



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id Nomor 1225 K/Pdt/2017

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

## MAHKAMAH AGUNG

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

**PT MODERNLAND REALTY Tbk**, berkedudukan di Hall Ruko Blok R Jalan Hartono Raya, Perumahan Kota Modern, Tangerang, diwakili oleh William Honoris selaku Direktur Utama, dalam hal ini memberi kuasa kepada Arman Hanis, S.H. dan kawan-kawan, Para Advokat berkantor pada Kantor Hukum Hanis & Hanis di Gedung Sarinah Lt. 11, Jalan M.H. Thamrin Nomor 11, Jakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus, tanggal 24 Juni 2014;

Pemohon Kasasi dahulu Terbantah I/Pembanding;

L a w a n:

1. **NY. LILY LUKMAN**, bertempat tinggal di Jalan Gang Lamceng Nomor 9 B, RT 009 RW 001, Kelurahan Tambora, Kecamatan Tambora, Jakarta Barat, dalam hal ini memberi kuasa kepada Drs. Rudy Gunawan, S.H. dan kawan-kawan, Para Advokat, berkantor pada Kantor Pengacara Rudy Gunawan & Partner di Ruko Mega Grosir Cempaka Mas Blok M1/11, Jalan Letjend Suprpto, Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus 12 Februari 2016;
2. **RIFAH NASUTION, S.H.**, Notaris berkantor di Grand Wisata Market Place PR 5/021, Tambun Selatan, Bekasi;
3. **PT HASANAH DAMAI PUTRA**, berkedudukan di Komplek Sentra Niaga Boulevard Hijau. Kavling 33-35, Medan Satria, Bekasi;

Para Termohon Kasasi dahulu Pembantah, Terbantah II, III/Terbanding, Turut Terbandoing I, II;

Dan

**KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL c.q. KEPALA**

**KANTOR PERTANAHAN**, berkedudukan di Komplek Lippo

Cikarang, Jalan Daha Blok B4, Kabupaten Bekasi, Propinsi Jawa Barat;

Turut Termohon Kasasi dahulu Turut Terbantah/Turut Terbanding III;

Mahkamah Agung tersebut;

Halaman 1 dari 16 hal. Put. Nomor 1225 K/Pdt/2017



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Termohon Kasasi I dahulu Pembantah/Terbanding telah menggugat sekarang Pemohon Kasasi, Termohon Kasasi II, III dan Turut Termohon Kasasi dahulu Terbantah I/Pembanding, Terbantah II, III/Turut Terbanding I, II dan Turut Terbantah/Turut Terbanding III di muka persidangan Pengadilan Negeri Bekasi pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa pada tanggal 16 April 2013, sesuai Berita Acara Sita Jaminan Nomor 03/CB/2013/145/Pdt.G/2012/PN. BKS., tanggal 16 April 2013, Sdr. Dasiran, Jurusita pada Pengadilan Negeri Bekasi, telah meletakkan sita jaminan terhadap tanah yang terletak di RT 001 RW 008, Desa Pusaka Rakyat, Kecamatan Tarumajaya, Kabupaten Bekasi, yang seluruhnya berjumlah seluas 31.551 m<sup>2</sup> sesuai Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 3337/Pusaka Rakyat, dengan batas-batas sebagai berikut:  
Utara : Dahulu tanah pecahan sekarang tanah/bangunan PT. Hasana Damai Putra  
Timur : Dahulu tanah pecahan sekarang tanah/bangunan PT. Hasana Damai Putra  
Selatan : Dahulu tanah pecahan sekarang tanah/bangunan PT. Hasana Damai Putra  
Barat : Dahulu tanah pecahan sekarang tanah/bangunan PT. Hasana Damai Putra  
Setempat dikenal dengan bangunan Ruko Pasar Modern Harapan indah.
2. Bahwa sita jaminan tersebut didasarkan pada Penetapan Nomor 03/CB/2013/145/Pdt.G/2012/PN.BKS., tanggal 05 April 2013, dalam perkara Nomor 145/Pdt.G/2012/PN.BKS., antara Terbantah I melawan Terbantah III;
3. Bahwa Pembantah telah membeli tanah berikut bangunan rumah tinggal yang terletak di Jalan Blok U1 Nomor 20, Kelurahan Pusaka Rakyat, Kecamatan Taruma Jaya, Kabupaten Bekasi, seluas 276 m<sup>2</sup>, sesuai Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 3924/Pusakarakyat, dari Terbantah III, melalui prosedur yang sah, normal dan telah membayar lunas seluruh transaksi jual beli yang ada serta dengan terlebih dahulu memeriksa kebenaran surat-surat kepemilikan baik pada instansi setempat maupun pada Kantor Pertanahan Bekasi, termasuk ke pihak Notaris dalam hal ini Terbantah II (Rif'ah Nasution, SH., Notaris di Bekasi), sesuai Akta Jual Beli No.91/2011 tanggal 22 Februari 2011;

