



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## P U T U S A N Nomor 2458 K/Pdt/2013

### DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA MAHKAMAH AGUNG

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

1. **HJ. LELY YULIAH**, bertempat tinggal di Jalan Cipaku Indah I Nomor 248 H, RT.03 RW.01, Kelurahan Ledeng, Kecamatan Cidadap, Kota Bandung;
2. **MOCHAMAD ICHWAN**, bertempat tinggal di Komplek Griya Bandung Asri Blok E.6 Nomor 38, RT.02 RW.08, Desa Buahbatu Kecamatan Bojongsoang, Kabupaten Bandung;
3. **DJUNDJUN SUWANDANA**, bertempat tinggal di Taman Raflesia Nomor OB RT.14 RW.07, Kelurahan Sukapura Kecamatan Kiaracondong, Kota Bandung;
4. **LIA DAHLIA**, bertempat tinggal di Komplek Griya Bandung Asri Blok F.18/12C RT.07 RW.08 Desa Buahbatu Kecamatan Bojongsoang, Kabupaten Bandung;
5. **ERWIN SETIAWAN**, bertempat tinggal di Jalan Cipaku Indah I Nomor 248 H RT.03 RW.01, Kelurahan Ledeng Kecamatan Cidadap, Kota Bandung;
6. **DEVI YULIASTUTI**, bertempat tinggal di Komplek Griya Bandung Asri Blok F-I Nomor 3A, RT.02 RW.08, Desa Buahbatu, Kecamatan Bojongsoang, Kabupaten Bandung;
7. **HJ . AMELIA AGUSTINA**, bertempat tinggal di Jalan Cipaku Indah I Nomor 248 H RT.03 RW.01, Kelurahan Ledeng Kecamatan Cidadap, Kota Bandung, semuanya adalah ahliwaris almarhum H. Dadang Basri (Dadang Basri), dalam hal ini memberi kuasa Dede Sumanta. SH., dan kawan-kawan, Para Advokat berkantor di Graha DSR. Jalan Cempaka Nomor 10, Perumahan Leuwigajah Permai Cimahi Selatan, Kota Cimahi atau Graha Pasim, Jalan Terusan Pasteur

Hal. 1 dari 21 hal. Put. Nomor 2458 K/Pdt/2013



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(Jalan Dr. Djundjuran) Nomor 167 Kota Bandung,  
berdasarkan Surat Kuasa Khusus terlanggal 20 Juli 2011;

Para Pemohon Kasasi dahulu Para Pembantah/Para Pembanding;

m e l a w a n

1. **PT. BANK PAN INDONESIA Tbk**, berkedudukan di Jalan Banceuy Nomor 8-10, Kota Bandung;
2. **H. AHMAD SUHENDAR MAHDI** dan **NY. ELLY WILIYANTI HIDAYAT**, suami isteri, bertempat tinggal di Jalan Sido Mulyo Nomor 5 RT.003 RW.007 Sukaluyu, Kota Bandung;
3. **IR. R. HARDJITO HAKNYO SOEBROTO, MBA.** Dan **NY. Rr. SULISTYOWATI**, suami isteri, bertempat tinggal di Jalan Cijaura Girang Nomor 10 RT.01 RW.02, Kelurahan Sekejati Kecamatan Margacinta, Kota Bandung;

Para Termohon Kasasi dahulu Para Terbantah/Para Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Para Pemohon Kasasi dahulu sebagai Para Pembantah telah mengajukan bantahan terhadap sekarang Para Termohon Kasasi dahulu sebagai Para Terbantah di muka persidangan Pengadilan Negeri Bandung pada pokoknya atas dalil-dalil:

- 1 Bahwa, Para Pembantah adalah akhliwaris almarhum Bapak H. Dadang Basri (Dadang Basri), yaitu sebagaimana yang ternyata dari Surat Keterangan Ahli Waris Nomor 474.3/35/2007-Cid yang diterbitkan oleh Walikota Bandung, Camat Cidadap tertanggal 26 Juni 2007 (*vide*: Bukti P-1);
- 2 Bahwa, Para Pembantah selaku akhliwaris almarhum Bapak H. Dadang Basri (Dadang Basri) tersebut berhak mewarisi atas harta kekayaan peninggalan Almarhum, yaitu antara lain adalah berupa:  
"Sebidang Tanah yang tercantum dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 103/Kelurahan Ledeng, yang ternyata telah beralih dan menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 265/Kelurahan Ledeng, yang terletak di Provinsi Jawa Barat, Kota Bandung, Wilayah Cibeunying, Kecamatan Cidadap, Kelurahan Ledeng, seluas semula 888 m<sup>2</sup> dan menjadi 696 m<sup>2</sup>, berikut bangunan dan segala sesuatu yang berada dan berdiri di atas tanah tersebut dan beserta perubahan dan penambahannya, yang setempat dikenal sebagai Jalan Cipaku Indah I Nomor 248 H, Kota Bandung";



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Yang untuk selanjutnya mohon disebut sebagai objek bantahan dalam perkara bantahan ini; (*vide*: Bukti P-2 dan Bukti P-3);

- 3 Bahwa, Objek Bantahan tersebut diatas semula adalah tercantum dan tercatat di dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 399/Kec. Cidadap Sertifikat tanggal 27-10-1978 Gambar Situasi tanggal 02-03-1978 seluas 888 m<sup>2</sup> atas nama pemegang hak: Perum Perhutani, Hak Guna Bangunan Nomor 399/Kec.Cidadap tersebut berakhir tanggal 22-09-1998;

Bahwa, Berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Madya Bandung Nomor 550.2/30/HGB/KP/1999 tanggal 23-8-1999 maka telah diterbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 103/Kel.Ledeng Sertifikat tanggal 16 Februari 2000 Gambar Situasi tanggal 27-10-1978 Nomor 2108/1978 seluas 888 m<sup>2</sup> atas nama pemegang hak, Perum Perhutani (Perusahaan Umum Kehutanan Negara), Hak Guna Bangunan Nomor 103/Kel.Ledeng tersebut akan berakhir tanggal 6-2-2020;

Bahwa, selanjutnya berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 75/2000 tanggal 8 Mei 2000 Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 103/Kel.Ledeng telah beralih dan menjadi atas nama pemegang hak Ir. R. Hardjito Haknyo Soebroto, MBA./Terbantah III; (*vide*: Bukti P-4);

- 4 Bahwa, atas dasar kesepakatan antara almarhum H. Dadang Basri.Para Pembantah dengan Terbantah III, maka almarhum H. Dadang Basri telah melakukan pengurusan/menguruskan surat-surat atas tanah tersebut dari yang semula tercatat dan tercantum dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 399/Kec.Cidadap atas nama Perum Perhutani, kemudian menjadi tercatat dan tercantum serta menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 103/Kel.Ledeng atas nama Ir. R. Hardjito Haknyosoebroto MBA./Terbantah III, termasuk biaya-biaya telah dikeluarkan oleh almarhum H. Dadang Basri, di mana almarhum telah mengeluarkan biaya lebih kurang Rp230.000.000,00 (dua ratus tiga puluh juta rupiah);

