



P U T U S A N

No. 649 K/Pdt/2012

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

memeriksa perkara perdata dalam tingkat kasasi telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara 3.6..0:

PT. Mecaf, yang diwakili oleh Direktur Ir. Djatnika Soekarta, berkedudukan di Jalan Bungur Besar No. 47 A, Jakarta Pusat, dalam hal ini memberi kuasa kepada Kanta Cahya, S.H. dan kawan, para Advokat pada Kantor Advokat Kanta Cahya, S.H. & Associates, beralamat di Jalan Jenderal Sudirman No. 217, Purwakarta, Jawa Barat, Indonesia, berdasarkan Surat Kuasa Khusus, tanggal 27 Agustus 2011, Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding;

m e l a w a n :

1. **Dana Pensiunan Bersama Perusahaan Daerah Air Minum Seluruh Indonesia (Dapenma Pamsi)**, yang diwakili oleh Direktur Utama Sularno, S.E., M.M. dan Direktur Investasi Setiawan Rukmana, S.E., berkedudukan di Jalan Penjernihan I No. 46 Jakarta Pusat, dalam hal ini memberi kuasa kepada Dedi M. Lawe, S.H., M.H., Advokat pada Kantor Hukum Massudilawe & Partners, beralamat di Wisma Strapage Lt. 6, Jalan Salemba Tengah No. 5, Jakarta Pusat, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 22 September 2011, selanjutnya memberi kuasa substitusi kepada Hendro Ardianto, S.H., Advokat pada Firma Hukum Massudilawe & Partners, beralamat di Wisma Starpag, Lt. 6, Jalan Salemba Tengah, No. 5, Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Substitusi, tanggal 30 November 2011;
2. **Kepala Kantor Pertanahan Kota Cimahi**, berkedudukan di Jalan Encep Kartawiria, Kota Cimahi, dalam hal ini memberi kuasa kepada G. CH. Andrew Lona, S.H., Kepala Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara pada Kantor Pertanahan

Hal. 1 dari 53 hal. Put. No. 649 K/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kota Cimahi, dan kawan-kawan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus, tanggal 10 November 2011;

Para Termohon Kasasi dahulu Tergugat I dan Tergugat II/para Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut ;

Membaca surat-surat yang bersangkutan ;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Pemohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat telah menggugat sekarang para Termohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat I dan Tergugat II di muka persidangan Pengadilan Negeri Bale Bandung pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik tanah dan bangunan berdasarkan sertifikat Hak Guna Bangunan no. 199/Utama, surat ukur no. 738/1996 tanggal 12 Oktober 1995 dengan luas 23.270 M², atas nama PT. Mecaf, yang terletak di Jalan Leuwigajah No. 275, Kelurahan Utama, Kecamatan Cimahi Selatan, Kota Cimahi;
2. Bahwa berdasarkan putusan peninjauan kembali Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 272 PK/Pdt/2007 tanggal 15 April 2008, jo. Putusan kasasi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1356 K/Pdt./2004 tanggal 10 Maret 2006 jo. Putusan Pengadilan Tinggi Bandung No. 23/Pdt/2004/ PT.Bdg. tanggal 1 Maret 2004, jo. Putusan Pengadilan Negeri Bandung No. 178/Pdt.G/2003/PN.Bdg. tanggal 12 November 2003, tanah dan bangunan milik Penggugat tersebut akan dilaksanakan eksekusi pengosongan oleh Pengadilan Negeri Bandung. Dengan melalui delegasi ke Pengadilan Negeri Bale Bandung, atas amar putusan Pengadilan Tinggi Bandung No. 23/Pdt/ 2004/PT.Bdg. tanggal 1 Maret 2004, yang berbunyi:

M e n g a d I l i:

- Menerima permohonan banding dari kuasa Pembanding semula Tergugat I, II, III dan VI;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Bandung tanggal 12 November 2003 No. 178/Pdt.G/2003/PN.BDG, yang dimohonkan banding tersebut;

Mengadili Sendiri:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menolak eksepsi dari Pembanding semula Tergugat I, II, III dan VI;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat sekarang terbanding untuk seluruhnya;
- Menyatakan Pembanding semula Tergugat I, II, dan III adalah pembeli yang beretikat baik;
- Menyatakan sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang dilakukan oleh juru sita Pengadilan Negeri Bale Bandung berdasarkan berita acara tanggal 2 September 2003 No. 08/Pdt/CB/2003/PN.BB.DEL jo. Penetapan No. 178/Pdt.G./2003/PN.Bdg. tanggal 12 Agustus 2003 tidak berharga dan diperintahkan untuk diangkat;

Dalam Rekonvensi:

- Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi semula Tergugat I, II, III dan Tergugat VI dalam Konvensi untuk sebahagian;
- Menyatakan Tergugat Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi sekarang Terbanding telah melakukan ingkar janji/wanprestasi terhadap Penggugat Rekonvensi semula Tergugat I, II, dan III dalam Konvensi sekarang Pembanding atas pernyataan hukum Tergugat Rekonvensi dalam akta perdamaian No. 3 tanggal 29 Januari 2003 dan akta pernyataan No. 1 tanggal 10 Februari 2003, yang mengakibatkan kerugian bagi Penggugat;
- Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi untuk menyelesaikan balik nama Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 119/Desa Utama untuk menjadi atas nama Dana Pensiun Bersama Perusahaan Daerah Air Minum Seluruh Indonesia (Dapenma Pamsi);
- Menyatakan Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan tindakannya menglalang-halangi balik nama tanah dan bangunan Jalan Leuwigajah No. 275 yang mengakibatkan kerugian bagi Penggugat Rekonvensi;
- Menyatakan akta jual beli No. 384-2001 tanggal 14 Desember 2001 yang dibuat dihadapan Tergugat VII jo. Akta perjanjian pengikatan jual beli No. 47 tanggal 10 Mei 1999 yang dibuat dihadapan Tergugat VI jo. Akta perdamaian No. 3 tanggal 29 Januari 2003 jo. Akta pernyataan No. 1 tanggal 10 Februari 2003, akta pernyataan no. 2 tanggal 28 Januari 2003

Hal. 3 dari 53 hal. Put. No. 649 K/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang dibuat dihadapan Tergugat VI, adalah benar, sah dan berharga serta mempunyai kekuatan hukum;

- Menyatakan sah dan berharga atas Surat Pengakuan Hutang dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat I dan II dalam Konvensi senilai Rp2.226.397.000,00 (dua miliar dua ratus dua puluh enam juta tiga ratus sembilan puluh tujuh ribu rupiah);
- Menyatakan tanah berikut bangunan terletak di Jalan Leuwigajah No. 275, Cimahi Selatan, Kabupaten Bandung, sertifikat Hak Guna Bangunan No. 199/Utama, luas 23.270 m², Surat Ukur tanggal 12 Oktober 1995 No. 738/1995 atas nama PT. Mecaf yang telah dibeli oleh Penggugat Rekonvensi dari Tergugat Rekonvensi berdasarkan Akta Jual Beli No. 384-2001 tanggal 14 Desember 2001 jo. Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 47 tanggal 10 Mei 1999 yang Pelunasannya telah dilakukan berdasarkan Akta Perdamaian No. 3 tanggal 29 Januari 2003 adalah milik Dapenma Pamsi;
- Menyatakan uang tunai sebesar Rp1.600.000.000,00 (satu miliar enam ratus juta rupiah) adalah sah sebagai dan termasuk bagian dari pembayaran harga tanah yang telah diserahkan Penggugat Rekonvensi dan telah diterima Tergugat Rekonvensi;
- Menghukum Tergugat Rekonvensi membayar uang paksa sebesar Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah) setiap hari terhitung sejak keputusan memiliki kekuatan tetap sampai dengan dipenuhinya seluruh kewajiban Tergugat Rekonvensi dalam putusan ini;
- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi untuk selebihnya;

Dalam Konvensi Dan Rekonvensi:

- Menghukum Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi sekarang Terbanding untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp175.000,00 (seratus tujuh puluh lima ribu rupiah);
3. Bahwa untuk pelaksanaan eksekusi pengosongan atas tanah dan bangunan milik Penggugat tersebut, Pengadilan Negeri Bandung telah menerbitkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bandung No. 46/Pdt./Eks/Put/2006/ PN.Bdg. jo. No. 178/Pdt/H/2003/PN.Bdg. jo. No. 23/



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pdt./2004/PT.Bdg. jo. No. 1356 K/Pdt/2004 tanggal 19 Juni 2006 tentang Aanmaning (Teguran);

4. Bahwa selanjutnya Pengadilan Negeri Bandung telah menerbitkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bandung No. 46/Pdt/Eks/Put/2006/PN.Bdg. jo. No. 178/Pdt./H/2003/PN.Bdg. jo. No. 23/Pdt/2004/PT.Bdg. jo. No. 1356 K/Pdt/2004 tanggal 19 Juni 2006 tanggal 16 Oktober 2006 tentang Pengangkatan/Pencabutan Sita Jaminan dan untuk itu meminta bantuan melalui Ketua Pengadilan Negeri Bale Bandung untuk melaksanakan Pengangkatan Sita Jaminan tersebut. Pengadilan Negeri Bale Bandung yang menerima pendelegasian pengangkatan atau/ pencabutan Sita Jaminan tersebut telah menerbitkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bale Bandung No. 12/Pdt.Eks.G/2006/PN.BB/DEL. jo. No. 46/Pdt./Eks/Put/2006/ PN.Bdg. jo. No. 178/Pdt/H/2003/PN.Bdg. jo. No. 23/Pdt./2004/PT.Bdg. jo. No. 1356 K/Pdt/2004 tanggal 18 Oktober 2006 tentang pengangkatan atau pencabutan sita jaminan dan Juru Sita Pengadilan Negeri Bale Bandung yang diperintahkan untuk itu telah melaksanakan Pengangkatan/Pencabutan Sita Jaminan tersebut sebagai mana ternyata dari Berita Acara Pengangkatan/Pencabutan Penyitaan Jaminan No. 08/Pdt.CB/2003/PN.BB/ DEL jo. No. 178/Pdt.G/2003/PN.Bdg. tanggal 18 Oktober 2006;
5. Bahwa Pengadilan Negeri Bandung telah meletakkan Sita Eksekusi atas tanah dan bangunan milik Penggugat berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bandung No. 46/Pdt./Eks./Put./2006/PN.Bdg. jo. No. 178/ Pdt/H/2003/PN.Bdg. jo. No. 23/Pdt./2004/PT.Bdg. jo. No. 1356 K/Pdt./2004 tanggal 17 Oktober 2006 tentang Sita Eksekusi dan untuk itu telah meminta bantuan pada Ketua Pengadilan Negeri Bale Bandung. Pengadilan Negeri Bale Bandung yang menerima delegasi peletakan sita eksekusi tersebut telah menerbitkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bale Bandung No. 12/Pdt.Eks.G/2006/PN.BB/DEL jo. No. 46/Pdt./Eks/ Put./ 2006/PN.Bdg. jo. No. 178/Pdt./H/2003/PN.Bdg. jo. No. 23/Pdt/2004/ PT.Bdg. jo. No. 1356 K/Pdt./2004 tanggal 18 Oktober 2006, dan berdasarkan Penetapan tersebut Juru Sita Pengadilan Negeri Bale Bandung telah meletakkan sita eksekusi atas tanah dan Bangunan milik Penggugat berdasarkan berita acara Penyitaan Eksekusi No. 12/

Hal. 5 dari 53 hal. Put. No. 649 K/Pdt/2012

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

Pdt.Eks.G/2006/ PN.BB/DEL jo. No. 46/Pdt/ Eks./Put./2006/PN.Bdg. jo. No. 178/Pdt./H/2003/ PN.Bdg jo. No. 23/Pdt/ 2004/PT.Bdg. jo. No. 1356 K/Pdt/2004 tanggal 18 Oktober 2006;

6. Bahwa Pengadilan Negeri Bandung berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bandung No. 46/PDT/EKS/PUT/2006/PN.BDG jo. No. 178/PDT/H/2003/PN.BDG jo. No. 23/PDT/2004/PT.BDG jo. No. 1356 K/PDT/2004 tanggal 2 November 2006, tentang Eksekusi Pengosongan, telah menerbitkan eksekusi pengosongan atas tanah dan bangunan milik Penggugat dan pada tanggal 23 November 2006 Pengadilan Negeri Bandung telah menunda pelaksanaan eksekusi pengosongan atas tanah dan bangunan milik Penggugat berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bandung No. 46/PDT/EKS/PUT/2006/PN.BDG jo. No. 178/PDT/H/ 2003/PN.BDG jo. No. 23/PDT/2004/PT.BDG jo. No. 1356 K/PDT/2004 tanggal 23 November 2006 tentang penundaan pelaksanaan eksekusi pengosongan, dengan dasar pertimbangan karena ternyata putusan Pengadilan Tinggi Jawa Barat No. 23/PDT/2004/PT.BDG tanggal 1 Maret 2004, yang menjadi dasar dilaksanakannya eksekusi pengosongan ternyata tidak memerintahkan untuk melaksanakan pengosongan atas tanah dan bangunan milik Penggugat, maka eksekusi pengosongan yang akan dilaksanakan atas tanah dan bangunan milik Penggugat tidak jadi dilaksanakan eksekusi pengosongannya;
7. Bahwa dengan dilakukannya penundaan eksekusi pengosongan atas tanah dan bangunan milik Penggugat berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bandung No. 46/PDT/EKS/PUT/2006/PN.BDG jo. No. 178/PDT/H/ 2003/PN.BDG jo. No. 23/PDT/2004/PT.BDG jo. No. 1356 K/PDT/2004 tanggal 23 November 2006 tentang penundaan pelaksanaan Eksekusi pengosongan, maka Tergugat I telah mengajukan gugatan pengosongan kepada Penggugat yang terdaftar pada Pengadilan Negeri Bandung dengan Register No. 338/PDT.G/2006/PN.BDG, yang pada pokoknya meminta agar menghukum dan memerintahkan kepada Penggugat untuk melaksanakan pengosongan dan menyerahkan dalam keadaan kosong atas tanah dan bangunan yang menjadi objek sengketa. Pengadilan Negeri Bandung yang memeriksa dan mengadili perkara



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

aquo telah menjatuhkan putusan Pengadilan Negeri Bandung No. 338/
PDT.G/2006/PN.BDG tanggal 22 Maret 2007, yang amarnya berbunyi:

M e n g a d i l i :

Dalam Kompensi :

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat untuk keseluruhan;

Dalam Pokok Perkara:

- Mengabulkan gugatan Penggugat Kompensi untuk sebagian;
- Menghukum dan memerintahkan Tergugat Kompensi untuk melaksanakan pengosongan dan menyerahkan dalam keadaan kosong atas tanah dan bangunan milik Penggugat Kompensi, terletak di Jl. Leuwigajah No. 275, Kelurahan Utama, Kecamatan Cimahi Selatan, Kota Cimahi, Jawa Barat, Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 199/Utama, seluas 23.270 M2 kepada Penggugat Kompensi;
- Menghukum Tergugat Kompensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) setiap hari terhitung sejak putusan No. 23/Pdt/G/2003/PN.Bdg. jo. No. 1356 K/Pdt/2004 mempunyai kekuatan hukum pasti (*inkracht van gewijsde*);
- Menyatakan Penetapan tanggal 23 November 2006 No. 46/Pdt/2006/ Put/PN.Bdg jo. 1356 K/Pdt/2004 dinyatakan tidak berharga dan diperintahkan untuk diangkat;
- Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu sekalipun ada bantahan, perlawanan, banding maupun kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);
- Menolak gugatan Penggugat Konvensi untuk selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi untuk keseluruhan;

