pelawan dan Jawaban dari Para Terlawan pada hakikatnya yang menjadi pokok persengketaan ini secara substansial bertitik tolak pada Pelawan bukanlah pihak yang harus tunduk pada Putusan Nomor 174/Pdt.G/2016/PN.Bgr, Jo Putusan Nomor : 201/PDT/2018/PT.Bdg, Jo Putusan Nomor : 2278 K/Pdt/2019 dan tanah serta bangunan milik Pelawan yang terletak di Perumahan Taman Griya Asri Cilebut Blok C 1 No.2 RT.001 RW.012 Desa Cilebut Barat Kecamatan Sukaraja Kabupaten Bogor, sesuai bukti kepemilikan berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 7472 Surat Ukur Nomor 4915/Cilebut Barat/2018 tanggal 02-02-2018, dimana SHM Nomor 7472 merupakan hasil peningkatan hak dari SHGB Nomor 2316 dan SHGB



Nomor 2316 merupakan pecahan dari Sertifikat HGB (induk) Nomor 766/Cilebut Barat dengan batas-batas tanah : sebelah Utara : perkampungan warga (setempat dikenal perkampungan Batu Gede), sebelah Selatan : jalan perumahan (Perumahan Taman Griya Asri), sebelah Timur : rumah blok C1 No.1, sebelah Barat : rumah blok C1 No.3, masuk dalam obyek sita eksekusi dalam permohonan eksekusi Putusan Nomor 174/Pdt.G/2016/PN.Bgr, Jo Putusan Nomor : 201/PDT/2018/PT.Bdg, Jo Putusan Nomor : 2278 K/Pdt/2019;

Menimbang, bahwa dari dalil-dalil Pelawan dan Para Terlawan tersebut terdapat hal-hal yang tidak di pertentangkan kedua belah pihak atau hal-hal yang dibenarkan kedua belah pihak oleh karenanya telah diakui atau setidaknya tidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal :

- Bahwa pokok perkara dalam perlawanan ini adalah Putusan Nomor 174/Pdt.G/2016/PN.Bgr, Jo Putusan Nomor : 201/PDT/2018/PT.Bdg, Jo Putusan Nomor 2278 K/Pdt/2019, telah berkekuatan Hukum Tetap (incraht van gwisjde) dengan Pemenang dalam perkara tersebut adalah Badai Aritonang dalam hal ini adalah Terlawan I;
- Bahwa terhadap Perkara Putusan Nomor 174/Pdt.G/2016/PN.Bgr, Jo Putusan Nomor : 201/PDT/2018/PT.Bdg, Jo Putusan Nomor 2278 K/Pdt/2019 telah di mohonkan sita eksekusi oleh Terlawan I sebagaimana dengan Penetapan Sita Eksekusi Nomor 13/Pdt.Eks/2020/PN.Bgr, Jo Berita Acara Sita Eksekusi Nomor 11/Pen.Pdt/PBT/Eks/2020/PN.Cbi;
- Bahwa terhadap Penetapan Sita Eksekusi Nomor 13/Pdt.Eks/2020/PN.Bgr, Jo Berita Acara Sita Eksekusi Nomor 11/Pen.Pdt/PBT/Eks/2020/PN.Cbi, Pelawan melakukan perlawanan terhadap sita eksekusi tersebut ke Pengadilan Negeri Bogor dengan Perlawanan Nomor 198/Pdt.Plw/2020/Pn.Bgr;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil Perlawanannya maka Pelawan telah mengajukan bukti surat berupa P-1 sampai dengan P-10B dan 2 (dua) orang saksi yakni Saksi Andra Rahmadhani Putra dan Saksi Zaenal Muttaqin sedangkan Terlawan I telah mengajukan bukti-bukti surat berupa T-1 sampai dengan T-5, Terlawan II telah mengajukan bukti surat berupa T-II dan Turut Terlawan telah mengajukan bukti surat berupa TT-1 sampai dengan TT-3;

Menimbang, bahwa Adapun yang menjadi permasalahan pokok antara Pelawan dengan Para Terlawan dan Turut Terlawan, pada pokoknya yaitu :

- Apakah Pelawan mempunyai kapasitas untuk mengajukan perlawanan terhadap Penetapan Sita Eksekusi Nomor 13/Pdt.Eks/2020/PN.Bgr, Jo Berita Acara Sita Eksekusi Nomor 11/Pen.Pdt/PBT/Eks/2020/PN.Cbi,?



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Apakah terdapat pelanggaran dalam pelaksanaan Penetapan Sita Eksekusi Nomor 13/Pdt.Eks/2020/PN.Bgr, Jo Berita Acara Sita Eksekusi Nomor 11/Pen.Pdt/PBT/Eks/2020/PN.Cbi?

Menimbang, bawa dalil-dalil yang belum menjadi dalil tetap menurut Pelawan adalah sebagai berikut :

- Bahwa pelawan adalah pemilik atas sebidang tanah berikut bangunan rumah di atasnya terletak di Perumahan Taman Griya Asri Cilebut Blok C 1 No.2 RT.001 RW.012 Desa Cilebut Barat Kecamatan Sukaraja Kabupaten Bogor, sesuai bukti kepemilikan berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 7472 Surat Ukur Nomor 4915/Cilebut Barat/2018 tanggal 02-02-2018, dimana SHM Nomor 7472 merupakan hasil peningkatan hak dari SHGB Nomor 2316 dan SHGB Nomor 2316 merupakan pecahan dari Sertifikat HGB (induk) Nomor 766/Cilebut Barat, masing-masing sertifikat SHGB dan SHM dimaksud diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor. Adapun batas-batas tanah milik PELAWAN adalah sebagai berikut :

- sebelah Utara : perkampungan warga (setempat dikenal perkampungan Batu Gede)
- sebelah Selatan : jalan perumahan (Perumahan Taman Griya Asri)
- sebelah Timur : rumah blok C1 No.1
- sebelah Barat : rumah blok C1 No.3

