



**P U T U S A N**  
**No. 150 K/Pdt/2012**

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

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

**PT. SUMBER BADJA**, dalam hal ini diwakili oleh **Tafsiran Soekarta**, selaku Direktur PT. Sumber Badja, berkedudukan di Bandung, Jl. Leuwigajah No. 275, Kel. Utama, Kec. Cimahi Selatan, Kota Cimahi;  
Pemohon Kasasi dahulu Pembantah/Pembanding;

melawan :

**1. DANA PENSIUNAN BERSAMA PERUSAHAAN DAERAH AIR MINUM SELURUH INDONESIA (DAPENMA PAMSI)**, berkedudukan di Jakarta, Jl. Penjernihan I, No. 46 Jakarta Pusat;

**2. PT. MECAF**, berkedudukan di Jakarta, Jl. Bungur Besar No. 47 A, Jakarta Pusat;

Para Termohon Kasasi dahulu para Terbantah/para Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

1. Bahwa Pembantah adalah pemilik yang sah atas bangunan pabrik konstruksi baja, dengan luas bangunan seluruhnya seluas 4.359,50 m<sup>2</sup> (empat ribu tiga ratus lima puluh sembilan koma lima puluh meter persegi) yang terletak di Jalan Leuwi Gajah No. 275 Cimahi, berdasarkan:

Hal. 1 dari 47 hal. Put. No. 150 K/Pdt/2012



- Petikan Surat Keputusan Pemerintah Daerah, Daerah Swatantra Tingkat II Bandung, nomor: 793/BB/158, tanggal 15 Mei 1958, perihal: Memberi ijin untuk mendirikan bangunan bengkel konstruksi, bangunan tempat penyimpanan besi dengan luas: 1.585 m<sup>2</sup>;
  - Petikan Surat Dewan Pemerintah Daerah, Daerah Swatantra Tingkat II Bandung nomor: 1479/5/B159, tanggal 15 September 1959, perihal: Memberi ijin untuk mendirikan bengkel konstruksi dan ruangan kerja, dengan luas: 1.200 m<sup>2</sup> dan 700 m<sup>2</sup>;
  - Petikan Surat Keputusan Bupati Kabupaten Bandung nomor: 1234/B/1964 tanggal 31 Oktober 1964, perihal: Memberikan ijin untuk:
    - a) Mendirikan bangunan untuk kantor;
    - b) Membangun tempat sepeda dan lonceng;
    - c) Bangunan ruangan makan;
    - d) Bangunan gudang;Dengan luas 822 m<sup>2</sup> dan 52,50 m<sup>2</sup>;
2. Bahwa bangunan pabrik konstruksi baja tersebut, dibangun di atas tanah seluas  $\pm$  4500 m<sup>2</sup> (empat ribu lima ratus meter persegi), ex. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 199/Utama, Surat Ukur No. 738/1996 tanggal 12 Oktober 1995, dengan luas 23.270 m<sup>2</sup> atas nama PT. Mecaf, berdasarkan:
- Perjanjian sewa-menyewa No. 064/PSM/VII/1959 tanggal 20 Juli 1959, antara PT. Mecaf Metal Manufacturing and Trading Company Limited N.V (Terbantah II) dengan Bengkel Konstruksi & Biro Teknik Sumber Badja (Pembantah) selama 15 (lima belas) tahun, dari tanggal 20 Juli 1959 sampai dengan tanggal 20 Juli 1974;
  - Perpanjangan Perjanjian sewa-menyewa No. 025/VII/1974, tanggal 22 Juli 1974 antara PT. Mecaf (Terbantah II) dengan PT. Sumber Badja (Pembantah) selama 20 (dua puluh) tahun dari tanggal 22 Juli 1974 sampai dengan tanggal 22 Juli 1994;
  - Perjanjian sewa-menyewa tanggal 22 Juli 1994 antara PT. Mecaf (Terbantah II) dengan PT. Sumber Badja (Pembantah) selama 20 (dua puluh tahun) dari tanggal 22 Juli 1994 sampai dengan tanggal 22 Juli 2014;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa tanpa sepengetahuan dan seizin dari Pembantah, Terbantah II telah membuat kuasa menjual kepada Prem Haryani Ramchand alias Prem Harjani yang dituangkan di dalam Akta No. 150 tanggal 06 November 1998, yang dibuat oleh dan di hadapan H. M. Afdal Gazali, SH., Notaris di Jakarta, terhadap tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 199/Utama;
4. Bahwa berdasarkan Akta Kuasa Menjual No. 150 tanggal 6 November 1998, antara Prem Haryani Ramchand alias Prem Harjani dengan Terbantah I telah dibuat Akta perjanjian pengikatan jual beli No. 47 tanggal 10 Mei 1999 yang dibuat oleh dan di hadapan H. M. Afdal Gazali, SH., terhadap tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 199/Utama, dengan harga jual beli tanah berikut bangunan sebesar Rp. 6.326.397.000,- (enam milyar tiga ratus dua puluh enam juta tiga ratus sembilan puluh tujuh ribu rupiah), yang terdiri dari:
  - a) Pembayaran tunai Rp. 1.600.000.000,- (satu milyar enam ratus juta rupiah);
  - b) Dengan konversi surat pengakuan hutang bernilai Rp. 2.226.397.000,- (dua milyar dua ratus dua puluh enam juta tiga ratus sembilan puluh tujuh ribu rupiah);
  - c) Dengan penyerahan 7 (tujuh) bidang tanah-tanah, masing-masing:
    - Sertifikat Hak Milik No. 343/Kalisuren, seluas 9.180 m<sup>2</sup>;
    - Sertifikat Hak Milik No. 630/Kalisuren, seluas 6.620 m<sup>2</sup>;
    - Sertifikat Hak Milik No. 628/Kalisuren, seluas 12.180 m<sup>2</sup>;
    - Sertifikat Hak Milik No. 472/Pengasinan, seluas 423 m<sup>2</sup>;
    - Sertifikat Hak Milik No. 507/Pengasinan, seluas 1.263 m<sup>2</sup>;
    - Sertifikat Hak Milik No. 509/Pengasinan, seluas 962 m<sup>2</sup>;
    - Sertifikat Hak Milik No. 610/Pengasinan, seluas 1.311 m<sup>2</sup>;Dengan nilai seluruhnya sebesar Rp. 2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta rupiah);
5. Bahwa ternyata sebagian dari tanah-tanah yang diserahkan oleh Terbantah I kepada Terbantah II bermasalah dan tidak dapat dilakukan balik nama menjadi atas nama Terbantah II (PT. Mecaf), bahkan

Hal. 3 dari 47 hal. Put. No. 150 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagian sertifikat-sertifikat tanah *a quo* telah ditarik oleh Kantor Pertanahan Kota Depok sesuai dengan pengumuman No. 35/ PENG/2000 tentang tidak berlakunya sertifikat-sertifikat tanah yaitu:

- Sertifikat Hak Milik No. 472/Pengasinan, seluas 423 m<sup>2</sup>;
- Sertifikat Hak Milik No. 507/Pengasinan, seluas 1.263 m<sup>2</sup>;
- Sertifikat Hak Milik No. 610/Pengasinan, seluas 1.311 m<sup>2</sup>;

6. Bahwa di lain pihak Terbantah I berdasarkan Akta perjanjian perikatan jual beli No. 47 tanggal 10 Mei 1999 yang dibuat oleh dan di hadapan H. M. Afdal Gazali, SH., tersebut di atas, telah melakukan jual beli atas tanah dan bangunan yang termasuk dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 199/ Utama yang dituangkan di dalam Akta jual beli No. 384-2001 tanggal 14 Desember 2001 yang dibuat oleh dan di hadapan Ety Nurhayati, SH., Pejabat Pembuat Akta Tanah di Bandung;

7. Bahwa akibat perbuatan cidera janji (wanprestasi) yang dilakukan oleh Terbantah I terhadap Terbantah II, maka Terbantah II sebagai Penggugat telah mengajukan gugatan cidera janji (wanprestasi) kepada Terbantah I sebagai para Tergugat, yang terdaftar pada Pengadilan Negeri Klas IA Bandung dengan register No. 178/Pdt.G/2003/PN.Bdg. Pengadilan Negeri Bandung yang memeriksa dan mengadili perkara tersebut telah menjatuhkan putusan Pengadilan Negeri Bandung No. 178/Pdt.G/2003/ PN.Bdg tanggal 12 November 2003, yang amarnya berbunyi:

### M e n g a d i l i :

Dalam Eksepsi:

- Menolak seluruh eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I, II, III, V dan VI seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

Dalam Konvensi:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Konvensi untuk sebagian;
2. Menyatakan para Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji/ wanprestasi kepada Penggugat;
3. Menyatakan batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum atas Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 47 tanggal 10 Mei 1999 yang dibuat Notaris Tergugat VI;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menyatakan batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum terhadap Akta Jual Beli No. 384–2001 tanggal 14 Desember 2001 yang dibuat Notaris Tergugat V, dengan segala akibat hukumnya;
5. Menyatakan batal surat pengakuan hutang dari Tergugat I dan II senilai Rp. 2.226.397.000,- (dua milyar dua ratus dua puluh enam juta tiga ratus sembilan puluh tujuh ribu);
6. Menyatakan sebidang tanah berikut bangunan di Jalan Leuwigajah No. 275, Cimahi, Kabupaten Bandung, Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 199/Utama, luas 23.270 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 738/1995 tanggal 12-10-1995 adalah milik Penggugat atas nama Penggugat (PT. Mecaf);
7. Menyatakan uang tunai sebesar Rp. 1.600.000.000,- (satu milyar enam ratus juta rupiah) belum dibayar oleh Tergugat I dan II kepada Penggugat;
8. Menghukum Tergugat I, II dan III untuk menyerahkan dan mengembalikan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 199/Utama, Surat Ukur tanggal 12-10-1995, No. 738/1995, luas 23.270 m<sup>2</sup> kepada Penggugat;
9. Menyatakan surat pernyataan No. 1 dan No. 2 yang dibuat di hadapan Terbantah VII supaya dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum;
10. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang telah dilakukan oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Kelas IB Bale Bandung nomor: 08/Pdt.CB/2003/PN.BB/DEL jo. No. 178/Pdt.G/2003/PN.Bdg.

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi I, II, III seluruhnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Tergugat I, II, III dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi I, II, III untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng sebesar Rp. 944.000,- (sembilan ratus empat puluh empat ribu rupiah);
- 8. Bahwa terhadap putusan Pengadilan Negeri Bandung No. 178/Pdt.G/2003/ PN.Bdg tanggal 12 November 2003, telah diajukan pemeriksaan banding oleh Terbantah I sebagai para Pembanding pada Pengadilan Tinggi Bandung, yang terdaftar dengan register No. 23/

Hal. 5 dari 47 hal. Put. No. 150 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pdt/2004/PT.Bdg. Pengadilan Tinggi Bandung yang memeriksa dan mengadili perkara perdata *a quo* di dalam tingkat banding telah menjatuhkan putusan Pengadilan Tinggi Bandung No. 23/Pdt/2004/PT.Bdg. tanggal 1 Maret 2004, yang amarnya berbunyi:

## Mengadili:

- 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:

- 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 beritikad 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 perbuatan ingkar janji/wanprestasi terhadap Penggugat Rekonvensi semula Tergugat I, II, 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.

