



PUTUSAN
Nomor 3478 K/Pdt/2012

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

memeriksa perkara perdata dalam tingkat kasasi telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara:

ETI KOMARA, bertempat tinggal di Cigalegah Hilir Nomor 675, Desa Cilangkap Buah Dua, Kabupaten Sumedang, Jawa Barat, dalam hal ini telah memberikan kuasa kepada: M. Sianturi, SH. MM dan Indah Berlian Apriyanthi, SH., MH., Para Advokat pada Lembaga Bantuan Hukum Serikat Pers Republik Indonesia, yang beralamat di Jalan Rajawali Nomor 61, Bandung, Jawa Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20 Januari 2012;

Pemohon Kasasi dahulu Terlawan I/Pembanding;

Melawan

HARTONO TANUJAYA, beralamat di Jalan Ragunan Nomor 1 RT/RW 014/011, Kelurahan Ragunan, Kecamatan Pasar Minggu, Jakarta Selatan, dalam hal ini memberi kuasa kepada Haryono, SH, dan kawan. Para Advokat beralamat di Wisma 46 Kota BNI, Lantai 14, Ruang 1406, Jalan Jenderal Sudirman Kav. 1, Jakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 29 September 2012;

Termohon Kasasi dahulu Pelawan/Terbanding;

Dan

ISKANDAR RAIS, tidak diketahui alamatnya baik di Indonesia maupun di luar negeri;

Turut Termohon Kasasi dahulu Terlawan II/Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Termohon Kasasi dahulu Pelawan/Terbanding telah mengajukan perlawanan sekarang Pemohon Kasasi dahulu Terlawan I/Pembanding dan Turut Termohon Kasasi dahulu Terlawan II/Turut Terbanding di muka persidangan Pengadilan Negeri Bandung pada pokoknya atas dalil-dalil:

Dalam Provisi

Hal. 1 dari 12 hal. Put. No. 3478 K/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa mengingat Pelawan adalah pemegang hak yang sah atas bidang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Otto Iskandardinata Nomor 3, Kelurahan Babakan Ciamis, Kecamatan Sumur Bandung, Kota Bandung, sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 481, terdaftar atas nama Pelawan, seluas 3.020 m² (tiga ribu dua puluh meter persegi) berdasarkan Surat Ukur Nomor 00511/1983 tanggal 22 Desember 1983, yang merupakan objek eksekusi Putusan Perkara Nomor 386/Pdt.G/2010/PN Bdg., tanggal 15 Desember 2010, berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Kls.IA Bandung Nomor 40/Pdt/Eks/2011/Put/PN Bdg., Jo. Nomor 386/Pdt.G/2010/PN Bdg., tanggal 7 Juni 2011;
2. Bahwa untuk melindungi dan menjamin hak-hak Pelawan atas bidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 481 *a quo* dan menghindari kerugian yang lebih besar, maka Pelawan dengan ini memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perlawanan ini berkenan untuk:
Menangguhkan pelaksanaan sita eksekusi berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Kls.IA Bandung Nomor 40/Pdt/Eks/2011/Put/PN Bdg., Jo Nomor 386/Pdt.G/2010/PN Bdg., tanggal 7 Juni 2011, setidak-tidaknya sampai dengan dijatuhkan putusan Perlawanan ini oleh Pengadilan Negeri Kls.IA Bandung;

Dalam Pokok Perkara:

Pelawan Adalah Pelawan Yang Benar Dan Beritikad Baik Serta Tidak Terlibat Dalam Perkara Nomor 386/Pdt.G/2010/PN Bdg;

3. Bahwa Terlawan I (d/h Penggugat) telah mengajukan gugatan terhadap Terlawan II (d/h Tergugat) melalui Pengadilan Negeri Kls IA Bandung sebagaimana terdaftar dalam register Perkara Nomor 386/Pdt.G/2010/PN Bdg., dan pada tanggal 15 Desember 2010, Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara *a quo*, telah menjatuhkan putusan *verstek*, dengan amar putusan sebagai berikut:
 - 1 Menyatakan bahwa Tergugat yang telah dipanggil dengan patut untuk menghadap dipersidangan tetapi tidak pernah hadir;
 - 2 Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian dengan *Verstek*;
 - 3 Menyatakan Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 142/Pdt.G/ 2006/PN Bdg., tanggal 18 Oktober 2006 telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijesde*);
 - 4 Menyatakan Putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu secara serta merta (*uit voerbaar bij voorrad*), meskipun ada bantahan (*verzet*), banding maupun kasasi;