Halaman 2 dari 16 hal. Put. Nomor 1225 K/Pdt/2017

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Damai Putra. Atau dengan kata lain, sertifikat Pembantah merupakan bagian dari pecahan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 3337/Pusakarakyat tersebut;

5. Bahwa peralihan dan Akta Jual Beli antara Pembantah dengan Terbantah III sudah dilakukan sesuai proses dan prosedur yang baik, benar dan sah, bahkan dilakukan di hadapan notaris dan PPAT yang berwenang yakni Terbantah II. Apalagi transaksi jual beli tersebut dilakukan sebelum adanya sita jaminan tersebut;

Adapun peralihan dan Akta Jual Beli sebagaimana tersebut telah sesuai dengan ketentuan Pasal 37 ayat (1) dan (2) PP No mor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Undang Undang Pokok Agraria No mor 5 Tahun 1960;

Oleh karenanya, Terbantah III saat ini hanyalah selaku mantan pemilik atas bidang tanah berikut bangunan rumah tinggal yang terletak di atasnya tersebut dan Pembantah adalah pembeli dan pemilik yang sah atas bangunan rumah dan ruko yang berdiri di atas tanah yang diletakkan sita jaminan;

Bahwa Akta Jual Beli Nomor 91/2011 tanggal 22 Februari 2011 yang dibuat dihadapan Rif'ah Nasution, S.H., Notaris di Bekasi/Terbantah II adalah merupakan bukti otentik yang kuat, sah dan sudah sesuai dengan ketentuan Pasal 1338 KUHPerdota yang menyebutkan bahwa:

“ semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi yang membuatnya”;

6. Bahwa sesuai faktanya Pembantah adalah pembantah dan pembeli yang beritikad baik dan oleh karenanya haruslah diberi perlindungan hukum oleh Pengadilan;
7. Menurut ketentuan Pasal 1963 jo Pasal 1965 KUHPerdota, bahwa pembeli yang beritikad baik dan jujur perlu mendapat perlindungan hukum, sedangkan yang tidak jujur harus dihukum memberi ganti rugi; Hal ini pun telah sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. (MARI), antara lain:
  - a. Yurisprudensi MARI No.932 K/Sip/1973 tanggal 12 November 1975, menyatakan bahwa jual beli yang dilakukan dihadapan PPAT sesuai dengan ketentuan Pasal 19 Peraturan Pemerintah No.10/1961 melahirkan kewajiban untuk memberikan perlindungan hukum kepada pihak pembelinya, terlepas apakah penjualnya berhak untuk melakukan penjualan tanah yang bersangkutan;

Halaman 3 dari 16 hal. Put. Nomor 1225 K/Pdt/2017

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

B. Bahwa jual beli sah apabila memenuhi syarat-syarat dalam KUHPerdara atau Hukum Adat i.c. jual beli dilakukan menurut Hukum Adat, secara riil dan spontan serta diketahui oleh Kepala Kampung;

c. Yurisprudensi MARI No.1230 K/Sip11980 tanggal 29 Maret 1982, "Pembeli yang beritikad baik harus mendapat perlindungan hukum";

8. Bahwa atas dasar bukti, fakta serta alas hak sebagaimana diuraikan di atas, jelas dan terbukti bahwa sita jaminan yang diletakkan di atas tanah yang terletak di RT 001 RW 008, Desa Pusaka Rakyat, Kecamatan Tarumajaya, Kabupaten Bekasi, yang seluruhnya berjumlah seluas 31.551 m<sup>2</sup>, sesuai Sertifikat Hak Guna Bangunan No.3337/Pusaka Rakyat, adalah tidak tepat dan tidak benar, karena sebagian besar dan tanah tersebut sudah dijual/dialihkan ke pihak lain/konsumen dalam hal ini adalah Pembantah sesuai Akta Jual Beli No.91/2011 tanggal 22 Pebruari 2011 serta Terbantah III saat ini bukan lagi sebagai pemilik melainkan mantan pemilik;
- Dengan demikian, sita jaminan sesuai Penetapan No.03/CB/2013/145/Pdt.G/2012/PN. BKS., tanggal 05 April 2013 dan Berita Acara Sita Jaminan No.03/CB12013/145/Pdt.G/2012/PN. BKS., tanggal 16 April 2013 tersebut haruslah segera diangkat dan dibatalkan karena cacat hukum serta dicatatkan ke dalam buku yang tersedia di Kepala Badan Pertanahan Nasional c .q. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi Provinsi Jawa Barat /Turut Terbantah;
9. Bahwa oleh karena Pembantah memiliki bukti-bukti otentik, maka hendaknya gugatan bantahan ini dikabulkan pula secara *uitvoerbaar bij voorraad*;