- Bahwa berdasarkan Surat Penetapan Sita Eksekusi dan berkas-berkas perkara terkait, dalam surat gugatan tanggal 7 Desember 2016 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bogor tanggal 7 Desember 2016 register Perkara Nomor 174/Pdt.G/2016/PN.Bgr dalam posita gugatan Penggugat (Terlawan I) angka 1 huruf b disebutkan:

“Penggugat merupakan pemilik sah atas sebidang tanah terletak di Desa Cilebut Barat Kecamatan Sukaraja Kabupaten Bogor dengan luas 530 m² (lima ratus tigapuluh meter persegi) yang dibelidari Yusuf secara di bawah tangan sebagai mana kuitansi pembelian tanggal 3 September 1996 “ ;

Berikutnya dalam posita gugatan Penggugat (TERLAWAN I) angka 4 huruf b disebutkan :

“.....saat ini di atas ke-2 (dua) objek tanah milik Penggugat telah berdiri bangunan yang menjadi satu kesatuan dan dikenal dengan Perumahan Taman Griya Asri, yaitu :

a. “.....”

b. Di atastanahsebagaimanadalam point 1b, selain dipakaisebagian untuk jalan (jalan Berlian dan jalan Berlian II) juga berdiri beberapa bangunan yang berada dan dikenal dengan :

- Blok C1 yaiturumah No.1, 2, 3, dan 6 ;

Halaman 36 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 198/Pdt.Plw/2020/PN Bgr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Blok C2 yaiturumah No.1, 2, 3 ;
- Blok B3 yaiturumah No.1 ;
- Bahwa salah satu yang menjadi objek dalam Sita Eksekusi Nomor13/Pdt.Eks/2020/PN.Bgr., tanggal 8 Oktober 2020 merupakan milik PELAWAN yaitu sebidang tanah berikut bangunan rumah di atasnya terletak di Perumahan Taman Griya Asri Cilebut Blok C 1 No.2 RT.001 RW.012 Desa Cilebut Barat Kecamatan Sukaraja Kabupaten Bogor;
- Bahwa setelah PELAWAN membaca dan mempelajari isi Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Barat Nomor: 201/PDT/2018/PT.Bdg., tanggal 30 Juli 2018, disebutkan :

MENGADILI SENDIRI

DALAM POKOK PERKARA (angka 3 huruf b), :

“Sebidang tanah terletak di Desa Cilebut Barat Kecamatan Sukaraja Kabupaten Bogor seluas 530 m² dengan batas-batas :

- sebelah Utara : Jalan Perumahan Taman Griya Asri ;
- sebelah Timur : Rumah Blok B2 ;
- sebelah Selatan : Rumah Blok C 3 / Jalan Perumahan Taman Griya Asri ;
- sebelah Barat : Blok C 1 ;

Adalah sah miliknya Pemandang (semula Penggugat) “

- Bahwa setelah membaca dan mempelajari gugatan Penggugat (TERLAWAN I) ternyata dalam surat gugatannya (posita angka 1 huruf b) tidak disebutkan/dijelaskan batas-batas tanah yang diklaim sebagai miliknya dengan luas 530 m² (lima ratus tiga puluh meter persegi) namun batas-batas tanah Penggugat (TERLAWAN I) diketahui oleh PELAWAN berdasarkan isi Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Barat Nomor: 201/PDT/2018/PT.Bdg., tanggal 30 Juli 2018, Dalam Pokok Perkara angka 3 huruf b ;
- Bahwa setelah PELAWAN membaca dan mempelajari lebih lanjut, luas bidang-bidang tanah sebagaimana disebutkan oleh Penggugat (TERLAWAN I) dalam posita gugatan angka 4 huruf b seluas 530 m² (lima ratus tiga puluh meter persegi), yang dikabulkan oleh Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Barat Nomor: 201/PDT/2018/PT.Bdg., tanggal 30 Juli 2018 juncto Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2278 K/Pdt/2019, terdiri atas rumah-rumah yang semuanya berada di Perumahan Taman Griya Asri (TGA) yaitu:
 - Blok C1 yaiturumah No.1, 2, 3, dan 6 ;
 - Blok C2 yaiturumah No.1, 2, 3 ;
 - Blok B3 yaiturumah No.1 ;

Ternyata luas bidang-bidang tanah sebagaimana disebutkan oleh Penggugat (TERLAWAN I) yaiturumah blok C1 rumah No.1, 2, 3, dan 6 ;

Halaman 37 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 198/Pdt.Plw/2020/PN Bgr

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)



rumahblok C2 No.1, 2, 3 ; rumahblok B3 No.1, dengan luas tanah klaim TERLAWAN I seluas 530 m² (lima ratus tiga puluh meter persegi) berbeda luasnya dengan luas tanah sebagaimana bukti yuridis yaitu :

- SHGB No.5802 atas nama Taufik Akhirudin, rumah blok C1 No.1 luasnya 102 m² (seratus dua meter persegi) ;
- SHM No.7472 atas nama Irma Indriasari (PELAWAN), rumah blok C1 No.2 luasnya 98 m² (sembilan puluh delapan meter persegi) ;
- SHGB No.5803 atas nama Andra Ramadhi Putra, rumah blok C1 No.3 luasnya 88 m² (delapan puluh delapan meter persegi) ;
- SHGB No.1297 atas nama Sri Utami, rumah blok C2 No.1 luasnya 90 m² (sembilan puluh meter persegi) ;
- SHM No.1306 atas nama Agus Maya Saputra, rumah blok C2 No.2 luasnya 90 m² (sembilan puluh meter persegi) ;
- SHGB No.4993 atas nama Arip Rahman, rumah blok C2 No.3 luasnya 90 m² (sembilan puluh meter persegi) ;
- SHGB No.1303 atas nama Dwi Indriyani Kirana, rumah blok B3 No.1 luasnya 165 m² (seratus enam puluh lima meter persegi) ;