- 5 Menghukum Tergugat untuk menghentikan dalam waktu selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari sejak Putusan *a quo* diucapkan sebagai bentuk kegiatan komersial di atas tanah milik Penggugat yang terletak di Jalan Otto Iskandardinata Nomor 3 Kelurahan Babakan Ciamis, Kecamatan Sumur Bandung, Kota Bandung seluas 3012 m² (tiga ribu dua belas meter persegi) yaitu usaha perhotelan yang dahulu dikenal dengan Hotel Sahara sekarang menjadi Hotel Vue Palace;
- 6 Menghukum Tergugat untuk mengosongkan dan mengembalikan tanah milik Penggugat kepada Penggugat dalam keadaan baik yang terletak di Jalan Otto Iskandardinata Nomor 3 Kelurahan Babakan Ciamis, Kecamatan Sumur Bandung, Kota Bandung seluas 3012 m² (tiga ribu dua belas meter persegi) selambat-lambatnya dalam waktu 7 (tujuh) hari sejak Putusan ini diucapkan;
- 7 Menghukum Tergugat untuk tunduk dan patuh pada Putusan ini;
- 8 Menghukum Tergugat membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini yang hingga saat ini berjumlah sebesar Rp341.000,00 (tiga ratus empat puluh satu ribu rupiah);
9. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;
4. Bahwa terhadap proses dan putusan Perkara Nomor 386/Pdt.G/2010/PN Bdg., Pelawan sama sekali tidak terlibat dan tidak mengetahui, dan Pelawan baru mengetahui pada saat dilaksanakan penyitaan eksekusi atas bidang tanah hak milik Pelawan, sesuai Berita Acara Sita Eksekusi Nomor 40/Pdt/Eks/2011/Put/PN Bdg., Jo Nomor 386/Pdt.G/2010/PN Bdg., tanggal 10 Juni 2011 sebagai pelaksanaan Penetapan Nomor 40/Pdt/Eks/2011/Put/ PN Bdg., Jo. Nomor 386/Pdt.G/2010/PN Bdg tanggal 7 Juni 2011;
5. Bahwa Pelawan sangat heran mengapa dalam Gugatan Perkara Nomor 142/Pdt.G/2006/PN Bdg., yang telah diputus tanggal 18 Oktober 2006 dan Perkara Nomor 386/Pdt.G/2010/PN Bdg., yang telah diputus tanggal 15 Desember 2010, Terlawan II (d/h Tergugat) berdomisili dan beralamat di Jalan Otto Iskandardinata Nomor 3, Kelurahan Babakan Ciamis, Kecamatan Sumur Bandung, Kota Bandung?, padahal sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 481, bidang tanah *a quo* adalah milik Pelawan yang dibeli sejak tahun 2006 berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 171/2006 tanggal 22 Desember 2006, dan Terlawan II tidak pernah

Hal. 3 dari 12 hal. Put. No. 3478 K/Pdt/2012



berdomisili dialamat tersebut, selain itu sejak tahun 2004 di Jalan Otto Iskandardinata Nomor 3 telah dibangun hotel sesuai IMB Nomor 503.643/SI-1876 Disbang/2004 tanggal 15 Juli 2004 dan IMB Nomor 503.643.4/SI-2969 Disbang/2006 tanggal 18 Oktober 2006;

