



P U T U S A N

Nomor 1852 K/Pdt./2014

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

Tn. Ir. DJONI WIHARSO, bertempat tinggal di Jalan Batik Putri Ayu Nomor 4 Sukaluyu, Kota Bandung, dalam hal ini memberi kuasa kepada L. Parulian Hutajulu, S.H., M.Hum., dan kawan, Para Advokat pada Kantor Hukum Uli Hutajulu & Rekan, beralamat di Jalan Gatot Subroto Nomor 205, Bandung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 4 Desember 2013; Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding;

L a w a n

Tn. TJAHYADI LUKMAN MIHARDJA, bertempat tinggal di Jalan Maulana Yusuf Nomor 03, Kota Bandung, dalam hal ini memberi kuasa kepada Benny Chandra, S.H., dan kawan, Para Advokat, beralamat di Jalan Rajawali Barat Nomor 81, Bandung berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 3 Februari 2014; Termohon Kasasi dahulu Tergugat/Terbanding;

D a n

KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL (BPN) PUSAT
cq. KEPALA BPN KANWIL JAWA BARAT cq. KEPALA
BADAN PERTANAHAN NASIONAL KOTA CIMAHI, berkedudukan di Jalan Encep Kartawiria Nomor 21A, Kota Cimahi;

Turut Termohon Kasasi dahulu Turut Tergugat/Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding telah menggugat sekarang Termohon Kasasi dahulu Tergugat/Terbanding dan Turut Termohon Kasasi dahulu Turut Tergugat/Turut Terbanding di muka persidangan Pengadilan Negeri Bale Bandung pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa Penggugat adalah sebagai salah satu pemilik yang sah atas 1 (satu) bidang tanah dan bangunan berikut segala turutan yang berada di atasnya,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

seluas 2.870 meter persegi (dua ribu delapan ratus tujuh puluh meter persegi) dengan bukti kepemilikan berupa:

- Sertipikat Hak Milik Nomor 1737 Desa Cibeureum, Kecamatan Cimahi Selatan, Kabupaten Bandung, Provinsi Jawa Barat, Surat Ukur Nomor 2270 Tahun 1987, atas nama: 1. Ir. Djoni Wiharso, 2. Benjamin (Benyamin) Budi Hardjono Laban, 3. Hardy Atmadaja;
- 2. Bahwa perolehan Penggugat atas 1 (satu) bidang tanah dan bangunan berikut segala turutan yang berada di atasnya tersebut, adalah berdasar pada jual-beli yang dilakukan oleh Johnny Hary Soetantyo selaku Penjual dan Penggugat (i.c. Ir. Djoni Wiharso) beserta Benjamin (Benyamin) Budi Hardjono Laban, dan Hardy Atmadaja selaku Pembeli dengan berdasar pada;
 - Akta Jual Beli dengan Nomor 161/14/Kecamatan Cimahi Selatan tanggal 22 Juni 1998 yang di buat oleh Notaris dan Penjabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Gina Riswara Koswara di Cicalengka;
- 3. Bahwa dengan telah dilakukannya jual-beli sebagaimana dimaksud di atas maka Turut Tergugat telah menerbitkan tanda bukti kepemilikan yang sah menurut hukum berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 1737 Desa Cibeureum Kecamatan Cimahi Selatan, Kabupaten Bandung, Provinsi Jawa Barat, dengan Surat Ukur Nomor 2270 Tahun 1987, atas nama: 1. Ir. Djoni Wiharso, 2. Benjamin (Benyamin) Budi Hardjono Laban, 3. Hardy Atmadaja;
- 4. Bahwa ternyata dengan iktikad tidak baik dan tanpa sepengetahuan Penggugat, tanah dan bangunan milik Penggugat tersebut di atas telah dimasukkan sebagai objek gugatan oleh Tergugat, dengan telah dimohonkan sebagai barang sita jaminan terhadap gugat sengketa ingkar janji antara Tergugat dengan PT Trimuda Putrama, hingga Pengadilan *a quo* telah menerbitkan Surat Penetapan Eksekusi dengan Nomor 20/Pdt.Eks/G/2012/PN BB, yang dimohonkan oleh Tergugat selaku Pemohon Eksekusi;
- 5. Bahwa ternyata di Kabupaten Bandung pada tanggal 18 Desember 2007, Tergugat telah mengajukan surat gugat kepada PT Trimuda Putrama, yang pada pokok perkaranya mengenai gugatan ingkar janji (*wanprestasi*) dan didaftar dengan Register Perkara Nomor 03/Pdt.G/2008/PN BB, dan terhadap perkara *a quo* telah dijatuhkan Putusan tanggal 3 Juni 2008, oleh Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Bale Bandung, yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

MENGADILI:

DALAM EKSEPSI:

- Menolak eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya;

Halaman 2 dari 21 Hal. Put. Nomor 1852 K/Pdt./2014

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)



DALAM POKOK PERKARA:

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
 - Menyatakan Tergugat I telah melakukan perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*) terhadap dan membawa kerugian kepada Penggugat;
 - Menyatakan bahwa Tergugat I mempunyai hutang pokok kepada Penggugat sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah);
 - Menghukum Tergugat I untuk membayar hutangnya kepada Penggugat sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) ditambah dengan bunganya sebesar 2 dua persen setiap bulan terhitung sejak bulan September 1998 sampai dengan utang tersebut dibayar lunas oleh Tergugat I kepada Penggugat;
 - Menyatakan sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang telah dilaksanakan berdasarkan Berita Acara Sita Jaminan Nomor 03/Pdt.G/2008/PN BB, tanggal 25 Maret 2008, sah dan berharga;
 - Menghukum Tergugat-tergugat dan Turut Tergugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp1.554.000,00 (satu juta lima ratus lima puluh empat ribu rupiah);
 - Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;
6. Bahwa terhadap Putusan tersebut telah dilakukan upaya hukum banding pada Pengadilan Tinggi Bandung dengan Register Perkara Nomor 373/Pdt/2008/PT Bdg, dan untuk selanjutnya Pengadilan Tinggi Bandung pada tanggal 23 Januari 2009, telah menjatuhkan Putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