Dalam Konvensi/Rekonvensi:

- Membebani biaya perkara dalam kompensi dan rekonvensi kepada Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi yang ditaksir sebesar Rp409.000,00 (empat ratus sembilan ribu rupiah);

8. Bahwa terhadap Putusan Pengadilan Negeri Bandung No. 338/
Pdt.G/2006/ PN.Bdg tanggal 22 Maret 2007, telah diajukan permohonan

Hal. 7 dari 53 hal. Put. No. 649 K/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pemeriksaan banding oleh Penggugat sebagai Pembanding pada Pengadilan Tinggi Bandung, yang terdaftar dengan Register No. 205/Pdt/2007/PT.Bdg. Pengadilan Tinggi Bandung yang memeriksa dan mengadili perkara perdata dalam tingkat banding telah menjatuhkan Putusan Pengadilan Tinggi Bandung No. 205/Pdt/2007/PT.Bdg. tanggal 9 Oktober 2007, yang amarnya berbunyi:

M e n g a d i l i :

- Menerima permohonan pemeriksaan banding yang diajukan oleh Pembanding dahulu Tergugat;
 - menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Bandung No. 338/Pdt.G/2006/PN.Bdg tanggal 22 Maret 2007;
9. Bahwa terhadap Putusan Pengadilan Tinggi Bandung No. 205/Pdt/2007/PT.Bdg tanggal 9 Oktober 2007, telah diajukan permohonan pemeriksaan kasasi oleh Penggugat sebagai Pemohon Kasasi pada Mahkamah Agung Republik Indonesia, yang hingga gugatan ini diajukan Mahkamah Agung Republik Indonesia belum menjatuhkan putusan dalam permohonan pemeriksaan kasasi yang diajukan oleh Terbantah II sebagai Pemohon Kasasi;
10. Bahwa walaupun demikian ternyata Mahkamah Agung Republik Indonesia telah memberikan ijin pelaksanaan isi putusan serta merta dalam perkara perdata No. 338/Pdt.G/2006/PN.Bdg, melalui surat Mahkamah Agung RI tertanggal 4 Mei 2009, No. 202/407/P/09/SK.PERD, perihal: ijin pelaksanaan isi putusan serta merta dalam perkara No. 338/Pdt.G/2006/PN.Bdg;
11. Bahwa Tergugat II telah menerbitkan surat kepala kantor pertanahan kota Cimahi tertanggal 09 Juli 2007, No. 330-355-32.77, yang pada pokoknya menegaskan bahwa Sertifikat HGB. No. 199/Utama telah berakhir masa berlakunya pada tanggal 16 Mei 2004, sehingga tanah tersebut menjadi tanah Negara dan Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Cimahi tertanggal 18 September 2007, No: 600-481-32.77, menyatakan bahwa sesuai putusan perkara antara PT. Mecaf, sebagai Penggugat, lawan Dapenma Pamsi atas objek tanah secara hukum telah dinyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum untuk dilaksanakan sesuai dengan mekanisme Lembaga Peradilan yang berlaku dan Tata Administrasi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pertanahan, dimana Dapenma Pamsi memiliki hak prioritas utama berdasarkan UUPA No. 5 Tahun 1960 jo. PP. No. 40 Tahun 1996 jo. PP No. 24 Tahun 1997 jo PP. Menteri Agraria/Kepala BPN Tahun 1999, setelah pelaksanaan eksekusi pengosongan dalam perkara No. 338/Pdt.G/2006/PN.Bdg;

12. Bahwa berdasarkan surat Mahkamah Agung R.I tertanggal 4 Mei 2009, No. 202/407/P/09/SK.PERD, perihal: ijin pelaksanaan isi putusan serta merta dalam perkara No. 338/Pdt.G/2006/PN.Bdg dan surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Cimahi tertanggal 9 Juli 2007, No. 330-335-32.77, serta Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Cimahi tertanggal 18 September 2007, No. 600-481-32.77, yang menjadi dasar pertimbangan dari Pengadilan Negeri Bandung, maka Pengadilan Negeri Bandung telah menerbitkan Penetapan No. 64/Pdt/Eks/2009/Put/PN.Bdg. jo. No. 338/Pdt.G/2006/ PN.Bdg. jo. No. 205/Pdt/2007/PT.Bdg. tanggal 01 September 2009, tentang Aanmaning (Tegoran) putusan serta merta, kepada Penggugat;

13. Bahwa kemudian secara tiba-tiba Pengadilan Negeri Bale Bandung telah menerbitkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Kelas IA Bale Bandung No. 05/Pdt.Eks.G/09/PN.BB/Del. jo. No. 64/Pdt/Eks/2009/Put/Pn.Bdg. jo. No. 338/Pdt.G/2006/PN.Bdg. jo. No. 205/Pdt/2007/PT.Bdg. tanggal 1 Oktober 2009, tentang eksekusi pengosongan putusan serta merta, terhadap tanah dan bangunan dengan sertifikat Hak Guna Bangunan No. 199/Utama, seluas 23.270 M2. Selanjutnya jurusita Pengadilan Negeri Bale Bandung sejak tanggal 28 Oktober 2009 sampai dengan tanggal 24 November 2009, melaksanakan eksekusi pengosongan putusan serta merta atas tanah dan bangunan milik Penggugat tersebut ;

14. Bahwa prosedur pelaksanaan eksekusi pengosongan putusan serta merta atas tanah dan bangunan milik Penggugat yang terletak di Jl. Leuwigajah No. 275, Kelurahan Utama, Kecamatan Cimahi Selatan, Kota Cimahi adalah tidak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, sehingga eksekusi pengosongan tersebut menjadi cacat hukum, yaitu:

Eksekusi pengosongan putusan serta merta atas tanah dan bangunan milik Penggugat tersebut tidak didahului dan disertai terlebih dahulu dengan pelaksanaan sita eksekusi atas tanah dan bangunan yang akan menjadi

Hal. 9 dari 53 hal. Put. No. 649 K/Pdt/2012

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)



objek eksekusi, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 197 ayat (1) HIR yang berbunyi:

“Jika sudah lalu waktu yang ditentukan itu, serta orang yang dikalahkan itu belum juga mencukupi keputusan itu, atau jika orang yang dikalahkan itu, sesudah dipanggil dengan patut tiada juga menghadap maka Ketua karena jabatannya memberi perintah dengan surat, supaya disita sekian barang yang tiada tetap dan jika tidak ada barang demikian itu, atau ternyata tiada cukup, sekian barang tetap kepunyaan orang yang dikalahkan itu, sehingga di rasa cukup akan pengganti jumlah uang yang tersebut didalam keputusan itu dan sekalian belanja untuk menjalankan keputusan itu.”

Berdasarkan ketentuan tersebut di atas, oleh karena terhadap tanah dan bangunan yang menjadi objek eksekusi pengosongan putusan serta merta telah tidak didahului dan disertai dengan peletakkan sita eksekusi terhadap tanah dan bangunan yang akan menjadi objek eksekusi pengosongan putusan serta merta, maka eksekusi pengosongan putusan serta merta yang telah dilaksanakan oleh jurusita Pengadilan Negeri Bale Bandung sebagaimana ternyata dari berita acara eksekusi pengosongan dan penyerahan No. 05/Pdt.Eks.G/2009/PN.BB/DEL. jo. No. 64/Pdt/Eks/2009/Put/PN.Bdg. jo. No. 338/Pdt.G/2006/PN.Bdg. jo. No. 205/Pdt/2007/PT.Bdg. tanggal 28 Oktober 2009, menjadi tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum;

Eksekusi pengosongan yang dilaksanakan terhadap tanah dan bangunan milik Penggugat adalah bersifat serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*), karena Penggugat telah mengajukan permohonan kasasi pada Mahkamah Agung R.I terhadap putusan Pengadilan Negeri Bandung No. 205/Pdt/2007/PT.Bdg. tanggal 9 Oktober 2007 jo. Putusan Pengadilan Negeri Bandung No. 338/Pdt.G/2006/PN.Bdg. tanggal 22 Maret 2007, yang hingga saat ini belum ada putusan dari Mahkamah Agung R.I. sehingga oleh Karena eksekusi pengosongan ini bersifat serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*), maka pelaksanaannya harus berpedoman pada butir 7 Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 3 Tahun 2000 jo. Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 4 Tahun 2001, yang menyebutkan:



“Adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/objek eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata dikemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan pengadilan tingkat pertama.”

Dan ditegaskan dalam SEMA No. 4 Tahun 2001, tanpa jaminan tersebut tidak boleh ada pelaksanaan putusan serta merta. Berdasarkan SEMA No. 3 Tahun 2000 jo. SEMA No. 4 Tahun 2001 tersebut di atas di dalam setiap pelaksanaan eksekusi putusan serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) harus ada pemberian jaminan dari Pemohon eksekusi yang nilainya sama dengan nilai barang/objek eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain, apabila ternyata dikemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan tingkat I tersebut. *In casu*, penetapan Pengadilan Negeri Kelas IA Bandung No. 64/Pdt/Eks/2009/Put/PN.Bdg. jo. No. 338/Pdt.G/2006/PN.Bdg. jo. No. 205/Pdt/2007/PT.Bdg. tanggal 25 Juni 2009, tentang Aanmaning (teguran) jo. Tidak ada mempertimbangkan tentang kewajiban dari pemohon Eksekusi Putusan serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) ini memberikan jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/objek eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pada Termohon Eksekusi (pihak ke tiga) yang disimpan di Pengadilan Negeri Kelas IA Bandung. Sehingga penetapan *a quo* telah bertentangan dengan (SEMA No. 3 Tahun 2000 jo. SEMA No. 4 Tahun 2001. Sedangkan berdasarkan keterangan lisan yang diberikan oleh Wakil Panitera Pengadilan Negeri Bandung saudara Rina Pertiwi, bahwa Tergugat I ada memberikan jaminan berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 20/Warung Muncang;

Jika seandainya benar, Tergugat I telah memberikan jaminan atas pelaksanaan eksekusi pengosongan putusan serta merta ini berupa tanah dan bangunan dengan Sertifikat hak guna Bangunan No. 20/Warung Muncang yang dititipkan di Pengadilan Negeri Bandung, quod non, maka jaminan pelaksanaan eksekusi pengosongan putusan serta merta yang dititipkan oleh Tergugat I tersebut adalah Cacat Hukum, karena Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 20/Warung Muncang telah dinyatakan batal

Hal. 11 dari 53 hal. Put. No. 649 K/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan putusan Pengadilan Tata Usaha Negara No. 06/G/1999/PTUN.Bdg., tanggal 15 Juli 1999;

Bahwa pelaksanaan eksekusi pengosongan putusan serta merta dan penyerahan yang dilakukan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Bale Bandung telah tidak dilaksanaskan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, karena mesin-mesin yang berada didalam bangunan Pabrik baja tersebut Telah Tidak dikosongkan dengan sebagaimana mestinya, melainkan masih tetap ada didalam bangunan pabrik baja tersebut hingga saat ini. Hal ini sangat merugikan bagi Penggugat, karena barang-barang tersebut masih bernilai secara ekonomis dan diperkirakan nilainya sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah);

15. Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas eksekusi pengosongan putusan serta merta yang dilaksanakan terhadap tanah dan bangunan milik Penggugat berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 199/Utama, Surat Ukur No. 738/1996 tanggal 12 Oktober 1995, dengan luas 23.270 M², atas nama PT. Mecaf, yang terletak di Jalan Leuwigajah No. 275, Kelurahan Utama, Kecamatan Cimahi Selatan, Kota Cimahi, yang telah dilaksanakan oleh Pengadilan Negeri Bale Bandung berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Kelas IA Bale Bandung No. 05/Pdt.Eks.G/2009/ PN.BB/DEL. jo. No. 64/Pdt/EKS/2009/PUT/PN.Bdg jo. No. 338/Pdt.G/2006/ PN.Bdg. jo. No. 205/Pdt/2007/PT.Bdg. tanggal 1 Oktober 2009, jo. Berita Acara Eksekusi Pengosongan dan Penyerahan No. 05/Pdt.Eks.G/2009/ PN.BB/DEL. jo. No. 64/Pdt/Eks/2009/Put/PN.Bdg. jo. No. 338/Pdt.G/2006/ PN.Bdg. jo. No. 205/Pdt/2007/PT.Bdg. tanggal 28 Oktober 2009, harus dinyatakan batal, tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan menurut hukum;

16. Bahwa oleh karena eksekusi pengosongan putusan serta merta yang dilaksanakan oleh Pengadilan Negeri Bale Bandung telah dinyatakan batal, tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan menurut hukum maka sangat beralasan menurut hukum agar Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Klas IA Bale Bandung No. 05/Pdt.Eks.G/2009/PN.BB./Del. jo. No. 64/Pdt/Eks/2009/ Put/PN.Bdg. jo. No. 338/Pdt.G/2006/PN.Bdg. jo. No. 205/Pdt/2007/PT.Bdg. tanggal 1 Oktober 2009 jo. Berita Acara Eksekusi Pengosongan dan Penyerahan No. 05/Pdt.Eks.G/2009/PN.BB/Del. Jo.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No. 64/Pdt/Eks/2009/ Put/PN.Bdg. jo. No. 338/Pdt.G/2006/PN.Bdg. jo. No. 205/Pdt/2007/PT.Bdg. tanggal 28 Oktober 2009, dinyatakan tidak sah dan tidak berharga menurut hukum;

17. Bahwa oleh karena Eksekusi Pengosongan Putusan serta merta yang dilaksanakan oleh Pengadilan Negeri Bale Bandung telah dinyatakan batal, tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan menurut hukum, maka penguasaan dan penempatan oleh Tergugat I atas tanah dan bangunan milik Penggugat berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 199/Utama, surat ukur No. 738/1996 tanggal 12 Oktober 1995, dengan luas 23.270 m², atas nama PT. Mecaf yang terletak di Jalan Leuwigajah No. 275, Kelurahan Utama, Kecamatan Cimahi Selatan, Kota Cimahi menjadi tidak ada relevansinya lagi dan karena Tergugat I harus dihukum dan diperintahkan untuk mengosongkan dan menyerahkan tanah dan bangunan yang menjadi objek eksekusi pengosongan serta merta yang terletak di Jalan Leuwigajah No. 275, Kelurahan Utama, Kecamatan Cimahi Selatan, Kota Cimahi berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 199/Utama Surat Ukur No. 738/1996 tanggal 12 Oktober 1995, dengan luas 23.270 m², atas nama PT. Mecaf, kepada Penggugat dalam keadaan terpelihara dengan baik dan bila perlu dengan bantuan aparat Kepolisian;
18. Bahwa oleh karena saat ini telah dilakukan eksekusi pengosongan dan sebagian mesin-mesin pabrik milik Penggugat telah dipindahkan dari tempatnya semula, maka oleh karena eksekusi pengosongan dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum sehingga saat beralasan menurut hukum untuk memerintahkan dan menghukum kepada Tergugat I untuk mengembalikan seluruh mesin-mesin pabrik milik Penggugat seperti dalam keadaan semula sebelum dilakukannya eksekusi pengosongan (riil);
19. Bahwa Tergugat II sebagai instansi yang bertanggung jawab di bidang pertanahan seharusnya di dalam menerbitkan suatu surat seyogianya berpedoman kepada peraturan perundang-undangan yang berlaku, karena walaupun sertifikat HGB No. 199/Utama telah berakhir haknya dan menjadi tanah Negara, tetapi tidak serta merta hak prioritasnya beralih kepada Tergugat I, karena surat Tergugat II bertentangan dengan