6. Majelis Hakim Yang Mulia, patut diduga ada rekayasa jahat dengan menggunakan proses peradilan (*abuse of court process*) untuk secara tanpa hak merebut dan menguasai bidang tanah milik Pelawan, indikasi ini semakin kuat dengan adanya putusan *verstek* terhadap Perkara Nomor 142/Pdt.G/2006/PN Bdg., dan Perkara Nomor 386/Pdt.G/2010/PN Bdg, dimana Terlawan II tidak pernah hadir dipersidangan Perkara Nomor 142/Pdt.G/2006/PN Bdg., dan Perkara Nomor 386/Pdt.G/2010/PN Bdg., karena Terlawan II memang tidak berdomisili di Jalan Otto Iskandardinata Nomor 3, Kelurahan Babakan Ciamis, Kecamatan Sumur Bandung, Kota Bandung, oleh karenanya Pelawan mencadangkan hak untuk mengajukan gugatan perdata dan melaporkan tindak pidana terhadap pihak-pihak tertentu atas dugaan rekayasa jahat tersebut;
7. Bahwa Pelawan adalah Pelawan yang benar dan beritikad baik, karena Pelawan sama sekali tidak terlibat dalam Perkara Nomor 142/Pdt.G/2006/PN Bdg., dan Nomor 386/Pdt.G/2010/PN Bdg., dan objek eksekusi Putusan Perkara Nomor 386/Pdt.G/2010/PN Bdg., adalah tanah dan bangunan terdaftar atas nama Pelawan sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 481 terletak di Jalan Otto Iskandardinata Nomor 3, Kelurahan Babakan Ciamis, Kecamatan Sumur Bandung, Kota Bandung, setempat dahulu dikenal dengan Hotel Sahara sekarang menjadi Hotel Vue Palace;

Pelawan Adalah Pemilik Yang Sah Atas Bidang Tanah Dan Bangunan Yang Terletak Di Jalan Otto Iskandardinata Nomor 3 Sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 481;

8. Bahwa yang menjadi objek eksekusi Putusan Perkara Nomor 386/Pdt.G/ 2010/PN Bdg., berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri KLS IA Bandung Nomor 40/Pdt/Eks/2011/Put/PN Bdg., Jo. Nomor 386/Pdt.G/ 2010/PN Bdg., tanggal 7 Juni 2011, adalah tanah dan bangunan milik Pelawan yang terletak di Jalan Otto Iskandardinata Nomor 3, Kelurahan Babakan Ciamis, Kecamatan Sumur Bandung, Kota Bandung, sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 481, terdaftar atas nama Pelawan, seluas 3.020 m² (tiga ribu dua puluh meter persegi) berdasarkan Surat Ukur Nomor 00511/1983 tanggal 22 Desember 1983. Sertifikat Hak Milik mana diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandung tanggal 4 Februari 2004;
9. Bahwa bidang tanah *a quo*, diperoleh Pelawan secara sah berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 171/2006 tanggal 22 Desember 2006 dibuat dihadapan Fajiah



Ryanasari Wiratmoko, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kota Bandung, dibuat antara Pelawan selaku pembeli dan Mohammad Ediwarna Widjaja dan Eksan Haryanto Widjaja selaku penjual;

10. Bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 481, terdaftar atas nama Pelawan, seluas 3.020 m² (tiga ribu dua puluh meter persegi), merupakan pengganti Sertifikat asal M.65/Desa Cicendo, akibat dari pemekaran wilayah berdasarkan SK.Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Barat Nomor 414.13/1815 Pem-Des/1981 tanggal 10 September 1981, Jo. SK Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 10/1993 tanggal 17 Juni 1993, Surat Keterangan dari Lurah Babakan Ciamis Nomor 06/UM/I/2004 tanggal 27 Januari 2004, oleh karenanya berdasarkan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, kedudukan Pelawan selaku pemegang hak Sertifikat Hak Milik Nomor 481 mendapat perlindungan hukum sebagai sebagai alat pembuktian yang kuat;
11. Bahwa selain itu, selaku pembeli yang beritikad baik Pelawan telah diberi jaminan oleh penjual sebagaimana disebutkan dalam Akta Jual Beli Nomor 171/2006 *a quo*, bahwa atas bidang tanah tersebut adalah milik penjual dan tidak ada orang lain yang turut mempunyai hak apapun, belum pernah terjual kepada siapapun;
12. Bahwa selaku pemilik tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Otto Iskandardinata Nomor 3, Kelurahan Babakan Ciamis, Kecamatan Sumur Bandung, Kota Bandung, sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 481, maka Pelawan telah mendapat kepastian dan perlindungan hukum, sesuai Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria dan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang mengatur sebagai berikut:

Pasal 19 ayat (1) UUPA:

Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah;

Pasal 32 ayat (1) PP Pendaftaran Tanah:

Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan;

Sita Eksekusi Berdasarkan Penetapan Nomor 40/Pdt/EKS/ 2011/PUT/PN Bdg., Jo. Nomor 386/Pdt.G/2010/PN Bdg., Tanggal 7 Juni 2011 Dan Berita Acara Sita Eksekusi

Hal. 5 dari 12 hal. Put. No. 3478 K/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 40/Pdt/EKS/2011/PUT/PN Bdg., Jo Nomor 386/Pdt.G/2010/PN Bdg., Tanggal 10 Juni 2011 Adalah Tidak Sah Dan Tidak Berharga;

13. Bahwa mengingat Pelawan adalah Pelawan yang benar dan beritikad baik, serta selaku pemilik yang sah atas bidang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Otto Iskandardinata Nomor 3, Kelurahan Babakan Ciamis, Kecamatan Sumur Bandung, Kota Bandung, sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 481, maka penetapan dan pelaksanaan eksekusi atas bidang tanah dan bangunan milik Pelawan berdasarkan Penetapan Nomor 40/Pdt/Eks/ 2011/Put/PN Bdg., Jo. Nomor 386/Pdt.G/2010/PN Bdg., tanggal 7 Juni 2011 dan Berita Acara Sita Eksekusi Nomor 40/Pdt/Eks/2011/Put/PN Bdg., Jo. Nomor 386/Pdt.G/2010/PN Bdg., tanggal 10 Juni 2011 adalah tidak sah dan tidak berharga;

14. Bahwa selanjutnya, Sita Eksekusi yang dilakukan Ketua Pengadilan Negeri Kls IA Bandung atas tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik Nomor 481 terdaftar atas nama Pelawan sangat merugikan Pelawan, oleh karenanya Sita Eksekusi tersebut demi kepastian hukum harus diangkat;

Permohonan Putusan Serta Merta;

15. Bahwa mengingat Perlawanan ini diajukan Pelawan berdasarkan pada fakta dan alasan hukum yang benar serta didukung dengan bukti-bukti otentik dan tidak dapat disangkal lagi kebenarannya sebagaimana disyaratkan Pasal 180 HIR, maka Pelawan mohon agar putusan dalam Perlawanan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun terdapat banding atau kasasi (*Uitvoerbaar bij voorraad*);

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Pelawan mohon kepada Pengadilan Negeri Bandung agar memberikan putusan sebagai berikut:

Dalam Provisi:

Menangguhkan pelaksanaan sita eksekusi sesuai Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Kls.IA Bandung Nomor 40/Pdt/Eks/2011/Put/PN Bdg., Jo. Nomor 386/Pdt.G/2010/PN Bdg., tanggal 7 Juni 2011, setidaknya-tidaknya sampai dengan dijatuhkan putusan Perlawanan ini oleh Pengadilan Negeri Kls.IA Bandung;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menerima dan mengabulkan Perlawanan Pelawan untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang benar dan beritikad baik;
3. Menyatakan Pelawan adalah pemilik yang sah atas bidang tanah dan bangunan terletak di Jalan Otto Iskandardinata Nomor 3, Kelurahan Babakan Ciamis, Kecamatan Sumur Bandung, Kota Bandung, Jawa Barat, sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 481, terdaftar atas nama Pelawan, seluas 3.020 m² berdasarkan Surat Ukur



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 00511/1983 tanggal 22 Desember 1983. Sertifikat Hak Milik mana diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandung tanggal 4 Februari 2004;