### 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

199/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 menghalang-halangi balik nama tanah dan bangunan Jl. Leuwigajah No. 275 yang mengakibatkan kerugian bagi Penggugat Rekonvensi;
- Menyatakan Akta jual beli No. 384–2001 tanggal 14 Desember 2001 yang dibuat di hadapan Tergugat VII jo. Akta perjanjian pengikatan jual beli No. 47 tanggal 10 Mei 1999 yang dibuat di hadapan 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 yang dibuat di hadapan 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 Rp. 2.226.397.000,- (dua milyar dua ratus dua puluh enam juta tiga ratus sembilan puluh tujuh ribu);
- Menyatakan tanah berikut bangunan terletak di Jl. Leuwigajah No. 275, Cimahi Selatan, Kabupaten Bandung, Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 199/Utama, luas 23.270 m<sup>2</sup>, Surat Ukur tanggal 12–10–1995 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 Rp. 1.600.000.000,- (satu milyar 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 Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah) setiap hari terhitung sejak keputusan memiliki kekuatan tetap sampai dengan dipenuhinya seluruh kewajiban Tergugat Rekonvensi dalam putusan ini;

Hal. 7 dari 47 hal. Put. No. 150 K/Pdt/2012



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 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 Rp. 175.000,- (seratus tujuh puluh lima ribu rupiah);

9. Bahwa terhadap putusan Pengadilan Tinggi Bandung No. 23/Pdt/2004/PT.Bdg tanggal 1 Maret 2004 telah diajukan permohonan pemeriksaan kasasi oleh Terbantah II sebagai Pemohon Kasasi pada Mahkamah Agung Republik Indonesia yang terdaftar dengan register No. 1356 K/Pdt/2004. Mahkamah Agung Republik Indonesia yang memeriksa dan mengadili perkara perdata dalam tingkat kasasi telah menjatuhkan putusan kasasi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1356 K/Pdt/2004 tanggal 10 Maret 2006, yang amarnya berbunyi:

M e n g a d i l i :

- Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: Ir. Djatnika Soekarta tersebut;
- Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah);

10. Bahwa terhadap putusan kasasi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1356 K/Pdt/2004 tanggal 10 Maret 2006, telah diajukan permohonan peninjauan kembali oleh Terbantah II sebagai Pemohon Peninjauan Kembali pada Mahkamah Agung Republik Indonesia yang terdaftar dengan register No. 272 PK/Pdt/2007. Mahkamah Agung Republik Indonesia yang memeriksa dan mengadili perkara perdata dalam tingkat peninjauan kembali telah menjatuhkan putusan peninjauan kembali Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 272 PK/Pdt/2007 tanggal 15 April 2008, yang amarnya berbunyi:

M e n g a d i l i :

- Menolak permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali: Ir. Djatnika Soekarta tersebut;
- Menghukum Pemohon Peninjauan Kembali untuk membayar biaya perkara pemeriksaan peninjauan kembali ini sebesar Rp. 2.500.000,- (dua juta lima ratus ribu rupiah);

#### 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)





11. Bahwa terhadap putusan Pengadilan Tinggi Bandung No. 23/Pdt/2004/PT.Bdg tanggal 1 Maret 2004 jo. putusan kasasi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1356 K/Pdt/2004 tanggal 10 Maret 2006 yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap tersebut, telah diajukan permohonan eksekusi pengosongan atas tanah dan bangunan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 199/Utama, yang terletak di Jl. Leuwigajah No. 275, Cimahi, Kabupaten Bandung. Namun eksekusi pengosongan tersebut tidak dapat terlaksana, karena putusan Pengadilan Tinggi Bandung No. 23/Pdt/2004/PT.Bdg tanggal 1 Maret 2004 yang menjadi dasar dilakukannya eksekusi pengosongan tersebut ternyata bersifat "Menyatakan" (*declaratoir*). Sehingga untuk melaksanakan eksekusi pengosongan atas tanah dan bangunan sengketa telah diajukan gugatan pengosongan oleh Terbantah I sebagai Penggugat yang terdaftar pada Pengadilan Negeri Klas IA Bandung dengan register No. 338/Pdt.G/2006/PN.Bdg Pengadilan Negeri Bandung yang memeriksa dan mengadili gugatan pengosongan yang diajukan oleh Terbantah I 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 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 penyerahan dalam keadaan kosong atas tanah dan bangunan milik Penggugat Konvensi, terletak di Jl. Leuwigajah No. 275, Kelurahan Utama, Kecamatan Cimahi Selatan, Kota Cimahi, Jawa Barat, Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 199/ Utama, seluas 23.270 m<sup>2</sup> kepada Penggugat Konvensi;
- Menghukum Tergugat Konvensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) setiap hari terhitung sejak putusan No. 23/Pdt/2004/PT.Bdg jo. No. 1356 K/Pdt/2004 mempunyai kekuatan hukum pasti (*in kracht van gewijsde*);

Hal. 9 dari 47 hal. Put. No. 150 K/Pdt/2012



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan penetapan tanggal 23 November 2006 No. 46/Pdt/2006/ Put/PN.Bdg jo. No. 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 (*uit voor baar bij voorraad*);
- Menolak gugatan Penggugat Konvensi untuk selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi untuk keseluruhan;

Dalam Konvensi/Rekonvensi:

- Membebani biaya perkara dalam konvensi dan rekonvensi kepada Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi yang ditaksir sebesar Rp. 409.000,- (empat ratus sembilan ribu rupiah);

12. Bahwa terhadap putusan Pengadilan Negeri Bandung No. 338/Pdt.G/2006/ PN.Bdg tanggal 22 Maret 2007, telah diajukan permohonan pemeriksaan banding oleh Terbantah II 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;

13. Bahwa terhadap putusan putusan Pengadilan Tinggi Bandung No. 205/Pdt/2007/PT.Bdg tanggal 9 Oktober 2007, telah diajukan permohonan pemeriksaan kasasi oleh Terbantah II 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;

### 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)



14. Bahwa walaupun demikian, ternyata Mahkamah Agung Republik Indonesia telah memberikan izin 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. Hal ini bertentangan dengan 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/obyek eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata di kemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama”;

Berdasarkan SEMA No. 3 Tahun 2000 jo. SEMA No. 4 Tahun 2001 mensyaratkan didalam setiap pelaksanaan eksekusi putusan serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) adanya pemberian jaminan dari Pemohon Eksekusi yang nilainya sama dengan nilai barang/obyek eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain, apabila ternyata di kemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama 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* (tegoran) tidak ada pertimbangan 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 ketiga) 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;

15. Bahwa 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 01 Oktober 2009, tentang eksekusi pengosongan, terhadap tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 199/Utama, seluas 23.270 m<sup>2</sup>, mulai tanggal 28 Oktober 2009, sampai dengan gugatan bantahan (perlawanan) ini didaftarkan pada

Hal. 11 dari 47 hal. Put. No. 150 K/Pdt/2012



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Negeri Bale Bandung, eksekusi pengosongan masih berlangsung;

16. Bahwa berdasarkan 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 dan putusan Pengadilan Negeri Bandung No. 338/ Pdt.G/2006/PN.Bdg tanggal 22 Maret 2007 jo. putusan Pengadilan Tinggi Bandung No. 205/Pdt/2007/PT.Bdg tanggal 9 Oktober 2007, Pembantah bukan sebagai pihak di dalam perkara-perkara *a quo*, sehingga Pembantah adalah pihak ketiga yang berkepentingan yang beritikad baik dan benar, selaku pemilik bangunan pabrik konstruksi baja, dengan luas bangunan seluruhnya seluas 4.359,50 m<sup>2</sup> (empat ribu tiga ratus lima puluh sembilan koma lima puluh meter persegi). Oleh karena Pembantah adalah selaku pihak ketiga yang berkepentingan, maka berdasarkan asas hukum acara perdata tentang kekuatan mengikat suatu putusan Pengadilan, maka Pembantah tidak terikat untuk tunduk dan taat terhadap 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 dan putusan Pengadilan Negeri Bandung No. 338/Pdt.G/2006/PN.Bdg tanggal 22 Maret 2007, jo. putusan Pengadilan Tinggi Bandung No. 205/Pdt/2007/PT.Bdg tanggal 9 Oktober 2007, yang telah diputus antara Terbantah I dan Terbantah II;
17. Bahwa Pembantah selaku pihak ketiga yang berkepentingan sebagai pemilik bangunan pabrik konstruksi baja dengan luas bangunan seluruhnya 4.359,50 m<sup>2</sup> (empat ribu tiga ratus lima puluh sembilan koma lima puluh meter persegi) berdasarkan Petikan Surat Keputusan Dewan Pemerintah Daerah, Daerah Swatantra Tingkat ke II Bandung, nomor: 793/BB/158, tanggal 15 Mei 1958, dengan luas: 1.585 m<sup>2</sup>, Petikan Surat Dewan Pemerintah Daerah, Daerah Swatantra Tingkat ke II Bandung, nomor: 1479/5/B159, tanggal 15 September 1959, dengan luas: 1.200 m<sup>2</sup>

### 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

dan 700 m<sup>2</sup> dan Petikan Surat Keputusan Bupati Kabupaten Bandung, nomor: 1234/B/1964 tanggal 31 Oktober 1964, harus dinyatakan sebagai pemilik yang sah atas bangunan pabrik konstruksi baja dengan luas bangunan seluruhnya seluas 4.359,50 m<sup>2</sup> (empat ribu tiga ratus lima puluh sembilan koma lima puluh meter persegi);

18. Bahwa oleh karena terbukti menurut hukum, Pembantah adalah selaku pemilik yang sah atas bangunan pabrik konstruksi baja dengan luas bangunan seluruhnya 4.359,50 m<sup>2</sup> (empat ribu tiga ratus lima puluh sembilan koma lima puluh meter persegi), maka perbuatan-perbuatan hukum peralihan hak yang dilakukan oleh Terbantah I dan Terbantah II sepanjang untuk melakukan peralihan hak terhadap bangunan pabrik konstruksi baja seluas 4.359,50 m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Leuwigajah No. 275 Kota Cimahi harus dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat terhadap Pembantah, yaitu:

- Akta No. 150 tanggal 6 November 1998, yang dibuat oleh dan di hadapan H. M. Afdal Gazali, SH., Notaris di Jakarta antara Terbantah II dengan Prem Haryani Ramchand alias Prem Harjani;
- Akta perjanjian pengikatan jual beli No. 47 tanggal 10 Mei 1999 yang dibuat oleh dan di hadapan H. M. Afdal Gazali, SH., antara Terbantah I dengan Prem Haryani Ramchand alias Prem Harjani;
- Akta jual beli No. 384-2001 tanggal 14 Desember 2001, yang dibuat oleh dan di hadapan Ety Nurhayati, SH., Pejabat Pembuat Akta Tanah di Bandung, yang dibuat oleh Terbantah I selaku pembeli dan kuasa dari Terbantah II selaku penjual, terhadap tanah dan bangunan Sertifikat HGB No. 199/Utama;
- Akta pernyataan No. 1 tanggal 10 Februari 2003 yang dibuat oleh dan di hadapan Hotman Syukur Nasution, SH., Notaris di Jakarta;
- Akta pernyataan No. 2 tanggal 28 Januari 2003 yang dibuat oleh dan di hadapan Hotman Syukur Nasution, SH., Notaris di Jakarta;
- Akta perdamaian No. 3 tanggal 29 Januari 2003 yang dibuat oleh dan di hadapan Hotman Syukur Nasution, SH., Notaris di Jakarta;

19. Bahwa terhadap peralihan hak atas tanah dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 199/Utama, seluas 23.270 m<sup>2</sup>, atas nama: PT. Mecaf,

Hal. 13 dari 47 hal. Put. No. 150 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





yang terletak di Jalan Leuwigajah No. 275, Kota Cimahi, berdasarkan Akta jual beli No. 384–2001 tanggal 14 Desember 2001 yang dibuat oleh dan di hadapan Ety Nurhayati, SH., Pejabat Pembuat Akta Tanah di Bandung, adalah tidak memutuskan hubungan sewa menyewa tanah yang telah ada sebelum dilakukan jual beli atau peralihan hak atas tanah tersebut, antara Pembantah dengan Terbantah II berdasarkan Perjanjian sewa menyewa No. 064/PSM/VII/1959 tanggal 20 Juli 1959, selama 15 (lima belas) tahun, dari tanggal 20 Juli 1959 sampai dengan tanggal 20 Juli 1974, Perpanjangan Perjanjian sewa menyewa No. 025/VII/1974, tanggal 22 Juli 1974, selama 20 (dua puluh) tahun, dari tanggal 22 Juli 1974 sampai dengan tanggal 22 Juli 1994, dan Perjanjian sewa-menyewa tanggal 22 Juli 1994, selama 20 (dua puluh) tahun, dari tanggal 22 Juli 1994 sampai dengan tanggal 22 Juli 2014, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1576 ayat (1) KUHPerdara yang berbunyi:

“Dengan dijualnya barang yang disewa, suatu persewaan yang dibuat sebelumnya, tidaklah diputuskan, kecuali apabila ini telah diperjanjikan pada waktu menyewakan barang”;

Sehingga berdasarkan ketentuan tersebut di atas, Pembantah sebagai penyewa tanah berhak untuk menempati tanah yang disewa dari Terbantah II tersebut sampai dengan tanggal 22 Juli 2014;

20. Bahwa oleh karena Pembantah adalah pemilik bangunan pabrik konstruksi baja dengan luas bangunan seluruhnya seluas 4.359,50 m<sup>2</sup> (empat ribu tiga ratus lima puluh sembilan koma lima puluh meter persegi) dan keberadaan bangunan pabrik konstruksi baja di atas tanah dengan ex. Sertifikat HGB No. 199/Utama adalah berdasarkan hubungan sewa menyewa yang telah ada sebelumnya, yang berdasarkan ketentuan Pasal 1576 ayat (1) KUHPerdara tidak menjadi putus hubungan sewa menyewa tersebut sampai dengan 2014, maka eksekusi pengosongan yang 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 01 Oktober 2009, sepanjang menyangkut terhadap bangunan pabrik konstruksi baja dengan luas bangunan seluruhnya seluas 4.359,50 m<sup>2</sup>





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(empat ribu tiga ratus lima puluh sembilan koma lima puluh meter persegi) yang berada di atas tanah ex. Sertifikat HGB No. 199/Utama, yang terletak di Jalan Leuwigajah No. 275, Kota Cimahi, harus dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum;

21. Bahwa agar Pembantah selaku pemilik bangunan pabrik konstruksi baja dengan luas bangunan seluruhnya seluas 4.359,50 m<sup>2</sup> (empat ribu tiga ratus lima puluh sembilan koma lima puluh meter persegi) berdasarkan Petikan Surat Keputusan Dewan Pemerintah Daerah, Daerah Swatantra Tingkat ke II Bandung, nomor 793/BB/158, tanggal 15 Mei 1958, dengan luas: 1.585 m<sup>2</sup>, Petikan Surat Dewan Pemerintah Daerah, Daerah Swatantra Tingkat ke II Bandung, nomor: 1479/5/B159, tanggal 15 September 1959, dengan luas: 1.200 m<sup>2</sup> dan 700 m<sup>2</sup> dan Petikan Surat Keputusan Bupati Kabupaten Bandung, nomor: 1234/B/1964 tanggal 31 Oktober 1964, dan keberadaan bangunan pabrik konstruksi baja di atas tanah dengan ex. Sertifikat HGB No. 199/Utama adalah berdasarkan hubungan sewa-menyewa yang telah ada sebelumnya, tidak menjadi sangat dirugikan dengan adanya eksekusi pengosongan yang dilakukan oleh Pengadilan Negeri Bale Bandung berdasarkan, terlebih tidak adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/obyek eksekusi, agar tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain, apabila ternyata di kemudian hari putusan di dalam perkara bantahan ini dimenangkan oleh Pembantah, sebagaimana dimaksud dalam Surat Edaran Mahkamah Agung 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), yang memerintahkan untuk melakukan penundaan eksekusi pengosongan yang dilakukan 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 01 Oktober 2009, tentang eksekusi pengosongan, sepanjang terhadap:

Hal. 15 dari 47 hal. Put. No. 150 K/Pdt/2012



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bangunan pabrik konstruksi baja dengan luas bangunan seluruhnya seluas 4.359,50 m<sup>2</sup> (empat ribu tiga ratus lima puluh sembilan koma lima puluh meter persegi) berdasarkan Petikan Surat Keputusan Dewan Pemerintah Daerah, Daerah Swatantra Tingkat ke II Bandung nomor: 793/BB/158, tanggal 15 Mei 1958, dengan luas: 1.585 m<sup>2</sup>, Petikan Surat Dewan Pemerintah Daerah, Daerah Swatantra Tingkat ke II Bandung nomor: 1479/5/B159, tanggal 15 September 1959, dengan luas: 1.200 m<sup>2</sup> dan 700 m<sup>2</sup> dan Petikan Surat Keputusan Bupati Kabupaten Bandung nomor: 1234/B/1964 tanggal 31 Oktober 1964, yang berdiri di atas tanah ex. Sertifikat HGB No. 199/Utama, yang terletak di Jalan Leuwigajah No. 275 Kota Cimahi;

Sampai adanya putusan yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap (*inkracht van gewijsde*) di dalam perkara bantahan (perlawanan) ini;

22. Bahwa 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, tentang Eksekusi pengosongan bertentangan dengan butir 7 Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 3 Tahun 2000 jo. Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 4 Tahun 2001, yang mewajibkan diberikannya jaminan yang nilainya sama dengan obyek/ barang yang akan dilakukan eksekusi putusan serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*), agar idak menimbulkan kerugian pada pihak lain, apabila ternyata di kemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama dan uang jaminan tersebut dititipkan di Pengadilan Negeri yang akan melaksanakan eksekusi putusan serta merta *in casu* penetapan Pengadilan Negeri Klas 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* (tegoran), yang menjadi dasar dilaksanakannya eksekusi pengosongan tidak pernah mempertimbangkan tentang pemberian jaminan yang sama nilainya dengan obyek/barang yang akan dilaksanakan eksekusi putusan serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*). Sehingga penetapan Ketua Pengadilan Negeri Klas IA Bale Bandung No. 05/ Pdt.Eks.G/2009/

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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. penetapan Pengadilan Negeri Klas 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* (tegoran) harus dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum untuk dilaksanakan eksekusinya, karena bertentangan dengan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 3 Tahun 2000 jo. Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 4 Tahun 2001;

23. Bahwa eksekusi pengosongan yang dilaksanakan oleh Pengadilan Negeri Bale Bandung terhadap tanah dan bangunan ex. Sertifikat HGB No. 199/ Utama seluas 23.270 m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Leuwigajah No. 275 Cimahi, 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 adalah cacat hukum, karena terhadap tanah dan bangunan yang menjadi obyek eksekusi pengosongan telah tidak diletakkan sita eksekusi (*executorial beslag*). Sehingga eksekusi pengosongan yang dilaksanakan terhadap tanah dan bangunan yang menjadi obyek sengketa menjadi tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum;

24. Bahwa agar gugatan yang diajukan oleh Pembantah tidak menjadi *illusoir* kelak di kemudian hari karena adanya sangka yang beralasan dan kekhawatiran yang nyata bahwa para Terbantah akan mengalihkan, mengasingkan atau membebankan bangunan pabrik konstruksi baja dengan luas bangunan seluruhnya seluas 4.359,50 m<sup>2</sup> terletak di Jalan Leuwigajah No. 275 Kelurahan Utama, Kecamatan Cimahi Selatan, Kota Cimahi, yang berdiri di atas tanah ex. Sertifikat HGB No. 199/Utama, atas nama: PT. Mecaf, yang sekarang menjadi obyek sengketa, maka sangat beralasan untuk dapat kiranya diletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas tanah dan rumah yang sekarang menjadi obyek sengketa tersebut;

25. Bahwa oleh karena gugatan bantahan (perlawanan) yang diajukan oleh Pembantah didasarkan pada bukti-bukti otentik yang sangat menentukan

Hal. 17 dari 47 hal. Put. No. 150 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sifatnya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 180 HIR, maka sangat beralasan menurut hukum untuk menjatuhkan putusan serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) di dalam perkara ini, walaupun ada upaya hukum *verzet*, banding dan kasasi dari para Terbantah;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Pembantah mohon kepada Pengadilan Negeri Bale Bandung supaya memberikan putusan sebagai berikut:

Dalam Provisi:

- Memerintahkan untuk melakukan penundaan eksekusi pengosongan yang dilakukan 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 01 Oktober 2009, tentang eksekusi pengosongan, sepanjang terhadap:

- Bangunan pabrik kontruksi baja dengan luas bangunan seluruhnya seluas 4.359,50 m<sup>2</sup> (empat ribu tiga ratus lima puluh sembilan koma lima puluh meter persegi) berdasarkan Petikan Surat Keputusan Dewan Pemerintah Daerah, Daerah Swatantra Tingkat ke II Bandung, nomor: 793/BB/158, tanggal 15 Mei 1958, dengan luas 1.585 m<sup>2</sup>, Petikan Surat Dewan Pemerintah Daerah, Daerah Swatantra Tingkat ke II Bandung, nomor: 1479/5/B159, tanggal 15 September 1959, dengan luas 1.200 m<sup>2</sup> dan 700 m<sup>2</sup> dan Petikan Surat Keputusan Bupati Kabupaten Bandung, nomor: 1234/B/1964 tanggal 31 Oktober 1964, yang berdiri di atas tanah ex. Sertifikat HGB No. 199/Utama yang terletak di Jalan Leuwigajah No. 275 Kota Cimahi;

Sampai adanya putusan yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap (*inkrach van gewisjde*) di dalam perkara bantahan (perlawanan) ini;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan bantahan Pembantah untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Pembantah adalah pihak ketiga yang berkepentingan yang beritikad baik dan benar;



3. Menyatakan Pembantah adalah pemilik yang sah atas bangunan pabrik konstruksi baja seluas 4.359,50 m<sup>2</sup> (empat ribu tiga ratus lima puluh sembilan koma lima puluh meter persegi) yang terletak di Jalan Leuwigajah No. 275 Kota Cimahi, berdasarkan:

- Petikan Surat Keputusan Pemerintah Daerah Swatantra Tingkat ke II Bandung, nomor: 793/BB/158, tanggal 15 Mei 1958, perihal: Memberi ijin untuk mendirikan bangunan bengkel konstruksi, bangunan tempat penyimpanan besi, dengan luas: 1.585 m<sup>2</sup>;
- Petikan Surat Dewan Pemerintah Daerah, Daerah Swatantra Tingkat ke II Bandung nomor: 1479/5/B159, tanggal 15 September 1959, perihal: Memberi ijin untuk mendirikan bengkel konstruksi dan ruangan kerja, dengan luas: 1.200 m<sup>2</sup> dan 700 m<sup>2</sup>;
- Petikan Surat Keputusan Bupati Kabupaten Bandung nomor: 1234/B/1964 tanggal 31 Oktober 1964, perihal: Memberikan ijin untuk:
  - a) Mendirikan bangunan untuk kantor;
  - b) Membangun tempat sepeda dan lonceng;
  - c) Bangunan ruangan makan;
  - d) Bangunan gudang;

Dengan luas 822 m<sup>2</sup> dan 52,50 m<sup>2</sup>;

1. Menyatakan sah perjanjian-perjanjian sewa-menyewa tanah yang dibuat antara Pembantah dengan Terbantah II untuk mendirikan bangunan pabrik konstruksi baja seluas ± 4500 m<sup>2</sup> (empat ribu lima ratus meter persegi) yang didirikan di atas tanah ex. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 199/Utama, Surat Ukur No. 738/1996 tanggal 1 Oktober 1995, dengan luas 23.270 m<sup>2</sup>, atas nama PT.