MENGADILI:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat I tersebut;
 - menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung tanggal 11 Juni 2008, Nomor 03/Pdt.G/2008/PN BB, yang dimohonkan banding tersebut;
 - Menghukum Pembanding semula Tergugat I untuk membayar biaya perkara dalam kedua Tingkat Peradilan, yang dalam Tingkat Banding ditetapkan sebesar Rp260.000,00 (dua ratus enam puluh ribu rupiah);
7. Bahwa terhadap putusan tersebut telah dilakukan upaya hukum kasasi pada Mahkamah Agung Republik Indonesia dengan Register Perkara Nomor 1080 K/Pdt/2010, dan untuk selanjutnya Mahkamah Agung pada tanggal 29 November 2010, telah menjatuhkan Putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

MENGADILI:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menolak permohonan kasasi dari para Pemohon Kasasi: PT Trimuda Putrama tersebut;
 - Menghukum Pemohon Kasasi/Tergugat I untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);
8. Bahwa berdasar pada gugatan ingkar janji (*wanprestasi*) yang diajukan oleh Tergugat tersebut di atas, telah terdapat putusan Kasasi pada Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1080 K/Pdt/2010 tanggal 29 November 2010 *jo.* Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 373/Pdt/2008/PT Bdg, tanggal 23 Januari 2009 *jo.* Putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung Nomor 03/Pdt.G/2008/PN BB, tanggal 3 Juni 2008, dimana Tergugat I (i.c. PT Trimuda Putrama) dinyatakan telah melakukan perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*) dan Tergugat I (i.c. PT Trimuda Putrama) dinyatakan mempunyai hutang pokok sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) serta dihukum untuk membayar hutangnya sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) ditambah dengan bunganya sebesar 2% (dua persen) setiap bulannya terhitung sejak Bulan September 1998 sampai dengan utang tersebut dibayar lunas oleh Tergugat I (i.c. PT Trimuda Putrama) serta menyatakan sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang telah dilaksanakan berdasarkan Berita Acara Sita Jaminan Nomor 03/Pdt.G/2008/PN BB tanggal 25 Maret 2008, sah dan berharga;
9. Bahwa menurut hukum mengenai sengketa perdata Nomor 3/Pdt.G/2008/PN BB, di Pengadilan Negeri Bale Bandung tersebut di atas adalah merupakan persoalan antara mereka sendiri (i.c. Tergugat dengan PT Trimuda Putrama selaku badan hukum) dan tidak boleh membawa kerugian kepada Penggugat selaku pihak ketiga;
10. Bahwa Perbuatan Tergugat yang telah memasukan tanah dan bangunan milik Penggugat yang berasal dari jual-beli dengan adanya Akta Jual Beli dengan Nomor 161/14/Kecamatan Cimahi Selatan tanggal 22 Juni 1998 yang di buat oleh Notaris dan Penjabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Gina Riswara Koswara di Cicalengka dan berdasarkan pada akta jual beli tersebut maka Turut Tergugat telah menerbitkan tanda bukti kepemilikan berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 1737 Desa Cibeureum, Kecamatan Cimahi Selatan, Kabupaten Bandung, Provinsi Jawa Barat, berdasarkan pada Surat Ukur Nomor 2270 Tahun 1987, atas nama: 1. Ir. Djoni Wiharso, 2. Benjamin (Benyamin) Budi Hardjono Laban, 3. Hardy Atmadaja: adalah merupakan perbuatan melawan hukum yang sangat merugikan kepentingan hukum

Halaman 4 dari 21 Hal. Put. Nomor 1852 K/Pdt./2014

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)

Halaman 4



Penggugat dan telah melanggar hak subjektif Penggugat selaku Pemilik yang sah atas tanah dan bangunan *a quo*;

11. Bahwa oleh karena menurut hukum telah terbukti secara sah dan meyakinkan Penggugat adalah selaku pemilik yang sah atas tanah dan bangunan dengan bukti kepemilikan berupa: Sertifikat Hak Milik Nomor 1737 Desa Cibeureum, Kecamatan Cimahi Selatan, Kabupaten Bandung, Provinsi Jawa Barat, berdasarkan pada Surat Ukur Nomor 2270 Tahun 1987, atas nama: 1. Ir. Djoni Wiharso, 2. Benjamin (Benyamin) Budi Hardjono Laban, 3. Hardy Atmadjaja, maka sangat beralasan hukum untuk menyatakan Putusan Kasasi pada Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1080K/Pdt/2010 tanggal 29 November 2010 *jo.* Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 373/Pdt/2008/PT Bdg, tanggal 23 Januari 2009 *jo.* Putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung Nomor 3/Pdt.G/2008/PN BB tanggal 3 Juni 2008 tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat sepanjang terhadap tanah dan bangunan milik Penggugat tersebut;
12. Bahwa oleh karena Putusan Kasasi pada Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1080 K/Pdt/2010 tanggal 29 November 2010 *jo.* Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 373/Pdt/2008/PT Bdg tanggal 23 Januari 2009 *jo.* Putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung Nomor 03/Pdt.G/2008/PN BB, tanggal 3 Juni 2008 dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat sepanjang terhadap tanah dan bangunan milik Penggugat tersebut, maka eksekusi yang akan dilaksanakan oleh Pengadilan Negeri Bale Bandung sepanjang terhadap tanah dan bangunan milik Penggugat harus dinyatakan tidak dapat dilaksanakan eksekusinya (*non executable*);
13. Bahwa tindakan dan perbuatan Tergugat yang telah menempatkan tanah dan bangunan milik Penggugat sebagai objek sitaan dan dimohonkan eksekusinya, jelas-jelas adalah sebagai perbuatan melawan hukum;
14. Bahwa sebagai akibat dari perbuatan melawan hukum Tergugat kepada Penggugat, maka telah menimbulkan kerugian baik materiil maupun immateriil, dengan perincian sebagai berikut:
Kerugian materiil;
Dengan telah diajukannya gugatan Tergugat dan sebagai akibat dari perbuatan Tergugat kepada Penggugat, maka Penggugat harus bolak-balik ke pengadilan, sehingga harus mengeluarkan biaya operasional dan biaya pengurusan perkara yang keseluruhannya diperhitungkan berjumlah tidak kurang dari Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah),



Kerugian immateril;