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

1. Mengabulkan seluruh bantahan Pembantah;
2. Menyatakan bahwa Pembantah adalah pembantah yang baik dan benar;
3. Menyatakan sita jaminan yang diletakkan oleh jurusita Pengadilan Negeri Bekasi, Sdr. Dasiran atas tanah yang terletak di RT 001 RW 008, Desa Pusaka Rakyat, Kecamatan Tarumajaya, Kabupaten Bekasi, yang seluruhnya berjumlah seluas 31.551 m<sup>2</sup> sesuai Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 3337/Pusaka Rakyat, dengan batas-batas sebagai berikut:  
Utara : Dahulu tanah pecahan sekarang tanah/bangunan PT. Hasana Damai Putra

Halaman 4 dari 16 hal. Put. Nomor 1225 K/Pdt/2017

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Selatan : Dahulu tanah pecahan sekarang tanah/bangunan PT.  
Hasana Damai Putra

Barat : Dahulu tanah pecahan sekarang tanah/bangunan PT.  
Hasana Damai Putra

Setempat dikenal dengan bangunan Ruko Pasar Modern Harapan Indah, adalah tidak sah dan cacat hukum oleh karenanya harus segera diangkat;

4. Memerintahkan kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional cq. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi Provinsi Jawa Barat/Turut Terbantah untuk mencatat pengangkatan sita jaminan *a quo* pada buku yang tersedia;
5. Menyatakan Akta Jual Beli No.91/2011 tanggal 22 Februari 2011 yang dibuat dihadapan Rif'ah Nasution, SH., Notaris di Bekasi/Terbantah II adalah sah, berharga dan mengikat para pihak;
6. Menyatakan jual beli antara Pembantah dengan Terbantah III telah sempurna dan sah, oleh karenanya Pembantah adalah pemilik yang sah sesuai Sertifikat Hak Guna Bangunan No.3924/Pusakarakyat, atas nama Pembantah;
7. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada upaya *verzet*, Banding, Kasasi ataupun upaya hukum lainnya dari Para Terbantah (*uitvoerbaar bij voorraad*);
8. Menghukum kepada Para Terbantah I dan III untuk mematuhi dan melaksanakan putusan dalam perkara ini;
9. Menghukum Terbantah-I untuk membayar biaya perkara.

Atau apabila Pengadilan berpendapat lain mohon putusan yang adil dan baik (*Ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Terbantah I dan Turut Terbantah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi Terbantah I

Bantahan Pembantah Prematur

Bahwa bantahan Pembantah harus dikwalifisir sebagai bantahan yang prematur dan untuk itu bantahan sedemikian harus dinyatakan tidak dapat diterima dengan alasan sebagai berikut:

1. Bahwa alasan Pembantah untuk mengajukan bantahan *a quo* yaitu terkait dengan Sita jaminan sesuai Penetapan Nomor 03/CB/2013/145/Pdf.G/2012/PN.Bks., tanggal 05 April 2013 dan Berita



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id perkara Nomor 145/Pdt.G/2012/PN.Bks;

2. Bahwa perkara Nomor 145/Pdt.G/2012/PN.Bks.,tersebut belum memiliki kekuatan hukum yang tetap karena saat ini masih dalam proses pemeriksaan kasasi di Mahkamah Agung R.I. sehubungan dengan diajukannya permohonan kasasi oleh Terbantah I atas putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 393/PDT.G/2013/PT. BDG., tanggal 24 Oktober 2013;
3. Bahwa konsekwensi dari fakfa-fakfa hukum tersebut, seandainya benar ada hak bagi Pembantah untuk menuntut sebagaimana yang didalilkan dalam bantahannya, maka tuntutan tersebut haruslah diajukan setelah perkara Nomor 145/Pdt.G/2012/PN.Bks., telah berkekuatan hukum tetap demi menghindari adanya putusan yang saling bertentangan antara perkara a quo dengan perkara Nomor 145/Pdt.G/2012/PN.Bks.; Berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, sudah sepantasnyalah apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini menolak bantahan Pembantah seluruhnya atau setidaknya menyatakan bantahan Pembantah tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

