



PUTUSAN

Nomor 2969K/Pdt/2015

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

M A H K A M A H A G U N G

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

SUWARTO, bertempat tinggal di Jalan Tangguh V/34 RT 09/02 Kelurahan Kepala Gading, Jakarta Utara, dalam hal ini memberi kuasa kepada Ery Monarfa, S.H., dan kawan-kawan, Para Advokat, beralamat di Gedung IS PLASA Lantai 5 Ruang 504, Jalan Pramuka Raya Kav. 150, Jakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 27 Mei 2015;

Pemohon Kasasi dahulu Terbantah/Terbanding;

L a w a n

1. NY. LEYLA SUNGKAR;

2. NIZAR SUNGKAR;

Keduanya bertempat tinggal di Jalan Jalan Pangdaran Nomor 8 MEDI II, Sentul City, Kabupaten Bogor, dalam hal ini memberi kuasa kepada Azis Ganda Sucipta, S.H., M.H., dan kawan-kawan, Para Advokat, beralamat di Jalan Bukit Permata Nomor 63, Bukit Golf Hijau, Sentul City, Bogor, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 14 Juni 2015;

Para Termohon Kasasi dahulu Para Pembantah/Para Pembanding;

D a n

1. KEPALA KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) BOGOR, berkedudukan di Jalan Veteran Nomor 45, Bogor Jawa Barat;

2. H.R. BACHTIAR SAKERA, dulubertempat tinggal di Kampung Lebak Pasar RT. 01/02, Desa Babakan Madang, Kecamatan Citeureup, Kabupaten Bogor sekarang tidak diketahui lagi alamat dan keberadaannya;

3. Hj. NURSI AH, dulubertempat tinggal di Kampung Lebak Pasar RT. 01/02 Desa Babakan Madang, Kecamatan Citeureup, Kabupaten Bogor, sekarang tidak diketahui lagi alamat dan keberadaannya;

Para Turut Termohon Kasasi dahulu Para Turut Terbantah/Para Turut Terbanding;

Halaman 1 dari 17 hal. Put. Nomor 2969 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Para Termohon Kasasidahulu sebagai Para Pembantah telah mengajukan bantahan terhadap sekarang Pemohon Kasasidan Para Turut Termohon Kasasidahulu sebagai Terbantah dan Para Turut Terbantah di muka persidangan Pengadilan Negeri Cibinong pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa Para Pembantah adalah pemilik sah 2 (dua) bidang tanah yang terletak di Kampung Lebak Pasar Rt 01/02, Desa Babakan Madang, Kecamatan Citeureup, Kabupaten Bogor, berdasarkan bukti kepemilikan Sertifikat Hak Milik Nomor 70/Babakan Madang atas nama Para Pembantah dan Sertifikat Hak Milik Nomor 71/Babakan Madang atas nama Para Pembantah selanjutnya dalam perkara *a quo* disebut sebagai objek sengketa;
2. Bahwa sehubungan dengan adanya Pengumuman Eksekusi Lelang ke-II pada Surat Kabar Harian Radar Bogor, tanggal 3 Januari 2014, Para Pembantah mengetahui bahwa ada rencana pelaksanaan lelang eksekusi terhadap objek sengketa tersebut di atas berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 08/Pen.Pdt/Pbt.L/2010/PN Cbn tanggal 20 Juli 2010 *juncto* Nomor 52/Pdt/Eks/1998/PN Bgr *juncto* Nomor 168/Pdt.G/1997/PN Bgr;
3. Bahwa Terbantah adalah sebagai pihak Pemohon lelang eksekusi atas objek sengketa dalam Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 08/Pen.Pdt/Pbt.L/2010/PN Cbn tanggal 20 Juli 2010 *juncto* Nomor 52/Pdt/Eks/1998/PN Bgr *juncto* Nomor 168/Pdt.G/1997/PN Bgr;
4. Bahwa Turut Terbantah I adalah sebagai pihak pelaksana lelang untuk melaksanakan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 08/Pen.Pdt/Pbt.L/2010/PN Cbn tanggal 20 Juli 2010 *juncto* Nomor 52/Pdt/Eks/1998/PN Bgr *juncto* Nomor 168/Pdt.G/1997/PN Bgr;
5. Bahwa Turut Terbantah II dan Turut Terbantah III adalah sebagai Termohon Lelang Eksekusi atas objek sebagaimana Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 08/Pen.Pdt/Pbt.L/2010/PN Cbn tanggal 20 Juli 2010 *juncto* Nomor 52/Pdt/Eks/1998/PN Bgr *juncto* Nomor 168/Pdt.G/1997/PN Bgr;
6. Bahwa oleh karena objek sengketa yang dimohonkan oleh Terbantah untuk dilakukan lelang eksekusi adalah milik Para Pembantah maka permohonan lelang eksekusi yang dimohonkan oleh Terbantah atas objek sengketa adalah cacat hukum;