Hal tersebut dilakukan almarhum H. Dadang Basri karena dijanjikan oleh Terbantah III yaitu apabila telah selesai surat-surat rumah dan tanah tersebut akan dijual dan hasil dibagi antara Terbantah III dengan almarhum H. Dadang Basri, sehingga selanjutnya setelah surat-surat dapat diselesaikan dan telah menjadi atas nama Ir. R. Hardjito Haknyosoebroto, MBA./Terbantah III, maka almarhum H. Dadang Basri telah pula mengiklankan beberapa kali tanah dan rumah untuk dijual yaitu ditawarkan dengan harga Rp600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah) sesuai dengan

Hal. 3 dari 21 hal. Put. Nomor 2458 K/Pdt/2013

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

permintaan Terbantah III, di mana biaya iklan, biaya membersihkan tanah dan rumah adalah dikeluarkan oleh almarhum H. Dadang Basri;

- 5 Bahwa, oleh karena telah beberapa kali diiklankan belum saja laku terjual dan juga hanya ada yang menawar berkisar Rp300.000.000,00 Rp400.000.000,00 sedangkan Terbantah III tetap menghendaki dijual dengan harga Rp600.000.000,00 bahkan lebih, maka selanjutnya Terbantah III menawarkan dan meminta agar tanah dan rumah cipaku tersebut dibeli saja oleh almarhum H. Dadang Basri dengan harga Rp600.000.000,00 yang kemudian berubah menjadi Rp750.000.000,00 yang kemudian berubah lagi menjadi Rp800.000.000,00; Dikurangi biaya-biaya yang telah dikeluarkan almarhum H. Dadang Basri dan untuk itu diberikan waktu satu tahun untuk pelunasan yang apabila dalam satu tahun belum bisa melunasi maka harga naik lagi menjadi Rp800.000.000,00;
- 6 Bahwa, atas hal tersebut maka almarhum H. Dadang Basri dan Keluarga/ Para Pembantah bersedia dan menyetujui permintaan Terbantah III tersebut, maka selanjutnya almarhum H. Dadang Basri telah membayar untuk pembelian harga tanah dan rumah tersebut kepada Terbantah III yaitu dengan rincian sebagai berikut:

1. Pembayaran I	Rp 40.000.000,00
2. Pembayaran II	Rp 40.000.000,00
3. Pembayaran III tanggal 24 Maret 2000	Rp 70.000.000,00
4. Pembayaran IV tanggal 30 Maret 2000	Rp 40.000.000,00
5. Pembayaran V tanggal 11 April 2000	Rp 15.000.000,00
6. Pembayaran VI tanggal 13 April 2000	Rp 45.000.000,00
7. Pembayaran VII tanggal 13 Juli 2000	Rp 5.000.000,00
8. Pembayaran VIII tanggal 9 Agustus 2000	Rp 5.000.000,00
9. Pembayaran IX tanggal 11 Agustus 2000	Rp 2.000.000,00
10. Pembayaran X tanggal 20 September 2000	Rp 12.000.000,00
11. Pembayaran XI tanggal 17 Oktober 2000	Rp 4.500.000,00
12. Pembayaran XII tanggal 18 Oktober 2000	Rp 5.500.000,00
13. Pembayaran XIII tanggal 19 Oktober 2000	Rp 5.000.000,00
14. Pembayaran XIV tanggal 13 November 2000	Rp 2.000.000,00
15. Pembayaran XV tanggal 27 Maret 2001	Rp 2.000.000,00
16. Pembayaran XVI tanggal 19 April 2001	Rp 2.000.000,00
17. Pembayaran XVII Menjelang Hari Raya Idul Fitri/Lebaran Tahun 2002	Rp 25.000.000,00
18. Pembayaran XVIII tanggal 16 Mei 2002	Rp 50.000.000,00



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

19. Pembayaran XIX tanggal 26 Mei 2003	Rp 50.000.000,00
20. Pembayaran XX September 2003	Rp 50.000.000,00
Jumlah Pembayaran I sampai dengan XX	Rp490.000.000,00

(vide: Bukti P-V, Bukti P-VI, Bukti P-VII dan Bukti P-VIII);

Biaya-biaya yang telah dikeluarkan almarhum H. Dadang Basri dalam rangka menguruskan surat-surat tanah dan rumah tersebut, sehingga menjadi tercantum dan diterbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 103/Kelurahan Ledeng atas nama pemegang hak Ir. R. Hardjito Haknyo-soebroto, MBA., Perpanjangan Hak Guna Bangunan dan Pembayaran Pembayarannya yang seluruhnya berjumlah Rp230.000.000,00 (dua ratus tiga puluh juta rupiah);

Sehingga jumlah uang seluruhnya yang telah dikeluarkan almarhum H. Dadang Basri untuk kepentingan Terbantah III ditambah dengan pembayaran-pembayaran harga tanah dan bangunan tersebut adalah berjumlah Rp490.000.000,00 + Rp230.000.000,00 = Rp720.000.000,00 (tujuh ratus dua puluh juta rupiah), sehingga apabila harga tanah dan bangunan tersebut adalah Rp800.000.000,00 (delapan ratus juta rupiah), maka sisanya/kekurangannya adalah Rp800.000.000,00 - Rp720.000.000,00 = Rp.80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah);

7. Bahwa, akan tetapi pada waktu adanya perkara perdata gugatan pada Pengadilan Negeri Kelas I.A. Bandung Nomor 291/Pdt.G/2006/PN.Bdg. antara:

Ir. R. Hardjito Haknyo Soebroto, MBA - Penggugat;

melawan:

1. Ny.Hj.Lely Yuliah - Tergugat I;
2. H.Ahmad Suhendar Mahdi - Tergugat II;
3. H.Masri Husen,SH. - Tergugat III;
4. H.Toto Rustana,SH. - Tergugat IV;
5. Rika Indrawaty,SH. - Tergugat V;
6. Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandung - Tergugat VI;
7. PT. Bank Pan Indonesia Tbk. - Tergugat VII;

Di mana dalam acara mediasi, Penggugat mengakui dan mengatakan kalau dibelinya oleh keluarga almarhum H.Dadang Basri diberikan harga khusus yaitu Rp1.100.000.000,00 (satu miliar seratus juta rupiah), sehingga apabila diperhitungkan dengan uang yang telah masuk dan pembayaran—pembayarannya sebagaimana tersebut diatas, maka Rp1.100.000.000,00 - Rp720.000.000,00 = Rp380.000.000,00 (tiga ratus delapan puluh juta rupiah);

8. Bahwa, pada Tanggal 30 Desember 2005 telah dibuat surat penyerahan sebidang tanah dan bangunan yang berdiri diatasnya, dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan

Hal. 5 dari 21 hal. Put. Nomor 2458 K/Pdt/2013





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

(HGB) Nomor 103/Ledeng, dengan luas kurang lebih 888 m<sup>2</sup>; yang ditandatangani oleh Pihak Pertama Ir.R.Hardjito H.S. MBA. dan Rr. Sulistyowati (Terbantah III) dan Pihak Kedua: Hj. Lely Yuliah dan Moch.Ichwan (Pembantah I dan II) (*vide*: Bukti P-9 dan Bukti P-10);

- 9 Bahwa, akan tetapi dalam kenyataannya dengan tanpa sepengetahuan almarhum H. Dadang Basri dan juga Para Pembantah, telah dibuat akta Jual Beli, yaitu antara Terbantah II sebagai pembeli dengan Terbantah III sebagai penjual, sebagaimana Akta Jual Beli tanggal 13 Juli 2004 Nomor 506/2004 yang dibuat oleh H. Toto Rustana, SH. dan kemudian Sertifikat Hak Bunan Bangunan Nomor 103/Kel.Ledeng tersebut beralih menjadi atas nama pemegang hak Terbantah II, selanjutnya terjadi penggantian Sertifikat Hak Bunan Bangunan Nomor 103/Kel. Ledeng, menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 265/Kel. Ledeng atas nama pemegang hak Terbantah II tersebut;
- 10 Bahwa, selanjutnya Sertifikat Hak Bunan Bangunan Nomor 265/Kel.Ledeng tersebut oleh Terbantah II tersebut telah pula dijaminan kepada Terbantah I sebagaimana yang ternyata dari:
  - Akta Persetujuan Kredit tanggal 16 September 2004 Nomor 12 yang dibuat di hadapan dan oleh Rika Indrawaty, SH. Notaris di Bandung;
  - Akta Pemberian Hak Tanggungan tanggal 16 September 2004 Nomor 207/2004 yang dibuat di hadapan dan oleh Rika Indrawaty, SH. Notaris di Bandung ;
  - Sertifikat Hak Tanggungan tanggal 29 September 2004 Nomor 6236/2004 peringkat pertama diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Bandung ;
  - Akta pemberian Hak Tanggungan tanggal 31 Januari 2005 Nomor 14/ 2005 dibuat di hadapan dan oleh Rika Indrawaty, SH. Notaris di Bandung;
  - Sertifikat Hak Tanggungan tanggal 11 Februari 2005 Nomor 865/2005 peringkat kedua yang diterbitkan Kantor Pertanahan Kota Bandung;
  - Akta Penyerahan Hak Sebagai Pembayaran Hutang tanggal 21 Desember 2005 Nomor 17 yang dibuat di hadapan dan oleh Rika Indrawaty, SH. Notaris di Bandung;
  - Akta Surat Kuasa tanggal 21 Desember 2005 Nomor 18 yang dibuat di hadapan dan oleh Rika Indrawaty, SH. Notaris di Bandung;

Hal tersebut diketahui Para Pembantah setelah ada gugatan dalam perkara perdata di Pengadilan Negeri Kelas I.A. Bandung Nomor 291/Pdt/B/2006/ PN.Bdg. tersebut,



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

di mana Pengadilan Negeri Kelas I.A. Bandung pada tanggal 17 September 2007, telah memutuskan yaitu yang amar putusannya berbunyi:

Mengadili :

Dalam Eksepsi:

- \* Menolak Eksepsi dari Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat VI dan Tergugat VII;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menyatakan gugatan Penggugat: Ir. R. Hardjito Haknyo Soebroto, MBA. tidak dapat diterima;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp2.890.000,00 (dua juta delapan ratus sembilan puluh ribu rupiah);

Di mana Pihak Penggugat (Terbantah III) tidak mengajukan Banding;

(*vide*: Bukti P-11);

- 11 Bahwa, atas hal tersebut telah pula terjadi Laporan Polisi pada Kepolisian Negara R.I. Daerah Jawa Barat Nomor.Pol. LP/428/X1/2007/Satgas Ops tertanggal 13 November 2007 atas nama Pelapor: Ir. R. Hardjito H. Soebroto, MBA., dalam perkara tindak pidana pemalsuan tanda tangan dalam Akta Kuasa Nomor 1 tanggal 1 November 2003 dan Akta Jual Beli Nomor 516/2004 tanggal 13 Juli 2004; (*vide*: Bukti P-12);
- 12 Bahwa, telah ternyata pula antara Terbantah II dengan Terbantah III telah terjadi konspirasi dan atau kerjasama dimana Terbantah II dengan Terbantah III selain melakukan perbuatan-perbuatan sebagaimana telah diuraikan diatas, telah pula membuat Surat Kesepakatan tertanggal 15 Desember 2009 yang ditandatangani oleh H. Ahmad Suhendar Mahdi (Terbantah II) dan Hardjito H.Subroto (Terbantah III) dan pula telah dibuat Surat Pencabutan Laporan Polisi Nomor LP/428/XI/2007/Satga Ops;  
(*vide*: Bukti P-13 dan Bukti P-14);
- 13 Bahwa, dengan demikian maka telah terbukti bahwa sejak semula antara Terbantah II dengan Terbantah III telah terjadi kerjasama yang berakibat merugikan terhadap Para Pembantah, yaitu terbukti dengan pura-pura diajukan gugatan di Pengadilan Negeri Kelas I.A. Bandung Nomor 291/Pdt/G/2006/PN.Bdg. dan setelah diputus tidak mengajukan upaya hukum banding; Kemudian telah diajukan Laporan Polisi Nomor Pol LP/428/XI/2007/Satga Ops tertanggal 13 November 2007 atas nama Pelapor: Ir. R.Hardjito H.Soebroto, MBA.(Terbantah III); Namun selanjutnya Laporan Polisi tersebut dicabut pula oleh Terbantah III;