Hal. 13 dari 53 hal. Put. No. 649 K/Pdt/2012

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)



Pasal 31 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Sehingga surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Cimahi tertanggal 9 Juli 2007, No. 330-355-32.77, dan surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Cimahi tertanggal 18 September 2007, No. 600-81-32.77, seharusnya tidak dijadikan sebagai dasar pertimbangan hukum di dalam pelaksanaan eksekusi pengosongan putusan serta merta sebab bertentangan dengan Pasal 31 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997. Oleh Karena itu surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Cimahi tertanggal 9 Juli 2007, No. 330-355-32-77, serta surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Cimahi tertanggal 18 September 2007, No. 600-481-32.77, harus dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum serta memerintahkan kepada Tergugat II untuk mencabut suratnya tersebut;

20. Bahwa agar kepentingan Penggugat tidak menjadi semakin dirugikan dengan dilakukannya eksekusi pengosongan putusan serta merta yang tidak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku yang tidak disertai dengan sita eksekusi terhadap tanah dan bangunan yang menjadi objek eksekusi mengosongan putusan serta merta dan tidak adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/objek eksekusi, agar tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain, apabila ternyata dikemudian hari putusan di dalam perkara gugatan yang dieksekusi ini dimenangkan oleh Penggugat, sebagaimana dimaksud dalam Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 3 Tahun 2000 jo. Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 4 Tahun 2001, maka sangat mendesak dan beralasan menurut hukum untuk menjatuhkan putusan provisi (pendahuluan), dan terdapat kepentingan yang sangat mendesak, agar kepada Tergugat I diperintahkan untuk tidak melakukan suatu tindakan-tindakan yang bermaksud untuk melakukan peralihan hak atas tanah dan bangunan yang menjadi objek sengketa kepada pihak lain dan mengubah fisik bangunan dan rangka-rangka milik Penggugat yang masih berada di lokasi tanah dan bangunan yang menjadi objek eksekusi pengosongan putusan serta merta, pendek kata Tergugat I diwajibkan untuk menjaga adanya status quo atas tanah dan bangunan beserta isinya yang menjadi objek eksekusi pengosongan putusan serta merta sampai adanya putusan yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap di dalam perkara



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

gugatan ini dan menghukum Tergugat I untuk membayar uang paksa (*dwangsom*), sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah), setiap hari Tergugat I lalai atau dengan sengaja tidak melaksanakan putusan provisi ini, sejak putusan provisi ini diputuskan;

21. Bahwa oleh karena gugatan pembatalan eksekusi pengosongan putusan serta merta yang diajukan oleh Penggugat telah didukung oleh bukti-bukti otentik dan putusan-putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap dan terdapat keadaan yang sifatnya eksepsional, sebagai mana dimaksud dalam Pasal 180 ayat (1) HIR, maka sangat beralasan menyurut hukum untuk menjatuhkan putusan serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) di dalam perkara gugatan pembatalan eksekusi pengosongan putusan serta merta *a quo*, walaupun dari Tergugat I dan Tegugat II mengajukan upaya hukum verzet, banding dan kasasi dalam perkara ini; Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat mohon kepada

Pengadilan Negeri Bale Bandung agar menjatuhkan putusan sebagai berikut:

Dalam Provisi:

1. Menghukum dan memerintahkan kepada Tergugat I untuk tidak melakukan suatu tindakan-tindakan yang bermaksud untuk melakukan peralihan hak atas tanah dan bangunan yang menjadi objek sengketa kepada pihak lain dan mengubah fisik bangunan dan rangka-rangka besi milik Penggugat yang masih berada di lokasi tanah dan bangunan yang menjadi objek eksekusi pengosongan putusan serta merta, pendek kata Tergugat I diwajibkan untuk menjaga adanya status quo atas tanah dan bangunan beserta isinya yang menjadi objek eksekusi pengosongan putusan serta merta sampai adanya putusan yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap di dalam perkara gugatan ini;
2. Mengkukum Tergugat I untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) setiap hari Tergugat I lalai atau dengan sengaja tidak melaksanakan putusan provisi ini sejak putusan provisi ini diputuskan;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan batal, tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan menurut hukum eksekusi pengosongan putusan serta merta yang

Hal. 15 dari 53 hal. Put. No. 649 K/Pdt/2012

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)



dilaksanakan terhadap tanah dan bangunan milik Penggugat berdasarkan sertifikat hak guna bangunan No. 199/Utama, surat ukur No. 738/1996 tanggal 12 Oktober 1995, dengan luas 23.270 m², atas nama PT. Mecaf, yang terletak di Jalan Leuwigajah no. 275, Kelurahan Utama, Kecamatan Cimahi Selatan, Kota Cimahi, yang telah dilaksanakan oleh Pengadilan Negeri Bale Bandung berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri Kls. IA Bale Bandung No. 05/Pdt.Eks.G./2009/PN.BB/Del. jo. No. 64/Pdt/Eks/2009/Put/PN.Bdg. jo. No. 338/Pdt.G/2006/PN.Bdg. jo. No. 205/Pdt/2007/PT.Bdg. tanggal 1 Oktober 2009, jo. Berita Acara Eksekusi Pengosongan dan Penyerahan No. 5/Pdt.Eks.G/009/PN.BB/Del. jo. No. 64/Pdt/Eks/2009/Put/PN.Bdg. jo. No. 338/Pdt.G/2006/PN.Bdg. jo. No. 205/Pdt/2007/PT.Bdg. tanggal 28 Oktober 2009;

3. Menyatakan tidak sah dan tidak berharga menurut hukum Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Kelas I A Bale Bandung No. 05/Pdt.Eks.G/2009/ PN.BB/Del. jo. No. 64/Pdt/Eks/2009/Put/PN.Bdg. jo. No. 338/Pdt.G/2006/ PN.Bdg. jo. No. 205/Pdt/2007/PT.Bdg. tanggal 1 Oktober 2009, jo. Berita Acara Eksekusi Pengosongan dan Penyerahan No. 05/Pdt.Eks.G/2009/ PN.BB/Del. jo. No. 64/Pdt/Eks/2009/Put/PN.Bdg. jo. No. 338/Pdt.G/2006/ PN.Bdg. jo. No. 205/Pdt/2007/PT.Bdg. tanggal 28 Oktober 2009;
4. Menghukum dan memerintahkan kepada Tergugat I untuk mengosongkan dan menyerahkan tanah dan bangunan yang objek eksekusi pengosongan serta merta yang terletak di Jalan Leuwigajah No. 275, Kelurahan Utama, Kecamatan Cimahi Selatan, Kota Cimahi berdasarkan sertifikat Hak Guna Bangunan No. 199/Utama, Surat Ukur No. 738/1996, tanggal 12 Oktober 1995, dengan luas 23.270 m², atas nama PT. Mecaf, kepada Penggugat dalam keadaan terpelihara dengan baik dan bila perlu dengan bantuan aparat kepolisian;
5. Menghukum dan memerintahkan kepada Tergugat I untuk mengembalikan seluruh mesin-mesin pabrik milik Penggugat seperti dalam keadaan semula sebelum dilakukan eksekusi pengosongan (riil);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Menyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Cimahi tertanggal 9 Juli 2007, Nomor 330-355-32.77, dan Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Cimahi tertanggal 18 September 2007, Nomor 600-481-32.77;
7. Menghukum dan memerintahkan kepada Tergugat II untuk mencabut Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Cimahi tertanggal 9 Juli 2007, Nomor 330-355-32.77, dan Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Cimahi tertanggal 18 September 2007, Nomor 600-481-32.77;
8. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*), walaupun ada upaya hukum verzet, banding dan kasasi dari Tergugat I dan Tergugat II;
9. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara;

Atau apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kelas IA Bale Bandung berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat mengajukan eksepsi yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:

Eksepsi Tergugat I:

Bahwa sebelum Tergugat I memberikan jawaban mengenai pokok perkara, izinkan Tergugat I melaksanakan ketentuan Pasal 125 ayat (2), Pasal 133, Pasal 134 dan Pasal 136 HIR, yakni untuk menyampaikan beberapa eksepsi prosesual;

Exceptio Ras Judicata (*Ne Bis in Idem*):

Bahwa gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima dengan alasan *Ne Bis in Idem*, oleh karena gugatan Penggugat pada pokoknya adalah terhadap fakta yang telah selesai diputus dan diperiksa pada tingkat kasasi dan telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);

- a. Bahwa dasar dilaksanakannya eksekusi pengosongan atas objek eksekusi terletak di jalan Leuwigajah No. 275 Cimahi, seluas 23.270 m², bekas HGB 199/Utama, sebagaimana Berita Acara Pengosongan dan Penyerahan tertanggal 28 Oktober 2009 yang didasarkan oleh Penetapan No. 05/Pdt.Eks.G./2009/PN.BB/Del. jo. No. 64/Pdt/Eks/2009/Put/PN.Bdg. jo. No. 338/Pdt.G/2006/PN.Bdg. jo. No. 205/Pdt/2007/

Hal. 17 dari 53 hal. Put. No. 649 K/Pdt/2012

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)



PT.Bdg. adalah didasarkan kepada putusan yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) sebagaimana Putusan Kasasi No. 534 K/Pdt/2008;

- b. Bahwa adapun uraian atas putusan berkekuatan hukum tetap tersebut adalah bahwa berita acara Pengosongan dan Penyerahan tertanggal 28 oktober 2009 didasarkan kepada Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bale Bandung No. 05/Pdt.Eks.G./2009/PN.BB/Del, yang merupakan delegasi dari Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bandung No. 64/Pdt/Eks/2009/Put/ PN.Bdg.;
- c. Bahwa kedua penetapan tersebut di atas, dapat terbit oleh karena adanya gugatan No. 338/Pdt.G/2006/PN.Bdg, dimana putusan tersebut adalah merupakan putusan bersifat dapat dilaksanakan terlebih dahulu/serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*);
- d. Bahwa terhadap putusan No. 338/Pdt.G/2006/PN.Bdg tersebut adalah sengketa antara PT. Mecaf (Tergugat) melawan Dapenma Pamsi (Penggugat), yang pada intinya amar putusan telah mengabulkan gugatan Penggugat. Berdasarkan putusan tersebut, PT. Mecaf selanjutnya sebagai pembanding mengajukan banding pada Pengadilan Tinggi Bandung dalam perkara No. 205/Pdt/2007/PT.Bdg, dimana pada pokoknya amar putusan banding tersebut adalah menguatkan putusan No. 338/Pdt.G/2006/PN.Bdg. Atas kekalahan tersebut PT. Mecaf mengajukan kasasi ke Mahkamah Agung dalam perkara No. 534 K/Pdt/2008 dimana salinan resmi putusan tersebut telah diberitahukan oleh Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bandung pada tanggal 19 Januari 2010, yang amar putusannya pada pokoknya menyatakan menolak permohonan kasasi PT. Mecaf;
- e. Bahwa dalil posita Penggugat dalam gugatan *a quo*, merupakan ulangan (*repetition*) terhadap putusan yang telah berkekuatan hukum tetap sebagaimana putusan No. 534 K/



Pdt/2008, karenanya sebagaimana ketentuan Pasal 1917

KUHPerdata alasan *Ne Bis in Idem* telah terpenuhi, yakni:

- Telah memperoleh putusan yang berkekuatan hukum tetap;
- Gugatan (tuntutan) yang diajukan dengan dalil yang sama dan pihak yang sama pula, yang telah memiliki kekuatan hukum tetap;
 - a. Bahwa berdasarkan uraian sebagaimana tersebut di atas, berdasar hukum kiranya menyatakan bahwa gugatan Penggugat tidak dapat diterima berdasarkan alasan *nebis in idem*;

Eksepsi Obscuur Libel:

Bahwa Pasal 8 Rv jelas menyebutkan bahwa pokok-pokok gugatan disertai kesimpulan harus jelas (*een duidelijk en bepaalde conclusie*), namun ternyata pokok gugatan bantahan aquo telah dibuat secara kabur dan membingungkan;

1. Bahwa Penggugat dalam gugatannya tersebut telah menggabungkan dasar kerangka gugatan yang saling bertolak belakang baik dalil maupun faktanya, yakni Penggugat pada awal gugatannya (vide halaman 2 gugatannya) menyatakan bahwa: "Dengan ini mengajukan gugatan Pembatalan Lelang Eksekusi Pengosongan Dan Penyerahan berdasarkan penetapan...dst";

Dari kalimat tersebut, Penggugat jelas telah mendasarkan gugatannya pada landasan gugatan Pembatalan Lelang, sementara materi gugatan yang diajukan dalam pokok perkara adalah mengenai Pembatalan Eksekusi Pengosongan Dan Penyerahan;

Dari kedua penyebutan tersebut, menurut ketentuan hukum acara perdata jelas adalah dua jenis eksekusi yang sangat berbeda dan bertolak belakang dasar hukumnya. Pembatalan lelang adalah didasarkan dari eksekusi pembayaran utang (Pasal 1243 jo. Pasal 1246 KUH Perdata), dimana eksekusinya kemudian diikuti dengan pelelangan (Pasal 200 ayat(1) HIR. Sedangkan jika mendasarkan kepada substansi gugatan, Penggugat sesungguhnya memohon pembatalan eksekusi pengosongan dan penyerahan tertanggal 28 October 2009;

Eksekusi Pengosongan dan Penyerahan didasarkan dari adanya pelaksanaan eksekusi riil sebagaimana Pasal 1033 Rv;

Hal. 19 dari 53 hal. Put. No. 649 K/Pdt/2012



Jelas kedua jenis eksekusi sebagaimana disebut di atas adalah dua kerangka hukum yang berbeda baik dasar maupun pelaksanaannya namun fakta gugatan menunjukkan bahwa Penggugat telah menggabungkan antara eksekusi riil dengan eksekusi pembayaran utang, karenanya Penggugat telah menyusun dasar kerangka gugatan yang jelas sangat membingungkan, padahal suatu gugatan haruslah didasarkan pada hal yang terang dan isinya tidak gelap (*duidelijk*) demi kepentingan beracara (*process doelmatigheid*), karenanya berdasarkan hukum kiranya Majelis Hakim yang mulia yang memeriksa perkara *a quo* untuk menyatakan tidak menerima gugatan *a quo* (*niet ontvankelijk verklaard*), dengan alasan eksepsi *obscuur libelium*;

Exceptio Error in Persona:

1. Bahwa pokok gugatan Penggugat pada dasarnya adalah gugatan mengenai pembatalan eksekusi pengosongan atas 1 bidang tanah dan bangunan Jl. Leuwigajah No. 275 Cimahi, seluas 23.270 M², bekas HGB 199/Utama, sebagaimana berita acara penosongan dan penyerahan tertanggal 28 Oktober 2009, dimana berita acara tersebut didasarkan pada Penetapan No. 02/Pdt.Eks.G/2009/PN.BB/Del. jo. No. 64/Pdt/Eks/2009/Put/PN.Bdg, jo. Putusan No. 338/Pdt.G/2006/PN.Bdg. jo. No. 205/Pdt/2007/PT.Bdg.;
2. Bahwa selain kebaratan terhadap Penetapan dimaksud, Penggugat juga memohon dalam petitum gugatannya untuk membatalkan proses eksekusi dimaksud yang telah diselesaikan dan diserahkan kepada Tergugat I berdasarkan Berita Acara Eksekusi Pengosongan dan Penyerahan tertanggal 28 Oktober 2009;
3. Bahwa keseluruhan Produk yang dipersalkan oleh Penggugat dalam pokok gugatannya dan petitumnya tersebut adalah produk-produk yang jelas bukan lahir dan bersumber dari Tergugat I, dimana kedudukan Tergugat I hanyalah pemohon, sedangkan yang memutuskan adalah instansi yang menerbitkan surat atau penetapan, atau putusan dimaksud. Karenanya adalah salah dan keliru jika kemudian Penggugat menggugat Tergugat I, seharusnya Penggugat menggugat instansi-instansi yang menerbitkan penetapan, putusan ataupun surat dimaksud dalam pokok gugatannya;



4. Bahwa berdasarkan uraian di atas, maka kami mohon kepada Majelis Hakim yang Mulia yang memeriksa perkara *a quo* untuk menyatakan tidak menerima gugatan *a quo* dengan alasan eksepsi *error in persona* sebagaimana dimaksud (*niet ontvankelijk verklaard*);

Eksepsi Tergugat II:

1. Bahwa Tergugat II menolak seluruh dalil gugatan para Penggugat kecuali yang secara tegas diakui dan menguntungkan Tergugat II;
2. Bahwa gugatan yang ditujukan pada Tergugat II adalah kompetensi absolute (mutlak) dari Pengadilan Tata Usaha Negara sebagaimana diatur dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 Jo. Undang-Undang No. 9 Tahun 2004, yang mana dapat diketahui dari adanya posita pada halaman 7 angka 11 dan halaman 12 angka 19, serta Petitum dari Penggugat yang bersifat administrasi (Tata Usaha) sebagaimana diuraikan pada halaman 14 angka 6, dan halaman 15 angka 7, sehingga sepantasnya Majelis Hakim yang terhormat, mengambil putusan untuk menyatakan menolak dan menyatakan gugatan ini tidak diterima;
3. Bahwa, perkara ini adalah murni perkara perdata antara pihak Penggugat dengan pihak Tergugat I, yang tidak ada keterkaitan dengan Tergugat II, sehingga Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berkenan untuk memutus mengeluarkan Tergugat II sebagai pihak dari perkara ini, karena pada prinsipnya Tergugat II adalah pihak eksekutif/suatu instansi pelayanan publik di bidang pertanahan yang kewenangannya berdasarkan kewenangan administratif yang dimiliki sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 33 ayat (3), Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Pasal 2 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 Jo. Undang-Undang No. 9 Tahun 2004, Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996, Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1999, dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1999, yang mana akan taat dan patuh pada produk lembaga yudikatif/Pengadilan Negeri Bale Bandung, berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dengan atau tanpa turut terlibat dalam perkara ini, karena fungsi Tergugat II sebagai Instansi Pelayanan Publik dibidang Administrasi Pertanahan;

Hal. 21 dari 53 hal. Put. No. 649 K/Pdt/2012



4. Bahwa, dalam hal penyebutan kepada Tergugat II dapat dikriteriakan sebagai gugatan *error in persona*, karena kantor pertanahan adalah instansi vertikal yang mewakili kantor wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi di tingkat Kabupaten/Kota, dan Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi adalah instansi vertikal yang mewakili Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia di tingkat Propinsi, hal tersebut adalah sesuai dengan Peraturan Presiden Republik Indonesia No. 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Jo. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 4 Tahun 2006, oleh karena gugatan Penggugat *error in persona* maka sudah selayaknya gugatan Penggugat yang ditujukan kepada Tergugat II dapat dinyatakan tidak diterima;

Sekalipun demikian, Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini jangan diartikan bahwa dengan kehadiran Tergugat II dalam pemeriksaan perkara ini adalah telah mengakui dan atau membenarkan dalil dari Penggugat, akan tetapi kehadiran Tergugat II adalah semata-mata untuk menghormati sebagai sesama lembaga penyelenggara Negara baik sebagai eksekutif maupun sebagai Yudikatif oleh karena itu gugatan Penggugat adalah *error in persona* maka sudah selayaknya mengeluarkan Tergugat II dalam pemeriksaan perkara ini dan menyatakan gugatan Penggugat yang ditujukan kepada Tergugat II dapat dinyatakan tidak diterima;

5. Bahwa, dalam hal penyebutan kepada Tergugat II dapat dikriteriakan sebagai gugatan *obscuur libel*, karena menyebutkan title kepala sebagai Tergugat II, yang mana title penyebutan kepala merupakan kewenangan administrasi dari Tergugat II, yang mana semua kompetensi dan kewenangan dari kepala, dapat diuji dan diperiksa melalui undang-undang No. 5 Tahun 1986 jo. Undang-Undang No. 09 Tahun 2004, tentang Peradilan Tata Usaha Negara oleh karena gugatan Penggugat adalah kabur/ *obscuur libel* maka sudah selayaknya gugatan Penggugat yang ditujukan kepada Tergugat II dapat dinyatakan tidak diterima atau setidaknya ditolak demi hukum;

Sekalipun demikian oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini jangan diartikan bahwa dengan kehadiran Tergugat II (Kantor Pertanahan Kota Cimahi) dalam pemeriksaan perkara ini adalah telah mengakui dan atau



membenarkan dalil dari Penggugat, akan tetapi kehadiran Tergugat II adalah semata-mata untuk menghormati sebagai sesama lembaga penyelenggara Negara baik sebagai eksekutif maupun yudikatif, oleh karena itu gugatan Penggugat adalah *obscuur libel* maka sudah selayaknya mengeluarkan Tergugat II dalam pemeriksaan perkara ini dan menyatakan gugatan Penggugat yang dijukan kepada Tergugat II dapat dinyatakan tidak diterima;

6. Bahwa, gugatan Penggugat dapat dikriteriakan *nebis in idem*, karena sebelumnya atas permasalahan yang terjadi dan atau telah diperiksa dan atau telah memiliki kekuatan hukum tetap, dalam perkara antara lain:

- a. Perkara no. 178/Pdt.G/2003/PN.Bdg;
- b. Perkara no. 197/Pdt.G/2004/PN.Jkt.Pst;
- c. Perkara no. 338/Pdt.G/2006/PN.Bdg;
- d. Perkara no. 114/Pdt./G/2009/PN.Bdg;

Sehingga selayaknya gugatan dari Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima;

Bahwa terhadap eksepsi tersebut Pengadilan Negeri Bale Bandung telah menjatuhkan putusan sela, yaitu putusan No. 169/Pdt.G/2009/PN.BB. tanggal 29 Maret 2010, yang amarnya sebagai berikut:

- Menolak eksepsi Tergugat II tersebut;
- Menangguhkan putusan eksepsi yang lain dan selebihnya bersama-sama dengan putusan akhir;
- Melanjutkan pemeriksaan perkara *a quo* dengan pembuktian kedua belah pihak berperkara;
- Menangguhkan penentuan ongkos perkara sampai pada putusan akhir;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Bale Bandung telah menjatuhkan putusan, yaitu putusan No. 169/Pdt.G/2009/PN.BB. tanggal 5 Oktober 2010 yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat-Tergugat I dan II tersebut;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat/Pembanding putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh

Hal. 23 dari 53 hal. Put. No. 649 K/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Tinggi Bandung dengan putusan No. 106/Pdt/2011/PT.Bdg. tanggal 7 Juli 2011;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Pembanding pada tanggal 24 Agustus 2011 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 27 Agustus 2011 diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 7 September 2011 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi No. 169/Pdt.G/2009/PN.BB. Jo. No. 26/Pdt.Ks/2011/PN.BB. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Bale Bandung, permohonan mana disertai dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 21 September 2011;

Bahwa memori kasasi dari Penggugat/Pembanding telah diberitahu kepada Tergugat I/Terbanding I pada tanggal 17 November 2011 dan kepada Tergugat II/Terbanding II pada tanggal 31 Oktober 2011, terhadap memori kasasi dari Penggugat/Pembanding tersebut, Tergugat I/Terbanding I dan Tergugat II/Terbanding II mengajukan kontra memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bale Bandung masing-masing pada tanggal 1 Desember 2011 dan tanggal 11 November 2011;

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 ;

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

Dalam Eksepsi :

1. Bahwa *Judex Facti* Tingkat Pertama telah menolak Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II, sekarang Terbanding I dan Terbanding II, sebagaimana pertimbangan hukum di dalam Putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung No. 169/Pdt.G/2009/PN.BB tanggal 05 Oktober 2010, pada halaman 38 aline ke 3, yang dikuatkan dengan Putusan Pengadilan Tinggi Bandung No. 106/Pdt/201/PT.Bdg. tanggal 7 Juli 2011, yang mempertimbangkan:

“Eksepsi Tergugat I:

1. Exceptio Res Judicata (*Ne Bis In Idem*).



Menimbang, bahwa perkara *a quo* adalah gugatan dari Pihak Penggugat tentang pembatalan eksekusi pengosongan yang telah dilakukan oleh Pengadilan Negeri Bale Bandung yang merupakan delegasi dari Pengadilan Negeri Bandung, yaitu sesuai dengan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bale Bandung tanggal 1 Oktober 2009, No. 05/Pdt.Eks.G/2009/PN.BB/Del. jo. No. 64/Pdt/Eks/2009/Put/PN.Bdg. jo. No. 338/Pdt.G/2006/PN.Bdg. jo. No.205/Pdt/2007/PT.Bdg., sebagaimana Berita Acara Pengosongan dan Penyerahan tertanggal 28 Oktober 2009, No. 05/Pdt.Eks.G/2009/PN.BB/Del. Jo. No. 64/Pdt/Eks/2009/Put/PN.Bdg. jo. No.338/Pdt.G/2006/PN.Bdg. jo. No. 205/Pdt/2007/PT.Bdg., yaitu dilaksanakannya eksekusi pengosongan atas objek eksekusi terletak di Jalan Leuwigajah No. 275 Cimahi, seluas 23.270 m², bekas HGB 199/Utama;

Menimbang, bahwa lagi pula setelah memperhatikan bukti-bukti surat para pihak berpekara, ternyata tidak ada perkara yang sama dengan perkara *aquo* sebelum diajukannya perkara *a quo*;"

Bahwa menurut pendapat Pemohon Kasasi dahulu Pembanding, Penggugat pertimbangan hukum *Judex Facti* Tingkat Pertama yang dikuatkan oleh Putusan Pengadilan Tinggi Bandung No. 106/Pdt/201/PT.Bdg. tanggal 7 Juli 2011, tersebut di atas sudah benar, hanya kurang memberikan pertimbangan hukum, karena seharusnya mempertimbangkan sebagai berikut:

Bahwa gugatan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi dahulu Pembanding, Penggugat adalah gugatan pembatalan eksekusi pengosongan atas putusan serta merta, yang dilaksanakan tidak sesuai dengan prosedur hukum, sehingga mengakibatkan cacat hukum, bukan gugatan perbuatan melawan hukum;

Bahwa gugatan ini Berbeda atau Tidak Sama dengan Putusan No. 534 K/Pdt/2008 yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap, atau perkara-perkara lainnya, sebab gugatan pembatalan eksekusi pengosongan diajukan oleh Pemohon Kasasi dahulu Pembanding, Penggugat, setelah dilaksanakan eksekusi pengosongan pada tanggal 28 Oktober 2009 berdasarkan Berita Acara Pengosongan dan Penyerahan tertanggal 28 Oktober 2009, No. 05/Pdt.Eks.G/2009/PN.BB/Del. Jo. No. 64/Pdt/Eks/2009/

Hal. 25 dari 53 hal. Put. No. 649 K/Pdt/2012



Put/PN.Bdg. jo. No. 338/Pdt.G/2006/PN.Bdg. jo. No. 205/Pdt/2007/PT.Bdg. dan yang dipermasalahkan serta menjadi pokok dari gugatan ini adalah tentang eksekusi pengosongan yang dilaksanakan terhadap tanah dan bangunan sengketa yang tidak sesuai prosedur hukum yang berlaku, sehingga mengakibatkan cacat hukum;

2. Bahwa selanjutnya *Judex Facti* tingkat pertama telah memberikan pertimbangan hukum terhadap Exceptio Error in Persona, pada Putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung No. 169/Pdt.G/2009/PN.BB tanggal 5 Oktober 2010, pada halaman 38 dan 39, yang telah dikuatkan oleh Putusan Pengadilan Tinggi Bandung No. 106/Pdt/201/PT.Bdg tanggal 7 Juli 2011, yang mempertimbangkan:

“2. *Exceptio Error in Persona*:

Menimbang, bahwa adalah hak pihak Penggugat untuk menarik siapa saja yang menjadi pihak dalam suatu perkara yang tentunya berdasarkan alasan-alasan hukum yang menurut pihak Penggugat, yaitu adanya eksekusi pengosongan dan penyerahan dalam perkara antara pihak Penggugat dengan pihak Tergugat yang dilakukan oleh Pengadilan Negeri Bale Bandung yang merupakan delegasi dari Pengadilan Negeri Bandung, sesuai dengan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bale Bandung tanggal 1 Oktober 2009, No. 05/Pdt.Eks.G/2009/PN.BB/Del jo. No. 64/Pdt/Eks/2009/Put/PN.Bdg jo. No.338/Pdt.G/2006/PN.Bdg jo No. 205/Pdt/2007/PT.Bdg., sebagaimana Berita Acara Pengosongan dan Penyerahan tertanggal 28 Oktober 2009, No. 05/Pdt.Eks.G/2009/PN.BB/Del jo. No. 64/Pdt/Eks/2009/Put/PN.Bdg jo. No. 338/Pdt.G/2006/PN.Bdg jo. No. 205/Pdt/2007/PT.Bdg.;

Menimbang, bahwa dengan demikian tindakan pihak Penggugat yang menarik Tergugat I dalam perkara *a quo* adalah sudah tepat menurut hukum, dan soal apakah gugatan Penggugat terbukti atau tidak terbukti, hal itu tentu harus melalui proses pembuktian.”