Halaman 2 dari 17 hal. Put. Nomor 2969 K/Pdt/2015



7. Bahwa oleh karena objek lelang eksekusi sebagaimana tersebut dalam Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 08/Pen.Pdt/Pbt.L/2010/PN Cbn tanggal 20 Juli 2010 *juncto* Nomor 52/Pdt/Eks/1998/PN Bgr *juncto* Nomor 168/Pdt.G/1997/PN Bgr adalah milik Para Pembantah maka Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 08/Pen.Pdt/Pbt.L/2010/PN Cbn tanggal 20 Juli 2010 *juncto* Nomor 52/Pdt/Eks/1998/PN Bgr *juncto* Nomor 168/Pdt.G/1997/PN Bgr adalah cacat hukum oleh karenanya harus dibatalkan;
8. Bahwa oleh karena Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 08/Pen.Pdt/Pbt.L/2010/PN Cbn tanggal 20 Juli 2010 *juncto* Nomor 52/Pdt/Eks/1998/PN Bgr *juncto* Nomor 168/Pdt.G/1997/PN Bgr adalah cacat hukum oleh karenanya harus dibatalkan maka Turut Terbantah-I dapat diperintahkan oleh Ketua Pengadilan Negeri Cibinong untuk mencoret objek sengketa dari daftar lelang yang disediakan untuk itu;
9. Bahwa Turut Terbantah II dan Turut Terbantah III adalah sebagai Termohon Lelang Eksekusi atas objek sengketa sebagaimana Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 08/Pen.Pdt/Pbt.L/2010/PN Cbn tanggal 20 Juli 2010 *juncto* Nomor 52/Pdt/Eks/1998/PN Bgr *juncto* Nomor 168/Pdt.G/1997/PN Bgr oleh karenanya Turut Terbantah II dan Turut Terbantah III harus tunduk pada putusan dalam perkara *a quo*;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Para Pembantah mohon kepada Pengadilan Negeri Cibinong agar memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan bantahan Para Pembantah untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Para Pembantah adalah Para Pembantah yang benar;
3. Menyatakan bahwa Para Pembantah adalah pemilik sah atas objek sengketa;
4. Menyatakan Permohonan Lelang Eksekusi oleh Terbantah atas objek sengketa adalah cacat hukum.
5. Menyatakan batal Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 08/Pen.Pdt/Pbt.L/2010/PN Cbn tanggal 20 Juli 2010 *juncto* Nomor 52/Pdt/Eks/1998/PN Bgr *juncto* Nomor 168/Pdt.G/1997/PN Bgr.
6. Menyatakan Turut Terbantah II dan Turut Terbantah III untuk tunduk pada putusan dalam perkara *a quo*;
7. Memerintahkan Turut Terbantah I untuk mencoret objek sengketa dari daftar lelang yang disediakan untuk itu;
8. Membebaskan biaya perkara menurut hukum;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Atau, apabila Ketua Pengadilan Negeri Cibinong berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Cibinong telah memberikan putusan Nomor 38/Pdt/BTH/2014/PN Cbn., tanggal 22 Oktober 2014 yang amarnya sebagai berikut:

1. Menolak bantahan Para Pembantah untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Para Pembantah adalah Para Pembantah yang tidak benar;
3. Menghukum Para Pembantah untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp911.000,00 (sembilan ratus sebelas ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Para Pembantah putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Bandung dengan putusan Nomor 89/PDT/2015/PT BDG., tanggal 8 April 2015 yang amarnya sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari kuasa Para Pembanding semula Para Pembantah;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 38/Pdt.BTH/2014/PN CBN, tanggal 22 Oktober 2014 yang dimohonkan banding tersebut;

MENGADILI SENDIRI:

- Mengabulkan bantahan Para Pembanding semula Para Pembantah untuk sebagian;
- Menyatakan Para Pembanding semula Para Pembantah adalah Pembantah yang benar;
- Menyatakan Para Pembanding semula Para Pembantah adalah pemilik sah atas objek sengketa;
- Menyatakan permohonan lelang eksekusi atas objek sengketa oleh Terbanding semula Terbantah tidak berkekuatan hukum;
- Menyatakan demi hukum bahwa Penetapan tanggal 12 November 1998 Nomor 52/Pdt/Eks/1998/PN Bgr. *juncto* Nomor 168/Pdt./G/1997/PN Bgr. terhadap objek sengketa tidak dapat dilaksanakan (*non executabile*);
- Memerintahkan sita jaminan dan sita eksekusi berdasarkan Berita Acara tanggal 21 Oktober 1997 terhadap objek sengketa untuk diangkat;
- Menghukum Turut Terbantah I, II dan III untuk taat dan tunduk pada putusan ini;
- Menolak bantahan Para Pembanding semula Para Pembantah untuk selebihnya;

Halaman 4 dari 17 hal. Put. Nomor 2969 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Terbanding semula Terbantah untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang untuk tingkat banding sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Terbantah/Terbanding pada tanggal 25 Mei 2015 kemudian terhadapnya oleh Terbantah/Terbanding dengan perantaraan kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 27 Mei 2015 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 5 Juni 2015 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 89/Pdt/2015/PT Bdg., *juncto* Nomor 38/Pdt.Bth/2014/PN Cbn., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Cibinong, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 18 Juni 2015;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Terbantah/Terbanding tersebut telah diberitahukan kepada:

1. Pembantah I/Pembanding pada tanggal 30 Juli 2015;
2. Pembantah II/Pembanding pada tanggal 30 Juli 2015;
3. Turut Terbantah I/Turut Terbanding I pada tanggal 3 Juli 2015;
4. Turut Terbantah II/Turut Terbanding II pada tanggal 1 Juli 2015;
5. Turut Terbantah III/Turut Terbanding III pada tanggal 1 Juli 2015;

Kemudian Para Termohon Kasasi/Para Pembantah/Para Pembanding mengajukan Kontra Memori Kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong pada tanggal 11 Agustus 2015;

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/Terbantah/Terbanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Putusan *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi Bandung) bertentangan dengan asas kepastian hukum dan keadilan karena Putusan Pengadilan Negeri Bogor Nomor 168/Pdt./G/1997/PN Bgr. tanggal 22 Desember 1997 telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*in kracht van gewisjde*) sehingga tidak dapat dibatalkan dan harus dilaksanakan;
2. Bahwa Pemohon Kasasi/Terbanding/Terbantah sangat berkeberatan terhadap putusan *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi Bandung) yang menyatakan Penetapan tanggal 12 November 1998 Nomor 52/Pdt/Eks/1998/PN Bgr. *juncto*

Halaman 5 dari 17 hal. Put. Nomor 2969 K/Pdt/2015

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

Nomor 168/Pdt./G/1997/PN Bgr. terhadap objek sengketa tidak dapat dilaksanakan (*non executable*);

3. Dengan menyatakan Penetapan tanggal 12 November 1998 Nomor 52/Pdt/Eks/1998/PN Bgr. *juncto* Nomor 168/Pdt./G/1997/PN Bgr. terhadap objek sengketa tidak dapat dilaksanakan (*non executable*) adalah sama artinya bahwa *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi Bandung) membatalkan Penetapan tanggal 12 November 1998 Nomor 52/Pdt/Eks/1998/PN Bgr. *juncto* Nomor 168/Pdt./G/1997/PN Bgr. padahal jelas dan nyata bahwa penetapan *a quo* berdasarkan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*) adalah tidak dapat dibatalkan dengan alasan hukum apapun serta harus dilaksanakan (*executable*);
4. Bahwa akan tetapi, walaupun *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi Bandung) menyatakan tidak dapat dilaksanakan (*nonexecutable*) Penetapan tanggal 12 November 1998 Nomor 52/Pdt/Eks/1998/PN Bgr. *juncto* Nomor 168/Pdt./G/1997/PNBgr., secara hukum Penetapan Nomor 08/Pen.Pdt/Pbt.Eks.L/ 2010/PN Cbn. *juncto* Nomor 52/Pdt/Eks/1998/PN Bgr. *juncto* Nomor 168/Pdt/G/1997/PN Bgr tanggal 20 Juli 2010 yang memerintahkan melakukan pelelangan eksekusi tidak pernah dibatalkan secara hukum sehingga tetap sah dan masih berlaku oleh karena itu Pemohon Kasasi/Terbanding/Terbantah tetap berhak untuk mengajukan kembali permohonan lelang eksekusi atas objek sengketa *a quo* yang merupakan hak Pemohon Kasasi/Terbanding/Terbantah;
5. Bahwa selain bertentangan dengan asas kepastian hukum dan keadilan, putusan *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi Bandung) mengandung cacat formal dan materil sehingga harus batal demi hukum, karena tidak sesuai dengan fakta hukum dan bukti hukum yang ada, dimana dalam putusannya *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi Bandung) memerintahkan sita jaminan dan sita eksekusi berdasarkan Berita Acara tanggal 21 Oktober 1997 terhadap objek sengketa untuk diangkat;
6. Bahwa padahal berdasarkan fakta hukum dan bukti hukum yang telah diperiksa pada Pengadilan Negeri Cibinong, sita jaminan pada objek sengketa *a quo* tidak berdasarkan Berita Acara tanggal 21 Oktober 1997, akan tetapi dilaksanakan pada hari Rabu, tanggal 3 Desember 1997 dan berdasarkan surat penetapan Nomor 20/CB/Pdt/1997/PN Bgr. *juncto* Nomor 168/Pdt./G/1997/PN Bgr. tertanggal 24 November 1997 (berita acara sita jaminan terlampir);