Mecaf, berdasarkan:

- Perjanjian sewa-menyewa No. 064/PSM/VII/1959 tanggal 20 Juli 1959, antara PT. Mecaf Metal Manufacturing and Trading Company Limited NV (Terbantah II) dengan NV. Bengkel Konstruksi & Biro Teknik Sumber Badja (Pembantah), selama 15 (lima belas) tahun, dari tanggal 20 Juli 1959 sampai dengan tanggal 20 Juli 1974;

Hal. 19 dari 47 hal. Put. No. 150 K/Pdt/2012





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Perpanjangan Perjanjian sewa-menyewa No. 025/VII/1974, tanggal 22 Juli 1974 antara PT. Mecaf (Terbantah II) dengan PT. Sumber Badja (Pembantah), selama 20 (dua puluh) tahun, dari tanggal 22 Juli 1974 sampai dengan tanggal 22 Juli 1994;
- Perjanjian sewa-menyewa tanggal 22 Juli 1994 antara PT. Mecaf (Terbantah II) dengan PT. Sumber Badja (Pembantah) selama 20 (dua puluh tahun), dari tanggal 22 Juli 1994 sampai dengan tanggal 22 Juli 2014;

1. Menyatakan Pembantah sebagai pihak ketiga yang berkepentingan tidak terikat untuk tunduk dan taat terhadap 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 dan putusan Pengadilan Negeri Bandung No. 338/Pdt.G/2006/PN.Bdg tanggal 22 Maret 2007 jo. putusan Pengadilan Tinggi Bandung No. 205/Pdt/2007/PT.Bdg tanggal 9 Oktober 2007;

2. Menyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum perbuatan-perbuatan hukum peralihan hak atas bangunan pabrik konstruksi baja, seluas 4.359,50 m<sup>2</sup> (empat ribu tiga ratus lima puluh sembilan koma lima puluh meter persegi), yang terletak di Jalan Leuwigajah No. 275 Kota Cimahi, yang dilakukan oleh Terbantah I dan Terbantah II, sepanjang terhadap bangunan pabrik konstruksi baja seluas 4.359,50 m<sup>2</sup> (empat ribu tiga ratus lima puluh sembilan koma lima puluh meter persegi) yaitu berdasarkan:

- a. Akta No. 150 tanggal 06 November 1998 yang dibuat oleh dan di hadapan H. M. Afdal Gazali, SH., Notaris di Jakarta, antara Terbantah II dengan Prem Haryani Ramchand alia Prem Harjani;





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Akta perjanjian jual beli No. 47 tanggal 10 Mei 1999 yang dibuat oleh dan di hadapan H. M. Afdal Gazali, SH., antara Terbantah I dengan Prem Haryani Ramchand alias Prem Harjani;
  - c. Akta jual beli No. 384–2001 tanggal 14 Desember 2001 yang dibuat oleh dan di hadapan Ety Nurhayati, SH., Pejabat Pembuat Akta Tanah di Bandung, yang dibuat oleh Terbantah I selaku pembeli dan kuasa dari Terbantah II selaku penjual, terhadap tanah dan bangunan Sertifikat HGN No. 199/Utama;
  - d. Akta pernyataan No. 1 tanggal 10 Februari 2003 yang dibuat oleh dan di hadapan Hotman Syukur Nasution, SH. Notaris di Jakarta;
  - e. Akta pernyataan No. 2 tanggal 28 Januari 2003 yang dibuat oleh dan di hadapan Hotman Syukur Nasution, SH., Notaris di Jakarta;
  - f. Akta pernyataan No. 3 tanggal 29 Januari 2003 yang dibuat oleh dan di hadapan Hotman Syukur Nasution, SH., Notaris di Jakarta;
3. Menyatakan hubungan sewa-menyewa tanah yang telah ada antara Pembantah dengan Terbantah II berdasarkan Perjanjian sewa-menyewa No. 064/PSM/VII/1959 tanggal 20 Juli 1959, Perpanjangan Perjanjian sewa-menyewa No. 025/VII/1974, tanggal 22 Juli 1974 dan Perjanjian sewa-menyewa tanggal 22 Juli 1994 berlangsung terus sampai dengan tanggal 22 Juli 2014, walaupun telah dilakukan peralihan hak atas tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 199/Utama seluas 23.270 m<sup>2</sup>, atas nama PT. Mecaf, yang terletak di Jalan Leuwigajah No. 275 Kota Cimahi, berdasarkan Akta Jual Beli No. 384-200 tanggal 14 Desember 2001 yang dibuat oleh dan di hadapan Ety Nurhayati, SH., Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Bandung;

Hal. 21 dari 47 hal. Put. No. 150 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

4. Menyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum eksekusi pengosongan yang dilaksanakan oleh Pengadilan Negeri Bale Bandung berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Klas 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 sepanjang menyangkut terhadap bangunan pabrik konstruksi baja dengan luas bangunan seluruhnya seluas 4.359,50 m<sup>2</sup> (empat ribu tiga ratus lima puluh sembilan koma lima puluh meter persegi) yang berada di atas tanah ex. Sertifikat HGB No. 199/Utama, yang terletak di Jalan Leuwigajah No. 275 Kota Cimahi;
5. Menyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Klas 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. penetapan Pengadilan Negeri Klas I A 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* (tegoran), karena bertentangan dengan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 3 Tahun 2000 jo. Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 4 Tahun 2001;
6. Menyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum eksekusi pengosongan yang dilaksanakan oleh Pengadilan Negeri Bale Bandung terhadap tanah dan bangunan ex. Sertifikat HGB No. 199/Utama, seluas 23.270 m<sup>2</sup>, yang terletak di Jalan Leuwigajah No. 275 Kota Cimahi, berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri Klas 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

### 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

tanggal 1 Oktober 2009, karena telah tidak diletakkan sita eksekusi (*executorial beslag*);

7. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang diletakkan terhadap bangunan pabrik konstruksi baja dengan luas bangunan seluruhnya seluas 4.359,50 m<sup>2</sup> terletak di Jalan Leuwigajah No. 275, Kelurahan Utama, Kecamatan Cimahi Selatan, Kota Cimahi, yang berdiri di atas tanah ex. Sertifikat HGB No. 199/Utama atas nama PT. Mecaf;
8. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu, meskipun ada upaya hukum *verzet*, banding, kasasi ataupun upaya hukum lainnya (*uitvoerbaar bij voorraad*);
9. Menghukum Terbantah I dan Terbantah II untuk membayar biaya perkara;

Atau:

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

Menimbang, bahwa atas bantahan (perlawanan) tersebut di atas, Terbantah I telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:

Eksepsi *persona standi in judicio*:

Bahwa eksepsi dimaksud adalah eksepsi mengenai apakah Pembantah memiliki *persona standi in judicio* sebagai pihak yang berwenang menandatangani surat kuasa? Atau apakah Pembantah adalah Pembantah yang berkualitas di depan hukum. Tidak terangnya pengungkapan *legal standing* Pembantah dalam uraian gugatan *a quo* menyebabkan diajukannya eksepsi ini. Terdapat 2 (dua) hal *legal standing* Pembantah yang tidak terungkap yang dapat mengakibatkan diskualifikasinya Pembantah sebagai Pembantah di muka persidangan, yakni:

- a. Bahwa Pembantah sebagai subyek hukum dalam hal bertindak di dalam maupun di luar Pengadilan diwakili oleh Direksi (sebagai pengurus) (*vide* Pasal 98 ayat (1) UU No. 40 Tahun 1997 tentang Perseroan Terbatas) dan

Hal. 23 dari 47 hal. Put. No. 150 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

Direksi dimaksud adalah seseorang bernama Tafsirin Soekarta demikian tercantum dalam surat kuasa khususnya yang mengaku bertindak untuk dan atas nama dan selaku Direktur dari Pembantah *in casu* PT. Sumber Baja. Permasalahannya adalah, apakah sebagai pemberi kuasa/Direktur sdr. Tafsirin Soekarta patut bertindak untuk dan atas nama PT. Sumber Baja. Fakta *legal standing* tersebut tidak terurai dalam gugatan *a quo*. Menurut Pasal 8 ayat (2) huruf b UU No. 40/2007 dinyatakan bahwa Direksi harus dinyatakan dalam akta perseroan, serta akta pendirian atau perubahan (yang memuat perubahan Direksi) harus memperoleh pengesahan dari Menteri Kehakiman (Pasal 9 ayat (1) UU No. 40/2007). Oleh karena ketidakjelasan *legal standing* Tafsirin Soekarta, maka untuk menghindari diskualifikasi atau tidak memenuhi *persona standi in judicio*, maka saudara Tafsirin Soekarta harus jelas termuat namanya sebagai Direksi perseroan baik dalam akta pendirian atau akta perubahan PT. Sumber Baja agar dapat bertindak di dalam atau di luar Pengadilan. Selanjutnya dalam Pasal 92 ayat (5) UU No. 40/2007 dinyatakan bahwa anggota Direksi ditetapkan berdasarkan keputusan RUPS, karenanya patut dan berdasar untuk mendiskualifikasi surat kuasa saudara Tafsirin Soekarta sebagai Direktur PT. Sumber Baja dalam hal ternyata tidak memenuhi *persona standi in judicio* di depan Pengadilan Negeri Bale Bandung;

- b. Bahwa UU No. 40/2007 adalah pengganti UU No. 1 Tahun 1995 dan KUHD (Sepanjang mengenai PT), dimana berdasarkan ketentuan Pasal 157 ayat (3) UU No. 40/2007 dinyatakan bahwa setiap perseroan yang telah memperoleh status badan hukum berdasarkan peraturan perundang-undangan dalam jangka waktu 1 (satu) tahun setelah berlakunya undang-undang ini wajib menyesuaikan anggaran dasarnya dengan ketentuan undang-undang ini. Karenanya patut dan berdasar pula untuk mendiskualifikasi PT. Sumber Baja dalam hal ternyata tidak memenuhi ketentuan Pasal 157 ayat (3) UU No. 40/2007 yakni belum disesuaikannya perseroan PT. Sumber Baja dengan UU No. 40/2007 tersebut;
- c. Bahwa karenanya, kami memohon kepada Majelis Hakim yang mulia yang memeriksa perkara ini agar kiranya meminta terlebih dahulu dalam muka persidangan agar Pembantah menunjukkan bukti mengenai anggaran dasar perseroan PT. Sumber Baja dan juga menunjukan anggaran dasar

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pembantah yang telah memperoleh penyesuaian sehubungan ketentuan Pasal 157 ayat (3) UU No. 40/2007;

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 *a quo* telah dibuat secara kabur dan membingungkan;
- Bahwa Pembantah dalam bantahannya tersebut telah menggabungkan 2 (dua) kerangka hukum saling bertolak belakang baik dalil maupun faktanya, yakni dalil kepemilikan dan dalil persewaan. Dalam dalil kepemilikan (klaim Pembantah atas bangunan *vide* angka 1 bantahannya) Pembantah mendalilkan sebagai pemilik bangunan Jalan Leuwigajah No. 275 Cimahi seluas 4.359,50 m<sup>2</sup>, namun Pembantah juga mengakui putusan No. 178/Pdt/G/2003/PN.Bdg jo. No. 23/Pdt/2004/PT.Bdg jo. No. 1356 K/Pdt/2007 jo. No. 272 PK/Pdt/2007 dimana putusan tersebut adalah mengenai putusan pengadilan yang menyatakan kepemilikan atas tanah dan bangunan Jalan Leuwigajah No. 275 Cimahi adalah milik Terbantah I *in casu* Dapenma Pamsi, faktanya bantahan *a quo* tidak menolak mengenai putusan-putusan tersebut. Keberatan Pembantah hanyalah menyangkut mengenai beberapa akta yang telah dinyatakan sah dan berharga berdasarkan putusan tersebut, dan juga sebagai penyewa serta keberatan terhadap pelaksanaan eksekusi pengosongan Jalan Leuwigajah No. 275 Cimahi;
- Bahwa sebagai penyewa, Pembantah mengaku keberatan atas jual beli tanah dan bangunan Jalan Leuwigajah No. 275 Cimahi antara Terbantah I dengan Terbantah II, karenanya dalam angka 19 bantahannya dinyatakan Akta jual beli No. 384-2001 yang dibuat di hadapan PPAT Ety Nurhayati, SH., adalah tidak memutuskan hubungan sewa menyewa;
- Bahwa selaku penyewa, Pembantah tidak keberatan atas transaksi jual beli antara Terbantah I dengan Terbantah II dimaksud. Pembantah hanya keberatan karena hubungan sewa menyewa yang didalilkan Pembantah sampai dengan tahun 2014 *quad non*, adalah telah diakhiri karena adanya eksekusi pengosongan sebagai tindak lanjut adanya putusan Pengadilan yang menyatakan tanah dan bangunan Jalan Leuwigajah No. 275 Cimahi adalah milik Terbantah I *in casu* Dapenma Pamsi. Bahwa dalil Pembantah