Bahwa menurut pendapat Pemohon Kasasi dahulu Pembanding, Penggugat pertimbangan hukum *Judex Facti* Tingkat Pertama di atas sudah tepat, hanya tidak memberikan pertimbangan hukum yang cukup, seharusnya mempertimbangkan sebagai berikut:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa walaupun eksekusi pengosongan atas tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Leuwigajah No.275 Cimahi, dilaksanakan oleh Pengadilan Negeri Bale Bandung selaku penerima delegasi dari Pengadilan Negeri Bandung, tetapi Termohon Kasasi I dahulu Terbanding I, Tergugat I adalah sebagai pemohon eksekusi adalah pihak yang menerima penyerahan atas tanah dan bangunan sengketa dari jurusita Pengadilan Negeri Bale Bandung dan Termohon Kasasi I yang menerima manfaat dan keuntungan dari eksekusi pengosongan dan penyerahan yang dilaksanakan oleh Pengadilan Negeri Bale Bandung;

3. Bahwa terhadap eksepsi yang diajukan oleh Terbanding II dahulu Tergugat II Pengadilan Negeri Bale Bandung telah memberikan pertimbangan hukum di dalam Putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung No. 169/Pdt.G/2009/ PN.BB tanggal 5 Oktober 2010, pada halaman 39, yang telah dikuatkan oleh Putusan Pengadilan Tinggi Bandung No. 106/Pdt/201/PT.Bdg tanggal 7 Juli 2011, yang mempertimbangkan:

“Perkara ini adalah murni perkara perdata antara pihak Penggugat dengan pihak Tergugat I, yang tidak ada keterkaitan dengan Tergugat II; Menimbang, bahwa selain menurut hukum adalah hak pihak Penggugat untuk menarik siapa saja yang akan dijadikan pihak dalam perkara yang diajukan ke Pengadilan, juga menurut dalil pihak Penggugat, Pihak Tergugat II adalah juga terkait dalam perkara *a quo* karena adanya surat yang dikeluarkan oleh Tergugat II selaku Kepala Kantor Pertanahan Kota Cimahi tertanggal 9 Juli 2007, No. 330-355-32-77, dan tertanggal 18 September 2007, No. 600-81-32-77, yang seharusnya tidak dijadikan sebagai dasar pertimbangan hukum di dalam pelaksanaan eksekusi pengosongan putusan serta merta sebab bertentangan dengan Pasal 31 ayat (2) PP No.24 tahun 1997. Oleh karena itu surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Cimahi tertanggal 9 Juli 2007, No. 330-355-32-77, serta surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Cimahi tertanggal 18 September 2007, No. 600-481-32-77, harus dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum serta memerintahkan kepada Tergugat II untuk mencabut suratnya tersebut.”

Bahwa menurut pendapat Pemohon Kasasi dahulu Pembanding, Penggugat, pertimbangan hukum tersebut di atas adalah sudah tepat, tetapi

Hal. 27 dari 53 hal. Put. No. 649 K/Pdt/2012

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)



tidak memberikan pertimbangan hukum yang cukup, seharusnya mempertimbangkan sebagai berikut:

Bahwa Termohon Kasasi II, dahulu Terbanding II, Tergugat II yang telah menerbitkan Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Cimahi tertanggal 9 Juli 2007, Nomor 330-355-32.77, dan Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Cimahi tertanggal 18 September 2007, Nomor 600-481-32.77, harus dapat mempertanggungjawabkan perbuatannya menurut hukum yang berlaku.

Apalagi Termohon Kasasi II, dahulu Terbanding II, Tergugat II adalah sebagai instansi pelayanan publik di bidang administrasi pertanahan berkewajiban untuk memberikan pelayanan administrasi publik sesuai dengan asas-asas pemerintahan yang baik dan tidak berpihak kepada salah satu pihak di dalam menerbitkan produk hukumnya;

4. Bahwa selanjutnya *Judex Facti* tingkat pertama telah mempertimbangkan tentang eksepsi Error in Persona yang diajukan oleh Terbanding II dahulu Tergugat II di dalam Putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung No. 169/Pdt.G/2009/PN.BB tanggal 5 Oktober 2010, pada halaman 39, yang dikuatkan oleh Putusan Pengadilan Tinggi Bandung No. 106/Pdt/201/PT.Bdg tanggal 7 Juli 2011, yang mempertimbangkan:

“Gugatan *Error In Persona*;

Menimbang, bahwa sesuai dengan Pasal 28 ayat (1) Peraturan Presiden Republik Indonesia No. 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, yang berbunyi;

“Untuk menyelenggarakan tugas dan fungsi Badan Petanahan Nasional di daerah, dibentuk Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi di Provinsi dan Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota di Kabupaten/Kota”;

Dihubungkan dengan pendapat Prof.Dr. Philipus M. Hadjon, S.H. yang menyatakan bahwa delegasi pada hakekatnya merupakan pelimpahan wewenang, dengan prosedur pelimpahan dari suatu organ pemerintah kepada organ lain dengan peraturan perundang-undangan, dan tanggung jawab dan tanggung gugat beralih kepada delegataris, si pemberi wewenang tidak dapat menggunakan wewenang itu lagi kecuali setelah ada pencabutan dengan berpegang pada asas *contraries actus*, dan tata naskah pada delegataris adalah tanpa “ atas nama (a.n), dan lain-lain



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(langsung) (Bahan Hukum Administrasi, Pelatihan Hakim Tipikor Angkatan IX 2010, oleh Prof.Dr. Philipus M. Hadjon, S.H.);

Menimbang, bahwa dengan demikian eksepsi Tergugat II inipun tidaklah dapat dibenarkan, oleh karena secara juridis administratif, pihak Penggugat tidak salah mengajukan terhadap Tergugat, walaupun tidak mengajukan gugatannya terhadap Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia di Jakarta dan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Barat, oleh karena tugas dan tanggung jawab yang ada pada Tergugat II, haruslah dikwalifisir sebagai tugas delegasi”;

Bahwa menurut pendapat Pemohon Kasasi dahulu Pembanding, Penggugat pertimbangan hukum tersebut di atas adalah sudah tepat, tetapi tidak cukup memberikan pertimbangan hukum, seharusnya mempertimbangkan sebagai berikut:

Bahwa terbukti Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Cimahi tertanggal 09 Juli 2007, Nomor 330-355-32.77, dan Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Cimahi tertanggal 18 September 2007, Nomor 600-481-32.77, yang diterbitkan oleh Termohon Kasasi II dahulu Terbanding II, Tergugat II telah bertentangan dengan dengan pasal 31 ayat (2) PP. No. 24 Tahun 1997 jo. pasal 4 huruf a Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1999. Sehingga Termohon Kasasi II dahulu Terbanding II, Tergugat II harus mempertanggungjawabkan perbuatan melawan hukum yang telah dilakukannya tersebut dan tidak perlu menghindar dibalik peraturan perundang-undangan yang berlaku, dengan alasan *error in persona*;

Dalam Pokok Perkara:

5. Bahwa pertimbangan hukum dan Putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung No. 169/Pdt.G/2009/PN.BB tanggal 5 Oktober 2010, yang dikuatkan oleh Putusan Pengadilan Tinggi Bandung No. 106/Pdt/2011/PT.Bdg tanggal 7 Juli 2011 adalah salah di dalam menerapkan hukum dan bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku serta telah melanggar prinsip imparial di dalam memeriksa dan mengadili suatu perkara dengan hanya mempertimbangkan bukti-bukti tertulis yang diajukan oleh Termohon Kasasi I dahulu Terbanding I, Tergugat I dan

Hal. 29 dari 53 hal. Put. No. 649 K/Pdt/2012

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)



tidak pernah mempertimbangkan sama sekali bukti-bukti yang diajukan oleh Pembanding dahulu Penggugat. Sehingga putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung tersebut harus dibatalkan dan diadili sendiri oleh Mahkamah Agung Republik Indonesia;

6. Bahwa pertimbangan hukum dan Putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung No. 169/Pdt.G/2009/PN.BB tanggal 5 Oktober 2010, yang dikuatkan oleh Putusan Pengadilan Tinggi Bandung No. 106/Pdt/201/PT.Bdg tanggal 7 Juli 2011, telah melakukan kelalaian di dalam memeriksa dan mengadili gugatan perbuatan melawan hukum yang diajukan oleh Pemohon Kasasi, yang mengancam kelalaian tersebut dengan batalnya putusan, yaitu dengan tidak mempertimbangkan seluruh dalil-dalil gugatan yang menjadi alasan diajukannya gugatan pembatalan eksekusi pengosongan putusan serta merta, yang diajukan oleh Pemohon Kasasi dahulu Pembanding, Penggugat dan tidak memberikan pertimbangan hukum yang cukup (*onvoldoende gemotiveerd*) serta salah di dalam menerapkan ketentuan hukum yang berlaku;
7. Bahwa *Judex Facti* telah melakukan kesalahan di dalam menerapkan ketentuan hukum yang berlaku, dengan memberikan pertimbangan hukum pada Putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung No. 169/Pdt.G/2009/ PN.BB tanggal 5 Oktober 2010, pada halaman 44, yang dikuatkan oleh Putusan Pengadilan Tinggi Bandung No. 106/Pdt/201/PT.Bdg tanggal 7 Juli 2011, yang mempertimbangkan:

“ - Bahwa atas putusan tersebut di atas, pihak Penggugat telah *diaanmaning* oleh Pengadilan Negeri Bandung sesuai dengan bukti P-4, yaitu Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bandung No. 46/Pdt/Eks/Put/2006/PN.Bdg. jo. No. 178/Pdt/G/2003/PN.Bdg. jo. No. 23/Pdt/2004/PT.Bdg. jo. No. 1356 K/Pdt/2004, tertanggal 19 Juni 2006 dan selanjutnya atas nama tanah/bangunan objek perkara telah diletakan sita eksekusi sesuai dengan bukti P-8 (T.I-19) Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bandung No. 46/Pdt/Eks/Put/ 2006/PN.Bdg. jo. No. 178/Pdt/G/2003/PN.Bdg. jo. No.23/Pdt/2004/PT.Bdg. jo. No. 1356 K/Pdt/2004, tanggal 17 Oktober 2006, P-9 Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bale Bandung No. 12/Pdt.Eks.G/2006/PN.BB/DEL. jo. No. 46/Pdt/Eks/Put/2006/ PN.Bdg.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

jo. No. 178/Pdt/G/2003/PN.Bdg. jo. No. 23/Pdt/2004/ PT.Bdg. jo. No. 1356 K/Pdt/2004 tertanggal 18 Oktober 2006, P-10 (T.I-20) Berita Acara Penyitaan Eksekusi No. 12/Pdt.Eks.G/2006/ PN.BB.DEL. jo. No. 46/Pdt/Eks/Put/2006/PN.Bdg. jo. No. 178/Pdt/G/ 2003/PN.Bdg. jo. No. 23/Pdt/2004/PT.Bdg. jo. No. 1356 K/Pdt/2004 tertanggal 18 Oktober 2006, akan tetapi selanjutnya tidak jadi dilaksanakan eksekusi pengosongan atas tanah/bangunan objek sengketa sesuai bukti P-11 Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bandung No. 46/Pdt/Eks/Put/2006/PN.Bdg. jo. No. 178/Pdt/G/2003/ PN.Bdg. jo. No.23/Pdt/2004/PT.Bdg. Jo. No. 1356 K/Pdt/2004 tertanggal 2 November 2006, tentang eksekusi pengosongan dan P-12 Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bandung No. 46/Pdt/Eks/Put/2006/PN.Bdg. jo. No. 178/Pdt/G/2003/PN.Bdg. jo. No. 23/Pdt/2004/Pt.Bdg. jo. No. 1356 K/Pdt/2004 tertanggal 23 November 2006 tentang Penangguhan Eksekusi Pengosongan;

- Bahwa selanjutnya berdasarkan bukti T.I-11, yaitu Surat Ketua Pengadilan Tinggi Bandung No. W.11.U.HT.04. 10-2319, tanggal 7 Desember 2006, yang ditujukan kepada Ketua Pengadilan Negeri Bandung, agar kepada Pihak Tergugat aquo disarankan untuk mengajukan gugatan pengosongan dengan permohonan *uitvoerbaar bij voorraad*, karena Putusan Pengadilan Negeri Bandung No. 178/Pdt/G/2003/PN.Bdg., tanggal 12 November 2003, jo. Putusan Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 1 Maret 2004, No. 23/Pdt/2004/PT.Bdg. jo. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1356 K/Pdt/2004, adalah bersifat deklaratoir;_

Pertimbangan hukum *Judex Facti* tersebut di atas, adalah salah di dalam menerapkan hukum dan saling bertentangan dan bertolak belakang dengan pertimbangan hukum Putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung No. 169/Pdt.G/2009/PN.BB tanggal 5 Oktober 2010 pada halaman 46 alinea ke- 1 dan halaman 47 alinea ke-1, yang dikuatkan oleh Putusan Pengadilan Tinggi Bandung No. 106/Pdt/201/PT.Bdg tanggal 7 Juli 2011, yang mempertimbangkan:

“Menimbang, bahwa dari fakta-fakta hukum tersebut di atas, ternyata bahwa sebelum Eksekusi dilaksanakan atas tanah dan bangunan objek perkara

Hal. 31 dari 53 hal. Put. No. 649 K/Pdt/2012

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)



a quo, terhadap tanah dan bangunan objek perkara *a quo* telah diletakkan sita eksekusi dan sita eksekusi tersebut masih melekat sesuai dengan bukti P-8 (T.I-19) Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bandung No. 46/Pdt/ Eks/ Put/2006/PN.Bdg. jo. No. 178/Pdt/G/2003/PN.Bdg. jo. No. 23/Pdt/2004/ PT.Bdg. jo. No. 1356 K/Pdt/2004, tanggal 17 Oktober 2006, bukti P-9 Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bale Bandung No. 12/Pdt.Eks.G/2006/ PN.BB/Del. jo. No. 46/Pdt/Eks/Put/2006/PN.Bdg. jo. No. 178/Pdt/G/2003/ PN.Bdg. jo. No. 23/Pdt/2004/PT.Bdg. jo. No. 1356 K/Pdt/2004 tertanggal 18 Oktober 2006, bukti P-10 (T.I-20) Berita Acara Penyitaan Eksekusi No. 12/ Pdt/G/2003/PN.Bdg. jo. No. 23/Pdt/2004/PT.Bdg. jo. No. 1356 K/Pdt/2004 tertanggal 18 Oktober 2006;

Menimbang, bahwa secara juridis fungsi sita adalah dalam rangka publikasi guna melindungi kepentingan pihak-pihak dalam perkara, agar tidak sampai terjadi peralihan hak atas objek sengketa tersebut.”