Halaman 6 dari 17 hal. Put. Nomor 2969 K/Pdt/2015

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

7. Bahwa sedangkan sita eksekusi pada objeka *quo* juga tidak berdasarkan Berita Acara tanggal 21 Oktober 1997, akan tetapi dilakukan pada hari Kamis, tanggal 22 Oktober 1998 jam 11 WIB berdasarkan Berita Acara pada penetapan Nomor 52/Pdt/Eks/1998/PN Bgr. *juncto* Nomor 168/Pdt./G/1997/PN Bgr. tanggal 21 Oktober 1998 (berita acara sita eksekusi terlampir);
8. Bahwa selain tidak cermat dan keliru dalam menjatuhkan putusan, putusan *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi Bandung) mengandung cacat putusan *ultra petita* (menjatuhkan putusan lebih dari yang diminta Pemohon Banding/Pembantah) karena Pemohon Banding/Pembantah tidak pernah meminta *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi Bandung) untuk memutuskan penetapan tanggal 12 November 1998 Nomor 52/Pdt/Eks/1998/PN.Bgr. *juncto* Nomor 168/Pdt./1997/PN Bgr. tidak dapat dilaksanakan (*non executabile*) dan memohon agar sita jaminan dan sita eksekusi berdasarkan Berita Acara tanggal 21 Oktober 1997 terhadap objek sengketa untuk diangkatsehingga Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 89/PDT/2015/PT Bdg. T tertanggal 8 April 2015 harus dibatalkan;
9. Bahwa larangan terhadap putusan *ultra petita* diatur dalam Pasal 178 ayat (2) dan (3) Het Herzien Indonesisch Reglement (HIR) serta dalam Pasal 189 ayat (2) dan (3) RBg yang melarang seorang hakim memutus melebihi apa yang dituntut (petitum). Putusan yang sifatnya *ultra petita* dianggap sebagai tindakan yang melampaui kewenangan lantaran hakim memutus tidak sesuai dengan apa yang dimohon (petitum). Terhadap putusan yang dianggap melampaui batas kewenangan, Mahkamah Agung berhak dalam tingkat kasasi berhak membatalkan putusan atau penetapan pengadilan-pengadilan dari semua lingkungan peradilan karena tidak berwenang atau melampaui batas wewenang (vide: Pasal 30 ayat (1) Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004);
10. Bahwa Termohon Kasasi/Pemohon Banding/Pembantah tidak pernah menguasai objek sengketa dimaksud karena objek sengketa dimaksud setelah sita jaminan dan sita eksekusi dilaksanakan dibiarkan terlantar, karena setelah 2 (dua) kali diajukan eksekusi lelang oleh Pemohon Kasasi tidak pernah ada pembeli lelang. bahkan setelah bantahan Termohon Kasasi/Pemohon Banding/Pembantah ditolak oleh Pengadilan Negeri Cibinong, Pemohon Kasasi memasang papan pengumuman yang isinya melarang objek sengketa untuk dipindahtangankan dan/atau dijual tetapi larangan pengumuman itu dicabut oleh pihak yang tidak bertanggung jawab (bukti foto terlampir);

Halaman 7 dari 17 hal. Put. Nomor 2969 K/Pdt/2015

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 berdasarkan fakta hukum dan bukti hukum yang telah diperiksa pada Pengadilan Tingkat Pertama (Pengadilan Negeri Cibinong), dalam Surat Keterangan Kepala Desa Babakan Madang tertanggal 3 September 1998, menerangkan bahwa Tergugat/Termohon Eksekusi sekarang Termohon Kasasi II/Turut Terbanding II/Turut Terbantah II dan Termohon Kasasi III/Turut Terbanding III/Turut Terbantah III (H. Bactiar Sakera dan Hj. Nursiah), adalah pemilik tanah berikut bangunan permanen berupa rumah di atasnya yang terletak di Kampung Lebak Pasar RT 01 RW 02, Desa Babakan Madang, Kecamatan Citeureup, Kabupaten Bogor, untuk bukti kepemilikan yang sah tentang status tanah dan bangunan tersebut di atas agar pihak-pihak yang berkepentingan konsultasi ke kantor Pertanahan Kabupaten Bogor;
12. Bahwa berdasarkan fakta hukum dan bukti hukum yang telah diperiksa pada Pengadilan Tingkat Pertama (Pengadilan Negeri Cibinong), kantor Pertanahan Kabupaten Bogor dalam keterangannya tertanggal 3-9-1999 yang ditujukan kepada Ketua Pengadilan Negeri Bogor menerangkan bahwa kantor pertanahan Kabupaten Bogor tidak dapat menerbitkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah yang belum terdaftar di Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor, dimana berarti tanah milik Tergugat/Termohon Eksekusi sekarang Turut Termohon Kasasi III/Turut Terbanding III/Terbantah III, yang terletak di Kampung Lebak Pasar RT 01 RW 02, Desa Babakan Madang, Kecamatan Citeureup, Kabupaten Bogor seluas + 4.950 m² tercatat dalam girik C Nomor 118/951 Persil Nomor 35 D.III. belum bersertifikat;
13. Bahwa berdasarkan fakta hukum dan bukti hukum yang telah diperiksa pada Pengadilan Tingkat Pertama (Pengadilan Negeri Cibinong), Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) dari Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat tertanggal 8 Januari 2014 menyebutkan bahwa sebidang tanah berikut bangunannya yang terletak di Kampung Lebak Pasar RT 01 RW 02, Desa Babakan Madang, Kecamatan Citeureup, Kabupaten Bogor seluas + 4.950 m² tercatat dalam Girik C Nomor 118/951 Persil Nomor 35 D.III belum terdaftar pada Kantor Pertanahan Bogor sehingga Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor menyatakan agar menghubungi Pemerintahan Desa setempat untuk permohonan keterangan tanah tersebut;
14. Bahwa berdasarkan fakta hukum dan bukti hukum yang telah diperiksa pada Pengadilan Tingkat Pertama (Pengadilan Negeri Cibinong), Surat Keterangan dari Kepala Desa Babakan Madang tertanggal 9 Januari 2014, menyatakan bahwa Para Termohon Eksekusi sekarang Termohon Kasasi



