



PUTUSAN

Nomor 1435 K/Pdt/2021

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

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

PT BANK NEGARA INDONESIA PERSERO Tbk., yang diwakili oleh Pemimpin Kantor Wilayah Jakarta Kota Muhammad Arafat, S.P., M.M., berkedudukan di Jalan Jenderal Sudirman Kav. 1, Jakarta Pusat, dalam hal ini memberi kuasa kepada Tomy Alexander, S.H., M.H., dan kawan-kawan, Para Advokat pada Tomy Alexander & Partners Law Firm, beralamat di Jalan Tebet Barat, Nomor 7A, Tebet, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus, tanggal 15 April 2020;
Pemohon Kasasi;

L a w a n

1. **Ahli waris H. M KATONG bin NAIH**, bertempat tinggal di Mekar Sari Barat, RT 003, RW 01, Kelurahan Mekar Sari, Kecamatan Tambun, Kabupaten Bekasi, dalam hal ini memberi kuasa kepada Iqbal Alif Maulana, S.H., Advokat pada Kantor Hukum ALO & Associates, beralamat di Kota Alam, Taman Beber, Blok G-6, Beber, Kabupaten Cirebon, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 3 Juli 2020;
2. **PT PRIMANUSA INTRAMAS**, yang diwakili oleh Direktur John Julius Iman, berkedudukan di Gading Mediterania, Tower B, Unit CB 02/30, Jalan Boulevard, Gading Raya, Kelapa Gading, Jakarta Utara, dalam hal ini memberi kuasa kepada Karyawan PT Primanusa Intramas Abdul Rohim, beralamat di Rawa Domba, RT 09, RW 07, Duren Sawit, Jakarta Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 3 Agustus 2020;

Halaman 1 dari 7 hal. Put. Nomor 1435 K/Pdt/2021



3. **VIAN PHILIP IMAM ISKANDAR**, bertempat tinggal di Kampung Gelam, RT 002, RW 01, Desa Sukahurip, Kecamatan Sukatani Tambun, Kabupaten Bekasi;
4. **Notaris HENDRO SUTANTO, S.H.**, beralamat di Jalan Taman Sentosa, Blok D8, Nomor 21, Kabupaten Bekasi;
5. **BADAN PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN BEKASI**, berkedudukan di Komplek Lippo Cikarang, Blok B4, Jalan Daha Cibatu Cikarang Selatan, Kabupaten Bekasi;
6. **H. AHMAD ZUBAIR bin ABU BAKAR**, bertempat tinggal di Kampung Kali Abang Bungur, RT 004, RW 02, Kelurahan Pejuang, Kecamatan Medan Satria, Kabupaten Bekasi;

Termohon Kasasi I, II, III, IV, V dan VI;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan surat-surat yang bersangkutan, Pelawan dalam bantahannya memohon kepada Pengadilan Negeri Bekasi untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan perlawanan/bantahan seluruhnya;
2. Menyatakan Pelawan adalah pelawan yang baik dan benar;
3. Menyatakan putusan perkara Nomor 277/Pdt.G/2007/PN Bks. *juncto* Nomor 171/PDT/2009/PT BDG. *juncto* Nomor 2405 K/Pdt/2010 *juncto* Nomor 137 PK/Pdt/2014 adalah putusan yang *non-executable*;
4. Menyatakan Pelawan tidak dapat menjalankan putusan perkara Nomor 277/Pdt.G/2007/PN Bks. *juncto* Nomor 171/PDT/2009/PT BDG. *juncto* Nomor 2405 K/Pdt/2010 *juncto* Nomor 137 PK/Pdt/2014 terkait dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 842/Sukahurip yang dinyatakan tidak berkekuatan hukum;
5. Menyatakan Pelawan tidak dapat menjalankan putusan perkara Nomor 277/Pdt.G/2007/PN Bks. *juncto* Nomor 171/PDT/2009/PT BDG. *juncto* Nomor 2405 K/Pdt/2010 *juncto* Nomor 137 PK/Pdt/2014 terkait dengan