Dengan telah diajukannya gugatan dan sebagai akibat dari perbuatan Tergugat kepada Penggugat, maka Penggugat jadi tidak dapat berpikir tenang dan konsentrasi dalam pekerjaan dan terganggu ketenangannya di dalam menikmati dan menggunakan tanah dan bangunan milik Penggugat, sehingga produktivitas Penggugat menjadi berkurang, yang semuanya itu dapat dimintakan penggantian dalam bentuk uang tunai sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);

15. Bahwa untuk menghindari gugatan Penggugat dalam perkara ini menjadi *illusoir*, karena tidak tertutup kemungkinan dan Penggugat mengkhawatirkan bahwa Tergugat akan mencari akal untuk menyelamatkan dan menghilangkan (*buiten het bereik stellen*) harta kekayaannya dengan maksud dan tujuan menjauhkan barang-barang itu dari gugatan Penggugat, maka: oleh karena Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum didukung dengan adanya bukti-bukti yang cukup, kiranya telah cukup alasan dan persangkaan sebagaimana yang dipersyaratkan oleh Pasal 327 ayat 1 HIR, untuk sebelum materi pokok dalam perkara ini diperiksa oleh Pengadilan, untuk meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas harta kekayaan Tergugat, yang Penggugat ketahui adalah:

- 1 (satu) bidang tanah berikut bangunan dan segala turutannya yang terletak di Jalan Maulana Yusuf Nomor 3, Kota Bandung, milik Tergugat;

16. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat yang diajukan dengan didasarkan pada bukti-bukti autentik dan tidak terbantahkan, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 180 ayat (1) HIR dan terdapat keadaan yang sifatnya eksepsionai, maka sangat beralasan hukum untuk menjatuhkan putusan yang dapat dilaksanakan terlebih dahulu dalam perkara ini walaupun ada upaya hukum dalam bentuk apapun dari Tergugat;

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

Dalam Provisi:

- Bahwa Gugatan Penggugat telah diajukan berdasar pada adanya fakta-fakta serta alasan-alasan hukum yang kuat, selaku demikian apabila eksekusi terhadap Perkara, berdasar pada: Putusan Kasasi pada Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1080 K/Pdt/2010 tanggal 29 November 2010 *jo.* Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 373/Pdt/2008/PT Bdg, tanggal 23 Januari 2009 *jo.* Putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung Nomor 03/Pdt.G/2008/PN BB, tanggal 3 Juni 2008 tetap dilaksanakan, maka akan



sangat merugikan dan melanggar hak subjektif Penggugat selaku pemilik tanah dan bangunan yang bersumber dari jual-beli dengan berdasar pada Akta Jual Beli dengan Nomor 161/14/Kecamatan Cimahi Selatan tanggal 22 Juni 1998 yang di buat oleh Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Gina Riswara Koswara di Cicalengka hingga terbitnya Sertifikat Hak Milik Nomor 1737 Desa Cibeureum, Kecamatan Cimahi Selatan, Kabupaten Bandung, Provinsi Jawa Barat, berdasarkan pada Surat Ukur Nomor 2270 Tahun 1987, atas nama: 1. Ir. Djoni Wiharso, 2. Benjamin (Benyamin) Budi Hardjono Laban, 3. Hardy Atmadjaja, yakni jauh sebelum dilakukan sita oleh Pengadilan Negeri Bale Bandung, sehingga Penggugat selaku pembeli yang beriktikad baik dan pemilik yang sah menurut hukum harus dilindungi;

Agar Ketua Pengadilan Negeri Bale Bandung atas dasar kewenangan mutlaknya:

Membatalkan pelaksanaan eksekusi pengosongan atau setidaknya-tidaknya Menangguhkan pelaksanaan eksekusi pengosongan yang akan dilaksanakan oleh Pengadilan Negeri Bale Bandung dengan mendasarkan pada Putusan Kasasi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1080K/Pdt/2010 tanggal 29 November 2010 *jo.* Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 373/Pdt/2008/PT Bdg, tanggal 23 Januari 2009 *jo.* Putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung Nomor 03/Pdt.G/2008/PN BB, tanggal 3 Juni 2008, sampai dengan adanya putusan dalam perkara ini yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap;

Dalam Pokok Perkara:

Primer:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga menurut hukum Akta Jual Beli dengan Nomor 161/14/Kec. Cimahi Selatan tanggal 22 Juni 1998, yang di buat oleh Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Gina Riswara Koswara;
3. Menyatakan sah dan berharga menurut hukum Sertifikat Hak Milik Nomor 1737 Desa Cibeureum, Kecamatan Cimahi Selatan, Kabupaten Bandung, Provinsi Jawa Barat, berdasarkan pada Surat Ukur Nomor 2270 Tahun 1987, atas nama: 1. Ir. Djoni Wiharso, 2. Benjamin (Benyamin) Budi Hardjono Laban, 3. Hardy Atmadjaja;
4. Menyatakan Penggugat adalah sebagai salah satu pemilik yang sah atas tanah berikut bangunan dan segala turutan yang berada di atasnya dengan bukti kepemilikan berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 1737 Desa Cibeureum, Kecamatan Cimahi Selatan, Kabupaten Bandung Provinsi, Jawa Barat,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan pada Surat Ukur Nomor 2270 Tahun 1987, atas nama: 1. Ir. Djoni Wiharso, 2. Benjamin (Benyamin) Budi Hardjono Laban, 3. Hardy Atmadjaja;