II/Termohon Banding II dan Termohon Kasasi III/Termohon Banding III/Turut Terbantah III (H.Bachtiar Sakera dan Hj Nursiah) adalah benar memiliki sebidang tanah berikut bangunannya yang terletak di Kampung Lebak Pasar RT 01 RW 02, Desa babakan Madang, Kecamatan Citeureup, Kabupaten Bogor seluas + 4.950 m² tercatat dalam girik C Nomor 118/951 Persil Nomor 35 D.I 11;

15. Bahwa oleh sebab itu, *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi Bandung) dalam putusannya tidak mempertimbangkan sama sekali fakta-fakta hukum, bukti-bukti hukum, dalil-dalil hukum dan pertimbangan hukum Pemohon Kasasi/Terbanding/Terbantah bahkan sama sekali tidak mempertimbangkan putusan Pengadilan Negeri Cibinong yang memberikan dalil-dalil hukum sebagai dasar pertimbangan hukum dimaksud dengan mempertimbangkan fakta-fakta dan bukti-bukti hukum yang ada secara keseluruhan serta telah diperiksa dalam persidangan;
16. Bahwa berdasarkan surat keterangan Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Nomor 585/50-600/11/2014, tertanggal 12 Februari 2014 sebagaimana dikemukakan di atas, maka jelas bahwa pada Sertifikat Hak Milik Nomor 70 dan 71/Babakan Madang atas nama Termohon Kasasi/ Pembanding/Pembantah Ny. Leyla Sungkar&Nizar Sungkar yang berasal dari Tanah Milik Adat Letter C Girik Nomor 118/951 Persil 35.D.III, telah diletakkan Sita Eksekusi berdasarkan surat penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bogor Nomor 52/Pdt/Eks/1998/PN Bgr. *juncto* Nomor 168/Pdt/Eks/1997/PN Bgr tertanggal 21 Oktober 1998;
17. Bahwa berdasarkan ketentuan hukum diatur dalam Pasal 199 HIR/214 RBg., bahwa barang yang telah disita oleh pengadilan tidak boleh diperjualbelikan sehingga perbuatan Termohon Eksekusi Hj.Nursiah sekarang Turut Termohon Kasasi III/Turut Terbanding III/Turut Terbantah III melakukan pemindahan hak atas barang yang telah diletakkan sita eksekusi yakni Sertifikat Hak Milik Nomor 70 dan 71/Babakan Madang kepada Sdr. Arnold Gultom (alm) pada tanggal 11-6-2003 adalah tidak sah dan melawan hukum, apalagi pada saat itu Hj.Nursiah, Termohon Eksekusi sekarang Turut Termohon Kasasi III/Turut Terbanding III/Terbantah III dan merupakan DPO (Daftar Pencarian Orang) Kepolisian sektor (Polsek) Citeureup berdasarkan Surat Perintah Penangkapan Nomor Pol:A.5/21/VII/1997 yang dikeluarkan pada tanggal 23 Juli 1997 bahkan hingga saat ini Termohon Eksekusi sekarang Turut Termohon Kasasi III/Turut Terbanding III/Turut Terbantah III tidak diketahui keberadaannya;