Total luas tanah 723 m² (tujuh ratus dua puluh tiga meter persegi)

Dengan demikian dapat PELAWAN simpulkan bahwa luas tanah yang diklaim oleh TERLAWAN I (Penggugat) dengan total luas tanah 530 m² (lima ratus tiga puluh meter persegi) seperti halnya dalam Penetapan Sita Eksekusi yang diterbitkan/ ditandatangani oleh Ketua Pengadilan Negeri Bogor Nomor 13/Pdt.Eks/2020/PN.Bgr., tanggal 8 Oktober 2020 yang pelaksanaan Sita Eksekusinya dilakukan oleh Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 11/Pen.Pdt/PBT/Eks/2020/PN.Cbi., tanggal 6 November 2020, berbeda jumlah luas tanahnya dibandingkan dengan luas tanah sebagaimana bukti pada SHM-SHGB yang telah PELAWAN sebutkan tersebut di atas. Selain adanya perbedaan luas, ternyata untuk rumah blok C1 No.6 secara fisik tidak ada;

- Bahwa terdapatnya perbedaan luas tanah tentunya mengakibatkan tidak jelas batas-batas tanahnya. Adanya perbedaan batas-batas tanah dimaksud PELAWAN ketahui dari isi Penetapan Sita Eksekusi Nomor 13/Pdt.Eks/2020/PN.Bgr., tanggal 8 Oktober 2020 angka 2 point 2 yang menyebutkan :

MENETAPKAN

“Sebidang tanah terletak di Desa Cilebut Barat Kecamatan Sukaraja Kabupaten Bogor seluas 530 m² dengan batas-batas:

- sebelah Utara : Jalan Perumahan Taman Griya Asri ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

padahal secara fisik batas tanah sebelah Utara milik PELAWAN adalah perkampungan warga (setempat dikenal perkampungan Batu Gede) dan bukan Jalan Perumahan Taman Griya Asri ;

- Bahwa selain tidak jelas luas maupun batas tanah objek Sita Eksekusi ternyata Sita Eksekusi sebagaimana Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bogor 13/Pdt.Eks/2020/PN.Bgr., tanggal 8 Oktober 2020 yang pelaksanaan Sita Eksekusinya dilakukan oleh Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 11/Pen.Pdt/PBT/Eks/2020/PN.Cbi., tanggal 6 November 2020, tidak menyebutkan dengan jelas objek Sita Eksekusi dimaksud, apakah hanya bangunan rumahnya saja ataukah termasuk tanahnya dimana bangunan rumah tersebut berdiri ;

Menimbang, bawa dalil-dalil yang belum menjadi dalil tetap menurut Terlawan I adalah sebagai berikut :

- Bahwa adapun objek sita eksekusi atas Putusan Pengadilan Negeri Bogor Nomor : 174/Pdt.G/2016/PN.Bgr., tanggal 27 September 2017 jo. Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Barat – Bandung Nomor : 201/PDT/2018/PT.BDG, tanggal 30 Juli 2018 jo. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 2278 K/Pdt/2019, tanggal 17 September 2019, atas objek tanah milik Terlawan I seluas 530 M² (lima ratus tiga puluh meter persegi) yang dibeli dari YUSUF, secara dibawah tangan, sebagaimana kwitansi pembelian tertanggal 3 September 1996, yang saat ini terbit SHGB Nomor 766/Cilebut Barat yang sebelumnya telah dikuasai oleh Terlawan II maupun Terlawan III dengan tanpa alas hak atau persetujuan dari Terlawan I sebagai pemilik, berdasarkan Surat Pernyataan Pelepasan Hak Nomor : 66/PH/X/99, Tertanggal 7 September 1999, dengan luas tanah seluas 560 M² (lima ratus enam puluh meter persegi) yang sama sekali tidak pernah diberikan atau dialihkan oleh Terlawan I kepada Terlawan II maupun Terlawan III termasuk kepada pihak lainya, dan penguasaan tersebut telah dinyatakan sebagai perbuatan melawan hukum oleh Terlawan I selaku Tergugat I dan Terlawan II selaku Tergugat II dalam perkara pokok sebelumnya yaitu Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Barat – Bandung Nomor : 201/PDT/2018/PT.BDG, tanggal 30 Juli 2018 jo. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 2278 K/Pdt/2019 tanggal 17 September 2019;
- Bahwa SHM 7472, Surat Ukur Nomor 4915/Cilebut Barat/2018, Tanggal 02-02-2018 oleh Pelawan dalam dalil gugatannya diakui sebagai miliknya, namun karena objek tersebut tidak termasuk atau berada di luar objek sita eksekusi Putusan Pengadilan Negeri Bogor Nomor : 174/Pdt.G/2016/PN.Bgr., tanggal 27 September 2017 jo. Putusan

Halaman 39 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 198/Pdt.Plw/2020/PN Bgr

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

Pengadilan Tinggi Jawa Barat – Bandung Nomor : 201/PDT/2018/PT.BDG, tanggal 30 Juli 2018 jo. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 2278 K/Pdt/2019 tanggal 17 September 2019, Dengan demikian, sudah sangat jelas dan nyata secara hukum, Pelawan tidak memiliki kapasitas / legal standing untuk mengajukan gugat perlawanan pihak ketiga (derden verzet) a quo, dengan demikian sudah sepatutnya dalil ini untuk ditolak atau setidaknya tidaknya dikesampingkan;