5. Menyatakan tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum Putusan Kasasi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1080 K/Pdt/2010 tanggal 29 November 2010 *jo.* Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 373/Pdt/2008/PT Bdg, tanggal 23 Januari 2009 *jo.* Putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung Nomor 03/Pdt.G/2008/PN BB, tanggal 3 Juni 2008, setidaknya tidaknya sepanjang terhadap tanah dan bangunan milik Penggugat tersebut;
6. Menyatakan Putusan Kasasi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1080 K/Pdt/2010 tanggal 29 November 2010 *jo.* Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 373/Pdt/2008/PT Bdg tanggal 23 Januari 2009 *jo.* Putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung Nomor 03/Pdt.G/2008/PN BB, tanggal 3 Juni 2008, tidak dapat dilaksanakan eksekusinya (*non executable*) setidaknya tidaknya sepanjang terhadap tanah dan bangunan milik Penggugat tersebut;
7. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
8. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat sebesar Rp1.250.000.000,00 (satu miliar dua ratus lima puluh juta rupiah), dengan perincian;
 - Kerugian materiil:
Sebesar Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah);
 - Kerugian/materiil;
Sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);
9. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang diletakkan atas tanah dan bangunan milik Tergugat, yaitu:
 - 1 (satu) bidang tanah berikut bangunan dan segala turutannya yang terletak di Jalan Maulana Yusuf Nomor 3, Kota Bandung, milik Tergugat;
10. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan taat pada putusan dalam perkara ini;
11. Menyatakan Putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) walaupun ada upaya hukum dari Tergugat;
12. Menghukum Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;
Subsida: Mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);
Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat dan Turut Tergugat mengajukan eksepsi dan gugatan rekonsensi yang pada pokoknya sebagai berikut:
Dalam Eksepsi (Tergugat):



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat, dengan konstruksi hukum seperti sekarang ini, haruslah dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima oleh Pengadilan (*niet onvankelijke verklaard*), alasan-alasannya:

Alasan Pertama:

1. Bahwa, dalam suatu *civiel rechterlijk* proses di forum Pengadilan Umum/Negeri, suatu *inroductief request* seperti halnya dengan permohonan gugatan Penggugat dalam perkara ini, haruslah berlandaskan kepada ketentuan-ketentuan yang telah ditetapkan dalam Undang Undang - *in casu* - Pasal 118 H.I.R.;

2. Bahwa, Pasal 118 H.I.R. menyangkut *distribute van rechtsmacht*, menyangkut *relatieve competentie*, yang berasaskan bahwa "yang berwenang adalah Pengadilan Negeri tempat tinggal Tergugat";

Catatan: Pasal 17 *Burgelijk Wetboek* dalam ayat (1) menyatakan: "Setiap orang dianggap mempunyai tempat tinggalnya, dimana ia menempatkan pusat kediamannya";

3. Bahwa, sedang Tergugat bertempat tinggal, bertempat kediaman, bertempat sebenarnya berdiam di Kota Bandung pada Jalan Maulana Yusuf Nomor 3 Kota Bandung, sebagaimana didalilkan oleh Penggugat dalam gugatannya yang menyebutkan "Tergugat bertempat tinggal di Kota Bandung";

- Yang untuk jelasnya fotocopi-fotocopi dilampirkan bersama ini secara *as informandum* dan mohon hendaknya dianggap telah tercantum selengkapny dalam jawaban eksepsi ini, *vide* surat bukti produk T-I. T-2;

4. Bahwa, menurut ketentuan Pasal 118 ayat (1) H.I.R., yang secara jelas dan tegas menyatakan bahwa tuntutan/gugatan harus dimasukkan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang dalam pegangannya terletak tempat diam orang yang digugat, atau jika tidak ketahuan tempat diamnya, tempat ia sebetulnya tinggal;

5. Bahwa, oleh karena Tergugat bertempat tinggal, bertempat kediaman, bertempat sebenarnya berdiam di Kota Bandung pada Jalan Maulana Yusuf Nomor 3, dan bukan atau tidak mempunyai tempat kediaman atau tempat tinggal di Kabupaten Bandung, maka dengan demikian Tergugat mohon sudilah kiranya Pengadilan Negeri Bale Bandung berkenan untuk menyatakan tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini, melainkan yang berwenang adalah Pengadilan Negeri Klas I Bandung;

- Demikian oleh karena eksepsi Tergugat tersebut di atas, adalah eksepsi mengenai kewenangan mengadili (*relative kompetensi*), maka Tergugat mohon pula Pengadilan/Majelis Hakim sebelum memeriksa materi pokok

Halaman 9 dari 21 Hal. Put. Nomor 1852 K/Pdt./2014

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)



dalam perkara ini, terlebih dahulu memeriksa dan memutus eksepsi tersebut di atas;

Alasan Kedua:

1. Bahwa, sebagaimana dalil gugatan Penggugat pada butir 4 positanya, yang antara lain mendalilkan, sehingga Pengadilan *a quo* telah menerbitkan Surat Penetapan Eksekusi dengan Nomor 20/Pdt.Eks/G/2012/PN BB, yang dimohonkan oleh Tergugat selaku Pemohon Eksekusi." *jo. Petitum* butir 6 yang berbunyi:

"6. Menyatakan Putusan Kasasi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1080 K/Pdt/2010 tanggal 29 November 2010 *jo. Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 373/Pdt/2008/PT Bdg. tetanggal 23 Januari 2009 jo. Putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung Nomor 03/Pdt.G/2008/PN BB. tanggal 3 Juni 2008, tidak dapat dilaksanakan eksekusinya (non executable) setidaknya tidaknya sepanjang terhadap tanah dan bangunan milik Penggugat tersebut;*

2. Bahwa, menurut tata tertib hukum acara perdata yang berlaku, suatu keberatan yang diajukan baik oleh Tergugat semula atau pihak ketiga terhadap sita jaminan dan atau sita eksekutorial atas barang yang menurutnya adalah hak miliknya, dan apabila objek/barang yang dikenakan sita jaminan dan atau sita eksekutorial belum terlaksana, baik dilaksanakan melalui pejualan lelang maupun eksekusi riil, maka pihak yang merasa keberatan harus mengajukan perlawanan/bantahan terhadap barang/objek yang dikenakan sita jaminan dan atau sita eksekutorial tersebut, dan bukan seperti halnya dalam perkara ini telah mengajukan gugatan, karena barang objek yang diajukan keberatan dalam perkara Nomor 03/Pdt.G/2008/PN BB, tanggal 3 Juni 2008, yang dimohonkan eksekusi tersebut sampai perkara ini diajukan belum dilaksanakan. Sehingga dengan demikian gugatan Penggugat sekarang ini haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

Alasan Ketiga:

1. Bahwa, sebagaimana dalil gugatan Penggugat pada butir 1 positanya, yang berbunyi: 1. Bahwa Penggugat adalah sebagai salah satu pemilik yang sah atas 1 (satu) bidang tanah dan bangunan berikut segala turutan yang berada diatasnya, seluas 2.870 meter persegi (dua ribu delapan ratus tujuh puluh meter persegi) dengan bukti kepemilikan berupa: Sertifikat Hak Milik Nomor 1737 Desa Cibeureum, Kecamatan Cimahi Selatan, Kabupaten Bandung, Provinsi Jawa Barat, Surat Ukur Nomor 2270 tahun 1987, atas nama: 1. Ir. Djoni Wiharso, 2. Benjamin (Benyamin) Budi Hardjono Laban, 3. Hardy Atmadjaja", digaris bawahi oleh Tergugat;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa, Penggugat dalam mengajukan gugatan ini, yaitu keberatan terhadap Putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung Nomor 03/Pdt.G/2008/PN BB, *jo*, Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 373/Pdt/2008/PT Bdg, *jo*, Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1080 K/Pdt/2010, yang dalam perkara tersebut, pihak-pihaknya adalah sebagai berikut:

TJAHYADI LUKMAN MIHARDJA : sebagai Penggugat;
Melawan

1. PT TRIMUDA PUTRAMA : sebagai Tergugat I;
2. DJONI WIHARSO : sebagai Tergugat II;
3. B. SILABAN : sebagai Tergugat III;
4. YOTIATMADJAYA : sebagai Turut Tergugat I;
5. IRAWATIHALIM : sebagai Turut Tergugat II;

3. Bahwa, oleh karena dalam perkara sekarang ini Penggugat tidak menarik sebagai pihak-pihak dalam Perkara Registrasi Nomor 03/Pdt.G/2008/PN BB, baik sebagai Tergugat maupun sebagai Turut Tergugat, maka gugatan Penggugat menurut tata tertib Hukum Acara Perdata yang berlaku jelas telah kekurangan pihak;

4. Bahwa, berlandaskan segala sesuatu yang oleh Tergugat telah diuraikan di atas, sudilah kiranya Pengadilan berkenan untuk menjatuhkan putusan dalam perkara ini sebagai berikut:

- Menyatakan menerima eksepsi yang diajukan oleh Tergugat untuk seluruhnya;
- Menyatakan gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaring*);
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Dalam Eksepsi (Turut Tergugat):

1. Bahwa, Turut Tergugat menolak seluruh dalil gugatan Penggugat kecuali yang secara tegas diakui dan menguntungkan Turut Tergugat;
2. Bahwa, gugatan perkara ini adalah murni perkara perdata (sesuai klaim dari Penggugat terhadap Tergugat) dan berkaitan dengan hak keperdataan Tergugat, yang mana tidak ada keterkaitan dengan Turut Tergugat, karena posita maupun petitum tidak ada terlihat atau didapatkan adanya perbuatan Turut Tergugat yang melawan hukum dan merugikan Penggugat secara keperdataan. Sehingga dengan demikian Turut Tergugat, mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berkenan untuk mengambil sikap dan memutus mengeluarkan Turut Tergugat sebagai pihak dari pemeriksaan

Halaman 11 dari 21 Hal. Put. Nomor 1852 K/Pdt./2014



perkara ini, karena pada prinsipnya Turut Tergugat sesuai dengan tugas pokok dan fungsinya adalah pihak eksekutif dan atau/suatu Lembaga Pemerintah/Instansi Pelayanan Publik di Bidang Pertanahan yang kewenangannya telah diatur berdasarkan kewenangan administratif yang dimiliki sebagaimana diatur dalam Undang Undang Dasar 1945 Pasal 33 ayat (3), Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 Pasal 2, Undang Undang Nomor 5 Tahun 1986 jo. Undang Undang Nomor 9 Tahun 2004, Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996, Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 jo. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yang mana pada akhirnya akan taat dan patuh pada produk lembaga Yudikatif/Pengadilan Negeri Bale Bandung, yang telah memenuhi persyaratan administratif dan prosedural berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dengan atau tanpa turut terlibat dalam pemeriksaan perkara ini, karena fungsi Turut Tergugat sebagai Lembaga Pemerintah/Instansi Pelayanan Publik di Bidang Administrasi Pertanahan;

3. Bahwa gugatan Penggugat (Ir. Djoni Wiharso) tidak dapat sepenuhnya menjadi Penggugat, (tidak memiliki kapasitas sebagai Penggugat) disebabkan alasan karena dasar hak keperdataan Penggugat tidak semata milik Penggugat akan tetap dimiliki juga oleh subjek hukum lainnya, yang berupa bukti kepemilikan hak atas tanah tersebut yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 1737/Cibeureum tercatat pada tanggal 30 Juli 1998 atas nama 1. Ir. Djoni Wiharso, 2. Benjamin (Benyamin) Budiharjono Laban, 3. Hardy Atmadjaja, *Bachelor Of Mechanical Engineering*, berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 22 Juni 1998 Nomor 161/14/Kec.Cmh. St/1998 yang dibuat oleh dihadapan Gina Riswara Koswara, S.H. untuk wilayah Kecamatan Cimahi Selatan ,Kabupaten Bandung; Berdasarkan hal tersebut dapat diketahui dengan pasti bahwa Penggugat tidak memiliki kapasitas sebagai Penggugat;
4. Bahwa, dalam hal penyebutan kepada Turut Tergugat dapat dikriteriakan sebagai gugatan *obscuur libel* (gugatan kabur), yaitu: Kepala Badan Pertanahan Nasional Kota Cimahi adalah suatu penyebutan yang tidak tepat dan tidak benar, karena menyebutkan *title* Kepala sebagai Turut Tergugat, yang mana *title* penyebutan Kepala merupakan kewenangan administrasi dari Turut Tergugat, yang mana semua kompetensi dan kewenangan dari Kepala, dapat diuji dan diperiksa melalui Undang Undang Nomor 5 Tahun 1986 jo. Undang Undang Nomor 9 Tahun 2004, tentang Peradilan Tata Usaha Negara oleh karena Gugatan Penggugat adalah kabur/*obscuur libel* maka sudah selayaknya gugatan Penggugat yang ditujukan kepada Turut Tergugat dapat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dinyatakan tidak diterima atau setidaknya tidaknya ditolak demi hukum. Dan hal ini merupakan ranah dari kompetensi peradilan;