Dalam Eksepsi Turut Terbantah

1. Bahwa setelah Turut Terbantah mempelajari Bantahan Pembantah, maka yang menjadi pokok Bantahan Pembantah adalah Sita Jaminan Nomor. 03/CB/2013/145/PDT.G/2012/PN-BKS tanggal 05 April 2013 dan Berita Acara Sita Jaminan Nomor 03/CB/2013/145/PDT.G/2012/PN-BKS tanggal 16 April 2013 terhadap Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 3337/Pusaka Rakyat dengan luas 31.551 m<sup>2</sup>. Bahwa atas Bantahan tersebut Turut Tergugat akan menjelaskan bantahan berdasarkan data yang ada pada Turut Terbantah sebagai berikut;
  - a. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 3337/Pusaka Rakyat atas nama PT Hasanah Damai Putra, Surat Ukur tanggal 15-01-2010 Nomor; 05/Pusaka Rakyat/2010 yang berasal dari tanah Negara bekas milik adat C 15, persil 20 a, C 194 persil 208. C 384 persil 20 a, C 2538/120 persil 20 a, C 474/281 persil 20 a, C 2538/120 persil 20 a, C 474/281 persil 20 a, C 314 persil 20 a, C 133 persil 218, C 143 persil 20, C 275 persil 20 a, C 297/59 persil 20 a, C 118 persil 20 a, dan tanah Negara bekas Hak Milik No. 357,880/ Desa Pusaka Rakyat, merupakan objek Sita sesuai Surat Penyitaan dari Pengadilan Negeri Bekasi Nomor; 03/CB/2013/145/PDT.G/2012/PN-BKS, tanggal 05 April 2013 dan Berita Acara Sita Jaminan Nomor 03/CB/2013/145/ PDT.G/2012/PN.BKS tanggal 16 April 2013 atas Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 145/PDT.G/2012/PN-BKS, antara PT Modernland Realty Tbk sebagai

Halaman 6 dari 16 hal. Put. Nomor 1225 K/Pdt/2017

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id sebagai Turut Tergugat III;

- b. Atas perkara tersebut telah diputus tanggal 08 Mei 2012 dengan amar putusan antara lain;

- Menyatakan sah dan berharga Sita jaminan berdasarkan Penetapan Sita dan Berita Acara Sita Nomor;

03/CB.2013/145/PDT.G/PDT/2012/PN-BKS, atas tanah yang terletak di RT 001/RW 008, Desa Pusaka Rakyat, Kecamatan Tarumajaya, Kabupaten Bekasi yang masing-masing tercatat dalam Girik C.No.166 Persil 20 a, Blok I kelas II seluas 18.740 m<sup>2</sup> (delapan belas ribu tujuh ratus empat puluh meter persegi) dan Girik No.61 Persil 20 a Blok I Kelas II seluas 12.811 m<sup>2</sup> (dua belas ribu delapan ratus sebelas meter persegi), sehingga luasnya sejumlah 31.551 m<sup>2</sup> (tiga puluh satu ribu lima ratus lima puluh satu meter persegi) dengan batas-batas sebagai berikut;

Utara : Dahulu tanah pecahan sekarang tanah HDP;

Timur : Dahulu tanah pecahan sekarang tanah HDP;

Selatan : Dahulu tanah pecahan sekarang tanah HDP;

Barat : Dahulu tanah pecahan sekarang tanah HDP;

- c. Atas putusan tersebut pihak PT Hasanah Damai Putra selaku Tergugat

I mengajukan Banding pada Pengadilan Tinggi Bandung yang telah diputus tanggal 24 Oktober 2013 dengan amar putusan antara lain;

- Menyatakan tidak sah dan tidak berharga dan tidak mempunyai kekuatan hukum Sita jaminan Nomor;

03/CB/2013/145/PDT.G/2012/PN-BKS, atas tanah yang terletak di RT 001 RW 008, Desa Pusaka Rakyat, Kecamatan Taruma Jaya, Kabupaten Bekasi, yang masing-masing tercatat dalam girik C No.166 Persil 20 a, Blok I, Kelas II seluas 18.740 m<sup>2</sup> (delapan belas ribu tujuh ratus empat puluh meter persegi), dan girik No. 61 persil 20 a Blok I, Kelas II seluas 12.811 m<sup>2</sup> (dua belas ribu delapan ratus sebelas meter persegi), sehingga luasnya sejumlah 31.551 m<sup>2</sup> (tiga puluh satu ribu lima ratus lima puluh satu meter persegi) dengan batas-batas sebagai berikut;

- Utara : Dahulu tanah pecahan sekarang tanah HDP.

- Timur : Dahulu tanah pecahan sekarang tanah HDP.

- Selatan : Dahulu tanah pecahan sekarang tanah HDP.

- Barat : Dahulu tanah pecahan sekarang tanah HDP.

- Mengangkat Sita jaminan Nomor 03/CB/2013/145/PDT.G/2012/PN.BKS atas tanah yang terletak di RT 001 RW 008 , Desa Pusaka Rakyat , Kecamatan Taruma Jaya, Kabupaten Bekasi yang masing-masing tercatat dalam girik C No.166, persil 20 a Blok I Kelas II seluas 18.740