Halaman 2 dari 7 hal. Put. Nomor 1435 K/Pdt/2021



tanggung renteng mengenai ganti rugi sampai dengan adanya fatwa Mahkamah Agung;

6. Menyatakan Pelawan adalah kreditur yang beriktikad baik;
7. Menyatakan putusan ini segera dapat dijalankan (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada bantahan, banding maupun kasasi;
8. Menghukum Para Terlawan untuk patuh pada putusan ini;
9. Menghukum Para Terlawan untuk membayar lunas seluruh biaya yang timbul akibat perkara ini baik secara sendiri-sendiri maupun secara bersama-sama;

Atau jika Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi berpendapat lain, mohon agar perkara ini diputus menurut pertimbangan hukum yang adil dan luhur (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap perlawanan tersebut Terlawan I mengajukan eksepsi yang pada pokoknya menyatakan Pelawan tidak memiliki kualitas mengajukan perlawanan *a quo* karena Pelawan bukanlah pihak ketiga dan perlawanan Pelawan tidak jelas atau kabur (*obscure libel*);

Menimbang, bahwa terhadap bantahan tersebut Pengadilan Negeri Bekasi telah memberikan Putusan Nomor 687/Pdt.Bth/2018/PN Bks. tanggal 23 September 2019 dengan amar putusan sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menyatakan menolak eksepsi Terlawan I;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menyatakan menolak perlawanan Pelawan;
2. Menghukum Pelawan untuk membayar biaya perkara yang timbul besarnya Rp2.570.000,00 (dua juta lima ratus tujuh puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa pada tingkat banding, putusan Pengadilan Negeri tersebut diperbaiki oleh Pengadilan Tinggi Bandung dengan putusan Nomor 86/PDT/2020/PT BDG. tanggal 16 Maret 2020 dengan amar putusan sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Pemanding semula Pembantah tersebut;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Memperbaiki Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 687/Pdt.Bth/2018/PN Bks. tanggal 23 September 2019, yang dimohonkan banding pada amar putusan angka 1 (dalam pokok perkara), sehingga amar selengkapya berbunyi sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menyatakan menolak eksepsi Terbantah I;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menyatakan Pembantah adalah pembantah yang tidak benar;
2. Menolak bantahan Pembantah untuk seluruhnya;
3. Menghukum Pembanding semula Pembantah untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi pada tanggal 19 Juni 2020, kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 15 April 2020, diajukan permohonan kasasi pada tanggal 29 Juni 2020 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 687/Pdt.Bth/2018/PN Bks. *juncto* Nomor 86/PDT/2020/PT BDG. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Bekasi, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada hari itu juga;

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 berdasarkan memori kasasi yang diterima tanggal 29 Juni 2020 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Pemohon Kasasi meminta agar:

- Menerima dan mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi seluruhnya;

Halaman 4 dari 7 hal. Put. Nomor 1435 K/Pdt/2021

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)



- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 16 Maret 2020 Nomor 86/PDT/2020/PT BDG. *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Bekasi tanggal 23 September 2019 Nomor 687/Pdt.Bth/2018/PN Bks;

Dan mengadili sendiri:

1. Mengabulkan perlawanan/bantahan seluruhnya;
2. Menyatakan Pemohon Kasasi adalah pemohon kasasi yang baik dan benar;
3. Menyatakan Pemohon Kasasi tidak dapat menjalankan putusan perkara Nomor 277/Pdt.G/2007/PN Bks. *juncto* Nomor 171/PDT/2009/PT BDG. *juncto* Nomor 2405 K/Pdt/2010 *juncto* Nomor 137 PK/Pdt/2014 terkait dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 842/Sukahurip yang dinyatakan tidak berkekuatan hukum;
4. Menyatakan Pemohon Kasasi tidak dapat menjalankan putusan perkara Nomor 277/Pdt.G/2007/PN Bks. *juncto* Nomor 171/PDT/2009/PT BDG. *juncto* Nomor 2405 K/Pdt/2010 *juncto* Nomor 137 PK/Pdt/2014 terkait dengan tanggung renteng mengenai ganti rugi sampai dengan adanya fatwa Mahkamah Agung;
5. Menyatakan Pemohon Kasasi adalah kreditur yang beriktikad baik;
6. Menghukum Para Termohon Kasasi untuk patuh pada putusan ini;
7. Menghukum Para Termohon Kasasi untuk membayar lunas seluruh biaya yang timbul akibat perkara ini baik secara sendiri-sendiri maupun secara bersama-sama;