4. Menyatakan Putusan Perkara Nomor 142/Pdt.G/2006/PN Bdg., tanggal 18 Oktober 2006 dan Perkara Nomor 386/Pdt.G/2010/PN Bdg., tanggal 15 Desember 2010 tidak mempunyai kekuatan hukum (*non executable*) terhadap Pelawan;
5. Menyatakan tidak sah dan tidak berharga Sita Eksekusi sebidang tanah yang terletak di Jalan Otto Iskandardinata Nomor 3, Kelurahan Babakan Ciamis, Kecamatan Sumur Bandung, Kota Bandung, seluas 3012 m² (tiga ribu dua belas meter persegi) setempat dahulu dikenal dengan Hotel Sahara sekarang menjadi Hotel Vue Palace, berdasarkan Penetapan Nomor 40/Pdt/Eks/2011/Put/PN Bdg., Jo Nomor 386/Pdt.G/2010/PN Bdg., tanggal 7 Juni 2011 dan Berita Acara Berita Acara Sita Eksekusi Nomor 40/Pdt/Eks/ 2011/Put/PN Bdg., Jo. Nomor 386/Pdt.G/2010/PN Bdg., tanggal 10 Juni 2011, dan karenanya Sita Eksekusi tersebut harus diangkat/dicabut;
6. Menyatakan bahwa putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun terdapat banding dan kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);
7. Menghukum Terlawan I dan Terlawan II membayar biaya perkara;

Atau

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara Perlawanan ini berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Terlawan I mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

- 1 Bahwa Perlawanan yang diajukan oleh Pelawan sangat tidak beralasan dan terkesan mengada-ada, karena Terlawan I secara hukum sudah dinyatakan Pemilik Sah Tanah Hak *Eigendom Verponding* 565, seluas 3021 M² (tiga ribu dua puluh satu meter persegi), yang terletak di Jalan Otto Iskandardinata Nomor 03, Kelurahan Babakan Ciamis, Kecamatan Sumur Bandung, Kota Bandung sesuai dengan Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 142/ Pdt.G/2006 PN Bdg, tanggal 18 Oktober 2006 yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*), sehingga alasan Pelawan yang menyatakan dirinya sebagai Pemilik tanah dan bangunan *A quo*, karena memiliki Sertipikat Hak Milik Nomor 481 yang terdaftar atas nama Pelawan, seluas kurang lebih 3020 m²,

Hal. 7 dari 12 hal. Put. No. 3478 K/Pdt/2012



berdasarkan Surat Ukur Nomor 00511/1983 tanggal 22 Desember 1983 adalah Tidak Benar Dan Tidak Beralasan;

- 2 Bahwa Terlawan I tetap memohon Ketua Pengadilan Negeri Kls IA Bandung segera melaksanakan Sita Eksekusi sesuai dengan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Kls IA Bandung Nomor 40/Pdt/Eks /2011/Put/PN Bdg. Jo. Nomor 386/Pdt.G/2010/PN Bdg., tanggal 7 Juni 2011, karena tenggang waktu Pelawan untuk mengajukan Upaya Hukum Perlawanan telah lewat waktu 14 (empat belas) hari, sejak diumumkannya Putusan Nomor 386/Pdt.G/2010/PN Bdg., tanggal 15 Desember 2010 Jo. Nomor 142/Pdt.G/2006/PN Bdg, tanggal 18 Oktober 2006, sehingga telah jelas dan nyata Perlawanan harus dinyatakan tidak dapat diterima karena telah melewati jangka waktu sebagaimana yang dimaksud dalam ketentuan pasal 129 HIR/153 Rbg;
- 3 Bahwa Surat Perlawanan yang diajukan Pelawan kurang pihak karena Mohammad Ediwarna Widjaja dan Eksan Haryanto Widjaja tidak dimasukan sebagai Pihak dalam Perlawanan *A quo*, padahal Pelawan sendiri yang mendalilkan bahwa ia membeli tanah *A quo* dari Mohammad Ediwarna Widjaja dan Eksan Haryanto Widjaja;

Oleh karenanya berdasarkan alasan-alasan yang telah diuraikan diatas, maka Permohonan Provisi Pelawan haruslah ditolak secara hukum atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Bandung telah memberikan Putusan Nomor 295/Pdt.G/2011/PN Bdg., tanggal 12 Januari 2012 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Provisi:

- Menolak permohonan Provisi dari Pelawan;

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Terlawan I seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

- 1 Mengabulkan gugatan/perlawanan Pelawan untuk sebagian;
- 2 Menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang benar dan beritikad baik;
- 3 Menyatakan Pelawan adalah pemilik yang sah atas bidang tanah dan bangunan terletak di Jalan Otto Iskandardinata Nomor 3 Kelurahan Babakan Ciamis, Kecamatan Sumur Bandung, Kota Bandung Jawa Barat sesuai dengan Sertifikat



Hak Milik Nomor 481, terdaftar atas nama Pelawan, seluas 3.020 m² berdasarkan surat ukur Nomor 00511/1983 tanggal 22 Desember 1983;

4 Menyatakan putusan perkara Nomor 142/Pdt.G/2006/PN Bdg., tanggal 18 Oktober 2006 dan putusan perkara Nomor 386/Pdt.G/2010/PN Bdg., tanggal 15 Desember 2010 tidak mempunyai kekuatan hukum (*non executable*) terhadap Pelawan;

5 Menyatakan tidak sah dan tidak berharga Sita Eksekusi sebidang tanah yang terletak di Jalan Otto Iskandardinata Nomor 3 Kelurahan Babakan Ciamis, Kecamatan Sumur Bandung, Kota Bandung Jawa Barat sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 481, terdaftar atas nama Pelawan, seluas 3.012 m² (tiga ribu dua belas meter persegi) setempat dahulu dikenal dengan Hotel Sahara sekarang menjadi Hotel Vue Palace berdasarkan Penetapan Nomor 40/Pdt/Eks/2011/Put/PN Bdg., Jo. Nomor 386/Pdt.G/2010/PN Bdg., tanggal 7 Juni 2011 dan Berita Acara Berita Acara Sita Eksekusi Nomor 40/Pdt/Eks/2011/Put/PN Bdg Jo. Nomor 386/Pdt.G/2010/ PN Bdg., tanggal 10 Juni 2011 dan karenanya Sita Eksekusi Tersebut harus diangkat/dicabut;

6 Menghukum Terlawan I dan Terlawan II untuk membayar biaya perkara sebesar Rp5.766.000,00 (lima juta tujuh ratus enam puluh enam ribu rupiah);

7 Menolak gugatan/perlawanan Pelawan untuk selebihnya;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Terlawan I/ Pembanding putusan Pengadilan Negeri Bandung tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Bandung dengan Putusan Nomor 223/PDT/2012/PT BDG, tanggal 11 Juli 2012 dengan amar sebagai berikut:

1 Menerima permohonan banding dari Kuasa Hukum Pembanding, semula Terlawan I tersebut;

2 menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Bandung, tanggal 12 Januari 2012, Nomor 295/Pdt.G/2011/PN Bdg., yang dimohonkan banding tersebut;

3 Menghukum Pembanding, semula Terlawan I untuk membayar ongkos perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Terlawan I/Pembanding pada tanggal 31 Agustus 2012 kemudian terhadapnya oleh Terlawan I/ Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20 Januari 2012 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 11 September 2012 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 63/Pdt/KS/2012/PN Bdg.,

Hal. 9 dari 12 hal. Put. No. 3478 K/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 11 September 2012 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Bandung, permohonan tersebut disertai dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 11 September 2012 itu juga;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi dahulu Terlawan I/ Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada:

- 1 Termohon Kasasi dahulu Pelawan/Terbanding pada tanggal 25 September 2012;
- 2 Turut Termohon Kasasi dahulu Terlawan II/Turut Terbanding pada tanggal 26 September 2012;

Bahwa kemudian Termohon Kasasi dahulu Pelawan/Terbanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bandung pada tanggal 2 Oktober 2012;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi dahulu Terlawan I/Pembanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

Bahwa Pengadilan Tinggi Jawa Barat telah salah dalam menerapkan hukum dalam perkara ini, dengan alasan:

- 1 Karena tenggang waktu Termohon Kasasi dahulu Pelawan untuk mengajukan Upaya Hukum Perlawanan telah lewat waktu 14 (empat belas) hari, sejak diumumkannya Putusan Nomor 386/Pdt.G/2010/PN Bdg., tanggal 15 Desember 2010 Jo. Nomor 142/Pdt.G/2006/PN Bdg., tanggal 18 Oktober 2006, sehingga telah jelas dan nyata Perlawanan harus dinyatakan tidak dapat diterima karena telah melewati jangka waktu sebagaimana yang dimaksud dalam ketentuan Pasal 129 HI/153 Rbg;
- 2 Karena telah jelas dan nyata Pemohon Kasasi adalah pemilik tanah Hak *Eigendom Verponding* 565, seluas 3021 m², yang terletak di Jalan Otto Iskandardinata Nomor 03, Kelurahan Babakan Ciamis, Kecamatan Sumur Bandung, Kota Bandung sesuai dengan Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 142/Pdt.G/2006/PN Bdg., tanggal 18 Oktober 2006 yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*), sehingga hal ini tidak dapat diingkari kebenarannya oleh Pihak manapun juga;



3 karena dalam Surat Perlawanan yang diajukan Termohon Kasasi/Pelawan tidak menarik Mohammad Ediwarna Widjaja dan Eksan Haryanto Widjaja sebagai Pihak dalam Perlawanan *A quo*, padahal Termohon Kasasi/ Pelawan sendiri yang mendalilkan bahwa ia membeli tanah *A quo* dari Mohammad Ediwarna Widjaja dan Eksan Haryanto Widjaja, maka telah jelas dan nyata seharusnya oleh Majelis hakim Pengadilan Negeri Bandung perkara perlawanan *a quo* dalam pertimbangan hukumnya harus dinyatakan tidak dapat diterima dengan alasan kurang pihak. Namun ternyata malah dikabulkan dan diperkuat oleh majelis hakim Pengadilan Tinggi maka ini adalah suatu bentuk kekeliruan hakim yang nyata;

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan tersebut Mahkamah Agung berpendapat:

Bahwa permohonan kasasi yang diajukan Terlawan I menurut Majelis Kasasi tidak dapat dibenarkan, karena *Judex Facti* (Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi) tidak salah dalam menerapkan hukum terutama hukum pembuktian;

Bahwa terbukti objek sengketa/objek eksekusi yaitu tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Otto Iskandar Dinata Nomor 3 Kalurahan Babakan Ciamis, Kecamatan Sumur Bandung Kota Bandung dalam perkara semula Nomor 386/Pdt.G/2010/PN Bdg., Jo. Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bandung Nomor 40/Pdt/Eks/2011/Put/PN Bdg., adalah benar "milik Pelawan" sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 481, oleh karena itu pertimbangan dan putusan Pengadilan Negeri/Pengadilan Tinggi diambil-alih menjadi pertimbangan Mahkamah Agung;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi ETI KOMARA tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak dan Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

Memperhatikan Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

Hal. 11 dari 12 hal. Put. No. 3478 K/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1 Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **ETI KOMARA** tersebut;
- 2 Menghukum Pemohon Kasasi dahulu Terlawan I/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Jum'at tanggal 28 Februari 2014** oleh Soltoni Mohdally, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H., dan H. Djafni Djamal, S.H., M.H., Hakim-hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum **pada hari itu juga** oleh Ketua Majelis dengan dihadiri para anggota tersebut dan dibantu oleh Enny Indriyastuti, S.H., M.Hum., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

t.t.d

Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H.

t.t.d

H. Djafni Djamal, S.H., M.H.

Ketua Majelis,

t.t.d

Soltoni Mohdally, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

t.t.d

Enny Indriyastuti, S.H., M.Hum.

Biaya-biaya Kasasi:

1. M e t e r a i.....	Rp 6.000,00
2. R e d a k s i.....	Rp 5.000,00
3. Administrasi kasasi.....	<u>Rp489.000,00</u>
Jumlah	Rp500.000,00

Untuk Salinan

Mahkamah Agung R.I

a.n. Panitera

Panitera Muda Perdata

Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, SH., MH.

NIP. 19610313 198803 1 003