Halaman 7 dari 16 hal. Put. Nomor 1225 K/Pdt/2017



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- delapan ratus sebelas meter persegi) sehingga luas sejumlah 31.551 m<sup>2</sup> (tiga puluh satu ribu lima ratus lima puluh satu meter persegi) tersebut;
- d. Atas Putusan Banding pihak PT. Modernland Realty,Tbk mengajukan Kasasi yang sampai saat ini belum ada putusan dari Mahkamah Agung atas kasasi tersebut;
- e. Bahwa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 3337/Pusaka Rakyat atas nama PT. Hasanah Damai Putra, luas semula 91.221 m<sup>2</sup> dan setelah dilakukan pemisahan sisa 65.005 m<sup>2</sup>, telah dilakukan pencatatan Sita Nomor 03/CB/2013/145/PDT.G/2012/PN-BKS, sesuai putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 145/PDT.G/2012/PN.BKS, tanggal 08 Mei 2013, serta masih melekat walaupun Putusan Pengadilan Tinggi Bandung menyatakan tidak sah dan tidak berharga serta tidak mempunyai kekuatan hukum Sita Jaminan Nomor: 03/CB/2013/145/PDT.G/2012/PN-BKS;
- Bahwa pengangkatan/pencabutan Sita Jaminan terhadap Sertifikat Hak Guna Bangunan No.3337/Pusaka Rakyat dapat dilaksanakan setelah ada putusan yang berkekuatan hukum tetap sesuai dengan pasal 125 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- f. Bahwa sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 3924/Pusaka Rakyat atas nama Lily Lukman, luas 276 m<sup>2</sup> yang terbit tanggal 29-5-2012, merupakan pemisahan dari Sertifikat HGB No.3337/Pusaka Rakyat an. PT.Hasanah Damai Putra berdasarkan AJB Nomor 91/2011 tanggal 22-02-2011 yang dibuat dihadapan Rifah Nasution.SH selaku PPAT, tidak dilakukan pencatatan Sita Jaminan No. 03/CB/2013/145/PDT.G/2012/PN-BKS, karena objek Penyitaan adalah sertifikat HGB No.3337/Pusaka Rakyat;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Bekasi telah memberikan Putusan Nomor 240/PDT.BTH/2014/PN.Bks tanggal 26 November 2014 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

Menolak Eksepsi Terbantah I dan Turut Terbantah untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan bantahan Pembantah sebagian;
2. Menyatakan Pembantah sebagai Pembantah yang baik dan benar;
3. Menyatakan Sita jaminan yang telah diletakkan pada objek perkara yaitu tanah dan Bangunan Rumah, yang terletak di Blok U.1 No.20, Desa Pusaka Rakyat, Kecamatan TarumaJaya, Kabupaten Bekasi seluas 276 M2 sesuai

Halaman 8 dari 16 hal. Put. Nomor 1225 K/Pdt/2017

#### 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

- Sebelah Utara : Jalan.
- Sebelah Timur : U.1 - 21.
- Sebelah Selatan : Jalan.
- Sebelah Barat : U.1 - 19.

Dinyatakan tidak sah dan haruslah diangkat.

4. Memerintahkan Kepala Badan Pertanahan cq Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi, Propinsi Jawa Barat/Turut Terbantah untuk mencatat pengangkatan Sita Jaminan *a quo* pada buku yang tersedia;
5. Menyatakan Akta Jual Beli No.91/2011 tanggal 22 Pebruari 2011 yang dibuat dihadapan Rifah Nasution.SH. Notaris di Bekasi/Terbantah II adalah sah dan berharga serta mengikat para pihak;
6. Menyatakan Jual Beli antar Pembantah dengan Terbantah III telah sempurna dan sah, oleh karenanya Pembantah adalah Pemilik yang sah sesuai Sertifikat Hak Guna Bangunan No.3924/Pusaka Rakyat, atas nama Pembantah;
7. Menghukum Turut Terbantah untuk mematuhi dan melaksanakan putusan dalam perkara ini;
8. Menolak Bantahan Pembantah selebihnya;
9. Menghukum Terbantah I, Terbantah II dan Terbantah III secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara sebesar Rp 531.000,00 (lima ratus tiga puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Terbantah I putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Bandung dengan Putusan Nomor 146/PDT/2015/PT.BDG tanggal 19 Mei 2015;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Terbantah I pada tanggal 15 Juni 2015 kemudian terhadapnya oleh Terbantah I dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 24 Juni 2015 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 26 Juni 2015 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 240/Pdt.Bth/2014/PN.Bks juncto 146/Pdt/2015/PT.Bdg juncto 13/Akta.K/2015/PN.Bks 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 tanggal 8 Juli 2015;

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

1. Pembantah pada tanggal 10 Februari 2016;
2. Terbantah II pada tanggal 27 Agustus 2015;
3. Terbantah III pada tanggal 20 Agustus 2015;

Halaman 9 dari 16 hal. Put. Nomor 1225 K/Pdt/2017

#### 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  
Putusan Pengadilan Tinggi Pemohon Kasasi I /Pembantah/Terbanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi pada tanggal 23 Februari 2016;