Hal. 25 dari 47 hal. Put. No. 150 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam bantahannya sebagai penyewa dan sekaligus sebagai pemilik adalah dalil bantahan yang sangat membingungkan Terbantah I dalam menyusun jawabannya, mengapa? Karena sebagai penyewa, Pembantah tidak keberatan atas transaksi jual beli antara Terbantah I dengan Terbantah II, namun selaku pemilik bangunan, Pembantah tidak berkeberatan dengan putusan-putusan kepemilikan tersebut, karenanya Pembantah telah tidak konsekuen dalam menyusun konstruksi bantahan, apakah Pembantah keberatan atas jual beli dimaksud, faktanya dalam petitum bantahan Pembantah tidak mempersoalkan mengenai kepemilikan tanah dan bangunan Jalan Leuwigajah No. 275 Cimahi, melainkan hanya menuntut hal-hal mengenai eksekusi pengosongan saja, hal demikianlah yang menyebabkan ketidakjelasan dalil dan alasan hukum Pembantah dalam menyusun bantahannya. Karenanya berdasar hukum untuk memutus bahwa Pembantah telah menyusun bantahannya secara membingungkan, dan karenanya menyatakan ditolak atau sekurang-kurangnya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvontjelijke verklaard*);

Bahwa terhadap bantahan (perlawanan) tersebut, Pengadilan Negeri Bale Bandung telah menjatuhkan putusan, yaitu putusan No. 150/Pdt.G.Bth/2009/PN.BB tanggal 29 Maret 2010 yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Provisi:

- Menyatakan tuntutan provisi tidak dapat diterima;

Dalam Eksepsi:

- Menerima eksepsi dari Terbantah I;

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan bantahan Pembantah tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);
- Menghukum Pembantah untuk membayar biaya perkara ini sejumlah Rp. 1.191.000,- (satu juta seratus sembilan puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Pembantah putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Bandung dengan putusan No. 357/Pdt/2010/PT.Bdg. tanggal 5 Januari 2011;

### 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)





Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pembantah/Pembanding pada tanggal 16 Februari 2011 kemudian terhadapnya oleh Pembantah/Pembanding diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 1 Maret 2011 sebagaimana ternyata dari Akta permohonan kasasi No. 150/Pdt.G.Bth/2009/PN.BB. jo. No. 04/Pdt.Ks/2011/PN.BB. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Bale Bandung, permohonan mana diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 14 Maret 2011;

Bahwa setelah itu, oleh Terbantah I/Terbanding I, yang pada tanggal 6 Juni 2011 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Pembantah/Pembanding, diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bale Bandung pada tanggal 16 Juni 2011;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan seksama, 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 kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Pembantah dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah:

1. Bahwa Pemohon Kasasi dahulu Pembanding/Pembantah sangat berkeberatan dan menolak pertimbangan hukum dan amar putusan Pengadilan Tinggi Bandung No. 357/Pdt/2010/PT.Bdg. tanggal 05 Januari 2011, yang telah menguatkan putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung No. 150/Pdt.G.Bth/2009/PN.BB. tanggal 29 Maret 2010, yang amarnya menyatakan tidak dapat diterima gugatan bantahan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi dahulu Pembanding/Pembantah terhadap eksekusi pengosongan putusan serta merta yang dilaksanakan oleh Pengadilan Negeri Bale Bandung berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Klas 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, karena *Judex Facti* telah salah dan keliru didalam menerapkan ketentuan hukum yang berlaku dan tidak memberikan pertimbangan hukum yang cukup (*onvoeldoende gemotiveerd*) untuk menyatakan gugatan bantahan yang

Hal. 27 dari 47 hal. Put. No. 150 K/Pdt/2012



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diajukan oleh Pemohon Kasasi dahulu Pembanding/Pembantah dinyatakan tidak dapat diterima;

2. Bahwa gugatan bantahan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi dahulu Pembanding/Pembantah adalah gugatan bantahan yang diajukan oleh pihak ketiga yang berkepentingan (*derden verzet*), berdasarkan alas hak kepemilikan atas bangunan pabrik konstruksi baja, seluas 4.359,50 m<sup>2</sup> (empat ribu tiga ratus lima puluh sembilan koma lima puluh meter persegi), yang terletak di Jalan Leuwigajah No. 275, Cimahi, terhadap eksekusi pengosongan putusan serta merta berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Bandung No. 338/Pdt.G/2006/PN.Bdg tanggal 22 Maret 2007 jo. putusan Pengadilan Tinggi Bandung No. 205/Pdt/2007/PT.Bdg tanggal 9 Oktober 2007, yang pada saat itu belum mempunyai kekuatan hukum yang tetap, karena telah diajukan permohonan kasasi oleh pihak-pihak di dalam perkara *a quo*;
3. Bahwa berdasarkan Surat Ketua Muda Mahkamah Agung RI Bidang Perdata tertanggal 4 Mei 2009, nomor: 202/407/P/09/SK.Perd, perihal: Ijin pelaksanaan isi putusan serta merta dalam perkara No. 338/Pdt.G/2006/ PN.Bdg, maka Ketua Pengadilan Negeri Klas I A Bandung telah menerbitkan penetapan Pengadilan Negeri Klas I A 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* (tegoran);
4. Bahwa secara tiba-tiba Ketua Pengadilan Negeri Klas I A Bale Bandung telah menerbitkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri Klas 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 01 Oktober 2009 tentang eksekusi pengosongan putusan serta- merta, terhadap tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 199/Utama, seluas 23.270 m<sup>2</sup>, yang terletak di Jalan Leuwigajah No. 275, Kelurahan Utama, Kecamatan Cimahi Selatan, Kota Cimahi;
5. Bahwa Pemohon Kasasi dahulu Pembanding/Pembantah sebagai pihak ketiga yang berkepentingan dan selaku pemilik bangunan pabrik konstruksi baja dengan luas bangunan seluruhnya seluas 4.359,50 m<sup>2</sup>

#### Disclaimer

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



(empat ribu tiga ratus lima puluh sembilan koma lima puluh meter persegi), yang terletak di Jalan Leuwigajah No. 275, Cimahi, berdasarkan:

- Petikan Surat Keputusan Dewan Pemerintah Daerah, Daerah Swatantra Tingkat Ke II Bandung, nomor: 793/BB/158, tanggal 15 Mei 1958, perihal: Memberi ijin untuk mendirikan bangunan bengkel konstruksi, bangunan tempat penyimpanan besi, dengan luas: 1.585 m<sup>2</sup>, (*vide* bukti P-1);
- Petikan Surat Dewan Pemerintah Daerah, Daerah Swatantra Tingkat Ke II Bandung, nomor: 1479/5/B159, tanggal 15 September 1959, perihal: Memberi ijin untuk mendirikan bengkel konstruksi dan ruangan kerja, dengan luas: 1.200 m<sup>2</sup> dan 700 m<sup>2</sup>, (*vide* bukti P-2);
- Petikan Surat Keputusan Bupati Kabupaten Bandung, nomor: 1234/B/1964 tanggal 31 Oktober 1964, perihal: Memberikan ijin untuk:
  - a) Mendirikan bangunan untuk kantor;
  - b) Membangun tempat sepeda dan lonceng;
  - c) Bangunan ruangan makan;
  - d) Bangunan gudang;

Dengan luas 822 m<sup>2</sup> dan 52,50 m<sup>2</sup>, (*vide* bukti P-3);

6. Bahwa bangunan pabrik konstruksi baja tersebut dibangun di atas tanah seluas ± 4500 m<sup>2</sup> (empat ribu lima ratus meter persegi), ex. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 199/Utama, Surat Ukur No. 738/1996 tanggal 12 Oktober 1995, dengan luas 23.270 m<sup>2</sup>, atas nama PT. Mecaf, berdasarkan:

- Perjanjian sewa-menyewa No. 064/PSM/VII/1959 tanggal 20 Juli 1959, antara PT. Mecaf Metal Manufacturing and Trading Company Limited N.V (Termohon Kasasi II) dengan NV. Bengkel Konstruksi & Biro Teknik Sumber Badja (Pemohon Kasasi), selama 15 (lima belas) tahun, dari tanggal 20 Juli 1959 sampai dengan tanggal 20 Juli 1974 (*vide* bukti P-4);
- Perpanjangan Perjanjian sewa-menyewa No. 025/VII/1974, tanggal 22 Juli 1974, antara PT. Mecaf (Termohon Kasasi II) dengan PT. Sumber Badja (Pemohon Kasasi), selama 20 (dua puluh) tahun, dari

Hal. 29 dari 47 hal. Put. No. 150 K/Pdt/2012



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 22 Juli 1974 sampai dengan tanggal 22 Juli 1994, (*vide* bukti P-5);

- Perjanjian sewa-menyewa tanggal 22 Juli 1994 antara PT. Mecaf (Termohon Kasasi II) dengan PT. Sumber Badja (Pemohon Kasasi) selama 20 (dua puluh) tahun, dari tanggal 22 Juli 1994 sampai dengan tanggal 22 Juli 2014, (*vide* bukti P-6);

7. Bahwa berdasarkan fakta hukum tersebut di atas, maka Pemohon Kasasi dahulu Pembanding/Pembantah adalah selaku pemilik bangunan pabrik konstruksi baja dan sekaligus sebagai penyewa di atas tanah yang menjadi obyek eksekusi pengosongan putusan serta-merta yang dilakukan oleh Pengadilan Negeri Bale Bandung, sampai dengan tahun 2014, Sehingga Pemohon Kasasi dahulu Pembanding/Pembantah sebagai pihak ketiga memiliki kepentingan hukum untuk mengajukan gugatan bantahan terhadap eksekusi pengosongan putusan serta merta yang dilaksanakan oleh Pengadilan Negeri Bale Bandung, berdasarkan ketentuan Pasal 195 ayat (6) HIR;

8. Bahwa menurut hemat Pemohon Kasasi dahulu Pembanding/Pembantah, eksekusi pengosongan putusan serta merta yang dilaksanakan oleh Pengadilan Negeri Klas I A Bale Bandung berdasarkan 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 01 Oktober 2009 tentang eksekusi pengosongan putusan serta-merta 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, terhadap tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 199/Utama, seluas 23.270 m<sup>2</sup>, yang terletak di Jalan Leuwigajah No. 275, Kelurahan Utama, Kecamatan Cimahi Selatan, Kota Cimahi, tidak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, sehingga eksekusi pengosongan tersebut menjadi cacat hukum, yaitu:

- Eksekusi pengosongan putusan serta-merta atas tanah dan bangunan pabrik konstruksi baja milik Pemohon Kasasi dahulu Pembanding/ Pembantah tersebut tidak didahului dan disertai

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terlebih dahulu dengan pelaksanaan sita eksekusi atas tanah dan bangunan yang akan menjadi obyek 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 dirasa cukup akan pengganti jumlah uang yang tersebut di dalam keputusan itu dan sekalian belanja untuk menjalankan keputusan itu;”

Berdasarkan ketentuan tersebut di atas, oleh karena terhadap tanah dan bangunan yang menjadi obyek eksekusi pengosongan putusan serta merta telah tidak didahului dan disertai dengan peletakkan sita eksekusi (*executorial beslag*) terhadap tanah dan bangunan yang akan menjadi obyek 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 putusan serta merta yang dilaksanakan terhadap bangunan pabrik konstruksi baja milik Pemohon Kasasi dahulu Pembanding/Pembantah, tidak disertai dengan adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/obyek eksekusi, sebagaimana dimaksud dalam SEMA No. 3 Tahun 2000 jo. SEMA No. 4 Tahun 2001, yang berbunyi:

“Adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/obyek eksekusi, sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata di kemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama;”

Hal. 31 dari 47 hal. Put. No. 150 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

In casu penetapan Pengadilan Negeri Klas 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* (tegoran) jo. .... tidak ada mempertimbangkan tentang kewajiban dari Pemohon Eksekusi putusan serta-merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) ini memberikan jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/obyek eksekusi. Sehingga penetapan *a quo* menjadi tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum karena telah bertentangan dengan SEMA No. 3 Tahun 2000 jo. SEMA No. 4 Tahun 2001;

- Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1576 ayat (1) KUHPerdata, Pemohon Kasasi dahulu Pembanding/Pembantah sebagai penyewa yang beritikad baik terhadap tanah dengan Termohon Kasasi II dahulu Terbanding II/Terbantah II, berdasarkan:

⇒ Perjanjian sewa-menyewa No. 064/PSM/VII/1959 tanggal 20 Juli 1959, antara PT. Mecaf Metal Manufacturing and Trading Company Limited N.V (Termohon Kasasi II) dengan NV. Bengkel Konstruksi & Biro Teknik Sumber Badja (Pemohon Kasasi), selama 15 (lima belas) tahun, dari tanggal 20 Juli 1959 sampai dengan tanggal 20 Juli 1974;

⇒ Perpanjangan Perjanjian sewa-menyewa No. 025/VII/1974, tanggal 22 Juli 1974, antara PT. Mecaf (Termohon Kasasi II) dengan PT. Sumber Badja (Pemohon Kasasi), selama 20 (dua puluh) tahun, dari tanggal 22 Juli 1974 sampai dengan tanggal 22 Juli 1994;

⇒ Perjanjian sewa-menyewa tanggal 22 Juli 1994 antara PT. Mecaf (Termohon Kasasi II) dengan PT. Sumber Badja (Pemohon Kasasi) selama 20 (dua puluh) tahun, dari tanggal 22 Juli 1994 sampai dengan tanggal 22 Juli 2014;

Berhak untuk terus menempati tanah yang disewa dari Termohon Kasasi II dahulu Terbanding II, Terbantah II tersebut sampai dengan tanggal 22 Juli 2014;

- Bahwa berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Bandung No. 338/Pdt.G/2006/PN.Bdg tanggal 22 Maret 2007 jo. putusan



Pengadilan Tinggi Bandung No. 205/Pdt/2007/PT.Bdg tanggal 9 Oktober 2007, Pemohon Kasasi bukan sebagai pihak di dalam perkara-perkara *a quo*, sehingga Pemohon Kasasi sebagai pihak ketiga yang berkepentingan yang beritikad baik dan benar, selaku pemilik bangunan pabrik konstruksi baja, dengan luas bangunan seluruhnya seluas 4.359,50 m<sup>2</sup> (empat ribu tiga ratus lima puluh sembilan koma lima puluh meter persegi). Oleh karena itu, Pemohon Kasasi sebagai pihak ketiga yang berkepentingan, maka berdasarkan asas hukum acara perdata tentang kekuatan mengikat suatu putusan Pengadilan, maka Pemohon Kasasi tidak terikat untuk tunduk dan taat terhadap putusan Pengadilan Negeri Bandung No. 338/Pdt.G/2006/PN.Bdg tanggal 22 Maret 2007 jo. putusan Pengadilan Tinggi Bandung No. 205/Pdt/2007/PT.Bdg tanggal 9 Oktober 2007, yang telah diputus di antara para Termohon Kasasi;

9. Bahwa Pemohon Kasasi sangat berkeberatan dengan pertimbangan hukum dan amar putusan Pengadilan Tinggi Bandung No. 357/Pdt/2010/PT.Bdg. tanggal 05 Januari 2011, yang telah menguatkan pertimbangan hukum dan putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung No. 150/Pdt.G.Bth/2009/PN.BB. tanggal 29 Maret 2010, yang telah menyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*) gugatan bantahan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi dahulu Pembanding/Pembantah, dengan mengabulkan eksepsi obscuur libel yang diajukan oleh Termohon Kasasi I dahulu Terbanding I, sebagaimana pertimbangan hukum putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung pada halaman 61 alinea ke-5, halaman 62 alinea ke – sampai dengan alinea ke-4 dan halaman 63 alinea ke-1, yang telah dikuatkan oleh putusan Pengadilan Tinggi Bandung No. 357/Pdt/2010/PT.Bdg. tanggal 05 Januari 2011, yang mempertimbangkan:

“Eksepsi *obscuur libel*:

Menimbang, bahwa dalam hal ini Terbantah menyatakan terdapat 2 kerangka hukum yang bertolak belakang yaitu dimana Pembantah mengakui sebagai pemilik tanah dan bangunan Jalan Leuwigajah No. 275 Cimahi, seluas 4359,50 m<sup>2</sup>, akan tetapi Pembantah juga mengakui putusan No. 178/Pdt.G/2003/PN.Bdg jo. No. 32/Pdt/2004/PT.Bdg jo. No. 1356 K/Pdt/ 2007 jo.

Hal. 33 dari 47 hal. Put. No. 150 K/Pdt/2012



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No. 272 PK/Pdt/2007 yang menyatakan bahwa Dapenma Pamsi adalah pemilik tanah dan bangunan Jalan Leuwigajah No. 275 Cimahi, sehingga Terbantah I menyatakan gugatan dari Pembantah adalah *obscuur libel*;

Menimbang, bahwa dalam tanggapannya Pembantah menyatakan bahwa Pembantah mengakui sebagai pemilik bangunan yang terletak di Jalan Leuwigajah No. 275 Cimahi, sedangkan mengenai tanahnya hingga saat ini tidak terdapat suatu bukti kepemilikan yang sah berupa SHM atas tanah tersebut;

Menimbang, bahwa hal ini mengenai obyek sengketa yang tidak jelas statusnya, dikarenakan Pembantah mengaku sebagai pemiliknya dilain itu Pembantah juga mengakui putusan No. 178/Pdt.G/2003/PN.Bdg jo. No. 32/Pdt/2004/PT.Bdg jo. No. 1356 K/2007 jo. No. 272 PK/Pdt/2007 yang menyatakan bahwa Dapenma Pamsi adalah pemilik tanah dan bangunan Jalan Leuwigajah No. 275 Cimahi, sehingga untuk menyatakan apakah bantahan Pembantah *obscuur libel* atau tidak, maka harus pula dihubungkan dengan putusan No. 178/Pdt.G/2003/PN.Bdg jo. No. 32/Pdt/2004/PT.Bdg jo. No. 1356 K/2007 jo. No. 272 PK/Pdt/2007 serta penetapan No. 64/Pdt/Eks/2009/Put/PN.BDG jo. penetapan Pengadilan Negeri Bale Bandung No. 05/Pdt.Eks.G/2009/PN.BB/DEL;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti-bukti Terbantah I yaitu bukti yang diberi tanda T.I-17 sampai dengan T.I-29, khususnya bukti T.I-29 ternyata telah terbukti bahwa eksekusi pengosongan berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri Klas IA Bale Bandung No. 05/Pdt/Eks.G/2009/PN.BB/Del jo. No. 64/Pdt/Eks/2009/PN.Bdg jo. No. 338/Pdt.G/2006/PN.Bdg jo. No. 205/Pdt/2007/PT.Bdg tanggal 01 Oktober 2009 telah selesai dilaksanakan dan telah terjadi penyerahan kepada Pemohon Eksekusi, oleh karena itu yang menjadi obyek, fokus atau maksud dari bantahan ini telah selesai dengan kata lain obyek perkara untuk perkara bantahan ini sudah tidak ada/sudah final;

Menimbang, bahwa dengan memperlihatkan putusan Mahkamah Agung No. 954 K/Sip/1973 tertanggal 19 Februari 1976, oleh karena barang yang dieksekusi telah berada dan dikuasai oleh yang berhak (Pemohon Eksekusi) sebagaimana Berita acara eksekusi pengosongan dan penyerahan No. 05/Pdt/Eks.G/2009/PN.BB/Del jo. No. 64/Pdt/Eks/2009/

### 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

PN.Bdg jo. No. 338/Pdt.G/2006/PN.Bdg jo. No. 205/Pdt/2007/PT.Bdg. Maka dalam menghadapi kasus ini, pihak Pembantah eksekusi seharusnya mengajukan “Gugatan baru” dan bukan dengan mengajukan “Gugatan bantahan” terhadap eksekusi yang sudah selesai, hal demikian berlaku juga terhadap pihak ketiga atas eksekusi yang sudah selesai, sebagaimana dimaksud dalam putusan Mahkamah Agung No. 393 K/Sip/2975 tertanggal 02 Februari 1980, *in casu* dalam perkara ini Pembantah selaku penyewa, maka Pembantah dinilai sebagai pihak ketiga, di luar para pihak dalam perkara perdata yang putusannya telah berkekuatan hukum tetap, dan sudah dieksekusi. Menurut Hukum Acara Perdata, pada dasarnya pihak ketiga tersebut harus mengajukan dalam bentuk “Gugatan” dan bukan dalam bentuk “Bantahan” seperti yang terjadi dalam kasus ini, hal tersebut sesuai dengan putusan Mahkamah Agung No. 1281 K/Sip/1979 tertanggal 23 April 1981 dimana bantahan terhadap eksekusi yang telah selesai dilaksanakan oleh Pengadilan dan telah ditetapkan status hukumnya, maka bantahan ini harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa dengan berdasarkan pertimbangan di atas dikarenakan obyek gugatan yang sudah tidak ada, maka bantahan yang diajukan oleh Pembantah adalah suatu bantahan yang sudah tidak ada obyek perkaranya sehingga mengakibatkan bantahan Pembantah menjadi *obscuur libel*, oleh karena itu eksepsi Terbantah I tentang *obscuur libel* ini dapat diterima;”

Bahwa menurut hemat Pemohon Kasasi dahulu Pembanding/Pembantah, pertimbangan hukum putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung No. 150/Pdt.G.Bth/2009/PN.BB. tanggal 29 Maret 2010, yang telah dikuatkan oleh putusan Pengadilan Tinggi Bandung No. 357/Pdt/2010/PT.Bdg. tanggal 05 Januari 2011, tersebut di atas adalah bertentangan dan salah menerapkan ketentuan hukum yang berlaku, yaitu:

1. Eksepsi adalah berupa tangkisan dari Tergugat atau Terbantah yang bukan menyangkut pokok perkara. Sehingga pertimbangan hukum oleh Majelis Hakim terhadap eksepsi yang diajukan oleh Tergugat atau Terbantah dipertimbangkan tanpa mempertimbangkan tentang pokok perkara yang dipersengketakan;

Hal. 35 dari 47 hal. Put. No. 150 K/Pdt/2012



2. Apabila eksepsi yang diajukan oleh Tergugat atau Terbantah tersebut telah menyangkut terhadap pokok perkara yang dipersengketakan oleh para pihak, maka eksepsi tersebut harus dinyatakan ditolak dan akan dipertimbangkan dan diputuskan bersama-sama dengan pokok perkara;
3. *In casu*, Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bale Bandung telah mengabulkan eksepsi *obscuur libel* yang diajukan oleh Termohon Kasasi I, yang sudah menyangkut pokok perkara, termasuk dengan mempertimbangkan tentang bukti-bukti yang diajukan oleh Termohon Kasasi I, yang seharusnya dipertimbangkan didalam pemeriksaan terhadap pokok perkara, sebagaimana pertimbangan hukum putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung pada halaman 62 alinea ke-3, yang telah dikuatkan oleh putusan Pengadilan Tinggi Bandung No. 357/ Pdt/2010/PT.Bdg. tanggal 05 Januari 2011 yang mempertimbangkan:

“Menimbang, bahwa berdasarkan bukti-bukti Terbantah I yaitu bukti yang diberi tanda T.I-17 sampai dengan T.I-29, khususnya bukti T.I-29 ternyata telah terbukti bahwa eksekusi pengosongan berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri Klas IA Bale Bandung No. 05/Pdt/Eks.G/2009/PN.BB/Del jo. No. 64/Pdt/Eks/2009/PN.Bdg jo. No. 338/Pdt.G/2006/PN.Bdg jo. No. 205/Pdt/2007/PT.Bdg tanggal 01 Oktober 2009 telah selesai dilaksanakan dan telah terjadi penyerahan kepada Pemohon Eksekusi, oleh karena itu yang menjadi obyek, fokus atau maksud dari bantahan ini telah selesai dengan kata lain obyek perkara untuk perkara bantahan ini sudah tidak ada/sudah final;