- Bahwa terkait dengan masalah luas yang dipermasalahkan oleh Pelawan, hal tersebut bukanlah merupakan ranah dari Pelawan untuk menjelaskan, karena sebagaimana dalil Pelawan sebelumnya, Pelawan “mengklaim” hanya sebagai pemilik salah satu tanah dan bangunan, yang terletak dalam objek yang terkena sita eksekusi dengan luas 530 m2 (lima ratus tiga puluh meter persegi) sehingga Pelawan hanya mempunyai kompetensi untuk menjelaskan mengenai tanah dan bangunan yang diklaim sebagai miliknya;
- Bahwa objek yang terkena sita eksekusi seluas 530m2 (lima ratus tiga puluh meter persegi) tersebut, bukan lagi merupakan kewenangan yang tercakup dalam pemeriksaan derden verzet, oleh karena terhadap objek seluas 530m2 tersebut, telah dilakukan pengujian dalam proses pembuktian oleh judex factie Pengadilan Negeri Bogor dan Pemeriksaan Setempat (PS) oleh Pengadilan Negeri Cibinong, dan terhadap perkara tersebut telah diputus dan berkekuatan hukum tetap (inkracht) sebagaimana dalam Putusan Pengadilan Negeri Bogor Nomor : 174/Pdt.G/2016/PN.Bgr jo. Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Barat – Bandung Nomor : 201/PDT/2018/PT.BDG jo. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 2278 K/Pdt/2019;
- Bahwa sebagaimana dapat dilihat dalam Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Cibinong Nomor : 11/Pen.Pdt/PBT/Eks/2020/PN.Cbi, bahwa objek yang diletakkan sita eksekusi adalah sebagai berikut :
 - o Sebidang tanah yang terletak di Desa Cilebut Barat Kecamatan Sukaraja Kabupaten Bogor, Persil Nomor : 16/SV Blok Babakan Sirna, Kohir/Kikitor Nomor : 728/1164 seluas 1424 m2 sebagaimana Akte Jual Beli Nomor : 205/Sukaraja/1996, dengan batas-batas :
 - Sebelah Utara : Tanah milik Drs. Muchtar;
 - Sebelah Timur : Tanah milik H. Suhadi (sekarang ada Kantor Pemasaran);
 - Sebelah Selatan : Tanah milik/Rumah Usup Irus (Almarhum);
 - Sebelah Barat : Tanah milik B. Aritonang

Halaman 40 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 198/Pdt.Plw/2020/PN Bgr

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)



(Pembanding/Penggugat);

- o Sebidang tanah yang terletak di Desa Cilebut Barat Kecamatan Sukaraja Kabupaten Bogor seluas 530 m2, dengan batas-batas :
 - Sebelah Utara : Jalan Perumahan Taman Griya Asri;
 - Sebelah Timur : Rumah Blok B.2;
 - Sebelah Selatan : Rumah Blok C.3/Jalan Perumahan Taman Griya Asri;
 - Sebelah Barat : Blok C.1;
- Bahwa kedua objek yang diletakkan sita eksekusi, yang tercantum di dalam penetapan tersebut di atas, adalah telah sesuai dengan gugatan Penggugat (Terlawan I) yang dituangkan dalam Putusan Pengadilan Negeri Bogor Nomor : 174/Pdt.G/2016/PN.Bgr jo. Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Barat – Bandung Nomor : 201/PDT/2018/PT.BDG jo. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 2278 K/Pdt/2019 jo. Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bogor Nomor : 13/Pdt.Eks/2020/PN.Bgr;
- Bahwa Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Cibinong Nomor : 11/Pen.Pdt/PBT/Eks/2020/PN.Cbi tersebut telah tergambar secara jelas baik batas-batas maupun luas dari objek sita eksekusi dimana di atas kedua bidang tanah tersebut terdapat bangunan-bangunan (dengan menyebutkan nomor, blok rumahnya);

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 163 HIR yang menyebutkan “barang siapa mengatakan mempunyai suatu hak atau mengemukakan suatu perbuatan untuk meneguhkan haknya itu, atau untuk membantah hak orang lain, haruslah membuktikan adanya hak itu atau adanya perbuatan itu” serta ketentuan Pasal 1865 KUHPerdara yang menyebutkan “Setiap orang yang mengaku mempunyai suatu hak, atau menunjuk suatu peristiwa untuk meneguhkan haknya itu atau untuk membantah suatu hak orang lain, wajib membuktikan adanya hak itu atau kejadian yang dikemukakan itu”, sehingga dengan demikian maka Majelis Hakim menetapkan beban pembuktian kepada masing-masing pihak, yaitu untuk dapat membuktikan dalil-dalil dasar kepemilikannya tersebut;

Menimbang, bahwa untuk dapat diajukan perlawanan Pelawan harus memenuhi persyaratan Pasal 378 RV dan Pasal 379 Rv yang pada pokoknya diperlukan 2 (dua) usur yang harus terpenuhi yaitu :

1. Adanya kepetingan pihak ke-3;
2. Secara nyata hak pihak ketiga tersebut di rugikan

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut di atas maka Majelis Hakim pertama-tama akan membuktikan apakah tanah berikut bangunan milik pelawan yang terletak di Perumahan Taman Griya Asri Cilebut Blok C 1 No.2

Halaman 41 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 198/Pdt.Plw/2020/PN Bgr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

RT.001 RW.012 Desa Cilebut Barat Kecamatan Sukaraja Kabupaten Bogor, sesuai bukti kepemilikan berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 7472/ Cilebut Barat atas nama Pelawan, masuk kedalam obyek tanah sita eksekusi sebagaimana Penetapan Sita Eksekusi Nomor 13/Pdt.Eks/2020/PN.Bgr, Jo Berita Acara Sita Eksekusi Nomor 11/Pen.Pdt/PBT/Eks/2020/PN.Cbi,?