Hal. 7 dari 21 hal. Put. Nomor 2458 K/Pdt/2013



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 14 Bahwa, selanjutnya Terbantah II dan Terbantah III telah pula membiarkan perkara perdata eksekusi Pengadilan Negeri Kelas I.A. Bandung Nomor 92/Pdt/Eks/2009/HT/PN.Bdg. tersebut berjalan, dimana Terbantah II dan Terbantah III sama sekali tidak pernah berupaya untuk mengajukan upaya hukum, bahkan seolah-olah membiarkan terhadap pelaksanaan lelang yang akan dilaksanakan pada tanggal 28 Juli 2011 tersebut ; (*vide*: Bukti P-15);
- 15 Bahwa, apabila diperhatikan dengan seksama, maka perbuatan yang dilakukan oleh Terbantah II, Terbantah III dan Terbantah I memang terlihat adanya kerjasama yang tidak baik yaitu kerjasama yang berakibat merugikan terhadap Para Pembantah, dimana pada saat Terbantah I akan memberikan kredit tentunya terlebih dahulu akan melakukan survey terhadap objek yang akan dijamin dan apabila Survey tersebut dilakukan dengan secara benar maka tentunya pula akan diketahui oleh Terbantah I adanya Penghuni atas objek yang akan dijadikan jaminan kredit oleh Terbantah II tersebut serta seharusnya menanyakan kepada penghuni milik siapa objek tersebut dan atas dasar apa menghuni objek tersebut;
- 16 Bahwa, pula setelah ada Perkara Perdata Pengadilan Negeri Kelas I.A. Bandung Nomor 291/Pdt/G/2006/PN.Bdg. dan pula perkara pada Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor 61/G/2006/PTUN.Bdg. yaitu dimana telah dilaksanakan persidangan setempat, di mana telah jelas dan nyata bahwa kebenaran dan keabsahan dari pada isi Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 265/Kelurahan Ledeng atas nama pemegang hak H. Achmad Suhendar Mahdi /Terbantah II tersebut jelas dan nyata telah diragukan, namun ternyata pihak Terbantah I tidak pernah mempersoalkan lebih lanjut hal tersebut;
- 17 Bahwa, oleh karena Para Pembantah selain penghuni yang menempati objek sengketa dan atau objek eksekusi di dalam perkara perdata Eksekusi Pengadilan Negeri Kelas I.A. Nomor 92/Pdt/Eks/2009/HT/PN.Bdg. adalah pula sebagai pihak pemilik dimana pembayaran harga pembelian objek tersebut telah hampir lunas sebagaimana telah Para Pembantah uraikan di atas, sehingga Para Pembantah adalah sangat berkeberatan dan pula menolak terhadap perkara perdata eksekusi tersebut karenanya diajukan gugatan perlawanan/bantahan di dalam perkara ini untuk adanya kepastian hukum hal tersebut;
- 18 Bahwa, pula diajukannya gugatan perlawanan/bantahan dalam perkara ini adalah untuk adanya kepastian hukum, dimana almarhum H. Dadang Basri dan Para Pembantah adalah pembeli dan penghuni beritikad baik yang patut





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mendapatkan perlindungan hukum dan undang-undang dimana telah melakukan pembayaran-pembayaran atas harga tanah dan bangunan objek sengketa/objek eksekusi kepada Terbantah III dalam nilai yang cukup besar dan bahkan hampir lunas, sedangkan Para Terbantah telah terbukti secara bersama-sama dan atau tanggung renteng telah melakukan perbuatan-perbuatan melawan hukum yang berakibat merugikan Para Pembantah;

- 19 Bahwa, oleh karenanya maka adalah beralasan dan berdasar hukum Para Pembantah untuk mengajukan tuntutan provisi, yaitu agar hal pelaksanaan lelang eksekusi dan atau pelaksanaan eksekusi lebih lanjut di dalam perkara perdata eksekusi Pengadilan Negeri Kelas I.A Bandung Nomor 92/Pdt/Eks/2009/HT/PN.Bdg. yang diajukan bantahan tersebut dalam perkara ini untuk ditangguhkan dan atau ditunda sampai perkara perdata perlawanan/bantahan di dalam perkara ini diputus dan mempunyai kekuatan hukum tetap dan pasti;
- 20 Bahwa, untuk selanjutnya maka beralasan dan berdasarkan hukum terhadap perlawanan/bantahan Para Pembantah tersebut di dalam perkara ini diterima dan dikabulkan serta Para Pembantah untuk dinyatakan sebagai Para Pembantah yang baik, benar dan jujur;

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Para Pembantah mohon kepada Penbadilan Negeri Kelas I.A. Bandung supaya memberi putusan sebagai berikut:

Primair:

Dalam Provisi:

- Menerima dan mengabulkan tuntutan provisi Para Pembantah;
- Menangguhkan dan atau menunda pelaksanaan eksekusi lelang dan atau pelaksanaan eksekusi lebih lanjut didalam perkara perdata eksekusi Pengadilan Negeri Kelas I.A. Bandung Nomor 92/Pdt/Eks/2009/HT/PN.Bdg. yang telah diajukan perlawanan/bantahan dalam perkara ini diputus dan mempunyai kekuatan hukum tetap dan pasti;

Dalam Pokok Perkara:

- Menerima dan mengabulkan perlawanan/bantahan Para Pembantah;
- Menyatakan dan menetapkan Para Pembantah adalah Para Pembantah yang baik, benar dan jujur;
- Menyatakan almarhum H. Dadang Basri (Dadang Basri) dan Para Pembantah adalah merupakan pembeli yang beritikad baik atas objek sengketa/objek bantahan dalam perkara ini, sebagaimana ternyata dan terbukti telah mengeluarkan biaya-biaya untuk hal pengurusan surat-surat sehingga diterbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 103/Kel.Ledeng yang semula atas nama pemegang hak Perum Perhutani dan

Hal. 9 dari 21 hal. Put. Nomor 2458 K/Pdt/2013



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 103/Kel.Ledeng atas nama Terbantah III dan pula pembayaran pembayaran kepada Terbantah III atas pembelian harga tanah berikut bangunan di atasnya atas objek tanah dan bangunan yang tercantum dalam Sertifikat Hak Guna Gangunan Nomor 103/Kel. Ledeng sekarang Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 265/Kel. Ledeng yang setempat dikenal sebagai tanah dan bangunan Jalan Cipaku Indah I Nomor 248 H Kelurahan Ledeng, Kecamatan Cidadap Kota Bandung Provinsi Jawa Barat;