Oleh karena itu, dengan dikabulkannya eksepsi *obscuur libel* yang diajukan oleh Termohon Kasasi I, maka Judex Facti telah salah menerapkan hukum dan melanggar ketentuan Hukum Acara Perdata yang berlaku. Seharusnya apabila eksepsi *obscuur libel* yang diajukan oleh Termohon Kasasi akan dikabulkan/diterima oleh Judex Facti tingkat pertama, maka tidak perlu memeriksa dan mempertimbangkan bukti-bukti yang diajukan oleh para pihak, karena hal tersebut sudah masuk ke dalam pokok perkara. Sehingga





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung No. 150/Pdt.G.Bth/2009/PN.BB tanggal 29 Maret 2010, yang telah dikuatkan oleh putusan Pengadilan Tinggi Bandung No. 357/Pdt/2010/PT.Bdg. tanggal 05 Januari 2011 tersebut harus dibatalkan dan diperbaiki oleh Mahkamah Agung Republik Indonesia dengan mengadili sendiri, mengabulkan gugatan bantahan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi seluruhnya;

10. Bahwa Judex Facti juga telah salah didalam memahami dan mengartikan gugatan bantahan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi dengan hanya memperhatikan eksepsi-eksepsi yang diajukan oleh Termohon Kasasi I dan tidak memperhatikan secara sungguh-sungguh terhadap dalil-dalil gugatan bantahan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi, sebagaimana pertimbangan hukum putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung No. 150/Pdt.G.Bth/2009/ PN.BB tanggal 29 Maret 2010, pada halaman 61 alinea ke-5, yang telah dikuatkan oleh putusan Pengadilan Tinggi Bandung No. 357/Pdt/2010/ PT.Bdg. tanggal 05 Januari 2011, yang mempertimbangkan:

“Eksepsi *obscuur libel*:

Menimbang, bahwa dalam hal ini Terbantah menyatakan terdapat 2 kerangka hukum yang bertolak belakang yaitu dimana Pembantah mengakui sebagai pemilik tanah dan bangunan Jalan Leuwigajah No. 275 Cimahi seluas 4.359,50 m<sup>2</sup>, akan tetapi Pembantah juga mengakui putusan No. 178/Pdt.G/2003/PN.Bdg jo. No. 32/Pdt/2004/PT.Bdg jo. No. 1356 K/2007 jo. No. 272 PK/Pdt/2007 yang menyatakan bahwa Dapenma Pamsi adalah pemilik tanah dan bangunan Jalan Leuwigajah No. 275 Cimahi, sehingga Terbantah I menyatakan gugatan dari Pembantah adalah *obscuur libel*; Bahwa eksepsi *obscuur libel* dan diambil alih sebagai pertimbangan hukum Judex Facti tingkat pertama tersebut di atas, jelas adalah keliru dan tidak sesuai dengan fakta hukum gugatan bantahan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi, karena:

10.1. Pemohon Kasasi di dalam gugatan bantahannya telah mengemukakan sebagai pemilik bangunan pabrik konstruksi baja dengan luas bangunan seluruhnya seluas 4.359,50 m<sup>2</sup> (empat ribu

Hal. 37 dari 47 hal. Put. No. 150 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tiga ratus lima puluh sembilan koma lima puluh meter persegi), yang terletak di Jalan Leuwigajah No. 275, Cimahi, berdasarkan:

- Petikan Surat Keputusan Dewan Pemerintah Daerah, Daerah Swatantra Tingkat Ke II Bandung nomor: 793/BB/158, tanggal 15 Mei 1958, perihal: Memberi ijin untuk mendirikan bangunan bengkel konstruksi, bangunan tempat penyimpanan besi, dengan luas 1.585 m<sup>2</sup>;
- Petikan Surat Dewan Pemerintah Daerah, Daerah Swatantra Tingkat Ke II Bandung nomor: 1479/5/B159, tanggal 15 September 1959, perihal: Memberi ijin untuk mendirikan bengkel konstruksi dan ruangan kerja, dengan luas 1.200 m<sup>2</sup> dan 700 m<sup>2</sup>;
- Petikan Surat Keputusan Bupati Kabupaten Bandung nomor: 1234/B/1964 tanggal 31 Oktober 1964, perihal: Memberikan ijin untuk:
  - a. Mendirikan bangunan untuk kantor;
  - b. Membangun tempat sepeda dan lonceng;
  - c. Bangunan ruangan makan;
  - d. Bangunan gudang;Dengan luas 822 m<sup>2</sup> dan 52,50 m<sup>2</sup>;

10.2 Pemohon Kasasi adalah sebagai penyewa atas tanah seluas  $\pm$  4500 m<sup>2</sup> (empat ribu lima ratus meter persegi), ex. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 199/Utama, Surat Ukur No. 738/1996 tanggal 12 Oktober 1995, dengan luas 23.270 m<sup>2</sup>, atas nama PT. Mecaf, berdasarkan:

- Perjanjian sewa-menyewa No. 064/PSM/VII/1959 tanggal 20 Juli 1959, antara PT. Mecaf Metal Manufacturing and Trading Company Limited N.V (Termohon Kasasi II) dengan NV. Bengkel Konstruksi & Biro Teknik Sumber Badja (Pemohon Kasasi), selama 15 (lima belas) tahun, dari tanggal 20 Juli 1959 sampai dengan tanggal 20 Juli 1974;
- Perpanjangan perjanjian sewa-menyewa No. 025/VII/1974, tanggal 22 Juli 1974, antara PT. Mecaf (Termohon Kasasi II) dengan PT. Sumber Badja (Pemohon Kasasi), selama 20 (dua puluh) tahun, dari tanggal 22 Juli 1974 sampai dengan tanggal 22 Juli 1994;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Perjanjian sewa-menyewa tanggal 22 Juli 1994 antara PT. Mecaf (Termohon Kasasi II) dengan PT. Sumber Badja (Pemohon Kasasi) selama 20 (dua puluh) tahun, dari tanggal 22 Juli 1994 sampai dengan tanggal 22 Juli 2014;

3 Pemohon Kasasi tidak pernah mendalilkan di dalam gugatan bantahannya sebagai "Pemilik tanah" karena pemilik tanahnya adalah Termohon Kasasi II yaitu PT. Mecaf berdasarkan Sertifikat HGB No. 199/Utama;

4 Pemohon Kasasi sebagai pihak ketiga yang berkepentingan dan bukan sebagai pihak di dalam perkara-perkara perdata No. 1356 K/ Pdt/2004 jo. No. 23/Pdt/2004/PT.Bdg jo. No. 178/Pdt.G/2003/PN.Bdg dan No. 338/Pdt.G/2006/PN.Bdg jo. No. 205/Pdt/2007/PT.Bdg tanggal 9 Oktober 2007. Sedangkan pencantuman putusan-putusan perkara tersebut di dalam posita gugatan bantahan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi adalah bukan berarti Pemohon Kasasi mengakui terhadap putusan-putusan tersebut dan sekaligus mengakui Dapenma Pamsi adalah sebagai pemilik tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Leuwigajah No. 275, Cimahi;

11. Bahwa di dalam pertimbangan hukum selanjutnya Judex Facti tingkat pertama telah salah didalam memahami tanggapan yang disampaikan oleh Pemohon Kasasi, sebagaimana pertimbangan hukum putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung No. 150/Pdt.G.Bth/2009/PN.BB tanggal 29 Maret 2010, pada halaman 62 alinea ke-1, yang telah dikuatkan oleh putusan Pengadilan Tinggi Bandung No. 357/Pdt/2010/PT.Bdg. tanggal 05 Januari 2011, yang mempertimbangkan:

"Menimbang, bahwa dalam tanggapannya Pembantah menyatakan bahwa Pembantah mengakui sebagai pemilik bangunan yang terletak di Jalan Leuwigajah No. 275 Cimahi, sedangkan mengenai tanahnya hingga saat ini tidak terdapat suatu bukti kepemilikan yang sah berupa SHM atas tanah tersebut;"

Bahwa pertimbangan hukum Judex Facti tersebut di atas, adalah tidak benar dan tidak sesuai dengan replik Pemohon Kasasi tertanggal 8 Februari 2010, karena faktanya Pemohon Kasasi tidak pernah mendalilkan:

Hal. 39 dari 47 hal. Put. No. 150 K/Pdt/2012



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

“.....sedangkan mengenai tanahnya hingga saat ini tidak terdapat suatu bukti kepemilikan yang sah berupa SHM atas tanah tersebut;”

Adapun replik Pemohon Kasasi tertanggal 8 Februari 2010, selengkapnya menyatakan sebagai berikut:

“a. Terbantah I adalah bukan pemilik atas tanah dan bangunan di atasnya, yang terletak di Jalan Leuwigajah No. 275, Cimahi, karena berdasarkan bukti-bukti ijin mendirikan bangunan yang dimiliki oleh Pembantah, justru Pembantah adalah pemilik yang sah atas bangunan pabrik konstruksi baja, dengan luas bangunan seluruhnya seluas 4.359,50 m<sup>2</sup> (empat ribu tiga ratus lima puluh sembilan koma lima puluh meter persegi). Sedangkan tentang pemilikan tanah seluas 23.270 m<sup>2</sup>, hingga saat ini tidak terdapat suatu bukti kepemilikan yang sah berupa sertifikat hak atas tanah atas nama Terbantah I;”

Bahwa dalil replik Pemohon Kasasi tersebut adalah berdasarkan bukti-bukti Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) yang dimiliki oleh Pemohon Kasasi dan berdasarkan Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Ketentuan-Ketentuan Pokok Agraria, bahwa Sertifikat adalah sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah yang kuat. *In casu*, putusan-putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap adalah bukan bukti kepemilikan hak atas tanah, berdasarkan Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Ketentuan-Ketentuan Pokok Agraria;

Berdasarkan alas an-alasan tersebut di atas, pertimbangan hukum putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung No. 150/Pdt.G.Bth/2009/PN.BB tanggal 29 Maret 2010, yang telah dikuatkan oleh putusan Pengadilan Tinggi Bandung No. 357/Pdt/2010/PT.Bdg. tanggal 05 Januari 2011, harus dibatalkan dan diperbaiki oleh Mahkamah Agung Republik Indonesia dan dengan mengadili sendiri mengabulkan gugatan bantahan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi;

12. Bahwa selanjutnya Judex Facti telah memberikan pertimbangan hukum yang salah di dalam menerapkan hukum pembuktian di dalam perkara ini, khususnya didalam menilai fakta-fakta hukum yang terungkap di dalam persidangan, sebagaimana pertimbangan hukum putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung No. 150/Pdt.G.Bth/2009/PN.BB tanggal 29 Maret 2010, pada halaman 62 alinea ke-2, yang telah



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dikuatkan oleh putusan Pengadilan Tinggi Bandung No. 357/Pdt/2010/PT.Bdg. tanggal 05 Januari 2011, yang mempertimbangkan:

“Menimbang, bahwa hal ini mengenai obyek sengketa yang tidak jelas statusnya, dikarenakan Pembantah mengaku sebagai pemiliknya dilain itu Pembantah juga mengakui putusan No. 178/Pdt.G/2003/PN.Bdg jo. No. 32/Pdt/2004/PT.Bdg jo. No. 1356 K/2007 jo. No. 272 PK/Pdt/2007 yang menyatakan bahwa Dapenma Pamsi adalah pemilik tanah dan bangunan Jalan Leuwigajah No. 275 Cimahi, sehingga untuk menyatakan apakah bantahan Pembantah *obscuur libel* atau tidak, maka harus pula dihubungkan dengan putusan No. 178/Pdt.G/2003/PN.Bdg jo. No. 32/ Pdt/2004/PT.Bdg jo. No. 1356 K/2007 jo. No. 272 PK/Pdt/2007 serta penetapan No. 64/Pdt/Eks/2009/Put/PN.Bdg jo. penetapan Pengadilan Negeri Bale Bandung No. 05/Pdt.Eks.G/2009/PN.BB/DEL;”

Bahwa pertimbangan hukum Judex Facti tersebut di atas, adalah tidak benar, keliru dan salah di dalam menerapkan hukum, serta bertentangan dengan replik Pemohon Kasasi tertanggal 8 Februari 2010, melainkan semata-mata hanya didasarkan pada dalil eksepsi dari Termohon Kasasi I, yaitu:

- 1 Pemohon Kasasi “tidak pernah mengakui sebagai pemilik tanah,” karena pemilik tanahnya adalah Termohon Kasasi II, yaitu PT. Mecaf berdasarkan Sertifikat HGB No. 199/Utama;
- 2 Obyek sengketa yang dipermasalahkan di dalam gugatan bantahan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi adalah tentang eksekusi pengosongan putusan serta merta yang telah dilaksanakan oleh Pengadilan Negeri Bale Bandung yang tidak sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku, bukan tentang obyek sengketa berupa tanah dan atau bangunan;
- 3 Pemohon Kasasi dahulu Pemanding/Pembantah sebagai pihak ketiga yang berkepentingan selaku pemilik bangunan pabrik konstruksi baja dan sekaligus sebagai penyewa tanah seluas  $\pm 4.500 \text{ m}^2$  merasa dirugikan dengan dilakukannya eksekusi pengosongan putusan serta merta tersebut, karena Pemohon Kasasi tidak dapat menguasai dan mempergunakan kembali

Hal. 41 dari 47 hal. Put. No. 150 K/Pdt/2012





bangunan pabrik konstruksi baja tersebut untuk melakukan kegiatan usaha sehari-hari;

- 4 Judex Facti telah melanggar Pasal 4 ayat (2) Undang-Undang No. 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman yang mewajibkan kepada Pengadilan untuk membantu pencari keadilan dan berusaha mengatasi segala hambatan dan rintangan untuk dapat tercapainya peradilan yang sederhana, cepat dan biaya ringan, sebab Judex Facti justru sebaliknya malah mempersulit dan menghambat Pemohon Kasasi dalam mencari keadilan dengan memberikan pertimbangan hukum yang tidak benar dan menyesatkan, agar gugatan bantahan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi menjadi tidak dapat diterima;

13. Bahwa Pemohon Kasasi menolak secara tegas pertimbangan hukum putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung No. 150/Pdt.G.Bth/2009/PN.BB tanggal 29 Maret 2010 pada halaman 62 alinea ke-3, yang telah dikuatkan oleh putusan Pengadilan Tinggi Bandung No. 357/Pdt/2010/PT.Bdg. tanggal 05 Januari 2011, yang mempertimbangkan:

“Menimbang, bahwa berdasarkan bukti-bukti Terbantah I yaitu bukti yang diberi tanda T.I-17 sampai dengan T.I-29, khususnya bukti T.I-29 ternyata telah terbukti bahwa eksekusi pengosongan berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri Klas IA Bale Bandung No. 05/Pdt/Eks.G/2009/PN.BB/Del jo. No. 64/Pdt/Eks/2009/PN.Bdg jo. No. 338/Pdt.G/2006/PN.Bdg jo. No. 205/Pdt/2007/PT.Bdg tanggal 01 Oktober 2009 telah selesai dilaksanakan dan telah terjadi penyerahan kepada Pemohon Eksekusi, oleh karena itu yang menjadi obyek, fokus atau maksud dari bantahan ini telah selesai dengan kata lain obyek perkara untuk perkara bantahan ini sudah tidak ada/sudah final;

Bahwa pertimbangan hukum Judex Facti tersebut di atas, salah di dalam menerapkan hukum, karena:

- 1 Gugatan bantahan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi dahulu Pembanding, Pembantah telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bale Bandung pada tanggal 23 November 2009;
- 2 Berdasarkan berita acara pengosongan dan penyerahan No. 05/Pdt.Eks.G/2009/PN.BB/Del jo. No. 64/Pdt/Eks/2009/Put/PN.Bdg jo. No.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

338/Pdt.G/2006/PN.Bdg. jo. No. 205/Pdt/2007/PT.Bdg tanggal 28 Oktober 2009, telah terbukti bahwa pelaksanaan eksekusi pengosongan atas tanah dan bangunan sengketa baru dapat diselesaikan pada tanggal 24 November 2009, sebagaimana penjelasan dari Jurusita Pengadilan Negeri Bale Bandung pada halaman 3, yang berbunyi:

“Bahwa eksekusi pengosongan dilaksanakan pada tanggal 28 Oktober 2009 s/d tanggal 13 November 2009, 16 November 2009 s/d tanggal 21 November 2009 dan tanggal 23 November 2009 s/d tanggal 24 November 2009;”

3 Berdasarkan fakta hukum tersebut di atas, terbukti gugatan bantahan Pemohon Kasasi telah diajukan ketika eksekusi pengosongan putusan serta merta masih sedang berlangsung dan belum selesai dilaksanakan oleh Pengadilan Negeri Bale Bandung. Sehingga pertimbangan hukum Judex Facti yang mempertimbangkan, bahwa eksekusi pengosongan telah selesai dilaksanakan dan telah terjadi penyerahan kepada Pemohon Eksekusi, oleh karena itu yang menjadi obyek, fokus atau maksud dari bantahan ini telah selesai, dengan kata lain obyek perkara untuk perkara bantahan ini sudah tidak ada/sudah final adalah pertimbangan hukum yang tidak benar dan menyesatkan. Oleh karena itu, pertimbangan hukum Judex Facti tersebut harus dibatalkan dan diperbaiki oleh Mahkamah Agung Republik Indonesia dan dengan mengadili sendiri mengabulkan gugatan bantahan Pemohon Kasasi seluruhnya;

4 Bahwa berdasarkan putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung RI No. 48 PK/Pdt/2009 tanggal 15 September 2009 jo. putusan kasasi Mahkamah Agung RI No. 2171 K/Pdt/2006 tanggal 19 April 2007 jo. putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No. 510/Pdt/2005/ PT.DKI. tanggal 20 Februari 2006 jo. putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 395/Pdt.Plw/2004/PN.JKT.PST tanggal 15 Agustus 2005 di dalam perkara perdata perlawanan antara PT. Mahkota Real Estate melawan Pemerintah Republik Indonesia cq. Menteri Keuangan dkk, (dikutip dari Majalah Varia Peradilan No. 294 Mei 2010, halaman 106), yang pada pokoknya mempertimbangkan:

Hal. 43 dari 47 hal. Put. No. 150 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

“Bahwa pada dasarnya pengajuan gugat perlawanan harus diajukan sebelum pelaksanaan eksekusi cq. tanggal 15 Desember 2004 dan Pembanding mengajukan gugatan perlawanan pada tanggal 13 Desember 2004. Namun, eksekusi tanggal 15 Desember 2004 tetap berjalan sebagaimana dalam berita acara eksekusi tanggal 15 Desember 2004. Dengan memperhatikan tenggang waktu pengajuan perlawanan yang dilakukan oleh Pembanding adalah sebelum pelaksanaan eksekusi, maka pengajuan perlawanan tersebut secara formil belum lewat waktu dan Pengadilan Negeri seharusnya dapat mengambil sikap yaitu menunda atau meneruskan eksekusi dengan mengeluarkan suatu penetapan;”

Berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tersebut di atas, walaupun eksekusi pengosongan putusan serta merta telah selesai dilaksanakan berdasarkan berita acara eksekusi tanggal 15 Desember 2004, tetapi gugatan perlawanan yang diajukan dan didaftarkan pada tanggal 13 Desember 2004, masih dapat terus diperiksa dan dipertimbangkan bahkan dikabulkan oleh Pengadilan Tinggi DKI Jakarta berdasarkan putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No. 510/Pdt/2005/PT.DKI. tanggal 20 Februari 2006. Hal ini, jelas sangat bertentangan dan bertolak belakang dengan pertimbangan hukum *Judex Facti* yang mempertimbangkan, bahwa dengan telah selesainya eksekusi pengosongan dan diserahkan kepada Pemohon Eksekusi, maka obyek, fokus dan maksud dari gugatan bantahan ini telah selesai dengan kata lain obyek perkara bantahan ini sudah tidak ada/final;

*In casu*, berdasarkan yurisprudensi Mahkamah Agung RI tersebut di atas, maka gugatan bantahan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi tersebut secara formil dapat diterima, karena eksekusi pengosongan putusan serta merta tersebut masih sedang berlangsung ketika gugatan bantahan ini didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bale Bandung pada tanggal 23 November 2009. Sedangkan eksekusi pengosongan putusan serta merta baru berakhir pada tanggal 24 November 2009;

#### Disclaimer

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



13.5 Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, pertimbangan hukum dan putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung No. 150/Pdt.G.Bth/2009/PN.BB tanggal 29 Maret 2010, yang telah dikuatkan oleh putusan Pengadilan Tinggi Bandung No. 357/Pdt/2010/PT.Bdg. tanggal 05 Januari 2011, harus dibatalkan dan diperbaiki oleh Mahkamah Agung Republik Indonesia dan dengan mengadili sendiri mengabulkan gugatan bantahan Pemohon Kasasi seluruhnya;

14. Bahwa berdasarkan keberatan-keberatan yang disampaikan oleh Pemohon Kasasi tersebut di atas, maka pertimbangan hukum dan putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung No. 150/Pdt.G.Bth/2009/PN.BB tanggal 29 Maret 2010, yang telah dikuatkan oleh putusan Pengadilan Tinggi Bandung No. 357/Pdt/2010/PT.Bdg. tanggal 05 Januari 2011, sudah tidak dapat dipertahankan lagi dan harus dibatalkan oleh Mahkamah Agung Republik Indonesia dan dengan mengadili sendiri mengabulkan gugatan bantahan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi seluruhnya;

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

Bahwa oleh karena dalam perkara ini eksekusi pengosongan dan penyerahan obyek sengketa sesuai Berita acara pengosongan dan penyerahan No. 05/Pdt.Eks.G/2006/PN.BB/Del jo. No. 64/Pdt/Eks/2009/PN.Bdg. jo. No. 338/Pdt.G/2006/ PN.Bdg. jo. No. 205/Pdt/2007/PT.Bdg. ternyata telah selesai dan objek sengketa telah diserahkan kepada Pemohon Eksekusi, maka upaya hukum yang dapat ditempuh dalam hal ini adalah mengajukan gugatan dan bukan dengan bantahan. Dengan demikian, maka alasan-alasan kasasi dari Pemohon Kasasi/Pembantah tidak dapat dibenarkan, karena *Judex Facti* tidak salah dalam menerapkan hukum;

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

Menimbang, bahwa oleh karena Pemohon Kasasi/Pembantah berada di pihak yang kalah, maka Pemohon Kasasi/Pembantah harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

Hal. 45 dari 47 hal. Put. No. 150 K/Pdt/2012



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang No. 48 Tahun 2009, Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 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: **PT. SUMBER BADJA** tersebut;

Menghukum Pemohon Kasasi/Pembantah untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Selasa, tanggal 15 Mei 2012** oleh **H. Abdul Kadir Mappong, SH.**, Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **H. Suwardi, SH., MH.**, dan **Prof. Dr. Abdul Gani Abdullah, SH.**, Hakim Agung masing-masing sebagai Hakim Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum **pada hari itu juga** oleh Ketua Majelis, dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut, dan dibantu oleh **Bongbongan Silaban, SH., LL.M.**, Panitera Pengganti, dengan tidak dihadiri oleh kedua belah pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ttd./ H. Suwardi, SH., MH.,

Ttd./ Prof. Dr. Abdul Gani Abdullah, SH.,

K e t u a :

ttd./ H. Abdul Kadir Mappong, SH.,

Biaya-biaya:

1. M e t e r a i ..... Rp. 6.000,-

2. R e d a k s i ..... Rp. 5.000,-

3. Administrasi kasasi Rp. 489.000,-

J u m l a h ..... Rp. 500.000,-

= =====

Panitera Pengganti:

ttd./ Bongbongan Silaban, SH., LL.M.,

untuk salinan

MAHKAMAH AGUNG RI

an. Panitera

Panitera Muda Perdata,

### 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

PRI PAMBUDI TEGUH, SH.MH.

NIP.19610313 198803 1 003

Hal. 47 dari 47 hal. Put. No. 150 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)