Bahwa menurut pendapat Pemohon Kasasi dahulu Pembanding, Penggugat pertimbangan hukum-pertimbangan hukum Putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung No.169/Pdt.G/2009/PN.BB tanggal 5 Oktober 2010, yang dikuatkan oleh Putusan Pengadilan Tinggi Bandung No.106/Pdt/201/PT.Bdg tanggal 7 Juli 2011 saling bertentangan dan bertolak belakang antara pertimbangan hukum yang satu dengan pertimbangan hukum yang lainnya, dan salah di dalam menerapkan hukum karena:

7.1. Pertimbangan hukum tersebut adalah tidak benar dan bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

7.2. Terbukti menurut hukum dan telah diakui secara tegas oleh *Judex Facti* tingkat pertama dan Termohon Kasasi I, dahulu Terbanding I, Tergugat I, di dalam Jawabannya, bahwa Putusan Pengadilan Negeri Bandung No.178/Pdt/G/2003/PN.Bdg., tanggal 12 November 2003, jo. Putusan Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 1 Maret 2004, No.23/Pdt/2004/PT.Bdg. jo. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No.1356 K/Pdt/2004, adalah bersifat deklaratoir ;_

7.3. Oleh karena itu Eksekusi Pengosongan yang akan dilaksanakan oleh Pengadilan Negeri Bandung adalah bersifat Declaratoir, maka telah ditangguhkan pelaksanaannya oleh Pengadilan Negeri Bandung



berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bandung No.46/Pdt/ Eks/ Put/2006/PN.Bdg. jo. No.178/Pdt/G/2003/PN.Bdg. jo. No. 23/Pdt/ 2004/Pt.Bdg. jo. No.1356 K/Pdt/2004 tertanggal 23 November 2006 tentang Penangguhan Eksekusi Pengosongan, (vide bukti P-12). sebenarnya yang terjadi adalah bukan penangguhan melainkan penghentian eksekusi pengosongan, karena putusan yang bersifat declaratoir tidak mungkin untuk dilaksanakan eksekusinya;

7.4. Berdasarkan fakta hukum tersebut, maka Ketua Pengadilan Tinggi Bandung melalui Surat Ketua Pengadilan Tinggi Bandung No.W.11.U.HT.04. 10-2319, tanggal 7 Desember 2006, yang ditujukan kepada Ketua Pengadilan Negeri Bandung, agar kepada Pihak Tergugat aquo disarankan untuk mengajukan gugatan pengosongan dengan permohonan *uitvoerbaar bij voorraad*, karena menyadari bahwa putusan yang bersifat declaratoir tidak mungkin dapat untuk dilaksanakan eksekusinya;

7.5. Sehingga sita eksekusi yang diletakkan terhadap tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Leuwigajah No.275, Cimahi berdasarkan Berita Acara Penyitaan Eksekusi No. 12/PDT.EKS.G/2006/PN.BB/ DEL. jo. No. 46/PDT/EKS/PUT/2006/PN.BDG. jo. No. 178/Pdt/ G/2003/ PN.BDG. jo. No. 23/Pdt/2004/PT.BDG. jo. No. 1356 K/ PDT/2004, Tanggal 18 Oktober 2006, adalah tidak memiliki dasar hukum di dalam putusan *a quo*, maka sita eksekusi yang telah diletakkan tersebut menjadi batal demi hukum dan harus dinyatakan tidak sah dan tidak berharga serta memerintahkan untuk mengangkat sita eksekusi *a quo*;

7.6. Selanjutnya Termohon Kasasi I dahulu Terbanding I, Tergugat I telah mengajukan gugatan pengosongan yang telah diputus berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Bandung No.338/Pdt.G/2006/PN.Bdg tanggal 22 Maret 2007 dan Putusan Pengadilan Tinggi Bandung No.205/Pdt/2007, sebagaimana amar putusannya yang telah dipertimbangkan pada Putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung No.169/Pdt.G/2009/PN.BB tanggal 5 Oktober 2010 pada halaman 45, yang mempertimbangkan:

Hal. 33 dari 53 hal. Put. No. 649 K/Pdt/2012



“Putusan Pengadilan Negeri Bandung tanggal 22 Maret 2007, No.338/Pdt.G/2006/PN.Bdg. tersebut amar putusannya berbunyi sebagai berikut:

M e n g a d i l i :

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

Menolak Eksepsi Tergugat untuk keseluruhan;

Dalam Pokok Perkara:

- Mengabulkan gugatan Penggugat Konvensi untuk sebagian;
 - Menghukum dan memerintahkan Tergugat Konvensi untuk melaksanakan pengosongan dan menyerahkan dalam keadaan kosong atas tanah dan bangunan milik Penggugat Konvensi, terletak di Jalan Leuwigajah No. 275 Kelurahan Cimahi Selatan Kota Cimahi, Jawa Barat, Sertipikat Hak Guna Bangunan No.199/Utama seluas 23.270 m2 kepada Penggugat Konvensi;
 - Menghukum Tergugat Konvensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) setiap hari terhitung sejak keputusan No.23/Pdt/2004/PT.Bdg. jo. No.1356 K/Pdt/2004 mempunyai kekuatan hukum pasti (*inkracht van gewijsde*);
 - Menyatakan Penetapan tanggal 23 November 2006 No.46/Pdt/ 2006/ Put/PN.Bdg. jo. 178/Pdt/G/2003/PN.Bdg. jo. No.23/Pdt/ 2004/PT.Bdg. jo. No.1356 K/Pdt/2004 dinyatakan tidak berharga dan diperintahkan untuk diangkat;
 - Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu sekalipun ada bantahan, perlawanan, banding maupun kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);
 - Menolak gugatan Penggugat Konvensi untuk selebihnya;
- Dalam Rekonvensi:
- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi untuk keseluruhannya ;
- Dalam Konvensi/Rekonvensi:
- Membebani biaya perkara dalam Konvensi dan Rekonvensi kepada Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi yang ditaksir sebesar Rp409.000,00 (empat ratus sembilan ribu rupiah);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Putusan Pengadilan Tinggi banding dengan putusannya No.205/Pdt/2007/PT.Bdg tanggal 9 Oktober 2007 telah menjatuhkan putusan dengan amar sebagai berikut:

M e n g a d i l i:

- Menerima Permohonan Banding dari Tergugat/Pembanding;
- Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Bandung tanggal 22 Maret 2007 No.338/Pdt/G/2007/PN.Bdg. yang dimohonkan banding;

Dalam Konvensi/Rekonvensi:

- Menghukum Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding sebesar Rp300.000,00 (tiga ratus ribu rupiah);

7.1. Bahwa berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Bandung No.338/Pdt.G/2006/PN.Bdg tanggal 22 Maret 2007 dan Putusan Pengadilan Tinggi Bandung No.205/Pdt/2007, yang belum mempunyai kekuatan hukum yang tetap, karena diajukan permohonan kasasi oleh Pemohon Kasasi dahulu Pembanding, Penggugat sebagai Pemohon Kasasi, maka Termohon Kasasi I dahulu Terbanding I, Tergugat I telah mengajukan permohonan eksekusi pengosongan putusan serta merta;

7.2. Bahwa untuk pelaksanaan eksekusi pengosongan putusan serta merta tersebut di atas, Terbanding I dahulu Tergugat I sebagai pemohon eksekusi telah mendapatkan izin pelaksanaan eksekusi putusan serta merta, sebagaimana dipertimbangkan di dalam Putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung No.169/Pdt.G/2009/PN.BB tanggal 5 Oktober 2010, pada halaman 46, yang telah dikuatkan oleh Putusan Pengadilan Tinggi Bandung No.106/Pdt/201/PT.Bdg tanggal 7 Juli 2011, yang mempertimbangkan:

“ - Bahwa Putusan Pengadilan Negeri Bandung tanggal 22 Maret 2007 No.338/Pdt.G/2006/PN.Bdg. jo. Putusan Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 9 Oktober 2007, No. 205/Pdt/2007/PT.Bdg. adalah merupakan putusan serta merta, yang dalam pelaksanaannya telah mendapat izin/persetujuan dari Ketua Pengadilan Tinggi Bandung sesuai suratnya tertanggal 29 Mei 2007, No. W11.U.HT.04.10-1253 (bukti T.I-15) dan ijin

Hal. 35 dari 53 hal. Put. No. 649 K/Pdt/2012



pelaksanaan putusan serta merta dari Mahkamah Agung Republik Indonesia sesuai suratnya tertanggal 4 Mei 2009, No.202/407/P/09/SK.Perd. (bukti T.I-16).”

7.3. Bahwa berdasarkan izin pelaksanaan eksekusi putusan serta merta tersebut, maka Pengadilan Negeri Bandung telah melakukan tegoran (*aanmaning*), berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bandung No.64/Pdt/Eks/2009/Put/PN.Bdg jo. No.338/Pdt.G/2006/ PN.Bdg jo. No.205/Pdt/2007/PT.Bdg tanggal 25 Juni 2009 (bukti P-15, T.I-21), sebagaimana dipertimbangkan di dalam Putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung No.169/Pdt.G/2009/PN.BB tanggal 5 Oktober 2010, pada halaman 46, yang dikuatkan oleh Putusan Pengadilan Tinggi Bandung No.106/Pdt/201/PT.Bdg tanggal 7 Juli 2011, yang mempertimbangkan:

“ - Bahwa dengan adanya ijin pelaksanaan putusan serta merta tersebut di atas, maka Pengadilan Negeri Bandung kemudian telah melakukan *Aanmaning* terhadap Pihak Penggugat *a quo* sesuai dan berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bandung No.64/Pdt/Eks/2009/Put/PN.Bdg jo. No.338/Pdt.G/2006/PN.Bdg jo. No.205/Pdt/2007/PT.Bdg tanggal 25 Juni 2009 (bukti P-15, T.I-21).”

7.4. Bahwa setelah dilakukan tegoran (*aanmaning*) oleh Pengadilan Negeri Bandung, maka secara tiba-tiba dilakukan eksekusi pengosongan putusan serta merta atas tanah dan bangunan milik Pemohon Kasasi dahulu Pembanding, Penggugat yang terletak di Jalan Leuwigajah No.275, Cimahi, oleh Pengadilan Negeri Bale Bandung selaku penerima delegasi dari Pengadilan Negeri Bandung, sebagaimana yang telah diakui oleh *Judex Facti* Tingkat Pertama dan dipertimbangkan di dalam Putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung No.169/Pdt.G/2009/PN.BB tanggal 5 Oktober 2010, pada halaman 46, yang dikuatkan oleh Putusan Pengadilan Tinggi Bandung No. 106/ Pdt/201/PT.Bdg tanggal 7 Juli 2011, yang mempertimbangkan:

“ - Bahwa selanjutnya telah dilaksanakan Eksekusi Pengosongan atas tanah/bangunan objek perkara berdasarkan Penetapan



Ketua Pengadilan Negeri Bandung No.64/Pdt/Eks/2009/Put/PN.Bdg jo. No.338/Pdt.G/2006/PN.Bdg jo No.205/Pdt/2007/PT.Bdg tanggal 1 September 2009 (bukti P-16, T.I-22) jo. Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bale Bandung No.05/Pdt.Eks.G/2009/PN.BB/Del. jo. No.64/Pdt/Eks/2009/Put/PN.Bdg jo. No.338/Pdt.G/2006/PN.Bdg jo. No.205/Pdt/2007/PT.Bdg. tanggal 1 Oktober 2009 (bukti P-17, T.I-24) serta Berita Acara Eksekusi Pengosongan dan Penyerahan No.05/Pdt.Eks.G/2009/PN.BB/Del. jo No.64/Pdt/Eks/2009/Put/PN.Bdg jo No.338/Pdt.G/2006/PN.Bdg jo. No.205/Pdt/2007/PT.Bdg tanggal 28 Oktober 2009 (bukti P-18, T.I-27)."

7.5. Bahwa berdasarkan bukti-bukti tersebut terbukti menurut hukum eksekusi pengosongan putusan serta merta yang dilaksanakan terhadap tanah dan bangunan milik Penggugat berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.199/Utama, Surat Ukur No.738/1996 tanggal 12 Oktober 1995, dengan luas 23.270 M², atas nama PT. Mecaf, yang terletak di Jalan Leuwigajah No.275, Kelurahan Utama, Kecamatan Cimahi Selatan, Kota Cimahi, yang telah dilaksanakan oleh Pengadilan Negeri Bale Bandung berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Klas IA Bale Bandung No.05/Pdt.Eks.G/2009/ PN.BB/Del. jo. No.64/Pdt/Eks/2009/Put/PN.Bdg jo. No.338/Pdt.G/ 2006/PN.Bdg jo. No. 205/Pdt/2007/PT.Bdg tanggal 1 Oktober 2009, jo. Berita Acara Eksekusi Pengosongan dan Penyerahan No. 05/ Pdt.Eks.G/2009/PN.BB/Del. jo. No.64/Pdt/Eks/2009/Put/PN.Bdg jo. No.338/Pdt.G/ 2006/PN.Bdg jo. No. 205/Pdt/2007/PT.Bdg tanggal 28 Oktober 2009, adalah mengandung cacat hukum, karena tidak didahului dan disertai terlebih dahulu dengan pelaksanaan sita eksekusi (*executorial beslag*) atas tanah dan bangunan yang akan menjadi obyek eksekusi, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 197 ayat (1) HIR. Sehingga eksekusi pengosongan putusan serta merta yang telah dilaksanakan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Bale Bandung sebagaimana ternyata dari Berita Acara Eksekusi Pengosongan dan Penyerahan No.05/Pdt.Eks.G/2009/PN.BB/Del jo. No.64/Pdt/

Hal. 37 dari 53 hal. Put. No. 649 K/Pdt/2012



Eks/2009/Put/PN.Bdg. jo. No.338/Pdt.G/2006/PN.Bdg. jo. No. 205/
Pdt/2007/PT.Bdg tanggal 28 Oktober 2009, menjadi tidak sah dan
tidak mempunyai kekuatan hukum;

7.6. Adapun sita eksekusi yang telah dilaksanakan berdasarkan Penetapan
Ketua Pengadilan Negeri Bandung tanggal 17 Oktober 2006, No.
46/PDT/EKS/PUT/2006/PN.BDG. Jo. No. 178/Pdt/G/2003/PN.BDG.
Jo. No. 23/Pdt/2004/PT.BDG. Jo. No. 1356 K/PDT/2004 jo.
Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bale Bandung tanggal 18
Oktober 2006, No. 12/PDT.EKS.G/2006/PN.BB/DEL. Jo. No. 46/
PDT/EKS/PUT/2006/ PN.BDG. Jo. No. 178/Pdt/G/2003/PN.BDG.
Jo. No. 23/Pdt/2004/ PT.BDG. Jo. No. 1356 K/PDT/2004, adalah di
dalam perkara perdata No. 178/Pdt/G/2003/PN.BDG. Jo. No. 23/
Pdt/2004/PT.BDG. Jo. No. 1356 K/PDT/2004, jo. Berita Acara
Penyitaan Eksekusi No. 12/ PDT.EKS.G/2006/PN.BB/DEL jo No.
46/PDT/EKS/PUT/2006/PN.BDG jo. No. 178/PDT/G/2003/PN.BDG
jo No. 23/PDT/2004/ PT.BDG Jo No. 1356 K/PDT/2004 tanggal 18
Oktober 2006, harus dinyatakan *non executable*, karena amar
putusannya bersifat "*Declaratoir*" atau "menyatakan" saja. sehingga
sita eksekusi *a quo* sudah tidak berlaku lagi dan sita eksekusi tidak
dapat dipergunakan untuk beberapa perkara sekaligus, yaitu:

Eksekusi Pengosongan Putusan Serta Merta	Sita Eksekusi
Berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Bandung No. 338/Pdt.G/ 2006/PN.Bdg, tanggal 22 Maret 2007 dan Putusan Pengadilan Tinggi Bandung No. 205/Pdt/ 2007, tanggal 9 Oktober 2007. Diletakkan berdasarkan Penetapan	Berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Bandung No. 178/Pdt/G/ 2003/PN.Bdg., tanggal 12 November 2003, jo. Putusan Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 1 Maret 2004, No. 23/Pdt/ 2004/ PT.Bdg. jo. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1356 K/ Pdt/2004, yang bersifat Declaratoir.