- Menyatakan Para Terbantah telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan hak Para Pembantah atas objek sengketa/objek bantahan tersebut dalam perkara ini;
- Menyatakan tidak sah dan atau tidak mempunyai kekuatan hukum:
  - Akta Jual Beli tanggal 13 Juli 2004 Nomor 506/2004 yang dibuat oleh H. Toto Rust Ana, SH. Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris di Bandung;
  - Peralihan hak dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 103/Kel. Ledeng dari atas nama pemegang hak Ir.R.Hardjito Haknyo Soebroto, MBA./ TerbantahIII kepada atas nama pemegang hak H. Ahmad Suhendar Mahdi/ Terbantah II tersebut;
  - Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 265/Kel.Ledeng atas nama pemegang hak H.Ahmad Suhendar Mahdi/Terbantah II tersebut;
  - Akta Persetujuan Kredit tanggal 16 September 2004 Nomor 12 yang dibuat di hadapan dan oleh : Rika Indrawaty, SH. Notaris di Bandung;
  - Akta Pemberian Hak Tanggungan tanggal 16 September 2004 Nomor 207/2004 yang dibuat dihadapan dan oleh Rika Indrawaty, SH. Notaris di Bandung;
  - Sertifikat Hak Tanggungan tanggal 29 September 2004 Nomor 6236/2004 peringkat pertama diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Bandung;
  - Akta Pemberian Hak Tanggungan tanggal 31 Januari 2005 Nomor 14/ 2005 dibuat di hadapan dan oleh Rika Indrawaty, SH. Notaris di Bandung;
  - Sertifikat Hak Tanggungan tanggal 11 Februari 2005 Nomor 865/2005 peringkat kedua yang diterbitkan Kantor Pertanahan Kota;
  - Akta Penyerahan Hak Sebagai Pembayaran Hutang tanggal 21 Desember 2005 Nomor 17 yang dibuat di hadapan dan oleh Rika Indrawaty. SH. Notaris di Bandung;
  - Akta Surat Kuasa tanggal 21 Desember 2005 Nomor 18 yang dibuat di hadapan dan oleh Rika Indrawaty, SH. Notaris di Bandung;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Permohonan Eksekusi yang dimohonkan oleh Terbantah I di dalam perkara perdata eksekusi pada Pengadilan Negeri Kelas I.A Bandung Nomor 92/Pdt/Eks/2009/HT/PN.Bdg.
- Menyatakan Terbantah I sebagai tidak berhak untuk mengajukan permohonan eksekusi dalam perkara perdata eksekusi Pengadilan Negeri Kelas I A Bandung Nomor 92/Pdt/Eks/2009/HT/PN.Bdg. terhadap objek tanah berikut bangunan yang berada di atasnya yang tercantum dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 103/Kel. Ledeng sekarang Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 265/Kel. Ledeng, yang setempat dikenal sebagai Jalan Cipaku Indah I Nomor 248 H, Kelurahan Ledeng Kecamatan Cidadap Kota Bandung;
- Menyatakan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Kelas I. A Bandung Nomor 92/Pdt/Eks/2009/HT/PN.Bdg. tanggal 31 Maret 2010 dan pula Penetapan Wakil Ketua Pengadilan Negeri Kelas I.A Bandung Nomor 92/Pdt/Eks/ 2009/HT/PN.Bdg. tanggal 18 Juni 2010 tidak patut untuk dilaksanakan lebih lanjut;
- Memerintahkan kepada jurusita pada Pengadilan Negeri Kelas I.A Bandung untuk mencabut dan atau mengangkat sita eksekusi yang telah dilaksanakan sebagaimana tercantum di dalam Berita Acara Sita Eksekusi Nomor 92/Pdt/Eks/2009/HT/PN.Bdg. tertanggal 23 April 2010 tersebut;
- Menyatakan sah dan berharga serta mempunyai kekuatan hukum yang mengikat:
  - Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 103/Kelurahan Ledeng atas nama pemegang hak Ir. R. Hardjito Haknyo Soebroto, MBA.;
  - Pengeluaran biaya-biaya oleh almarhum H. Dadang Basri untuk pengurusan surat-surat untuk dan atas nama serta kepentingan Ir. R. Hardjito Haknyo Soebroto, MBA./Terbantah III dan pembayaran-pembayaran dari : almarhum H. Dadang Basri untuk pembelian tanah dan bangunan Jalan Cipaku Indah I Nomor 248 H Kelurahan Ledeng Kecamatan Cidadap Kota Bandung yang seluruhnya telah berjumlah Rp720.000.000,00 (tujuh ratus dua puluh juta rupiah);
  - Surat Penyerahan tanggal 30 Desember 2005 yang telah dibuat dan ditandatangani oleh pihak pertama Ir. R. Hardjito, H.S. MBA dan Rr. Sulistyowati (Terbantah III) dan pihak kedua Hj. Lely Yuliah dan Moch. Ichwan (Pembantah I dan II);
- Menyatakan penghunian ahliwaris almarhum H. Dadang Basri yaitu Hj. Lely Yuliah dan anak-anaknya diatas rumah yang terletak dan setempat dikenal dengan Jalan Cipaku Indah I Nomor 248 H Kelurahan Ledeng Kecamatan Cidadap Kota Bandung tersebut adalah sah;

Hal. 11 dari 21 hal. Put. Nomor 2458 K/Pdt/2013

#### 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

- Menyatakan baik Terbantah I, Terbantah II maupun Terbantah III adalah sebagai tidak berhak atas tanah berikut bangunan rumah yang berdiri diatasnya dan yang tercantum dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1037/Kel.Ledeng yang sekarang tercantum dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 265/Kel.Ledeng yang setempat dikenal dengan Jalan Cipaku Indah I Nomor 248 H Kelurahan Ledeng, Kecamatan Cidadap Kota Bandung tersebut;
- Menyatakan Para Pembantah sebagai ahliwaris almarhum H.Dadang Basri adalah sebagai pihak yang paling berhak untuk menguasai dan menempati atas objek tanah dan bangunan rumah yang berdiri di atasnya dan yang tercantum pada Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 103/Kel.Ledeng sekarang tercantum pada Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 265/Kel.Ledeng, yang setempat dikenal dengan Jalan Cipaku Indah I Nomor 248 H Kelurahan Ledeng Kecamatan Cidadap Kota Bandung tersebut;
- Menghukum Terbantah III sebagai pihak penjual bersama sama ahliwaris almarhum H. Dadang Basri/Para Pembantah sebagai pihak pembeli untuk menghadap pejabat pembuat akta tanah untuk membuat dan menanda tangani akta jual beli atas tanah dan bangunan yang tercantum dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 103/Kel.Ledeng sekarang tercantum di dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 265/Kel.Ledeng yang setempat dikenal dengan Jalan Cipaku Indah I no.248 H Kelurahan Ledeng Kecamatan Cidadap Kota Bandung tersebut;
- Menghukum Terbantah I, Terbantah II dan Terbantah III untuk tunduk dan taat terhadap isi putusan dalam perkara ini dengan tanpa kecuali;
- Menghukum Para Terbantah secara tanggung renteng membayar atas seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;
- Menyatakan dan menetapkan putusan di dalam perkara perdata ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu/serta-merta walaupun ada pengajuan upaya hukum banding, kasasi dan atau pengajuan upaya hukum lain;

Subsidiar:

- Memberikan putusan dalam provisi dan dalam pokok perkara yang seadil-adilnya sesuai dengan hukum yang berlaku dalam perkara perdata bantahan ini sebagaimana dalam peradilan perdata yang baik dan benar;

Menimbang, bahwa terhadap bantahan tersebut di atas, Para Terbantah telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:

- Bahwa apa yang diuraikan dalam provisi tersebut di atas merupakan bagian dari dan selaku demikian itu menjadi satu kesatuan dengan eksepsi ini;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa dalam struktur dan komposisi pihak-pihak dalam bantahan Pembantah seperti adanya sekarang ini maka sudah semestinya dinyatakan tidak dapat diterima, setidaknya dalam hal dan alasan sebagai berikut :