18. Bahwa Para Termohon Kasasi/Para Pembanding/Para Pembantah baru memperoleh hak atas tanah pada tanggal 23-3-2012, kurang lebih 14 (empat belas) tahun setelah pada objek yang sama telah diletakkan sita eksekusi oleh Pengadilan Negeri Bogor berdasarkan surat penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bogor Nomor 52/Pdt/Eks/1998/PN Bgr. *juncto* Nomor 168/Pdt/Eks/1997/PN Bgr tanggal 21 Oktober 1998;
19. Bahwa berdasarkan uraian di atas, Termohon Kasasi/Pembanding/Para Pembantah - atas ketidaktahuannya - telah memperoleh hak atas Sertifikat Hak Milik Nomor 70 dan 71/Babakan Madang secara tidak sah dan melawan hukum serta melawan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap;
20. Bahwa pada dasarnya, putusan pengadilan Nomor 168/Pdt/Eks/1997/PN Bgr yang telah berkekuatan hukum tetap hanya mengikat para pihak yang berperkara, yakni Penggugat sekarang Pemohon Kasasi/Terbanding/Terbantah dengan H. Bachtiar Sakera, Tergugat sekarang Turut termohon Kasasi II/Turut Terbanding II/Turut Terbantah II dan Turut Terbanding III dahulu Turut Terbantah III sehingga tidak mengikat pihak ke 3 (tiga) yakni Para Termohon Kasasi/Pembanding/Para Pembantah;
21. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 195 ayat (60) HIR, bantahan terhadap sita eksekusi harus diajukan sebelum eksekusi dijalankan. Ketika bantahan diajukan pada saat eksekusi sudah dijalankan, maka bantahan tidak ada relevansinya (vide Putusan MARI tanggal 31 Agustus 1977 Nomor 697 K/Sip/1974);
22. Bahwa sita jaminan diatur dalam Pasal 199 HIR/214 RBg. Dimana dalam pasal tersebut memberikan jaminan bahwa barang yang telah disita tidak boleh diperjualbelikan, hal mana sesuai dengan Putusan Mahkamah Agung tanggal. 3-12-1973 Nomor 882 K/Sip/1973 yang berbunyi "Jual beli rumah yang di atasnya telah dilakukan penyitaan jaminan adalah tidak sah.";
23. Bahwa yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 31-8-1977 Nomor 697 K/Sip/1974 menyatakan bahwa keberatan mengenai pelelangan seharusnya diajukan sebagai perlawanan terhadap eksekusi, sebelum pelelangan dilaksanakan", karena pada dasarnya, Putusan Pengadilan Nomor 168/Pdt/Eks/1997/PN Bgr. yang telah berkekuatan hukum tetap hanya mengikat para pihak yang berperkara, yakni Pemohon Kasasi/Terbanding/Terbantah dengan Tergugat H.R. BahtiarSakera sekarang Turut Termohon Kasasi II/Turut Terbanding II/Turut Terbantah II dan Hj.Nursiah sekarang Turut



Termohon Kasasi III/Turut Terbanding III/Turut Terbantah III dan tidak mengikat pihak ke 3 (tiga) dalam hal ini Para Termohon Kasasi/Para Pembanding/Para Pembantah;

24. Bahwa oleh sebab itu, yang berhak untuk mengajukan bantahan/perlawanan terhadap pelaksanaan eksekusi sebelum pelelangan dilaksanakan adalah Para Tergugat dalam perkara Nomor 168/Pdt/Eks/1997/PN Bgr. yakni H.R. BahtiarSakera sekarang Turut Termohon Kasasi II/Turut Terbanding II/Turut Terbantah II dan Hj.Nursiah sekarang Turut Termohon Kasasi II/Turut Terbanding II/Turut Terbantah II selaku pemilik barang yang telah di sita pengadilan yakni tanah milik adat Letter C Girik Nomor 118/951 Persil 35.D.III yang kemudian dikonversi menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 70 dan 71/Babakan Madang. Akan tetapi, H.R. BahtiarSakera sekarang Turut Termohon Kasasi II/Turut Terbanding II/Turut Terbantah II dan Hj.Nursiah sekarang Turut Termohon Kasasi III/Turut Terbanding III/Turut Terbantah III tidak pernah mengajukan bantahan/perlawanan terhadap pelaksanaan sita eksekusi hingga saat pelelangan dilaksanakan bahkan Turut Termohon Kasasi II/Turut Terbanding II/Turut Terbantah II dan Turut Termohon Kasasi III/Turut Terbanding III/Turut Terbantah III hingga saat ini tidak diketahui keberadaannya;

25. Bahwa dalam keterangannya Nomor 585/50-600/11/2014, tertanggal 12 Februari 2014, Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bogor menyatakan bahwa:

25.1. Sertifikat Hak Milik Nomor 70/Babakan Madang luas 2500 m² berasal dari konversi bekas tanah milik adat letter C Nomor 118/951 seb. Persil Nomor 35/D.III beralih ke atas nama Nursiah dahulu Tergugat/Termohon Eksekusi sekarang Turut Terbantah III, berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 1-9-1992 Nomor 592.2/932/CIT/XI/1992 yang dibuat oleh dan dihadapan Drs. EmanSulaeman, Camat selaku PPAT Wilayah Kecamatan Citeureup, Kabupaten Bogor;

25.2. Pada tanggal 11-6-2003 sertifikat tersebut beralih ke atas nama Arnold Gultom berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 23-5-2003 Nomor 18/2003 yang dibuat oleh dan dihadapan Mundji Salim, S.H., PPAT wilayah Bogor;

25.2. Kemudian pada tanggal 23-03-2012 beralih ke atas nama Ivan Doli karena waris berdasarkan Surat Keterangan Waris tanggal 15-10-2008 yang diketahui oleh Lurah Pluit Nomor 3711.755 tanggal 23-10-



2008 dan disahkan oleh Camat Penjaringan Nomor 61/1.755/tanggal 27-10-2008;