Menimbang, bahwa yang menjadi Pokok dalam perkara ini adalah Putusan Nomor 174/Pdt.G/2016/PN.Bgr, Jo Putusan Nomor : 201/PDT/2018/PT.Bdg, Jo Putusan Nomor : 2278 K/Pdt/2019 (Bukti P- 4, P-5, P-6, dan T-1, T-2 dan T-3) dengan Pemenang dalam perkara tersebut adalah Badai Aritonang dalam hal ini adalah Terlawan I dan atas Putusan tersebut maka Terlawan I mengajukan Eksekusi ke Pengadilan Negeri Bogor sebagaimana dengan Penetapan Sita Eksekusi Nomor 13/Pdt.Eks/2020/PN.Bgr, Jo Berita Acara Sita Eksekusi Nomor 11/Pen.Pdt/PBT/Eks/2020/PN.Cbi, (Bukti P-8 dan TI-4);

Menimbang, bahwa Pelawan menyatakan tanah dan bangunan milik Pelawan yang terletak di Perumahan Taman Griya Asri Cilebut Blok C 1 No.2 RT.001 RW.012 Desa Cilebut Barat Kecamatan Sukaraja Kabupaten Bogor, sesuai bukti kepemilikan berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 7472/ Cilebut Barat atas nama Pelawan (Bukti P-1, P-2, P-3) masuk ke dalam obyek sengketa Eksekusi di karenakan di dalam Posita Penggugat dalam Putusan Nomor 174/Pdt.G/2016/PN.Bgr, Jo Putusan Nomor : 201/PDT/2018/PT.Bdg, Jo Putusan Nomor : 2278 K/Pdt/2019 (Bukti P- 4, P-5, P-6, dan T-1, T-2 dan T-3) yang beli dari Pelawan III yang hal tersebut dijuga dinyatakan oleh saksi-saksi Pelawan dan Tanah serta bangunan tersebut merupakan pecahan dari induk Sertifikat HGB (induk) Nomor 766/Cilebut Barat;

Menimbang, bahwa lebih jelasnya Pelawan memperhatikan posita Gugatan Pokok perkara pada poin ke-1, poin ke-3 dan ke-4 serta dihubungkan dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 7472/ Cilebut Barat atas nama Pelawan, Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 766/ Cilebut Barat atas nama PT.Sten Griya Asri, Peta Bidang tanah No.126/2000, Tata Kavling Refisi I PT.Stein Griya Asri dan Tata Kavling Refisi I (P-3, P-7, P-9, P-10 dan P-10B dan TT.1, TT.2, TT-3) dapat diketahui bahwa tanah dan bangunan milik Pelawan yang terletak di Perumahan Taman Griya Asri Cilebut Blok C 1 No.2 RT.001 RW.012 Desa Cilebut Barat Kecamatan Sukaraja Kabupaten Bogor, masuk kedalam obyek sengketa eksekusi;

Menimbang, bahwa pelawan juga menyatakan berdasarkan posita angka 1 huruf b pada Putusan Nomor 174/Pdt.G/2016/PN.Bgr, Jo Putusan Nomor : 201/PDT/2018/PT.Bdg, Jo Putusan Nomor : 2278 K/Pdt/2019 (Bukti P-4, P-5, P-6, dan TI-1, TI-2, TI-3) tidak dijelaskan batas-batas tanah obyek sita

Halaman 42 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 198/Pdt.Plw/2020/PN Bgr

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)



eksekusi dan luas yang berbeda serta adanya 1 bidang tanah yang fisiknya tidak ada yaitu untuk rumah blok C1 No. 6 sehingga total luas tanah seluruhnya adalah 723 m² (tujuh ratus dua puluh tiga meter persegi) sehingga terdapat kelebihan tanah yang di keluarkan oleh sita eksekusi berdasarkan Putusan Nomor 174/Pdt.G/2016/PN.Bgr, Jo Putusan Nomor : 201/PDT/2018/PT.Bdg, Jo Putusan Nomor : 2278 K/Pdt/2019 Jo Penetapan Sita Eksekusi Nomor 13/Pdt.Eks/2020/PN.Bgr, Jo Berita Acara Sita Eksekusi Nomor 11/Pen.Pdt/PBT/Eks/2020/PN.Cbi (Bukti P- 4, P-5, P-6, dan T-1, T-2 T-3, Bukti P-8 dan TI-4);

Menimbang, bahwa berdasarkan Putusan Nomor 174/Pdt.G/2016/PN.Bgr, Jo Putusan Nomor : 201/PDT/2018/PT.Bdg, Jo Putusan Nomor : 2278 K/Pdt/2019 (Bukti P- 4, P-5, P-6, dan T-1, T-2, T-3), yang menjadi obyek sita eksekusi sebagaimana tertuang dalam Amar putusan serta yang tertuang dalam Penetapan Sita Eksekusi Nomor 13/Pdt.Eks/2020/PN.Bgr, (Bukti P-8 dan T-4) adalah :

- a. Sebidang tanah yang terletak di Desa Cilembu Barat Kecamatan Sukaraja Kabupaten Bogor Persil Nomor 16/SV blok babakan Sirna, kohir/ kikitir Nomor 728/1164 seluas 1424 m2 sebagaimana dalam Akte Jual beli Nomor 205/ Sukaraja/1996 dengan batas-batas :
 - Sebelah Utara : tanah milik Drs. Muchtar;
 - Sebelah timur : Tanah milik H. Suhadi (sekarang ada kantor pemasaran)
 - Sebelah Selatan : Tanah milik/ Rumah pak Usup Irus (Almarhum)
 - Sebelah Barat : Tanah milik B.Aritonang (Pembanding semula Penggugat)
- b. Sebidang tanah terletak di Desa Cilembu Barat Kecamatan Sukaraja Kabupaten Bogor seluas 530 m2 denga batas-batas :
 - Sebelah Utara : Jalan Perumahan Taman Griya Asri;
 - Sebelah timur : Rumah Blok B.2
 - Sebelah Selatan : Rumah Blok C.3/ Jalan Perumahan Taman Griya Asri
 - Sebelah Barat : Blok C.1;