## A. Bantahan kurang pihak;

- Bahwa sebagaimana dalam bantahan Para Pembantah bahwasanya yang merupakan dasar kedudukannya seolah berhak atas objek sengketa dan sebagai Para Pembantah adalah dengan asumsi hukum seolah-olah benar objek sengketa harta peninggalan almarhum Dadang Basri selaku suami/orang tua Para Pembantah dengan cara membeli secara cicilan"; pada hal berdasarkan bukti autentik adalah objek sengketa adalah milik H. Ahmad Suhendar Mahdi (Terbantah II) yang telah dibelinya dari Ir. R. Hardjito Haknyo Soebroto, MBA (Terbantah III); sebagaimana diuraikan dalam Akta Jual Beli tertanggal 13 Juli 2004 Nomor 516/2004 dibuat di hadapan H. Toto Rustana, SH, selaku PPAT di Bandung dan sekarang telah menjadi milik Kang Andreas Chananto selaku pemenang lelang berdasarkan risalah lelang tertanggal 22 September 2011 Nomor 1078/2011 yang diterbitkan oleh Kantor Lelang Negara Bandung;
- Bahwa dengan demikian; yang di bantah dan hendak dibatalkan oleh Para Pembantah adalah "keabsahan Akta Jual Beli tertanggal 13 Juli 2004 No.516/2004 dibuat dihadapan H. Toto Rustana, SH, dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 265/Kel.Ledeng dahulu Nomor 103/Kel.Ledeng diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Bandung, Persetujuan Kredit, Sertifikat Hak Tanggungan dibuat di hadapan dan oleh Rika Indrawaty, SH Notaris di Bandung dan akta-akta turutan lainnya yang berkaitan dengan objek sengketa;
- Bahwa dengan demikian; karena bantahan ini selain secara material merupakan "Akta-akta yang dibuat dihadapan PPAT, Notaris dan Kantor Pertanahan"; dan hak H.Ahmad Suhendar Mahdi atas objek sengketa, maka pihak-pihak yakni PPAT, Notaris dan Kantor Pertanahan sebagaimana diuraikan diatas semestinya di tarik sebagai pihak dalam perkara ini, *in casu* tidak dilakukan halnya seperti itu, maka bantahan Para Pembantah menjadi tidak terang karena kurang pihak-pihak yang justru sangat berkepentingan;
- Dan dengan tidak ditariknya pihak tersebut di atas dalam perkara ini; maka selain menjadi tidak terang, juga berpotensi besar menimbulkan perkara baru dari pihak-pihak tersebut dan hal seperti itu melanggar azas peradilan sederhana dan biaya murah;

## B. Para Pembantah tidak berkedudukan mengajukan bantahan;

Hal. 13 dari 21 hal. Put. Nomor 2458 K/Pdt/2013

### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa di satu sisi dalam bantahan; di mana subjek Para Pembantah adalah selaku ahli waris Dadang Basri dan mendalilkan objek sengketa merupakan harta warisan dan atau harta peninggalan Dadang Basri sehingga menjadi milik Para Pembantah yang telah dibeli secara cicilan dari Terbantah III; sedangkan di sisi lain Para Pembantah mengakui dan atau membenarkan objek sengketa milik H. Ahmad Suhendar Mahdi (Terbantah II) yang telah dibelinya dari Ir. R. Hardjito Haknyo Soebroto (Terbantah III) sebagaimana diuraikan dalam Akta Jual Beli tertanggal 13 Juli 2004 Nomor 516/2004 dibuat di hadapan Il. Toto Rustana, SH, dengan demikian itu Para Pembantah tidak berkwalitas mengajukan bantahan perihal tuntutan tersebut karena Para Pembantah dalam bantahannya bukanlah selaku pemilik objek sengketa *vide* Pasal 195 HIR;

Berdasarkan eksepsi tersebut di atas, maka bantahan Para Pembantah telah terbantah dengan cukup sehingga tidak perlu lagi dilanjutkan pemeriksaan terhadap materi bantahan Para Pembantah *a quo*, namun apabila Majelis Hakim berpendapat lain sehingga masih memeriksa pokok perkara, maka Terbantah I membantah bantahan Para Pembantah dalam pokok perkara sebagai berikut:

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Bandung telah menjatuhkan putusan, yaitu Putusan Nomor 343/PDT.G/2011/PN.BDG, tanggal 11 April 2012 yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Provisi :

- Menolak tuntutan provisi Pelawan;

Dalam Eksepsi:

- Menyatakan eksepsi Terlawan I tidak dapat diterima :

Dalam Pokok Perkara:

- 1 Menyatakan bahwa Pelawan adalah Pelawan yang tidak benar
- 2 Menolak perlawanan Pelawan seluruhnya
- 3 Menghukum Pelawan untuk membayar biaya perkara yang hingga kini dirancang sebesar Rp 1.741.000,00 (satu juta tujuh ratus empat puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Para Pembantah/ Para Pembanding putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Bandung dengan putusan Nomor 546/PDT/ 2012/PT.Bdg. tanggal 21 Januari 2013;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Para Pembantah/Para Pembanding pada tanggal 13 Mei 2013 kemudian terhadapnya oleh Para Pembantah/Para Pembantah, dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20 Juli 2011, diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 24



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Mei 2013 sebagaimana ternyata dari Akte Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 50/Pdt/KS/2013/ PN.Bdg. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Bandung, permohonan tersebut diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 27 Mei 2013;

Bahwa setelah itu, oleh Para Terbantah/Para Terbanding yang pada tanggal 10 Juni 2013 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Para Pembantah/Para Pembanding akan tetapi tidak diajukan jawaban memori kasasi;

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, maka oleh karena itu permohonan kasasi tersebut formal dapat diterima;

## ALASAN-ALASAN KASASI

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Para Pembantah dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah:

### 1. Keberatan Pertama:

Pengadilan Tinggi Bandung dan Pengadilan Negeri Bandung tersebut secara jelas dan nyata telah salah, keliru, tidak benar dan tidak beralasan serta tidak berdasarkan hukum di dalam mempertimbangkan dan memutuskan tentang Perkara yang diajukan Para Pembanding/Para Pembantah sekarang Para Pemohon Kasasi tersebut, yaitu dimana Pengadilan Tinggi Bandung telah ternyata tidak memberikan pertimbangan hukum dalam tingkat banding yang sebenarnya sebagaimana mestinya di dalam peradilan yang benar dan hanya berpendapat bahwa alasan dan pertimbangan hukum Majelis Hakim tingkat pertama sudah tepat dan benar serta mengambil alih terhadap pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Bandung yang telah dimohon Banding oleh Para Pembanding semula Para Penggugat sekarang Para Pemohon Kasasi tersebut;

Bahwa, hal tersebut secara jelas dan nyata diuraikan dan tercantum di dalam pertimbangan Hukum Pengadilan Tinggi Bandung di halaman 4 dan 5 putusan yaitu yang berbunyi:

"Menimbang, bahwa setelah membaca, meneliti dan mempelajari dengan seksama berkas perkara dan surat-surat lainnya yang berkaitan dengan perkara ini serta salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Bandung tanggal 11 April 2012 Nomor 343/Pdt.G/2011/PN.Bdg. Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa alasan dan pertimbangan hukum Majelis Hakim tingkat pertama sudah tepat dan benar serta cukup beralasan menurut hukum, oleh karenanya Pengadilan Tinggi mengambil alih

Hal. 15 dari 21 hal. Put. Nomor 2458 K/Pdt/2013



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

alasan-alasan dan pertimbangan hukum tersebut dan menjadikannya sebagai alasan dan pertimbangan hukumnya sendiri dalam memutus perkara ini ditingkat banding;

"Menimbang, bahwa berdasarkan alasan dan pertimbangan hukum tersebut diatas, maka putusan Pengadilan Negeri Bandung tanggal 11 April 2012 Nomor 343/Pdt.G/2011/PN.Bdg. haruslah dipertahankan dan dikuatkan;

Bahwa, padahal secara jelas dan nyata pertimbangan hukum putusan Pengadilan Negeri Bandung tersebut adalah sebagai tidak benar, keliru, tidak beralasan dan tidak berdasarkan hukum, di mana Pengadilan Negeri Bandung telah keliru dalam mempertimbangkan dalil-dalil Para Pembantah yaitu sebagaimana dalam pertimbangan hukum putusan Pengadilan Negeri Bandung di halaman 32 yang berbunyi:

"Menimbang, bahwa Pasal 195 ayat 6 HIR/Pasal 206 ayat 6 RBg menyebutkan bahwa perlawanan terhadap pelaksanaan keputusan dan juga perlawanan yang diajukan pihak ketiga harus didasarkan pada adanya hak milik atas benda yang disita, sedangkan ternyata bahwa benda/objek perlawanan Pelawan *in casu* adalah bukan milik alm. H. Dadang Basri (suami orang tua Para Pelawan), sehingga berdasar atas hal tersebut, maka perlawanan Pelawan adalah tidak beralasan dan berdasar hukum, oleh karenanya harus ditolak;

Di mana Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi tidak mempertimbangan tentang hal adanya pembayaran-pembayaran yang telah dilakukan oleh almarhum H. Dadang Basri yang seluruhnya sudah mencapai Rp720.000.000,00 dari harga rumah Rp800.000.000,00 ( $Rp800.000.000,00 - Rp720.000.000,00 = Rp80.000.000,00$ ) dan atau dari harga Rp1.100.000.000,00 ( $Rp1.100.000,00 - Rp720.000.000,00 = Rp380.000.000,00$  (*vide*: Bukti P-V sampai dengan P-VIII) dan pula tentang hal adanya penyerahan tanah dan bangunan sengketa tersebut pada tanggal 30 Desember 2005 yaitu dari Terbantah III kepada Pembantah I dan II (*vide*: Bukti P-9 dan P-10), di mana telah jelas dan nyata kalaulah objek sengketa tersebut tidak pernah ada ikatan jual beli antara almarhum H. Dadang Basri dengan Terbantah III maka tidaklah mungkin adanya pembayaran-pembayaran yang hampir lunas dari almarhum H. Dadang Basri kepada Terbantah III tersebut dan pula tidak mungkin adanya penyerahan dari Terbantah III kepada Pembantah I dan II tersebut, pula hal-hal kebenaran bukti-bukti tersebut telah jelas dan nyata tidak pernah ditotak oleh Terbantah II dan III dimana Terbantah II dan III walaupun telah dipanggil dengan patut untuk datang menghadap di persidangan tidak pernah hadir, serta tidak juga menuruh kuasanya hadir dipersidangan untuk mempertahankan hak-haknya, sehingga dengan demikian terhadap Terbantah II dan Terbantah III patut dianggap



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagai telah membenarkan dan atau tidak menolak/tidak menyangkai terhadap dalil-dalil dan bukti-bukti Para Pembantah tersebut, sehingga hal tersebut membuktikan kebenaran akan dalil-dalil Para Pembantah tersebut dalam perkara ini; Sehingga sepatutnya oleh *Judex Facti* hal tersebut dipertimbangkan;

Bahwa, oleh karena ternyata hal tersebut telah tidak dipertimbangkan oleh *Judex Facti* maka telah jelas dan nyata *Judex Facti* sebagai tidak mempertimbangkan secara cukup tentang dalil-dalil dan bukti-bukti Para Pembantah/Para Pembanding, karenanya Putusan *Judex Facti* sebagai patut untuk dibatalkan dalam tingkat kasasi perkara ini dan selanjutnya dengan mengadili sendiri mengabulkan gugatan/bantahan Para Pembantah/ Para Pembanding sekarang Para Pemohon Kasasi tersebut dalam perkara ini;

## 2. Keberatan Kedua:

Bahwa, Pengadilan Negeri Bandung dan Pengadilan Tinggi Bandung secara jelas dan nyata tidak mempertimbangkan dan tidak menerapkan hukum pembuktian sebagaimana mestinya khususnya terhadap pembuktian yang diajukan Para Pembantah/Para Pembanding sekarang Para Pemohon Kasasi;

Bahwa, hal tersebut secara jelas dan nyata dalam putusan *Judex Facti* tersebut tidak pernah mempertimbangan tentang pembuktian dari pada Para Pembantah/Para Pembanding lebih lanjut dan hanya mempertimbangkan tentang pembuktian dari pada Terbantah I tersebut;

Bahwa, hal tersebut ternyata secara jelas dan nyata dalam pertimbangan hukum putusan tersebut yang memberikan pertimbangan hukum sebagai berikut:

" Menimbang, bahwa dari bukti-bukti yang diajukan Pelawan berupa bukti P-1 s/d P-34 tidak satupun bukti yang dapat menguatkan posisi alm H. Dadang Basri sebagai pemilik objek sengketa malah sebaliknya dalam bukti yang diajukan Terlawan I berupa T.1.21 berupa surat pernyataan yang ditanda-tangani oleh Ir. Dadang Basri beralamat di Jalan Cipaku Indah 1 Nomor 240 H menyatakan bahwa yang bersangkutan (Ir. Dadang Basri) status menghuni tanah dan bangunan tersebut adalah kontrak selama 2 {dua} tahun dari tanggal 25 Februari 2003 sampai dengan tanggal 25 Februari 2005 kepada pemilik H. Ahmad Suhendar Mahdi dan bukti T.I.20 berupa pembayaran uang kontrak sebesar Rp80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah) untuk masa waktu selama 2 (dua) tahun mulai tanggal 25 Februari 2003 sampai dengan tanggal 25 Februari 2005;

Bahwa, dari bunyi pertimbangan hukum tersebut di atas maka telah jelas dan nyata Pengadilan Negeri Bandung tidak mempertimbangkan secara benar terhadap bukti-bukti Para Pembantah/Para Pembanding dan hanya mempertimbangkan terhadap