25.3. Selanjutnya pada tanggal yang sama yakni tanggal 23-3-2012, sertifikat Hak Milik Nomor 70/Babakan Madang beralih ke atas nama Para Terbantah yakni Ny. Leyla Sungkar&Nizar Sungkarberdasarkan Akta Jual Beli Nomor 25/2012 yang dibuat oleh dan dihadapan Richard Suwondo, S.H. selaku PPAT wilayah Kabupaten Bogor;

26. Bahwa selanjutnya dalam keterangannya Nomor 585/50-600/11/2014, tertanggal 12 Februari 2014, Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bogor menyatakan bahwa:

26.1. Sertifikat Hak Milik Nomor 71/Babakan Madang luas 2110 m² berasal dari konversi bekas tanah milik adat letter C Nomor 118/951 seb. Persil Nomor 35/D.III beralih ke atas nama Nursiah dahulu Tergugat/Termohon Eksekusi sekarang Turut Termohon Kasasi/Turut Terbanding III/Turut Terbantah III, berdasarkan akta jual beli tanggal 17-11-1992 Nomor 592.2/448/CIT/XI/1992 yang dibuat dihadapan Drs. EmanSulaeman, Camat selaku PPAT wilayah KecamatanCiteureup, Kabupaten Bogor;

26.2. Pada tanggal 11-6-2003 sertifikat tersebut beralih ke atas nama Arnold Gultomberdasarkan Akta Jual Beli tanggal 23-5-2003 Nomor 17/2003 yang dibuat oleh dan dihadapan Mundji Salim, S.H., PPAT wilayah Bogor;

26.3. Kemudian pada tanggal 23-03-2012 sertifikat tersebut beralih ke atas nama Ivan Doli karena waris berdasarkan Surat Keterangan Waris tanggal 15-10-2008 yang diketahui oleh Lurah Pluit Nomor 3711.755 tanggal 23-10-2008 dan disahkan oleh Camat Penjaringan Nomor 61/1.755/tanggal 27-10-2008;

27. Selanjutnya pada tanggal yang sama yakni tanggal 23-3-2012, sertifikat Hak Milik Nomor 71/Babakan Madang beralih ke atas nama Para Termohon Kasasi/Para Pembanding/Pembantah yakni Ny. Leyla Sungkar&Nizar Sungkarberdasarkan Akta Jual Beli Nomor 26/2012 yang dibuat oleh dandihadapan Richard Suwondo, S.H. selaku PPAT wilayah Kabupaten Bogor;

28. Bahwa sehubungan dengan Surat Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor tanggal 8 Januari 2014 Nomor 65/Ket-300.7/1/2014 yang ditujukan kepada Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang pada prinsipnya menerangkan bahwa Girik Letter C Nomor 118/951 Persil35.D.III belum



terdaftar di Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor, dikarenakan surat permohonannya tidak dicantumkan nomor haknya;

29. Bahwa selanjutnya, Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor menerangkan bahwa berdasarkan data administratif di Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor, Sertifikat Hak Milik Nomor 70 dan 71/Babakan Madang atas nama Ny. Leyla Sungkar&Nizar Sungkartersebut berasal dari Tanah Milik Adat Letter C Girik Nomor 118/951 Persil 35.D.III;

30. Bahwa berdasarkan surat keterangan Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Nomor 585/50-600/11/2014, tertanggal 12 Februari 2014 sebagaimana dikemukakan di atas, maka jelas bahwa pada Sertifikat Hak Milik Nomor 70 dan 71/Babakan Madang atas nama Termohon Kasasi/Pembanding/Pembantah Ny. Leyla Sungkar&Nizar Sungkar yang berasal dari Tanah Milik Adat Letter C Girik Nomor 118/951 Persil 35.D.III, telah diletakkan Sita Eksekusi berdasarkan surat penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bogor Nomor 52/Pdt/Eks/1998/PN Bgr. *juncto* Nomor 168/Pdt/Eks/1997/PN Bgr. tertanggal 21 Oktober1998;

31. Bahwa *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi Bandung) telah keliru menafsirkan Yurisprudensi Mahkamah Agung tanggal 15-4-1976 Nomor 1237 K/Sip/1973, yang menyatakan: "Jual beli yang dilakukan menurut syarat-syarat undang-undang, dianggap jual beli itu telah dilakukan dengan iktikad baik, dan sebagai pembeli dengan iktikad baik harus mendapat perlindungan hukum"; Pasal 1457 Kitab Undang Undang Hukum Perdata merumuskan jual beli sebagai "Suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah diperjanjikan". Dari rumusan tersebut diketahui bahwa jual beli melahirkan kewajiban secara bertimbal balik kepada para pihak yang membuat perjanjian (jual beli tersebut);

Bahwa iktikad baik mempunyai kewajiban untuk memberitahukan atau menjelaskan dan meneliti fakta hukum bagi para pihak yang berkaitan dengan jual beli tersebut. Para pihak memiliki kewajiban iktikad baik, yakni kewajiban untuk meneliti (*onderzoekplicht*) dan kewajiban untuk memberitahukan dan menjelaskan (*medeleelingsplicht*). Dalam kasus ini, maka pembeli yakni Para Termohon Kasasi/Pembanding/Pembantah wajib meneliti berkaitan dengan objek yang diperjanjikan. Di sisi lain, penjual yakni Sdr. Ivan Doli memiliki kewajiban untuk menjelaskan semua informasi yang dia ketahui kepada pembeli dalam hal ini Para Pembantah;