Sekalipun demikian sekali lagi agar Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini jangan diartikan bahwa dengan kehadiran Turut Tergugat dalam pemeriksaan perkara ini adalah telah mengakui dan atau membenarkan dalil dari Penggugat, akan tetapi kehadiran Turut Tergugat adalah semata-mata untuk menghormati sebagai sesama Lembaga Penyelenggara Negara baik sebagai Eksekutif maupun Yudikatif, oleh karena itu gugatan Penggugat adalah *obscure libel* maka sudah selayaknya menyatakan gugatan Penggugat yang ditujukan kepada Turut Tergugat dapat dinyatakan tidak diterima;

5. Bahwa, dalam hal penyebutan kepada Turut Tergugat dapat dikriteriakan sebagai gugatan *error in persona*, yaitu: Kepala Badan Pertanahan Nasional Kota Cimahi adalah suatu penyebutan yang tidak tepat dan tidak benar karena Kantor Pertanahan adalah Instansi vertikal yang mewakili Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi di Tingkat Kabupaten/Kota, dan Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi adalah Instansi vertikal yang mewakili Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia di Tingkat Propinsi, hal tersebut adalah sesuai dengan Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia *jo.* Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2006, penyebutan yang benar adalah Pemerintah Republik Indonesia Cq. Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia *cq.* Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat *cq.* Kantor Pertanahan Kota Cimahi oleh karena gugatan Penggugat adalah *error in persona* maka sudah selayaknya gugatan Penggugat yang ditujukan kepada Turut Tergugat dapat dinyatakan tidak diterima;

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

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

6. Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka selayaknya gugatan tersebut tidak dapat diterima dan setidaknya-tidaknya ditolak, demi hukum dan tegaknya keadilan;

Dalam Rekonvensi:

1. Bahwa, segala sesuatu yang oleh Penggugat dalam Rekonvensi telah dikemukakan dalam konvensi di atas, mohon hendaknya dianggap telah termuat pula selengkapnya dalam bagian dalam rekonvensi ini, berikut semua alat-alat buktinya, karena saling kait-mengait dan tidak terpisahkan satu dengan lainnya;
2. Bahwa, Tergugat dalam Rekonvensi sebagai Penggugat dalam konvensi telah menarik Penggugat dalam Rekonvensi untuk ikut beracara dalam perkara konvensi tersebut sebagai Tergugat;
3. Bahwa, gugatan/tuntutan yang diajukan oleh Tergugat dalam Rekonvensi sebagai Penggugat dalam konvensi tersebut adalah tidak berdasar hukum yang berlaku dan oleh karena itu membawa akibat kerugian kepada Penggugat dalam Rekonvensi, dengan perincian sebagai berikut:
 - 3.1. untuk Biaya operasional dan biaya Pengacara untuk mengurus perkara ini diperhitungkan sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah);
4. Bahwa, Penggugat dalam Rekonvensi, sesuai dengan kewajibannya bersedia dan sanggup untuk membuktikan segala sesuatu yang menurut hukum pembuktian menjadi kewajibannya, demikian dengan pengertian *verdeling van de bewijslast naar redelijkheid en billijkheid*;
5. Bahwa, berlandaskan kepada hal-hal yang telah diuraikan di atas, sudilah kiranya Pengadilan berkenan untuk memberi putusan dalam perkara rekonvensi ini dengan putusan;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat Rekonvensi mohon kepada Pengadilan Negeri Bale Bandung untuk memberikan putusan sebagai berikut:

Primair:

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menyatakan bahwa Tergugat dalam Rekonvensi telah mengajukan gugatan dalam konvensi terhadap Penggugat dalam Rekonvensi tidak berdasar hukum yang berlaku;
- Menghukum Tergugat dalam Rekonvensi untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat dalam Rekonvensi;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) untuk biaya operasional dan biaya Pengacara untuk mengurus perkara, dengan memakai kuitansi yang sah daripadanya;
- Menghukum Tergugat dalam Rekonvensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Subsidiar:

Seandainya Pengadilan berpendapat lain, mohon memutuskan perkara ini dengan putusan yang berlandaskan kepada peradilan yang sebaik-baiknya, yang mencerminkan terpenuhinya kebutuhan dan nilai-nilai hukum yang terdapat dan berlaku dalam lalu lintas perniagaan dewasa ini, demikian dengan permohonan:

- Agar Pengadilan/Hakim karena jabatannya (*ambtshalve*) berkenan menambah gugatan Penggugat dalam Rekonvensi, apabila dianggap perlu;
- Atas segala perhatian dan perkenan yang dilimpahkan oleh Pengadilan, dengan ini pula Penggugat dalam Rekonvensi sampaikan ucapan terima kasih;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Bale Bandung telah memberikan Putusan Nomor 86/Pdt.G/2012/PN BB, tanggal 7 Januari 2013 dengan amar sebagai berikut:

1. Menerima Eksepsi dari Tergugat;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Bale Bandung tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut.
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang hingga kini ditaksir sebesar Rp831.000,00 (delapan ratus tiga puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat/Pembanding Putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung Nomor 86/Pdt.G/2012/PN BB, tanggal 7 Januari 2013 tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Bandung dengan Putusan Nomor 307/Pdt/2013/PT BDG, tanggal 10 Oktober 2013 dengan amar sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding Tn. Ir. DJONI WIHARSO;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung tanggal 7 Januari 2013 Nomor 86/Pdt.G/2012/PN BB, yang dimohonkan banding tersebut;

MENGADILI SENDIRI:

Dalam Konvensi;

Dalam Eksepsi;

- Menerima eksepsi dari Tergugat;
- Menyatakan Pengadilan Negeri Bale Bandung tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara gugatan ini;

Halaman 15 dari 21 Hal. Put. Nomor 1852 K/Pdt./2014



Dalam Pokok Perkara;

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Dalam Rekonvensi;

- Menyatakan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi tidak dapat diterima;

Dalam Konvensi Dan Dalam Rekonvensi;

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam peradilan tingkat pertama sebesar Rp831.000,00 (delapan ratus tiga puluh satu ribu rupiah), dan dalam tingkat banding sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Pembanding pada tanggal 26 November 2013 kemudian terhadap putusan tersebut, Penggugat/Pembanding melalui Kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 4 Desember 2013 mengajukan permohonan kasasi pada tanggal 6 Desember 2013 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 86/Pdt.G/2012/PN BB, jo. Nomor 33/Pdt.Ks/2013/PN BB, yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Bale Bandung, permohonan tersebut diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 20 Desember 2013;