Dilaksanakan berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bandung No. 64/Pdt/Eks/ 2009/ Put/PN.Bdg. jo. No. 338/ Pdt.G/2006/PN.Bdg. jo. No. 205/Pdt/2007/PT.Bdg tanggal 1 September 2009 (vide bukti P-16, T.I-22) jo. Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bale Bandung No.05/ Pdt.Eks.G/2009/PN.BB/Del. jo. No.64/Pdt/ Eks/2009/Put/ PN.Bdg. jo. No. 338/Pdt.G/2006/ PN.Bdg. jo. No.205/Pdt/2007/ PT.Bdg. tanggal 1 Oktober 2009 (vide bukti P-17, T.I-24) serta Berita Acara Eksekusi Pengosongan dan Penyerahan No.05/Pdt.Eks.G/2009/PN.BB/Del. Jo. No. 64/Pdt/ Eks/2009/Put/ PN.Bdg. jo. No. 338/Pdt.G/2006/ PN.Bdg. jo. No. 205/Pdt/2007/ PT.Bdg tanggal 28 Oktober 2009.

Diletakkan berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bandung No. 46/Pdt/ Eks/ Put/2006/PN.Bdg. jo. No. 178/Pdt/ G/2003/ PN.Bdg. jo. No. 23/Pdt/ 2004/PT.Bdg. jo No. 1356 K/Pdt/2004, tanggal 17 Oktober 2006, (vide bukti P-9) jo. Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bale Bandung No.12/ Pdt.Eks.G/2006/PN.BB/ Del. jo. No.46/Pdt/Eks/ Put/2006/ PN.Bdg. jo. No. 178/Pdt/G/2003/ PN.Bdg. jo No. 23/ Pdt/2004/ PT.Bdg. jo. No. 1356 K/Pdt/2004 tertanggal 18 Oktober 2006, bukti P-10 (vide bukti T.I-20) jo. Berita Acara Penyitaan Eksekusi No. 12/Pdt/ G/2003/PN.Bdg. jo. No. 23/Pdt/2004/PT.Bdg. jo. No. 1356 K/Pdt/2004 tertanggal 18 Oktober 2006.



7.7. Bahwa terhadap sita eksekusi yang diletakkan berdasarkan putusan yang bersifat declaratoir tersebut telah diajukan gugatan bantahan oleh Pemanding dahulu Penggugat sebagai Pembantah pada Pengadilan Negeri Bale Bandung yang terdaftar dengan Register No.18/Pdt.G/2010/PN.BB, untuk menyatakan sita eksekusi tersebut dinyatakan tidak sah dan tidak berharga serta diperintahkan untuk diangkat;

7.8. Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut telah terbukti menurut hukum jika eksekusi pengosongan putusan serta merta yang dilaksanakan oleh Pengadilan Negeri Bale Bandung selaku penerima delegasi dari Pengadilan Negeri Bandung telah dilaksanakan secara tidak sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku, karena sebelum dilaksanakan eksekusi pengosongan atas tanah dan bangunan yang menjadi obyek eksekusi telah tidak diletakkan sita eksekusi terlebih dahulu, hal ini mengakibatkan eksekusi pengosongan tersebut mengandung cacat hukum. Oleh karena eksekusi pengosongan yang dilaksanakan terhadap tanah dan bangunan milik Pemanding dahulu Penggugat telah dilaksanakan secara cacat hukum, maka eksekusi pengosongan tersebut menjadi batal, tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum dan kepada Terbanding I dahulu Tergugat I harus diperintahkan dan dihukum untuk mengosongkan dan menyerahkan kembali tanah dan bangunan yang menjadi obyek eksekusi pengosongan serta merta yang terletak di Jalan Leuwigajah No.275, Cimahi, kepada Pemanding dahulu Penggugat dalam keadaan terpelihara dengan baik dan bila perlu dengan bantuan aparat kepolisian;

7.9. Bahwa fungsi sita bukan hanya untuk publikasi, guna melindungi pihak-pihak dalam perkara, karena fungsi publikasi dari sita baru dapat terlaksana apabila sita yang telah diletakkan terhadap tanah yang menjadi obyek sengketa tersebut didaftarkan pada BPN setempat untuk tanah yang telah bersertipikat dan di Kelurahan/ Desa untuk tanah yang belum bersertipikat, agar mempunyai kekuatan mengikat terhadap pihak ketiga. Sedangkan fungsi sita



adalah untuk menjamin suatu hak atas barang agar jangan dialihkan, dihilangkan atau dirusak, sehingga dapat merugikan salah satu pihak yang berperkara dan dalam sita eksekusi adalah untuk mengetahui tentang obyek yang disengketakan, seperti: batas-batas tanah, luasnya, benda-benda yang berada di atas tanah tersebut, agar pada saatnya nanti dapat dilaksanakan eksekusinya sesuai dengan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap;

8. Bahwa *Judex Facti* telah salah di dalam menerapkan hukum di dalam Putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung No.169/Pdt.G/2009/PN.BB tanggal 5 Oktober 2010, pada halaman 46, yang telah dikuatkan oleh Putusan Pengadilan Tinggi Bandung No.106/Pdt/201/PT.Bdg tanggal 7 Juli 2011, yang mempertimbangkan:

“ - Bahwa sebelum dilaksanakan eksekusi pengosongan atas tanah/ bangunan objek perkara, Pihak Tergugat I selaku Penggugat/ Terbanding dalam perkara No.338/Pdt.G/2006/PN.Bdg. jo. No.205/Pdt/2007/PT.Bdg. telah memberikan jaminan pelaksanaan eksekusi putusan serta merta tersebut sebagaimana dimaksudkan oleh Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia No.3 Tahun 2000 dan No.4 Tahun 2001, yaitu berupa:

1. Sertipikat Hak Milik No.1335/Benda, seluas 5.768 m², terletak di Kelurahan Jurumudi, Kota Tangerang;
2. Sertipikat Hak Milik No.1744/Benda, seluas 6.675 m², terletak di Kelurahan Jurumudi, Kota Tangerang;
3. Sertipikat Hak Milik No.513/Pasar Kemis, seluas 7.190 m², terletak di Desa Pasar Kemis, Kecamatan Pasar Kemis, Tangerang;
4. Sertipikat Hak Guna Bangunan No.20/Warung Muncang, terletak di Jalan Jenderal Sudirman No.645, Kelurahan Warung Muncang, Kecamatan Bandung Kulon, Kota Bandung;

Sesuai dengan bukti P-19, P-20, T.I-17, T.I-18.”

Dan pertimbangan hukum pada halaman 47 alinea ke-2 yang mempertimbangkan:

“Menimbang, bahwa demikian juga tentang pemenuhan jaminan dalam memenuhi syarat dalam rangka pelaksanaan eksekusi putusan serta merta

Hal. 41 dari 53 hal. Put. No. 649 K/Pdt/2012



yang ditentukan oleh ketentuan SEMA RI No. 3 Tahun 2000 dan SEMA RI No. 4 Tahun 2001, telah juga dipenuhi oleh Tergugat I sesuai dengan bukti P-19, P-20, T.I-17, T.I-18.”

Bahwa pertimbangan hukum *Judex Facti* tersebut di atas salah di dalam menerapkan hukum dan saling bertentangan dan bertolak belakang, dengan pengakuan dari Terbanding I dahulu Tergugat I di dalam jawabannya tanggal 8 Februari 2010 di dalam perkara ini (vide bukti P-21), halaman 17 alinea 3 yang menyatakan secara tegas:

“Bahwa benar jaminan yang diberikan oleh Tergugat I sehubungan pelaksanaan Putusan No. 338/Pdt/G/2006/PN.Bdg adalah Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 20/Warung Muncang atas nama Dapenma Pamsi, yang nilainya 3 kali lipat dari nilai objek tanah dan bangunan”;

Bahwa berdasarkan fakta hukum tersebut di atas jelas terlihat *Judex Facti* tingkat pertama telah tidak mempertimbangkan bukti-bukti yang diajukan oleh Pemohon Kasasi dahulu Pembanding, Penggugat, melainkan justru bertindak secara terang-terangan memihak kepada Termohon Kasasi I dahulu Terbanding I, Tergugat I, seolah-olah sebagai Pengacara Termohon Kasasi I, dengan menutup-nutupi segala kelemahan-kelemahan yang dimiliki oleh Termohon Kasasi I yang secara faktual memang tidak pernah menyerahkan jaminan yang cukup di dalam pelaksanaan eksekusi pengosongan putusan serta merta, pada Pengadilan Negeri Bandung, dengan alasan-alasan sebagai berikut:

8.1. Bahwa berdasarkan bukti P-15 berupa Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bandung No. 64/PDT/EKS/2009/PN.BDG jo. No. 338/PDT/G/ 2006/PN.BDG jo. No. 205/PDT/2007/PT.BDG tanggal 25 Juni 2009 tentang *aanmaning* (Tegoran), dan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bandung No. 64/Pdt/Eks/2009/Put/PN.Bdg jo No. 338/Pdt.G/ 2006/PN.Bdg jo. No. 205/Pdt/2007/PT.Bdg tanggal 1 September 2009 (vide bukti P-16, T.I-22) jo. Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bale Bandung No. 05/Pdt.Eks.G/2009/PN.BB/Del. jo. No. 64/Pdt/Eks/2009/ Put/PN.Bdg jo. No. 338/Pdt.G/2006/PN.Bdg. jo. No. 205/Pdt/2007/ PT.Bdg. tanggal 1 Oktober 2009 (vide bukti P-17, T.I-24), sehubungan dengan akan dilaksanakannya eksekusi pengosongan putusan serta merta berdasarkan Putusan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Negeri Bandung No. 338/ Pdt.G/2006/PN.Bdg tanggal 22 Maret 2007 dan Putusan Pengadilan Tinggi Bandung No. 205/ Pdt/2007/PT.Bdg, yang belum mempunyai kekuatan hukum yang tetap. Pengadilan Negeri Bandung tidak pernah menyinggung di dalam penetapan-penetapannya tersebut tentang adanya jaminan yang diberikan oleh Pemohon Eksekusi (dhi. Termohon Kasasi I dahulu Terbanding I, Tergugat I) yang nilainya setara dengan obyek tanah dan bangunan yang akan dilaksanakan eksekusi pengosongan putusan serta merta;

Padahal berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 3 Tahun 2000 jo. Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 4 Tahun 2001 telah ditegaskan bahwa tanpa jaminan tersebut tidak boleh ada pelaksanaan putusan serta merta;

8.2. Bahwa berdasarkan pengakuan secara tegas dari Termohon Kasasi I dahulu Terbanding I, Tergugat I di dalam Jawabannya tanggal 8 Februari 2010 di dalam perkara ini (vide bukti P-21), halaman 17 alinea 3 yang menyatakan secara tegas:

“Bahwa benar jaminan yang diberikan oleh Tergugat I sehubungan pelaksanaan Putusan No. 338/Pdt/G/2006/PN.Bdg adalah Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 20/Warung Muncang atas nama Dapenma Pamsi, yang nilainya 3 kali lipat dari nilai objek tanah dan bangunan”;

8.3. Bahwa berdasarkan bukti P-19, berupa Surat Pengadilan Negeri/ Hubungan Industrial Bandung Nomor W11.U1/0353/HT.02.02/I/2010, tanggal 27 Januari 2010 perihal Permohonan Bukti tentang jaminan yang diserahkan oleh Dapenma Pamsi dengan lampiran 1 (satu) lembar Surat dari Massudilawe & Partenrs No. Let/338/Lwgj/02.423 tanggal 6 Pebruari 2008 tentang Penitipan Barang Jaminan dan bukti P-20, berupa Surat Pengadilan Negeri/Hubungan Industrial Bandung Nomor W11.U1/0954/HT.02.02/III/2010, tanggal 12 Maret 2010 perihal Permohonan bukti tentang jaminan yang diserahkan oleh Dapenma Pamsi, dapat diketahui bahwa Termohon Kasasi I dahulu Terbanding I, Tergugat I telah menyerahkan sebagai jaminan untuk pelaksanaan eksekusi pengosongan putusan serta merta terhadap tanah dan bangunan sengketa, sebagaimana

Hal. 43 dari 53 hal. Put. No. 649 K/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dimaksud dalam Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 3 Tahun 2000 jo. Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 4 Tahun 2001 adalah:

1. Sertipikat Hak Milik
No. 1335/Benda,
seluas 5.768 m²
terletak di Kelurahan
Jurumudi, Kota
Tangerang, atas nama
H. Gering Bin Ace.
2. Sertipikat Hak Milik
No. 1744/Benda,
seluas 6.675 m²
terletak di Kelurahan
Jurumudi, Kota
Tangerang, atas nama
H. Gering Bin Ace.
3. Sertipikat Hak Milik
No. 513/Pasar Kemis,
seluas 7.190 m²
terletak di Desa Pasar
Kemis, Kecamatan
Pasar Kemis,
Kabupaten Tangerang
atas nama Sualih bin
Lebar, Suanda bin
Lebar, Suandi bin
Lebar, Suandih bin
Lebar dan Ny. Lemah
binti Lebar.

8.1. Bahwa berdasarkan bukti P-19 dan P-20 tersebut di atas dapat diketahui jika Sertipikat Hak Guna Bangunan No.20/Warung Muncang, tidak diserahkan sebagai jaminan di dalam pelaksanaan eksekusi pengosongan putusan serta merta atas tanah dan



bangunan milik Pemohon Kasasi dahulu Pembanding, Penggugat yang terletak di Jalan Leuwigajah No.275, Cimahi. Hal ini jelas bertolak belakang dan saling bertentangan dengan pengakuan dari Termohon Kasasi I dahulu Terbanding I, Tergugat I di dalam Jawabannya tanggal 8 Februari 2010, (vide bukti P-21). Selanjutnya yang perlu dicermati lebih teliti, ternyata sertifikat-sertifikat yang dijadikan sebagai jaminan pelaksanaan eksekusi pengosongan tersebut adalah bukan atas nama Terbanding I dahulu Tergugat I, melainkan atas nama: H.Gering Bin Ace, Sualih Bin Lebar, Suanda Bin Lebar, Suandi Bin Lebar, Suandih Bin Lebar Dan Ny. Lemah Binti Lebar. Sehingga jika seandainya benar, Sertipikat-Sertipikat *a quo* yang dijadikan sebagai jaminan pelaksanaan eksekusi pengosongan putusan serta merta yang dititipkan oleh Termohon Kasasi I dahulu Terbanding I pada Pengadilan Negeri Bandung, *quod non*, maka jaminan-jaminan tersebut disamping nilainya tidak sebanding dibandingkan dengan obyek eksekusi pengosongan dan Sertipikat-sertipikat *a quo* tidak dapat dicairkan dengan mudah, karena faktanya masih atas nama orang lain (pihak ketiga) yang entah di mana keberadaannya tidak diketahui hingga saat ini;

8.2. Bahwa apabila dicermati lebih teliti ternyata berdasarkan bukti T.I-17 yang diajukan oleh Termohon Kasasi I dahulu Terbanding I, Tergugat I, dapat diketahui jika penyerahan jaminan dilaksanakan pada tanggal 1 Juni 2007. Hal ini jelas bertentangan dan bertolak belakang dengan bukti P-19 berupa Surat Pengadilan Negeri/ Hubungan Industrial Bandung Nomor W11.U1/0353/HT.02.02/I/2010, tanggal 27 Januari 2010 perihal Permohonan Bukti tentang jaminan yang diserahkan oleh Dapenma Pamsi dengan lampiran 1 (satu) lembar Surat dari Massudilawe & Partners No. Let/338/Lwgj/02.423 tanggal 6 Pebruari 2008 tentang Penitipan Barang Jaminan, yang dapat diketahui bahwa Termohon Kasasi I dahulu Terbanding I Tergugat I baru menyerahkan jaminan pelaksanaan eksekusi pengosongan putusan serta merta yang dititipkan pada

