



P U T U S A N

Nomor 504 K/Pdt/2024

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

KANTOR LELANG NEGARA/BADAN URUSAN PIUTANG LELANG NEGARA BANDUNG, beralamat di Jalan Ambon, Nomor 1, Bandung, yang diwakili oleh Hady Purnomo selaku Direktur Hukum dan Hubungan Masyarakat atas nama Menteri Keuangan Republik Indonesia yang berkedudukan di Gedung Djuanda I, Kementerian Keuangan, Lantai 3, Jalan Dr. Wahidin, Nomor 1, Jakarta Pusat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Rofii Edy Purnomo, S.H., selaku Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Bandung dan kawan-kawan, Para Pegawai pada Kementerian Keuangan Republik Indonesia, beralamat di Jalan Asia Afrika, Nomor 114, Bandung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 18 November 2016;
Pemohon Kasasi;

L a w a n

1. **Hj. KOMALANINGSIH**, bertempat tinggal di Jalan Dadali, Nomor 23, RT 01, RW 05, Kelurahan Tanah Sareal, Kecamatan Tanah Sareal Kota Bogor;
2. **IKa ANGGRAINI**, bertempat tinggal di Jalan Mandala II, Nomor 37B, RT 05, RW 02, Kelurahan Caparigi, Kecamatan Bogor Utara, Kota Bogor;
3. **EKO ARDIYANSYAH**, bertempat tinggal di Jalan Cilendek Timur, RT 03, RW 010, Kelurahan Cilendek Timur, Kecamatan Kota Bogor Barat, Kota Bogor;
4. **WAHYUDI PRATAMA**, bertempat tinggal di BTN Sindang

Halaman 1 dari 14 hal. Put. Nomor 504 K/Pdt/2024



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sari, Jalan Teratai, RT 03, RW 07, Kecamatan Kota Bogor Barat, Kota Bogor;

5. **VICKY DEWANDHA**, bertempat tinggal di Jalan Dadali, Nomor 23, RT 02, RW 05, Kelurahan Tanah Sereal, Kecamatan Sereal, Kota Bogor;

Kesemuanya dalam hal ini memberikan kuasa kepada Jhon P. Simanjuntak, S.H., M.H., dan kawan-kawan, Para Advokat/Pengacara pada Kantor Pengacara Jhon P. Simanjuntak, S.H., M.H. & Rekan, beralamat di Jalan Jend. Ahmad Yani Bawah, Nomor 10, Kota Bogor, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 30 April 2019;

Para Termohon Kasasi;

D a n

1. **RAHMAT PUTRA JAYA**, dalam hal ini diwakili oleh ahli warisnya, bertempat tinggal di Jalan Pemuda, Nomor 717, RT 010, RW 005, Kelurahan Jati, Kecamatan Pulogadung, Jakarta Timur;
2. **RAMLIS SIDI RUSLI TAHER**, bertempat tinggal di Kp. Kramat Sentong Mesjid, Nomor F.20, RT 06, RW 10, Kelurahan Kramat, Kecamatan Sentiong Senen, Jakarta Pusat;
3. **BUDI HARSONO**, bertempat tinggal di Pintu Besar Selatan, Nomor 42, Kelurahan Roa Malaka, Kecamatan Tambora, Jakarta Barat;
4. **Ny. MASNAH SARI, S.H.**, bertempat tinggal di Jalan Sudirman, Nomor 27, Kota Bogor;
5. **KANTOR PERTANAHAN KOTA BOGOR**, berkedudukan di Jalan Jend. A. Yani, Nomor 41, Bogor;
6. **PT BANK PERMATA, Tbk, dahulu PT BANK UNIVERSAL, Tbk/PT BANK BALI, Tbk**, beralamat di Jalan Jend. Sudirman, Kaveling 27 (Tower I), Jakarta Selatan;

Halaman 2 dari 14 hal. Put. Nomor 504 K/Pdt/2024

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)



7. **JAMES HERMAN RAHARDJO**, bertempat tinggal di Jalan Suryopranoto I-9, Wisma Cormic Delta Building B. I A/16, Petojo Selatan, Gambir, Jakarta Pusat;
8. **DEDE MUNAJAT, S.H.**, Notaris Pengganti dari Buhar, S.H., beralamat di Jalan Perintis Kemerdekaan, Nomor 18 C, Kota Bogor;
9. **DANNY SIHANOUK DEMITA**, bertempat tinggal di Jalan Benda II, Nomor 11, Kelurahan Pulo, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan;

Para Turut Termohon Kasasi;