32. Bahwa berkenaan dengan kesepakatan jual beli antara Para Termohon Kasasi/Pembanding/Para Pembantah dengan Sdr. Ivan Doli yang terjadi adalah cacat kehendak atau cacat kesepakatan karena mengandung kekhilafan di mana kedua belah pihak telah keliru tentang apa yang diperjanjikan, dimana hal ini dapat dikategorikan sebagai penipuan jika salah satu pihak secara aktif mempengaruhi pihak lain sehingga pihak lain menyerahkan sesuatu atau melepaskan sesuatu;

Bahwa dalam hal barang yang dijual kepada pembeli dari penjual bukanlah barang miliknya sendiri tanpa ada perjanjian dengan pihak pemilik sesungguhnya dan mengaku sebagai pemilik sehingga patut diduga ada kekhilafan atau kesesatan. Jika penjual mengaku barang tersebut merupakan milik penjual yang kemudian menjualnya pada pihak pembeli dengan paksaan maka terjadi penipuan. Kesesatan atau kekhilafan merupakan penyebab cacat kehendak yang terdapat dalam ketentuan KUHPerdara Pasal 1321 dan KUHPerdara Pasal 1449 yang berbunyi sebagai berikut:

Pasal 1321 KUHPerdara:

“Tiada kesepakatan yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan, atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan”;

Pasal 1449 KUHPerdara:

“Perikatan yang dibuat dengan paksaan, kekhilafan atau penipuan, menerbitkan suatu tuntutan untuk membatalkannya”;

33. Bahwa berdasarkan dalil-dalil hukum yang telah dikemukakan diatas, jelas dan nyata *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi Bandung) dalam putusannya tidak mempertimbangkan sama sekali fakta-fakta hukum, bukti-bukti hukum, dalil-dalil hukum dan pertimbangan hukum Pemohon Kasasi/Terbanding/Terbantah bahkan sama sekali tidak mempertimbangkan putusan Pengadilan Negeri Cibinong yang memberikan dalil-dalil hukum sebagai dasar pertimbangan hukum dimaksud dengan mempertimbangkan fakta-fakta dan bukti-bukti hukum yang ada secara keseluruhan serta telah diperiksa dalam persidangan tingkat pertama sehingga Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 89/PDT/2015/PT BDG tertanggal 8 April 2015 harus dibatalkan;

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



Bahwa alasan tersebut dapat dibenarkan oleh karena *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Bandung telah salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Para Pembantah tidak memenuhi kriteria sebagai pembeli beriktikad baik, karena telah membeli tanah yang dikenai sita berdasarkan penetapan Pengadilan;
- Para Pembantah merupakan pembeli yang tidak berhati-hati dan tidak teliti sehingga tidak berhak memperoleh perlindungan hukum;
- Terhadap objek sengketa telah disita eksekusi oleh pengadilan, berdasarkan Berita Acara Penyitaan Eksekusi tanggal 22 Oktober 1998 sehingga pengalihan hak atas objek sengketa setelah tanggal tersebut di atas merupakan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, Mahkamah Agung berpendapat bahwa terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi SUWARTO dan membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 89/Pdt/2015/PT Bdg., tanggal 8 April 2015 yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 38/Pdt/BTH/2014/PN Cbn., tanggal 22 Oktober 2014 serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan di bawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Para Termohon Kasasi/Para Pembantah berada di pihak yang kalah, maka dihukum untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan;

Memperhatikan 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:

- Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **SUWARTO** tersebut;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Bandung 89/Pdt/2015/PT Bdg., tanggal 8 April 2015 yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 38/Pdt/BTH/2014/PN Cbn., tanggal 22 Oktober 2014;

MENGADILI SENDIRI:

1. Menolak bantahan Para Pembantah untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Para Pembantah adalah Para Pembantah yang tidak benar;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Rabu, tanggal 23 Maret 2016, oleh Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H., LL.M., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H., dan I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung, masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri oleh Para Hakim Anggota tersebut dan Rita Elsy, S.H., M.H., Panitera Pengganti tanpa dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota: Ketua Majelis,

ttd./

ttd./

Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H.

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

ttd./

I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

ttd./

Rita Elsy, S.H., M.H.

Biaya Kasasi:

1. Meterai.....	Rp6.000,00
2. Redaksi.....	Rp5.000,00
3. Administrasi Kasasi ...	Rp489.000,00
Jumlah.....	Rp500.000,00

**UNTUK SALINAN
MAHKAMAH AGUNG RI.**

a.n Panitera
Panitera Muda Perdata,

Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, SH., MH.

Halaman 16 dari 17 hal. Put. Nomor 2969 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

NIP. 19610313 198803 1 003