Menimbang, sedangkan berdasarkan

Menimbang, bahwa sedangkan obyek sita yang terdapat di Berita Acara Sita Eksekusi Nomor 11/Pen.Pdt/PBT/Eks/2020/PN.Cbi, (Bukti T-5) adalah sebagai berikut :

- a. Sebidang tanah yang terletak di Desa Cilembu Barat Kecamatan Sukaraja Kabupaten Bogor Persil Nomor 16/SV blok babakan Sirna,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kohir/ kikitir Nomor 728/1164 seluas 1424 m2 sebagaimana dalam Akte Jual beli Nomor 205/ Sukaraja/1996 dengan batas-batas :

- Sebelah Utara : Rumah A1 No.2;
- Sebelah timur : Jl. Perumahan Taman Griya Asri;
- Sebelah Selatan : Tanah Kosong dan jalan Perumahan;
- Sebelah Barat : Rumah Aritonang, Makam dan Perumahan

b. Sebidang tanah terletak di Desa Cilembu Barat Kecamatan Sukaraja Kabupaten Bogor seluas 530 m2 dengan batas-batas :

- Sebelah Utara : Rumah C1 No. 4&5 dan Tanah Kosong;
- Sebelah timur : Rumah B2 No.5 Taman Griya Asri;
- Sebelah Selatan : Ruko dan Jalan Perumahan Taman Griya Asri;
- Sebelah Barat : Perumahan Taman Griya Asri;

Menimbang, bahwa jika diperhatikan terhadap obyek sengketa yang terdapat pada Putusan Nomor 174/Pdt.G/2016/PN.Bgr, Jo Putusan Nomor : 201/PDT/2018/PT.Bdg, Jo Putusan Nomor : 2278 K/Pdt/2019 jo Penetapan Sita Eksekusi Nomor 13/Pdt.Eks/2020/PN.Bgr, jo Berita Acara Sita Eksekusi Nomor 11/Pen.Pdt/PBT/Eks/2020/PN.Cbi (Bukti P- 4, P-5, P-6, dan T-1, T-2.T-3 serta P-8 dan TI-4, T-5) dapat diketahui terdapat kesamaan dalam obyek sengketa pada Putusan serta penetapan sita tersebut akan tetapi dalam batas-batas tanah bisa kita ketahui adanya perbedaan terhadap batas-batas obyek sengketa yang terdapat pada Berita Acara Sita Eksekusi Nomor 11/Pen.Pdt/PBT/Eks/2020/PN.Cbi;

Menimbang, bahwa Hakikatnya landasan eksekusi merujuk pada amar putusan pengadilan. Hal ini merupakan asas yang harus di taati semua pihak. Eksekusi yang hendak dijalankan Pengadilan tidak boleh menyimpang dari amar putusan. Asas ini merupakan patokan yang mesti di taati supaya eksekusi yang di jalankan tidak melampaui batas kewenangan. Pihak yang tereksekusi berhak membantah dan mengoreksi eksekusi yang tidak sesuai dengan dengan amar putusan. Begitu pula dengan pemohon berhak mengoreksi eksekusi, apabila yang dijalankan pengadilan kurang dari apa yang di nyatakan dalam amar putusan. Bahkan pihak ketiga dapat melakukan perlawanan terhadap eksekusi yang tidak sesuai dengan amar putusan, apabila melanggar hak dan kepentingannya. (Vide Yahya harahap, Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata, Sinar Grafika, Hal.391);

Menimbang, bahwa Pengadilan dalam melakukan Eksekusi harus berperinsip dengan asas ke hati-hatian sehingga jika dalam amar putusan tidak mencantumkan secara jelas ukuran atau batas-batas tanah yang hendak di eksekusi maka sebelum eksekusi di jalankan maka Pemeriksaan Setempat

Halaman 44 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 198/Pdt.Plw/2020/PN Bgr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

untuk menemukan secara jelas untuk menemukan secara pasti luas dan letak tanah yang hendak di eksekusi;

Menimbang, bahwa sebagaimana contoh dalam praktek eksekusi pada Pengadilan Negeri Sukabumi untuk menemukan kejelasan dan kepastian tanah mana yang hendak di eksekusi, Mahkamah Agung memberi petunjuk kepada Pengadilan Negeri Sukabumi :

- Untuk melakukan pemeriksaan setempat yang dihadiri para pihak Kepala Desa (dan jika bisa camat), serta pihak Agraria (pertanahan);
- Jika didasarkan pemeriksaan setempat dapat dijelaskan objek tanah yang disebut dalam pertimbangan putusan , eksekusi penyerahan dan pengosongan segera di jalankan;
- Apabila berdasarkan hasil pemeriksaan setempat sama sekali tidak ditemukan kejelasan, barulah dapat mengeluarkan penetapan eksekusi yang tidak dapat dijalankan (noneksekutabel) atas alasan objek barang eksekusi “tidak ditemukan”. (Vide Yahya Harahap, Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata, Sinar Grafika, Hal.398);

Menimbang, bahwa sedangkan jika eksekusi yang di jalankan terdapat luas tanah melebihi dari luas tanah yang tercantum pada amar putusan, maka tanah yang dieksekusi hanya luas yang disebutkan dalam amar atau patokan eksekusi tetap pada luas tanah harus berpedoman kepada luas tanah disebutkan dalam amar putusan. (Vide Yahya Harahap, Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata, Sinar Grafika, Hal.400);