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 Terbantah I/Pembanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Pemohon Kasasi tidak sependapat dengan pertimbangan *Judex Facti* tentang eksepsi pada halaman 14 alinea Ke-2 sampai dengan halaman 15 dari 18 halaman putusan Pengadilan Tinggi Bandung yang pada pokoknya menyatakan :  
"Menimbang, bahwa putusan dalam eksepsi, *Judex Facti* tingkat pertama menyatakan menolak eksepsi Terbantah I dan Turut Terbantah I dengan pertimbangan bahwa berdasar pada ketentuan Pasal 208 HIR/228 RBG, yang menyatakan bahwa pihak ketiga dapat mengajukan perlawanan terhadap penyitaan barang dengan berlandaskan hak kepemilikan, dan berdasarkan Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor 3089 K/Pdt/1991 yang menegaskan bahwa Sita Jaminan (CB) yang diletakkan diatas milik pihak ketiga memberi hak kepada pemiliknya untuk mengajukan *derden verzet*, selama perkara yang dilawan belum mempunyai putusan kekuatan hukum tetap, Majelis hakim Tinggi berpendapat bahwa pertimbangan hukum dan putusan tentang eksepsi tersebut tepat dan benar, sedang alasan banding Pembanding semula Terbantah I tentang eksepsi tersebut telah dipertimbangkan secara tepat dan benar oleh *Judex Facti* tingkat pertama....dst;
2. Bahwa *Judex Facti* dalam pertimbangannya sebagaimana tersebut pada butir 1 di atas telah salah dalam menerapkan hukum, terutama dalam menilai kekuatan bukti yang diajukan pihak-pihak dipersidangan dengan alasan sebagai berikut :
  - Bahwa *Judex Facti* dalam memberikan pertimbangan hukum tidak memberikan pertimbangan hukum yang cermat atau setidaknya alasan yang terang untuk tidak menerima Eksepsi Pemohon Kasasi, karena sama sekali tidak mempertimbangkan keberatan-keberatan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi sedangkan fakta hukumnya sudah jelas terbukti bahwa jaminan sesuai Penetapan Nomor 03/CB/2013/145/Pdt.G/2012/PN.Bks.

Halaman 10 dari 16 hal. Put. Nomor 1225 K/Pdt/2017

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id/Pdt.G/2012/PN.Bks., tanggal 16 April 2013 tersebut timbul

karena adanya sengketa kepemilikan hak antara Pemohon Kasasi dengan Turut Termohon Kasasi/Terbantah III dalam perkara Nomor 145/Pdt.G/2012/PN.Bks. yang pada saat perkara bantahan *a quo* sedang diperiksa belum memperoleh kekuatan hukum tetap karena masih dalam proses pemeriksaan kasasi di Mahkamah Agung R.I. sehubungan dengan diajukannya permohonan kasasi oleh Pemohon Kasasi atas putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 393/PDT.G/2013/PT. BDG, tanggal 24 Oktober 2013;

- Bahwa dengan demikian, maka tuntutan Termohon Kasasi/Pembantah seharusnya diajukan setelah perkara Nomor 145 /Pdt.G/2012/PN.Bks. telah berkekuatan hukum tetap demi menghindari adanya putusan yang saling bertentangan antara perkara *a quo* dengan perkara Nomor : 145/Pdt.G/2012/PN.Bks sehingga bantahan Termohon Kasasi/Pembantah harus dikwalifisir sebagai bantahan yang prematur;

3. Bahwa lebih lanjut Pemohon Kasasi tidak sependapat dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam pokok perkara pada halaman 15 alinea Ke-1 sampai dengan halaman 16 dari 18 halaman putusan Pengadilan Tinggi Bandung yang pada pokoknya menyatakan :  
"Menimbang, bahwa pertimbangan hukum dan putusan *Judex Facti* tingkat pertama dalam pokok perkara yang pada pokoknya mengabulkan sebagian bantahan pembantah, dengan menyatakan Pembantah sebagai Pembantah yang baik dan benar...dst, adalah tepat dan benar, sebab Pembantah dapat membuktikan bahwa tanah dan bangunan di Jalan Blok U 1 No. 20 Kelurahan Pusaka Rakyat, Kecamatan Taruma Jaya, Kabupaten Bekasi seluas 276 m<sup>2</sup> sesuai Sertifikat Hak Guna Bangunan No.3924/Pusaka Rakyat yang diletakan sita adalah milik Pembantah. Dan Terbanding semula Pembantah memperoleh tanah dan bangunan tersebut berdasarkan Akta Jual Beli No. 91/2011, tanggal 22 Februari 2011 yaitu sebelum adanya gugatan dari pbanding semula Terbantah I terhadap Turut Terbanding II semula Terbantah III dalam perkara Perdata Nomor 145/Pdt.G/2012/PN.Bks., sehingga Terbanding semula Pembantah sebagai pembeli yang beriktikad baik harus dilindungi;  
Menimbang, bahwa oleh karena pertimbangan hukum *Judex Facti* tingkat pertama tersebut telah tepat dan benar, sebab Pembantah/Terbanding telah membeli tanah tersebut secara prosudural sesuai ketentuan Pasal 19 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No.10 Tahun 1961 sebelum adanya perkara perdata Nomor 145/Pdt.G/2012/PN.Bks., dan tanah yang telah dibeli oleh Pembantah/Terbanding telah dibaliknamakan ke atas nama