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

1. Termohon Kasasi dahulu Tergugat/Terbanding pada tanggal 30 Januari 2014;
2. Turut Termohon Kasasi dahulu Turut Tergugat/Turut Terbanding pada tanggal 28 Januari 2014;

Kemudian Termohon Kasasi dahulu Tergugat/Terbanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bale Bandung pada tanggal 11 Februari 2014;

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

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Keberatan Tentang Pertimbangan Hukum Pengadilan Tinggi Bandung Melanggar Yurisdiksi Relatif:

Bahwa Pemohon Kasasi dahulu Pembanding/Penggugat sangat keberatan terhadap pertimbangan hukum *Judex Facti* dalam Putusan Hakim Pengadilan Tinggi Bandung halaman 3 (tiga), paragraf ketiga yang mempertimbangkan sebagai berikut:

“Menimbang, ... Pengadilan Tinggi dapat menyetujui dan membenarkan pertimbangan hukum Pengadilan Tingkat Pertama, yang mengabulkan Eksepsi dari Tergugat yang menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Bale Bandung tidak berwenang mengadili perkara gugatan ini, karena menurut Pasal 118 HIR yang mengatur kewenangan relatif pengadilan, bahwa gugatan harus ditujukan yang utama adalah pada tempat tinggal atau tempat kediaman Tergugat, sedang dalam perkara ini tempat tinggal Tergugat adalah di Jalan Maulana Yusuf Nomor 3, Bandung Kota, oleh karenanya gugatan seharusnya diajukan kepada Pengadilan Negeri Bandung, dan Pengadilan Negeri Bale Bandung tidak berwenang untuk mengadili gugatan ini”;

Jika di kaitkan dengan perkara ini, maka ada hal-hal yang berkaitan dengan Pelanggaran Yurisdiksi relatif dalam pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung dimana faktanya objek gugatan berupa 1 (satu) bidang tanah dan bangunan berikut segala turutan yang berada di atasnya, seluas 2.870 meter persegi dengan bukti kepemilikan berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 1737/Ds. Cibeureum, Kecamatan Cimahi Selatan, Kabupaten Bandung, Provinsi Jawa Barat, Surat Ukur Nomor 2270 tahun 1987, atas nama: 1. Ir. Djonih Wiharso, 2. Benjamin Budi Hardjono, 3. Hardy Atmadjaja yang telah dimohonkan sebagai sita jaminan atas gugatan sengketa *wanprestasi* antara Termohon Kasasi dahulu Terbanding/Tergugat dengan PT Trimuda Putrama, hingga Pengadilan Negeri Bale Bandung telah menerbitkan Surat Penetapan Eksekusi dengan Nomor 20/Pdt.Eks/G/2012/PN BB, yang dimohonkan oleh Termohon Kasasi dahulu Terbanding/Tergugat;

Dan dalam perkara “*a quo*” objek gugatan sebagaimana tersebut di atas terletak di wilayah yurisdiksi Pengadilan Negeri Bale Bandung, dimana berdasarkan asas *forum rei sitae*, patokan lain untuk menentukan yurisdiksi Pengadilan Negeri (Peradilan Tingkat Pertama) merujuk kepada ketentuan Pasal 118 ayat (3) HIR, Pasal 142 ayat (5) RBG atau Pasal 99 ayat (8) dan ayat (9) Rv, berdasarkan ketentuan ini Pengadilan Negeri yang berwenang memeriksa dan mengadili perkara ditentukan oleh “objek gugatan”, yaitu:

Halaman 17 dari 21 Hal. Put. Nomor 1852 K/Pdt./2014

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

- Objek gugatan yang disengketakan terdiri dari benda tidak bergerak (*onroerend goed, immovable property*), maka perkara tersebut jatuh menjadi yurisdiksi relatif Pengadilan Negeri ditempat dimana objek gugatan itu terletak;

Serta berdasarkan salah satu Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1382 K/Sip/1971 dalam pertimbangannya menyatakan karena sawah dan kebun yang menjadi objek gugatan terletak di luar wilayah hukum Pengadilan Negeri Takalar, maka Pengadilan Negeri tersebut tidak berwenang mengadilinya;

Jadi dalam hal ini Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung telah melanggar yurisdiksi relatif dalam mempertimbangkan putusannya, dimana sudah jelas "objek gugatan" perkara *a quo* terletak di wilayah yurisdiksi Pengadilan Negeri Bale Bandung dan sudah seharusnya gugatan dari Pemohon Kasasi dahulu Pembanding/Penggugat diajukan di Pengadilan Negeri Bale Bandung, akan tetapi dalam pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung menyatakan bahwa gugatan seharusnya diajukan di Pengadilan Negeri Bandung;

2. Keberatan Tentang Putusan Yang Mengandung Saling Pertentangan Antara Pertimbangan Yang Satu Dengan Yang Lain;

Bahwa Pemohon Kasasi dahulu Pembanding/Penggugat sangat keberatan terhadap pertimbangan hukum *Judex Facti* dalam Putusan Hakim Pengadilan Tinggi Bandung halaman 3 (tiga), paragraf keempat yang mempertimbangkan sebagai berikut:

"Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa mengenai kompetensi relatif tersebut sepanjang tidak dieksepsi oleh pihak lawan, Pengadilan Negeri dapat saja mengadili terhadap permohonan yang Tergugatnya bertempat tinggal atau berkediaman di wilayah hukum Pengadilan lain, akan tetapi karena masalah kompetensi relatif tersebut diajukan keberatan/dieksepsi, maka Pengadilan Negeri harus mengadili sesuai dengan kewenangan relatif sebagaimana ditetapkan oleh Pasal 118 HIR tersebut";

Berdasarkan pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung seperti tersebut diatas bertentangan dengan pertimbangan hukum pada halaman 3, paragraf ketiga yang intinya Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung menyetujui dan membenarkan pertimbangan hukum pengadilan tingkat pertama yang mengabulkan eksepsi dari Tergugat yang menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Bale Bandung tidak berwenang mengadili perkara