Menimbang, bahwa terhadap obyek sita sebagaimana pada Putusan Nomor 174/Pdt.G/2016/PN.Bgr, Jo Putusan Nomor : 201/PDT/2018/PT.Bdg, Jo Putusan Nomor : 2278 K/Pdt/2019 (Bukti P- 4, P-5, P-6, dan T-1, T-2, T-3) telah di bouw nplank, diratakan kemudian di bangun oleh Tergugat III menjadi Perumahan Taman Griya Asri maka hal tersebut tentu saja akan menimbulkan perubahan atas batas-batas obyek sengketa dan mengingat atas perkara tersebut di dafatarkan ke pengadilan Negeri Bogor adalah pada tahun 2016 dan eksekusi baru dilakukan pada tahun 2020 akan tetapi obyek sengketa tetap sama;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan di atas maka terkait adanya perbedaan batas-batas pada Putusan Nomor 174/Pdt.G/2016/PN.Bgr, Jo Putusan Nomor : 201/PDT/2018/PT.Bdg, Jo Putusan Nomor : 2278 K/Pdt/2019, Jo Penetapan Sita Eksekusi Nomor 13/Pdt.Eks/2020/PN.Bgr (Bukti P- 4, P-5, P-6, dan T-1, T-2, T-3)(P-8 dan T-4) dengan Berita Acara Sita Eksekusi Nomor 11/Pen.Pdt/PBT/Eks/2020/PN.Cbi,

Halaman 45 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 198/Pdt.Plw/2020/PN Bgr

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

(Bukti T-5) tidak menjadikan suatu hal yang aneh karena sebenarnya obyek eksekusi tersebut tetap sama dan tidak berubah;

Menimbang, bahwa oleh karena itu yang menjadi dasar suatu Penetapan Sita Eksekusi Nomor 13/Pdt.Eks/2020/PN.Bgr, Jo Berita Acara Sita Eksekusi Nomor 11/Pen.Pdt/PBT/Eks/2020/PN.Cbi, adalah amar pada putusan Putusan Nomor 174/Pdt.G/2016/PN.Bgr, Jo Putusan Nomor : 201/PDT/2018/PT.Bdg, Jo Putusan Nomor 2278 K/Pdt/2019 bukan pada posita gugatan pokok perkara karena Posita gugatan pokok merupakan hal-hal yang di kemukakan oleh Penggugat tentang gugatannya yang masih harus di uji dalam pertimbangan-pertimbangan dan terkait pernyataan obyek sengketa sebagaimana termuat dalam poin ke-4 Gugatan Pokok tersebut juga tidak ada termuat dalam pertimbangan-pertimbangan pokok perkara sehingga terhadap obyek sengketa sita eksekusi tersebut Majelis hakim mengacu pada Amar Putusan Pengadilan;

Menimbang, bahwa terkait Pelawan yang menyatakan bahwa tanah dan bangunan miliknya yang terletak di Perumahan Taman Griya Asri Cilebut Blok C 1 No.2 RT.001 RW.012 Desa Cilebut Barat Kecamatan Sukaraja Kabupaten Bogor, sesuai bukti kepemilikan berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 7472/Cilebut Barat, Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 766/ Cilebut Barat atas nama PT.Stein Griya Asri, Peta Bidang Tanah No.126/2000, Tata Kavling Refisi I PT.Sten Griya Asri, Gambar Rincian Tata Kavling Revisi I (Bukti P-3, P-7, P-9, P-10, P-10 A dan TT-1, TT-2, TT-3) masuk ke dalam obyek sengketa Eksekusi itu dikarenakan obyek yang menjadi patokan eksekusi yang dilakukan Pelawan adalah Posita dari gugatan pokok yang bukan menjadi dasar untuk dilaksanakannya eksekusi terhadap putusan sehingga terhadap bukti-bukti tersebut tidak bisa membuktikan kalau tanah milik Pelawan masuk kedalam obyek eksekusi sebagaimana Putusan Nomor 174/Pdt.G/2016/PN.Bgr, Jo Putusan Nomor : 201/PDT/2018/PT.Bdg, Jo Putusan Nomor : 2278 K/Pdt/2019 (Bukti P- 4, P-5, P-6, dan T-1, T-2 dan T-3);

Menimbang, bahwa dalam perkara ini telah dilakukan Pemeriksaan setempat yang pada pokoknya benar tanah dan bangunan milik pelawan terletak di Perumahan Taman Griya Asri Cilebut Blok C 1 No.2 RT.001 RW.012 Desa Cilebut Barat Kecamatan Sukaraja Kabupaten Bogor, yang menurut para pihak tanah pelawan tersebut tidak masuk kedalam obyek sengketa eksekusi;

Menimbang, bahwa dari pemeriksaan Setempat tersebut tidak ada dilakukan pengukuran yang bisa menyatakan jika tanah pelawan tersebut masuk atau tidak kedalam obyek sita eksekusi hanya pernyataan dari para pihak saja yang menyatakan tanah Pelawan bukan obyek eksekusi dan

Halaman 46 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 198/Pdt.Plw/2020/PN Bgr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pemeriksaan setempat tersebut hanya memeprelihatkan bidang tanah milik Pelawan saja tanpa mengetahui Obyek sita eksekusi tersebut;

Menimbang, bahwa selain dari pada itu dalam Pemeriksaan Setempat Pelawan menyatakan bahwa tanah dan bangunan milik pelawan tidak masuk kedalam obyek sita eksekusi dimana hal tersebut juga dibenarkan oleh Para Terlawan sehingga secara tidak langsung Pelawann tidak mempunyai kepentingan dalam melakukan Perlawanan tersebut dan tidak ada hak-hak Pelawan yang dirugikan terhadap sita eksekusi tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan di atas Pelawan tidak dapat membuktikan apakah tanah dan bangunan milik pelawan benar masuk dalam obyek eksekusi berdasarkan Penetapan Sita Eksekusi Nomor 13/Pdt.Eks/2020/PN.Bgr, Jo Berita Acara Sita Eksekusi Nomor 11/Pen.Pdt/PBT/Eks/2020/PN.Cbi, dikarenakan hal tersebut masih memerlukan bukti pendukung berupa pengukuran yang dilakukan secara transparan dan berimbang dimana para pihak ikut menghadiri pengukuran tersebut dan dilakukan oleh lembaga yang kredibilitasnya memang diperuntukan untuk itu yaitu Kantor Kementerian Agraria Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan memang sudah sewajarnya dalam praktek proses eksekusi rill oleh Pengadilan maka akan melakukan pengukuran terhadap obyek yang akan di eksekusi dikarenakan hal tersebut adalah merupakan sikap kehati-hatian yang dilakukan agar jangan sampai ada kesalahan dalam melakukan eksekusi terhadap sebuah obyek perkara, yang mana hal ini juga bisa memperjelas batas-batas tanah serta luas keseluruhan obyek sengketa;