Halaman 11 dari 16 hal. Put. Nomor 1225 K/Pdt/2017

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id/Pustaka Rakyat atas nama Pembantah, sedang

menurut ketentuan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 bahwa Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan. Dengan demikian terbukti bahwa tanah objek perkara dalam kengketa *a quo* adalah milik Terbanding semula Pembantah ; sehingga tanah tersebut seharusnya tidak dapat disita dalam perkara tersebut karena tanah tersebut bukan lagi milik Tersita dalam perkara tersebut, Karena itu pertimbangan putusan *Judex Facti* tingkat pertama tersebut diambil-alih dan dijadikan dasar pertimbangan Pengadilan Tinggi sendiri dalam memutus perkara ini ditingkat banding. Dengan demikian berdasarkan pertimbangan tersebut diatas putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 240/PDT.BTH/2014/PN.Bks. tanggal 26 Nopember 2014 dapat dipertahankan dalam peradilan tingkat banding, dan oleh karena itu haruslah dikuatkan”;

4. Bahwa Pemohon Kasasi tidak sependapat dengan pertimbangan dalam putusan Pengadilan Tinggi Bandung yang hanya mengambil a hli putusan Pengadilan Negeri Bekasi untuk dijadikan pertimbangannya sendiri sebagaimana tersebut di atas;
5. Bahwa Putusan Pengadilan Tinggi Bandung yang demikian tidak cukup dan sepatutnya dibatalkan. Pendapat demikian adalah sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No.638 K/Sip/1969 tanggal 22 Juli 1970 yang menyatakan :

“Putusan-putusan Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi yang kurang cukup dipertimbangkan (*onvoldoende gemotiveered*) harus dibatalkan *i.c.* Pengadilan Negeri yang putusannya dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi setelah menguraikan saksi-saksi, barang-barang bukti yang diajukan terus saja menyimpulkan “bahwa oleh karena itu gugat Penggugat dapat dikabulkan sebagian” dengan tidak ada penilaian sama sekali terhadap penyangkalan (*tegenbewijs*) dari pihak Tergugat-Tergugat asli”;

Selain itu pula melalui putusan Mahkamah Agung RI No. 9 K/Sip/1972, tanggal 19 Agustus menyatakan :

“Pertimbangan Pengadilan Tinggi yang hanya menyetujui dan menjadikan alasan sendiri hal-hal yang dikemukakan oleh Pembanding dalam memori bandingnya, seperti halnya kalau Pengadilan Tinggi menyetujui keputusan Pengadilan Negeri, adalah tidak cukup”;

Dari pertimbangan-pertimbangan Pengadilan Tinggi secara terperinci Mahkamah Agung harus dapat mengerti hal-hal apa dalam keputusan

Halaman 12 dari 16 hal. Put. Nomor 1225 K/Pdt/2017

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(Rangkuman Yurisprudensi Mahkamah Agung Indonesia II : Hukum Perdata

dan Acara Perdata, angka XIV.6 halaman 237 dan halaman 238);

6. Bahwa oleh karenanya putusan Pengadilan Tinggi Bandung No.146/PDT/2015/PT.BDG. yang sekedar mengambil alih pertimbangan putusan Pengadilan Negeri Bekasi No. 240/PDT.BTH/2014/PN. Bks. tanggal 26 Nopember 2014 tanpa memberikan dasar dan alasan pengambilalihan putusan Pengadilan Negeri Bekasi tersebut adalah tidak cukup dan sepatutnya dibatalkan;
7. Bahwa lebih lanjut, Pemohon Kasasi keberatan dengan pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Banding yang memeriksa perkara *a quo*, yang hanya mengambil alih seluruh pertimbangan Hakim Tingkat Pertama yang memeriksa perkara *a quo*, sehingga *Judex Facti* tersebut tidak menilai secara utuh dan lengkap khususnya mengenai bukti T.1-1 yaitu putusan perkara Nomor 145/PDT.G/2012/PN-BKS tanggal 26 April 2012, baik pada bagian pertimbangan hukumnya maupun pada petitumnya antara lain petitum butir 3 yang menyebutkan "Menyatakan secara hukum Penggugat adalah pemilik sah atas kedua bidang tanah yang terletak di RT 001 RW 008, Desa Pusaka Rakyat, Kecamatan Tarumajaya, Kabupaten Bekasi, total luas 31.551 m<sup>2</sup> dst, dan petitum butir 8 yang menyebutkan "Menghukum dan memerintahkan Tergugat I dan pihak-pihak lain yang tidak berhak atas tanah sengketa untuk mengosongkan dan mengembalikan kedua bidang tanah sengketa yang terletak di RT 001 RW 008, Desa Pusaka Rakyat, Kecamatan Tarumajaya, Kabupaten Bekasi, total luas 31.551 m<sup>2</sup>. yang masing-masing tercatat dalam girik...dst, kepada Penggugat selaku pemilik yang sah atas tanah sengketa dalam keadaan kosong seperti semula";
8. Bahwa konsekwensi hukumnya apabila putusan Nomor 145/PDT.G/2012/PN-BKS tanggal 26 April 2012 tersebut mempunyai kekuatan hukum yang tetap (*inkracht van gewijsde*) dan pada akhirnya memenangkan Pemohon Kasasi, maka dapat dipastikan putusan tersebut akan saling bertentangan dengan putusan *Judex Facti* dalam perkara bantahan *a quo*;
9. Bahwa selain itu, *Judex Facti* tidak mempertimbangkan jawaban dan bukti TT-2 dari Turut Termohon Kasasi III/Turut Terbantah yang pada pokoknya menyatakan Sertifikat HGB No. 3924/Pusaka Rakyat atas nama NY. Lily Lukman/Pembantah/Termohon Kasasi, luas 180 m<sup>2</sup> yang terbit tanggal 29-5-2012 tidak dilakukan pencatatan Sita Jaminan Nomor 03/CB/2013/145/PDT.G/2012/PN-BKS, karena objek penyitaan adalah sertifikat HGB No. 3337/Pusaka Rakyat;