Hal. 17 dari 21 hal. Put. Nomor 2458 K/Pdt/2013



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

bukti-bukti Terbantah I dan dengan tidak diperhatikan dan dipertimbangkannya bukti-bukti Para Pembantah/Para Pembanding tersebut maka Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi tidak akan memperoleh gambaran yang jelas tentang posisi atau kedudukan dan hak almarhum H. Dadang Basri dalam hal yang berkaitan dengan objek sengketa tersebut; Namun apabila *Judex Facti* mempertimbangkan secara benar dan seksama terhadap pembuktian Para Pembantah/Para Pembanding maka tentunya akan dapat memperoleh kejelasan tentang posisi atau kedudukan dan hak almarhum H. Dadang Basri atas objek sengketa tersebut:

Bahwa, oleh karena *Judex Facti* tidak memperhatikan dan tidak mempertimbangkan tentang hal bukti-bukti Para Pembantah/Para Pembanding, maka secara pasti tidak akan dapat memperoleh gambaran yang jelas tentang posisi atau kedudukan hukum dan hak almarhum H. Dadang Basri atas objek sengketa tersebut, sehingga salah, tidak benar, tidak beralasan dan tidak berdasarkan hukum dalam mempertimbangkan tentang hukumnya atas objek sengketa tersebut. Oleh karenanya putusan *Judex Facti* yang dimohonkan kasasi tersebut sebagai tidak beralasan dan tidak berdasarkan hukum serta patut untuk dibatalkan dalam tingkat kasasi oleh yth. Mahkamah Agung R.I. dalam perkara ini dan selanjutnya dengan mengadili sendiri: Mengabulkan gugatan/bantahan Para Pembantah/Para Pembanding sekarang Para Pemohon Kasasi tersebut dalam perkara ini;

### 3. Keberatan ketiga:

Bahwa, dengan tidak hadir dan atau tidak datang menghadapnya ke muka persidangan Terbantah II dan Terbantah III maka sepatutnya *Judex Facti* mempertimbangkan pula tentang hal posisi dan atau kedudukan dan hak Terbantah II dan Terbantah III atas objek sengketa tersebut dihubungkan dengan dalil-dalil dan pembuktian Para Pembantah/Para Pembanding serta Terbantah I/Terbanting I tersebut;

Bahwa, dengan tidak hadir dan atau tidak datang menghadapnya ke muka persidangan Terbantah II dan Terbantah III tersebut berdasarkan hukum maka patut diartikan bahwa Terbantah II dan Terbantah III tersebut membenarkan dan atau tidak menolak/tidak menyangkal terhadap dalil-dalil dan bukti-bukti yang telah diajukan Para Pembantah/Para Pembanding;

Bahwa, dengan telah dibenarkannya dan atau tidak ditolak/tidak disangkalnya dalil-dalil dan bukti-bukti Para Pembantah/Para Pembanding oleh Terbantah II dan Terbantah III maka hal tersebut menambah bukti akan kebenaran dalil-dalil dan bukti-bukti Para Pembantah/Para Pembanding tersebut dalam perkara ini serta





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

membuktikan pula hal ketidakbenarannya dalil-dalil dan bukti-bukti Terbantah I tersebut dalam perkara ini;

Bahwa, oleh karenanya putusan *Judex Facti* tersebut sebagai beralasan dan berdasarkan hukum untuk dibatalkan dalam tingkat kasasi perkara ini oleh Yth. Mahkamah Agung R.I. dan selanjutnya dengan mengadili sendiri: Mengabulkan gugatan/bantahan Para Pembantah/Para Pembanding sekarang Para Pemohon Kasasi tersebut dalam perkara ini;

## PERTIMBANGAN HUKUM

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

Bahwa alasan-alasan kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan, *Judex Facti* tidak salah menerapkan hukum.

Pembantah tidak dapat membuktikan sebagai Pembantah yang baik karena bukti-bukti yang diajukan Pembantah tidak ada yang menguatkan posisi almarhum H. Dadang Basri sebagai pemilik objek sengketa, sebaliknya bukti Terlawan I berupa T I-21 berupa surat pernyataan yang ditandatangani oleh Ir Dadang Basri menyatakan bahwa Dadang Basri status menghuni tanah dan bangunan objek sengketa dengan mengontrak selama 2 (dua) tahun dari tanggal 25-2-2003 s/d 25-2-2005 kepada pemilik H. Ahmad Suhendar mahdi dengan bukti T I-20 berupa pembayaran kontrak sebesar Rp. 40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah).

Bahwa perlawanan terhadap pelaksanaan keputusan Pengadilan Negeri (*verzet*) dan juga perlawanan yang diajukan pihak ketiga (*derden verzet*) harus didasarkan pada adanya hak milik atas benda-benda yang disita. Dalam perkara *in casu* harta objek sengketa yang akan dieksekusi bukanlah hak milik dari orang tua para Pelawan, yaitu H. Dadang Basri almarhum, karena almarhum hanyalah penyewa dari harta objek sengketa;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi: Hj. Lely Yuliah dan kawan-kawan, tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi/Para Pembantah ditolak, maka Para Pemohon Kasasi/Para Pembantah harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman dan Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun

Hal. 19 dari 21 hal. Put. Nomor 2458 K/Pdt/2013



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI :

Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: **1. HJ. LELY YULIAH, 2. MOCHAMAD ICHWAN, 3. DJUNDJUN SUWANDANA, 4. LIA DAHLIA, 5. ERWIN SETIAWAN, 6. DEVI YULIASTUTI, 7. HJ . AMELIA AGUSTINA**, tersebut;

Menghukum Para Pemohon Kasasi/Para Pembantah untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Senin, tanggal 20 Januari 2014** oleh **Prof. Dr. Abdul Gani Abdullah, SH.** Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **Dr. H. Mukhtar Zamzami, SH.,MH.** dan **I Gusti Agung Sumanatha, SH.,MH.** Hakim Agung masing-masing sebagai Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut, dan dibantu oleh **Ninil Eva Yustina, SH.,M.Hum.** Panitera Pengganti, dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

ttd.

**Dr. H. Mukhtar Zamzami, SH.,MH.**

ttd.

**I Gusti Agung Sumanatha, SH.,MH.**

Ketua :

ttd.

**Prof. Dr. Abdul Gani Abdullah, SH.**

Panitera Pengganti

ttd.

**Ninil Eva Yustina, SH., M.Hum.**

## Biaya Kasasi:

1	Meterai .....	Rp 6.000,-
2	Redaksi .....	Rp 5.000,-
3	Administrasi Kasasi ...	<u>Rp489.000,-</u>
Jumlah .....		Rp500.000,-

Untuk Salinan

MAHKAMAH AGUNG – RI

a.n. Panitera

Panitera Muda Perdata

Dr. Pri Pambudi Teguh, SH., MH.

NIP. 196103131988031003



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

Hal. 21 dari 21 hal. Put. Nomor 2458 K/Pdt/2013

**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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 21