Halaman 18 dari 21 Hal. Put. Nomor 1852 K/Pdt./2014



gugatan ini sedangkan dalam pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung pada halaman 3, paragraf keempat menyatakan Pengadilan Negeri dapat saja mengadili terhadap permohonan yang Tergugatnya bertempat tinggal atau berkediaman di wilayah hukum pengadilan lain;

Jadi dalam hal ini Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung terkesan plin-plan dan tidak mempunyai pendirian dalam pertimbangan-pertimbangan hukumnya dikarenakan antara pertimbangan hukum yang satu dengan yang lainnya saling bertentangan;

Dan selain itu Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung tidak bisa menghayati dan mempelajari lebih dalam berkaitan dengan peraturan perundang-undangan dalam hal ini HIR, dimana telah sangat jelas Pemohon Kasasi dahulu Pembanding/Penggugat mengajukan gugatannya berdasarkan "objek gugatan" yang terletak di yurisdiksi relatif Pengadilan Negeri Bale Bandung sesuai dengan asas *forum rei sitae* dan sesuai dengan Pasal 118 ayat (3) HIR, bukan berdasarkan tempat tinggal dari Tergugat (asas *actor sequitor forum rei*) yang terletak di yurisdiksi relatif Pengadilan Negeri Bandung;

3. Keberatan Tentang Pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung Keliru:

Bahwa Pemohon Kasasi dahulu Pembanding/Penggugat sangat keberatan terhadap pertimbangan hukum *Judex Facti* dalam putusan Hakim Pengadilan Tinggi Bandung halaman 4 (empat), paragraf pertama yang mempertimbangkan sebagai berikut:

"Menimbang, bahwa kecuali pertimbangan sebagaimana tersebut di atas, oleh karena dalam perkara ini adalah menyangkut sita jaminan yang telah dinyatakan sah dan berharga oleh putusan yang telah berkekuatan hukum tetap, bahwa akan tetapi terhadap putusan yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut, belum dilaksanakan (di eksekusi) maka keberatan terhadap sita jaminan tersebut, seharusnya menurut yurisprudensi tetap berbentuk bantahan/perlawanan (*verzet*) bukan berbentuk gugatan dalam perkara para pihak ini";

Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung Keliru dalam pertimbangan hukumnya dengan menyatakan Keberatan terhadap sita jaminan seharusnya menurut yurisprudensi tetap berbentuk bantahan/perlawanan (*verzet*) bukan berbentuk gugatan, dimana faktanya Pemohon Kasasi dahulu Pembanding/Penggugat adalah sebagai salah satu pihak Tergugat dalam perkara Nomor 03/Pdt.G/2008/PN BB, tanggal 3 Juni 2008 jo. Nomor



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

373/Pdt/2008/PT Bdg, tanggal 23 Januari 2009 jo. 1080 K/Pdt/2010 tanggal 29 November 2010;

Bahwa dikarenakan Pemohon Kasasi dahulu Pembanding/Penggugat adalah sebagai salah satu pihak Tergugat dalam perkara tersebut di atas yang masih berkaitan dengan objek gugatan perkara *a quo* maka Pemohon Kasasi dahulu Pembanding/Penggugat tidak bisa mengajukan bantahan/perlawanan dikarenakan nanti bantahan/perlawanannya bersifat *partij verzet*, sedangkan dalam HIR *partij verzet* dilarang dan tidak dibenarkan, dan yang diperbolehkan adalah *derden verzet*/perlawanan pihak ketiga sesuai dengan Pasal 195 ayat 6 HIR;

Adapun rasio dari pembuat Undang-undang melarang *partij verzet* oleh karena apabila *partij verzet* diperbolehkan, maka perkara tidak pernah akan selesai sampai akhir jaman maka berdasarkan hal tersebut diatas saluran yang tepat bagi Pemohon Kasasi dahulu Pembanding/Penggugat untuk menuntut haknya adalah melalui gugatan;

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

Bahwa alasan-alasan kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan, setelah meneliti secara saksama memori kasasi yang diterima tanggal 20 Desember 2013 dan kontra memori kasasi yang diterima tanggal 11 Februari 2014 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti*, ternyata *Judex Facti* tidak salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut;

Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat, telah dieksepsi oleh Tergugat berkaitan dengan tidak berwenangnya Pengadilan Negeri Bale Bandung mengadili perkara gugatan ini, karena ternyata gugatan yang diajukan oleh Penggugat kepada Tergugat yang bertempat tinggal di wilayah Pengadilan Negeri Bandung, sehingga *Judex Facti* telah tepat mempertimbangkan dan mengabulkan eksepsi Tergugat *a quo*;

Bahwa dengan dikabulkannya eksepsi tersebut, maka sengketa pokok perkara baik dalam konvensi maupun rekonvensi harus dinyatakan tidak dapat diterima;

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

Halaman 20 dari 21 Hal. Put. Nomor 1852 K/Pdt./2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

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

MENGADILI:

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **Tn. Ir. DJONI WIHARSO** tersebut;

Menghukum Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim pada Mahkamah Agung pada hari **Rabu tanggal 1 April 2015** oleh Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H., LL.M., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, H. Mahdi Soroinda Nasution, S.H., M.Hum., dan Soltoni Mohdally, S.H., M.H., Hakim-hakim agung sebagai anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada **hari itu juga** oleh Ketua Majelis dengan dihadiri oleh Para Anggota tersebut dan dibantu oleh Endah Detty Pertiwi, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh Para Pihak.

Hakim Hakim Anggota:

Ttd./

H. Mahdi Soroinda Nasution, S.H., M.Hum. Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H., LL.M.

Ttd./

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

Ketua Majelis,

Ttd./

Panitera Pengganti,
Ttd./
Endah Detty Pertiwi, S.H., M.H.

Biaya - biaya:

1. Materai Rp 6.000,00;
 2. Redaksi Rp 5.000,00;
 3. Administrasi Kasasi Rp489.000,00;+
- Jumlah Rp500.000,00;

Untuk Salinan:
MAHKAMAH AGUNG RI
Atas Nama Panitera,
Panitera Muda Perdata,

Dr. Pri Pambudi Teguh, S.H., M.H.
NIP. 1961 0313 1988 031 003