Atau apabila Majelis Hakim Mahkamah Agung Yang Terhormat berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Termohon Kasasi I telah mengajukan kontra memori kasasi tanggal 9 Juli 2020, sedangkan Termohon Kasasi II dan III tanggal 3 Agustus 2020 yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;

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

Bahwa alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah membaca dan meneliti memori kasasi dan kontra memori kasasi dari para pihak

Halaman 5 dari 7 hal. Put. Nomor 1435 K/Pdt/2021



dihubungkan dengan pertimbangan *judex facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi Bandung yang memperbaiki putusan Pengadilan Negeri Bekasi tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa pertimbangan hukum putusan *judex facti* (pengadilan Tinggi) yang memperbaiki putusan *judex facti* (Pengadilan Negeri) yang menyatakan Pembantah adalah pembantah yang tidak benar dan menolak bantahan Pembantah dapat dibenarkan, karena berdasarkan fakta-fakta dalam perkara *a quo*, *judex facti* telah memberikan pertimbangan yang cukup, dimana perlawanan Pelawan merupakan bentuk perlawanan pihak (*partij verzet*) karena Pelawan merupakan pihak (Tergugat XV) dalam perkara terdahulu atau perkara yang dilawan yang putusannya telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*), yang ternyata objek sengketa Sertifikat Hak Milik Nomor 842/Banjarsari atas nama H.A Zubair bin Abu Bakar yang diterbitkan pada tahun 1998 yang dilawan telah dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum dan sebaliknya berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 11/Banjarsari yang diterbitkan pada tahun 1972 atas nama H.M. Katong bin Naih, objek sengketa adalah milik Terlawan I, sebagaimana yang telah dipertimbangkan oleh *judex facti* tepat dan benar serta tidak bertentangan dengan hukum;

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 PT BANK NEGARA INDONESIA PERSERO Tbk. tersebut harus ditolak;

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

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

Halaman 6 dari 7 hal. Put. Nomor 1435 K/Pdt/2021



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: **PT BANK NEGARA INDONESIA PERSERO Tbk.** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Kamis tanggal 24 Juni 2021 oleh Dr. H. Hamdi, S.H., M.Hum., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Ibrahim, S.H., M.H., LL.M., dan Dr. Rahmi Mulyati, S.H., M.H., Hakim-hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Muhammad Firman Akbar, S.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-hakim Anggota:

ttd./

Dr. Ibrahim, S.H., M.H., LL.M.

ttd./

Dr. Rahmi Mulyati, S.H., M.H.

Ketua Majelis,

ttd./

Dr. H. Hamdi, S.H., M.Hum.

Panitera Pengganti,

ttd./

Muhammad Firman Akbar, S.H.

Biaya-biaya:

1. Meterai.....	Rp 10.000,00
2. Redaksi.....	Rp 10.000,00
3. Administrasi kasasi.....	<u>Rp480.000,00 +</u>
Jumlah	Rp500.000,00

Untuk Salinan

MAHKAMAH AGUNG R.I

a.n. PANITERA

PANITERA MUDA PERDATA

H. ANDI CAKRA ALAM, S.H., M.H.

NIP. 19621029 198612 1001

Halaman 7 dari 7 hal. Put. Nomor 1435 K/Pdt/2021

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)