Halaman 13 dari 16 hal. Put. Nomor 1225 K/Pdt/2017

### 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

- menyatakan bahwa prosedur hukum yang sesuai dengan ketentuan hukum acara perdata yang mengatur mengenai sita jaminan, yang pada hakikatnya adalah untuk menjamin kepastian hukum atas hak Pemohon Kasasi dan melindungi Pemohon Kasasi dari itikad tidak baik Turut Termohon Kasasi II/Terbantah III ketika gugatan Pemohon Kasasi dikabulkan. Kepastian hukum dalam hal ini terkait erat dengan pelaksanaan putusan Pengadilan ketika gugatan dimenangkan;
11. Bahwa oleh karena itu, agar tidak terjadi putusan yang saling bertentangan dikarenakan perkara perdata Nomor 145/Pdt.G/2012/PN.Bks. belum memperoleh kekuatan hukum yang tetap ( *inkracht van gewijsde* ), maka sangat beralasan hukum apabila putusan Pengadilan Negeri Bekasi No. 240/PDT.BTH/2014/PN.BKS. tanggal 26 November 2014 tersebut dibatalkan;

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

Bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena *Judex Facti* tidak salah menerapkan hukum, putusan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Bekasi dan Pengadilan Tinggi Bandung sudah tepat dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa jual beli atas objek sengketa telah dilakukan oleh Pembantah selaku pembeli dengan Terbantah III dihadapan PPAT dengan Akta Jual Beli Nomor 91/2011 tanggal 22 Februari 2011 sedangkan sita jaminan atas objek sengketa baru diletakkan pada tanggal 16 April 2013, bahkan perkara gugatan Nomor 145/Pdt.G/2012/PN. Bks baru didaftarkan pada tanggal 26 April 2012 dengan demikian pembantah adalah pembeli beritikad baik dan harus dilindungi karena pada saat jual beli dilakukan objek jual beli tidak menjadi sengketa;

Menimbang, bahwa selain itu alasan kasasi tersebut mengenai hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kesalahan penerapan hukum, adanya pelanggaran hukum yang berlaku, adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan atau bila pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dan

Halaman 14 dari 16 hal. Put. Nomor 1225 K/Pdt/2017

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan pengadilan tingkat pertama Nomor 3 Tahun 2009;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti* /Pengadilan Tinggi Bandung dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi PT MODERNLAND REALTY 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 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;

## M E N G A D I L I :

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi dahulu Terbantah I/Pembanding **PT MODERNLAND REALTY Tbk** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi dahulu Terbantah I/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim pada hari Selasa tanggal 11 Juli 2017 oleh H. Hamdi, S.H., M.Hum, Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H., dan H. Panji Widagdo, 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 Lismawati, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:  
ttd./Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H.,  
ttd./H. Panji Widagdo, S.H., M.H.,

Ketua Majelis,  
ttd./H. Hamdi, S.H., M.Hum

Panitera Pengganti,  
ttd./Lismawati, S.H., M.H.,

### Biaya-biaya:

1. M e t e r a i.....	Rp 6.000,00
2. R e d a k s i.....	Rp 5.000,00
3. Administrasi kasasi.....	Rp489.000,00
Jumlah .....	Rp500.000,00

Halaman 15 dari 16 hal. Put. Nomor 1225 K/Pdt/2017

#### 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 teruat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

**Dr. PRIM HARYADI, S.H., M.H.**  
**NIP. 19630325 198803 1 001**

Halaman 16 dari 16 hal. Put. Nomor 1225 K/Pdt/2017

#### 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 16