Menimbang, bahwa oleh karena Pelawan tidak dapat membuktikan bahwa tanah dan bangunan milik Pelawan tersebut masuk dalam obyek sita eksekusi sehingga berdasarkan pertimbangan-pertimbangan di atas maka pelawan tidak mempunyai kepetingan dan tidak pula secara nyata haknya pelawan dirugikan akibat dari Penetapan Sita Eksekusi Nomor 13/Pdt.Eks/2020/PN.Bgr, Jo Berita Acara Sita Eksekusi Nomor 11/Pen.Pdt/PBT/Eks/2020/PN.Cbi;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah terdapat pelanggaran dalam pelaksanaan Penetapan Sita Eksekusi Nomor 13/Pdt.Eks/2020/PN.Bgr, Jo Berita Acara Sita Eksekusi Nomor 11/Pen.Pdt/PBT/Eks/2020/PN.Cbi,?

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas bahwa dasar pelaksan Penetapan Sita Eksekusi Nomor 13/Pdt.Eks/2020/PN.Bgr, Jo Berita Acara Sita Eksekusi Nomor 11/Pen.Pdt/PBT/Eks/2020/PN.Cbi, adalah menjalankan Putusan Nomor 174/Pdt.G/2016/PN.Bgr, Jo Putusan Nomor : 201/PDT/2018/PT.Bdg, Jo Putusan Nomor 2278 K/Pdt/2019 dan prihal tetang

Halaman 47 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 198/Pdt.Plw/2020/PN Bgr

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)



apa saja yang akan dilakukan sita telah jelasan dan tegas dinyatakan dalam dalam amar putusan pengadilan tersebut;

Menimbang, bahwa terhadap proses Eksekusi berdasarkan Penetapan Sita Eksekusi Nomor 13/Pdt.Eks/2020/PN.Bgr, Jo Berita Acara Sita Eksekusi Nomor 11/Pen.Pdt/PBT/Eks/2020/PN.Cbi, tidak ada lagi yang dipermasalahkan oleh Para Pihak sehingga terhadap serangkaian proses sita eksekusi yang dilakukan oleh Pengadilan Negeri Bogor telah sesuai dengan aturan hukum yang berlaku;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan di atas ternyata Pelawan tidak dapat membuktikan dalil perlawanannya serta Pelaksananakn Sita Eksekusi berdasarkan Penetapan Sita Eksekusi Nomor 13/Pdt.Eks/2020/PN.Bgr, Jo Berita Acara Sita Eksekusi Nomor 11/Pen.Pdt/PBT/Eks/2020/PN.Cbi, telah sesuai dengan aturan hukum yang berlaku sehingga Pelawan harus dinyatakan sebagai pelawan yang tidak benar dan oleh karenanya pula Perlawanan dari Pelawan tersebut harus dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap hal-hal lainnya termasuk bukti-bukti, baik yang di ajukan oleh Pelawan maupun Para Terlawan serta Turut Terlawan, oleh karena Majelis hakim menganggap tidak memiliki relefan dengan perkara aquo, maka terhadap hal-hal/bukti-bukti tersebut harus dikesampingkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Pelawan adalah pihak yang kalah maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang besarnya sebagaimana dalam dictum putusan ini;

Memperhatikan Pasal-Pasal dari Undang-undang dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

DALAM EKSEPSI

1. Menolak eksepsi Para Terlawan untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang tidak baik;
2. Menolak gugatan dari Pelawan untuk seluruhnya;
3. Menghukum Pelawan untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.3.541.000, (tiga juta lima ratus empat puluh satu ribu rupiah)

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bogor, pada hari Jumat, tanggal 17 Desember 2021, oleh kami, Setiawati, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Daniel Mario Halashon Sigalingging, S.H., M.H. dan Mathilda Chrystina Katarina, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota putusan tersebut diucapkan dalam persidangan

Halaman 48 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 198/Pdt.Plw/2020/PN Bgr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terbuka untuk umum Pada hari Kamis 23 Desember 2021 oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Zulaikha Ayu Febriani, S.H. Panitera Pengganti, kuasa Pelawan, kuasa Terlawan I, Kuasa Terlawan II dan tanpa dihadiri oleh Terlawan III serta Turut Terlawan

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Daniel Mario Halashon Sigalingging, S.H., M.H.

Setiawati, S.H., M.H.

Mathilda Chrystina Katarina, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Zulaikha Ayu Febriani, S.H.

Perincian biaya :

1. Pendaftaran	:Rp. 30.000,00
2. Proses	:Rp. 75.000,00
3. Panggilan	:Rp.1.509.000,00
4. PNBP Panggilan	:Rp. 40.000,00
5. Pemeriksaan Setempat	:Rp.1.847.000,00
6. PNBP Pemeriksaan Setempat	:Rp. -
7. Pemberitahuan P.S. ke Kelurahan	:Rp. -
8. Sumpah	:Rp. 20.000,00
9. PNBP Pencabutan Perkara	:Rp. -
10. Redaksi	:Rp. 10.000,00
11. Materai	:Rp. 10.000,00 +
JUMLAH	Rp 3.541.000,00