Hal. 45 dari 53 hal. Put. No. 649 K/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Negeri Bandung pada tanggal 6 Pebruari 2008, bukan tanggal 01 Juni 2007;

8.3. Berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut di atas terbukti menurut hukum bahwa Termohon Kasasi I dahulu Terbanding I, Tergugat I tidak pernah menyerahkan jaminan sebagai pelaksanaan eksekusi pengosongan sebagaimana dimaksud dalam Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 3 Tahun 2000 Jo. Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 4 Tahun 2001, pada Pengadilan Negeri Bandung;

8.4. Oleh karena Termohon Kasasi I dahulu Terbanding I, Tergugat I terbukti tidak pernah menyerahkan jaminan di dalam pelaksanaan eksekusi pengosongan serta merta, sebagaimana dimaksud dalam Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 3 Tahun 2000 Jo. Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 4 Tahun 2001, maka eksekusi pengosongan putusan serta merta yang dilaksanakan terhadap tanah dan bangunan milik Pemohon Kasasi dahulu Pemanding, Penggugat yang terletak di Jalan Leuwigajah No.275, Cimahi, adalah Cacat Hukum dan kepada Termohon Kasasi I dahulu Terbanding I, Tergugat I harus diperintahkan dan dihukum untuk mengosongkan dan menyerahkan kembali tanah dan bangunan yang menjadi obyek eksekusi pengosongan serta merta yang terletak di Jalan Leuwigajah No.275, Cimahi, kepada Pemohon Kasasi dahulu Pemanding, Penggugat dalam keadaan terpelihara dengan baik dan bila perlu dengan bantuan Aparat Kepolisian;

9. Bahwa *Judex Facti* telah salah di dalam menerapkan hukum dengan memberikan pertimbangan di dalam Putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung No.169/Pdt.G/2009/PN.BB tanggal 5 Oktober 2010, pada halaman 47, yang telah dikuatkan oleh Putusan Pengadilan Tinggi Bandung No. 106/Pdt/201/PT.Bdg tanggal 7 Juli 2011, yang mempertimbangkan:

“ Menimbang, bahwa lagi pula terhadap Putusan Banding yang telah dilaksanakan eksekusinya tersebut di atas, Pihak Penggugat telah memohon Kasasi ke Mahkamah Agung Republik Indonesia yang diregistrasi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam perkara No. 534 K/Pdt/2008, yang telah diputus pada tanggal 30 September 2009, yang amarnya menyatakan:

M e n g a d l l i :

- Menolak Permohonan Kasasi dari Pemohon Kasasi PT. Mecaf tersebut;
- Menghukum Pemohon Kasasi/Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam Tingkat Kasasi ini sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Sesuai bukti T.I-14, sehingga dengan demikian permasalahan Eksekusi sebagaimana didalilkan oleh Pihak Penggugat tidak ada lagi."

Bahwa menurut pendapat Pemohon Kasasi dahulu Pembanding, Penggugat pertimbangan hukum tersebut di atas adalah salah di dalam menerapkan hukum, tidak benar dan cenderung bersikap imparsial dengan memihak kepada Termohon Kasasi I dahulu Terbanding I, Tergugat I, karena:

9.1. Apapun putusan yang dijatuhkan oleh Mahkamah Agung R.I. di dalam permohonan kasasi yang diajukan oleh Pembanding dahulu Penggugat sebagai Pemohon Kasasi terhadap Putusan Pengadilan Tinggi Bandung No. 205/Pdt/2007, tanggal 9 Oktober 2007 jo. Putusan Pengadilan Negeri Bandung No. 338/Pdt.G/2006/PN.Bdg, tanggal 22 Maret 2007, maka Eksekusi Pengosongan yang dilakukan terhadap tanah dan bangunan milik Pembanding dahulu Penggugat yang terletak di Jalan Leuwigajah No.275, Cimahi adalah merupakan eksekusi pengosongan putusan serta merta;

9.2. Oleh karena eksekusi pengosongan yang dilaksanakan adalah merupakan eksekusi pengosongan putusan serta merta, maka pelaksanaannya harus mengikuti dan sesuai dengan prosedur pelaksanaan eksekusi putusan serta merta, termasuk kewajiban untuk menyerahkan jaminan yang nilainya setara dengan obyek eksekusi pengosongan, sebagaimana dimaksud dalam Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 3 Tahun 2000 jo. Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 4 Tahun 2001. Jika terbukti pelaksanaan eksekusi pengosongan putusan serta merta tersebut dilaksanakan tidak sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku, maka eksekusi pengosongan putusan serta merta tersebut harus dinyatakan batal, tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum, *in casu*, Termohon Kasasi I dahulu Terbanding I, Tergugat I terbukti

Hal. 47 dari 53 hal. Put. No. 649 K/Pdt/2012



menurut hukum tidak pernah menyerahkan jaminan-jaminan yang nilainya setara dengan obyek eksekusi pengosongan pada Pengadilan Negeri Bandung. Sehingga walaupun permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi dahulu Pembanding, Penggugat sebagai Pemohon Kasasi terhadap Putusan Pengadilan Tinggi Bandung No. 205/Pdt/2007, tanggal 9 Oktober 2007 jo. Putusan Pengadilan Negeri Bandung No. 338/Pdt.G/2006/PN.Bdg, tanggal 22 Maret 2007, telah ditolak, tetapi eksekusi pengosongan putusan serta mertanya tetap harus dilaksanakan sesuai dengan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 3 Tahun 2000 jo. Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 4 Tahun 2001, maka apabila eksekusi pengosongan putusan serta merta terbukti tidak dilaksanakan sesuai dengan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 3 Tahun 2000 jo. Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 4 Tahun 2001, maka eksekusi pengosongan putusan serta merta tersebut harus dinyatakan batal, tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum;

10. Bahwa *Judex Facti* telah salah di dalam menerapkan hukum di dalam Putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung No.169/Pdt.G/2009/PN.BB tanggal 5 Oktober 2010, pada halaman 47 alinea ke-5, yang telah dikuatkan oleh Putusan Pengadilan Tinggi Bandung No.106/Pdt/2011/PT.Bdg tanggal 7 Juli 2011, yang mempertimbangkan:

“Menimbang, bahwa tentang perbuatan yang dilakukan oleh Pihak Tergugat II dalam menerbitkan Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Cimahi (dalam hal ini Tergugat II), yaitu Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Cimahi tertanggal 9 Juli 2007, No.330-355-32-77 dan Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Cimahi tertanggal 18 September 2007 No.600-81-32-77 yang menurut dalil Pihak Penggugat dijadikan sebagai dasar pertimbangan hukum di dalam pelaksanaan eksekusi pengosongan putusan serta merta, surat mana menurut Pihak Penggugat harus dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum, akan tetapi dalam perkara *a quo* baik Penggugat maupun Tergugat-Tergugat tidak ada mengajukan Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Cimahi (dalam hal ini Tergugat II), yaitu Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Cimahi Tertanggal 9 Juli 2007



No.330-355-32-77 dan Surat Kepala kantor Pertanahan Kota Cimahi tertanggal 18 September 2007 No.600-81-32-77 tersebut sebagai bukti, oleh karena mana gugatan Penggugat tersebut tidak dapat dipertimbangkan dan oleh karenanya harus dinyatakan ditolak”;

Bahwa menurut pendapat Pemohon Kasasi dahulu Pembanding, Penggugat pertimbangan hukum tersebut di atas adalah salah di dalam menerapkan hukum, tidak benar dan *Judex Facti* tingkat pertama tidak mempertimbangkan bukti-bukti yang diajukan oleh Pemohon Kasasi dahulu Pembanding, Penggugat serta pertimbangan hukum tersebut bertentangan dengan Pasal 5 ayat (1) UU. No. 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, yang mewajibkan kepada seorang hakim untuk menggali, mengikuti, dan memahami nilai-nilai hukum dan rasa keadilan yang hidup dalam masyarakat, karena:

10.1 Berdasarkan jawaban dari Tergugat II tertanggal 22 Februari 2010, Tergugat II tidak pernah membantah atau berkeberatan terhadap pencantuman Surat Kepala kantor Pertanahan Kota Cimahi tertanggal 9 Juli 2007, No.330-355-32-77 dan Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Cimahi tertanggal 18 September 2007 No.600-81-32-77, yang dijadikan sebagai salah satu dasar di dalam penerbitan penetapan eksekusi pengosongan oleh Pengadilan Negeri Bandung. Padahal surat-surat tersebut diterbitkan secara bertentangan dengan Pasal 31 ayat (2) PP. No. 24 Tahun 1997 jo. Pasal 4 huruf a Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1999. Sehingga Surat Kepala kantor Pertanahan Kota Cimahi tertanggal 9 Juli 2007, No.330-355-32-77 dan Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Cimahi tertanggal 18 September 2007 No.600-81-32-77, harus dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum;

10.2. Berdasarkan bukti P-16 telah terbukti menurut hukum bahwa Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Cimahi tertanggal 9 Juli 2007, No.330-355-32-77 dan Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Cimahi tertanggal 18 September 2007 No.600-81-32-77, yang dijadikan sebagai salah satu dasar di dalam penerbitan Penetapan Pengadilan Negeri Bandung No.64/Pdt/Eks/2009/Put/PN.Bdg. jo. No.338/Pdt.G/2006/PN.Bdg. jo. No. 205/Pdt/2007/PT.Bdg tanggal 1 September

Hal. 49 dari 53 hal. Put. No. 649 K/Pdt/2012



2009, tentang eksekusi pengosongan putusan serta merta. Sehingga tanpa diajukannya Surat Kepala kantor Pertanahan Kota Cimahi tertanggal 9 Juli 2007, No.330-355-32-77 dan Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Cimahi tertanggal 18 September 2007 No.600-81-32-77, sebagai bukti oleh Termohon Kasasi II dahulu Terbanding II, Tergugat II di dalam perkara perdata ini, maka jika majelis hakim mau mempertimbangkan bukti P-16, yang diajukan oleh Pemohon Kasasi dahulu Pembanding, Penggugat dan tidak bersikap imparsial kepada Termohon Kasasi dahulu Terbanding I, Tergugat I, maka sudah cukup bagi majelis hakim untuk mengabulkan gugatan Pemohon Kasasi dahulu Pembanding, Penggugat dengan menyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum Surat Kepala kantor Pertanahan Kota Cimahi tertanggal 9 Juli 2007, No.330-355-32-77 dan Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Cimahi tertanggal 18 September 2007 No.600-81-32-77;

10.3 *Judex Facti* telah melakukan pelanggaran terhadap hukum acara perdata, yaitu dengan mempertimbangkan tidak diajukannya sebagai bukti Surat Kepala kantor Pertanahan Kota Cimahi tertanggal 9 Juli 2007, No.330-355-32-77 dan Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Cimahi tertanggal 18 September 2007 No.600-81-32-77, di dalam persidangan oleh Termohon Kasasi II, dahulu Terbanding II, Tergugat II, mengakibatkan gugatan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi menjadi ditolak, karena apabila *Judex Facti* berpedoman pada hukum acara perdata yang berlaku, seharusnya *Judex Facti* dapat mengabulkan gugatan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi dahulu Pembanding, Penggugat, karena dengan tidak disangkal dan ditolaknya tentang keberadaan surat-surat yang diterbitkan oleh Termohon Kasasi II, maka sebenarnya Termohon Kasasi II dianggap telah mengakui secara diam-diam tentang kebenaran dari dalil-dalil gugatan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi, dahulu Pembanding, Penggugat. Hal ini sekaligus dapat memberikan pelajaran kepada pejabat tata usaha negara agar tidak sembarangan di dalam menerbitkan suatu surat atau keputusan tata usaha negara, hanya berdasarkan "pesanan" dari salah satu pihak;



11. Bahwa berdasarkan alasan-alasan hukum tersebut di atas terbukti menurut hukum, Putusan Pengadilan Tinggi Bandung No.106/Pdt/2011/PT.Bdg tanggal 7 Juli 2011 jo. Putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung No.169/Pdt.G/2009/PN.BB tanggal 5 Oktober 2010 sudah tidak dapat dipertahankan lagi, sehingga harus dibatalkan oleh Mahkamah Agung Republik Indonesia, dan mengadili sendiri gugatan pembatalan eksekusi pengosongan yang dilakukan oleh Pemohon Kasasi dahulu Pembanding, Penggugat dengan memberikan putusan yang mengabulkan gugatan Pemohon Kasasi dahulu Pembanding, Penggugat seluruhnya;

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

Bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri) tidak salah menerapkan hukum, pertimbangannya sudah tepat dan benar, dengan pertimbangan:

- Bahwa prosedur pelaksanaan eksekusi pengosongan putusan serta merta atas tanah dan bangunan sengketa sudah sesuai dengan putusan berkekuatan hukum tetap yang bersifat deklaratoir dan Surat Edaran Mahkamah Agung No. 4 Tahun 2001;
- Bahwa eksekusi pengosongan tersebut dikabulkan karena telah memenuhi seluruh ketentuan yang berkaitan dengan gugatan tersebut, bahwa terhadap eksekusi pengosongan objek sengketa telah pula dipenuhi pemenuhan jaminan dan publikasi guna melindungi kepentingan pihak-pihak dalam rangka pelaksanaan eksekusi;
- Bahwa Pemohon Kasasi tidak dapat membuktikan adanya kesalahan prosedur pelaksanaan eksekusi pengosongan;

Bahwa lagi pula alasan-alasan kasasi dari Pemohon Kasasi adalah mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kesalahan penerapan hukum, adanya pelanggaran hukum yang berlaku, adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya

Hal. 51 dari 53 hal. Put. No. 649 K/Pdt/2012



putusan yang bersangkutan atau bila Pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang No. 3 Tahun 2009;

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

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

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang No. 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang No. 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

M e n g a d i l i :

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi/Penggugat **PT. Mecaf** tersebut;

Menghukum Pemohon Kasasi/Penggugat 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 Kamis, tanggal 18 Juli 2013, oleh Prof. Dr. Valerine J.L. Kriekhoff, S.H., M.A., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H., LL.M. dan H. Mahdi Soroinda Nasution, S.H., M.Hum., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua

Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh Barita Sinaga, S.H., M.H. Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak;



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

Anggota-Anggota;

Ttd./

Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H., LL.M.
M.A.

Ttd./

H. Mahdi Soroinda Nasution, S.H., M.Hum.

Ketua Majelis;

Ttd./

Prof. Dr. Valerine J.L. Kriekhoff, S.H.,

Panitera Pengganti;

Ttd./

Barita Sinaga, S.H., M.H.

Biaya kasasi :

1. Meterai	Rp. 6.000,00
2. Redaksi	Rp. 5.000,00
3. Administrasi kasasi...	<u>Rp. 489.000,00</u>
Jumlah	Rp. 500.000,00

Untuk Salinan
Mahkamah Agung RI.
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata

Dr. Pri Pambudi Teguh, S.H., M.H.

NIP. 19610313 198803 1 003

Hal. 53 dari 53 hal. Put. No. 649 K/Pdt/2012