Mahkamah Agung tersebut;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan surat-surat yang bersangkutan, Para Penggugat dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan Negeri Bogor untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan obyek sengketa atas sebidang tanah dan berikut bangunan rumah di atasnya dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 2602/Pabaton Surat Ukur Nomor 709/1985 tanggal 2 Desember 1985 dahulu atas nama Usman Yusuf dan sekarang tercatat atas nama Danny Sihanouk Demita yang terletak di Jalan Dadali/A. Yani, Nomor 23, Bogor Kelurahan Tanah Sareal, Kecamatan Tanah Sareal, Kota Bogor dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah utara : Jalan Beton/Kali Cipakancilan;
- Sebelah timur : Jalan Kolonel Enjo;
- Sebelah selatan : tanah kosong/tanah negara/Usman Sinambela/Umar;
- Sebelah barat : selokan kecil/rumah Bapak Aminudin/Ibu Nunung;

Halaman 3 dari 14 hal. Put. Nomor 504 K/Pdt/2024



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menyatakan tidak mempunyai kekuatan mengikat/hukum dan atau cacat yuridis atas akta dan turunannya yaitu:
 - Akta Jual Beli Nomor 919/66/1990 tanggal 3 Oktober 1990 antara Ramlis Sidi Rusli Taher dengan Budi Harsono yang dibuat di hadapan Ny. Masnah Sari, S.H., sebagai PPAT di Bogor;
 - Sertifikat Hak Milik Nomor 2602/Pabaton atas nama Budi Harsono yang dibaliknama oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Bogor atas dasar Akta Jual Beli Nomor 919/66/1990 tanggal 3 Oktober 1990;
 - Perjanjian Kredit antara Budi Harsono dengan PT Bank Universal tanggal 12 November 1990 Nomor 26/PRK/MKR/XI/90 *juncto* kuasa untuk memasang hipotik/hak tanggungan tanggal 21 November 1990 Nomor 172 yang dibuat di hadapan James Herman Rahardjo, S.H., Notaris di Bogor;
 - Akta Hipotik tanggal 4 Mei 1991 Nomor 60/H/1991 yang dibuat oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Bogor yang dicatatkan pada tanggal 21 Mei 1991;
 - Acara Eksekusi Nomor 04/Eks.Akta/Pdt/1991/PN Bgr, tanggal 4 September 1991;
 - Risalah Lelang Nomor III/1991-92 tanggal 26 Oktober 1991 yang dibuat oleh Pejabat Lelang Kantor Lelang Negara Bandung (BUPLN);
 - Peralihan hak Sertifikat Hak Milik Nomor 2602 atas nama Budi Harsono menjadi atas nama Danny Sihanouk Demita oleh Kantor Pertanahan Kota Bogor berdasarkan Risalah Lelang tanggal 26 Oktober 1991 Nomor III/1991-92;
5. Menyatakan sah dan berharga atas sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap objek sengketa atas sebidang tanah dan berikut bangunan rumah di atasnya seuas 362 m² dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 2602/Pabaton, Surat Ukur Nomor 709/1985 tanggal 2 Desember 1985 dahulu atas nama Usman Yusuf dan sekarang tercatat atas nama Danny Sihanouk Demita yang terletak di Jalan Dadali/A. Yani, Nomor 23, Bogor, Kelurahan Tanah Sareal, Kecamatan Tanah Sareal, Kota Bogor dengan batas-batas sebagai berikut:

Halaman 4 dari 14 hal. Put. Nomor 504 K/Pdt/2024

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 Beton/Kali Cipakancilan;
- Sebelah timur : Jalan Kolonel Enjo;
- Sebelah selatan : Tanah kosong/tanah negara/Usman Sinambela/Umar;
- Sebelah barat : Selokan kecil/rumah Bapak Aminudin/Ibu Nunung;

6. Menyatakan Tergugat I, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII, Tergugat IX dan Tergugat X tunduk terhadap isi putusan;

7. Menyatakan bahwa putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) walaupun ada bantahan, banding, maupun kasasi;

8. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Apabila pengadilan berpendapat lain, mohon putusan seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat VI, VII, IX mengajukan eksepsi yang pada pokoknya:

Tergugat VI:

1. Gugatan Para Penggugat tidak jelas (*exceptio obscur libel*);
2. Eksepsi *rex judicata* atau *nebis in idem* (*exceptie van gewijsde zaak*) terhadap perkara yang digugat sudah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);

Tergugat VII:

1. Gugatan Para Penggugat tidak jelas dan kabur (*obscur libel*);
2. Gugatan Para Penggugat *nebis in idem*;

Tergugat IX:

1. Eksepsi gugatan *persona standi non judicio*;
2. Gugatan *plurium litis consortium*/gugatan kurang pihak;
3. Gugatan *obscur libel*/gugatan tidak jelas atau kabur;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Bogor telah menjatuhkan Putusan Nomor 107/Pdt.G/2016/PN Bgr, tanggal 14 Juni 2017, yang amarnya sebagai berikut:

Halaman 5 dari 14 hal. Put. Nomor 504 K/Pdt/2024



1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan obyek sengketa atas sebidang tanah berikut bangunan rumah di atasnya berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 2602/Pabaton dengan Surat Ukur Nomor 709/1985 dahulu atas nama Usman Yusuf dan sekarang tercatat atas nama Danny Sihanouk Demita yang terletak di Jalan A. Yani/Jalan Dadali, Nomor 23, Kota Bogor, adalah milik dari Usman Yusuf dan atau Para Penggugat dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah utara : Jalan Beton/Kali Cipakancil;
 - Sebelah timur : Jalan Kolonel Enjo;
 - Sebelah selatan : Tanah kosong/tanah negara/Usman Sinambela/Umar;
 - Sebelah barat : Selokan kecil/rumah Bapak Aminudin/Ibu Nunung;
3. Menyatakan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum;
4. Menyatakan tidak mempunyai kekuatan mengikat secara hukum akta atau turunannya yaitu:
 - Akta Jual Beli Nomor 919/66/1990 tanggal 3 Oktober 1990 antara Ramlis Sidi Rusli Taher dengan Budi Harsono yang dibuat di hadapan Ny. Masnah Sari, S.H., sebagai PPAT di Bogor;
 - Sertifikat Hak Milik Nomor 2602/Pabaton atas nama Usman Yusuf dibalik nama menjadi atas nama Budi Harsono oleh BPN Kota Bogor atas dasar Akta Jual Beli Nomor 919/66/1990 tanggal 3 Oktober 1990;
 - Perjanjian Kredit antara Budi Harsono dengan PT Bank Universal, Tbk tanggal 12 November 1990 Nomor 172 yang dibuat di hadapan James Herman Rahardjo, S.H., Notaris di Jakarta;
 - Sertifikat Hipotik tanggal 20 Mei 1991 Nomor 60/H/1991 yang dibuat oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Bogor yang dicatatkan pada tanggal 21 Mei 1991;
 - Akta Hipotik tanggal 4 Mei 1991 Nomor 47/41/Kodya/Hip/1991 yang dibuat di hadapan Buhari, S.H., Notaris di Bogor;

Halaman 6 dari 14 hal. Put. Nomor 504 K/Pdt/2024



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Penetapan Nomor 04/Eks.Akta/Pdt/1991/PN.Bgr tanggal 16 Agustus 1991 jo Berita Acara Eksekusi Nomor 04/Eks.Akta/Pdt/1991/PN.Bgr tanggal 4 September 1991;
 - Risalah Lelang Nomor III/1991-92 tanggal 26 Oktober 1991 yang dibuat oleh Pejabat Lelang dari Kantor Lelang Negara Bandung (BUPLN);
 - Peralihan hak Sertifikat Hak Milik Nomor 2602 atas nama Budi Harsono menjadi atas nama Danny Sihanouk Demita oleh Kantor Pertanahan Kota Bogor berdasarkan Risalah Lelang tanggal 26 Oktober 1991 Nomor III/1991-92;
5. Menolak gugatan Para Penggugat selain dan selebihnya;
 6. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng sebesar Rp5.481.000,00 (lima juta empat ratus delapan puluh satu ribu rupiah);

Bahwa dalam tingkat banding putusan Pengadilan Tinggi Bandung telah memberikan Putusan Nomor 140/PDT/2018/PT BDG, tanggal 22 Juni 2018 dengan amar sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Kuasa Hukum Pembanding I semula Tergugat VI maupun Pembanding II semula Tergugat IX;
- Memperbaiki putusan Pengadilan Negeri Bogor tanggal 14 Juni 2017 Nomor 107/Pdt.G/2016/PN Bgr yang dimohonkan banding sekedar susunan amar putusan sehingga selengkapya berbunyi sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menolak seluruh eksepsi dari Pembanding semula Tergugat VI maupun Para Turut Terbanding semula Para Tergugat lainnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Para Terbanding semula Para Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan obyek sengketa atas sebidang tanah berikut bangunan rumah di atasnya berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 2602/Pabatan dengan Surat Ukur Nomor 709/1985 dahulu atas nama Usman Yusuf

Halaman 7 dari 14 hal. Put. Nomor 504 K/Pdt/2024



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan sekarang tercatat atas nama Danny Sihanouk Demita yang terletak di Jalan A. Yani/Jalan Dadali Nomor 23 Kota Bogor, adalah milik dari Usman Yusuf dan atau Para Terbanding semula Para Penggugat dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah utara : Jalan Beton/Kali Cipakancil;
- Sebelah timur : Jalan Kolonel Enjo;
- Sebelah selatan : Tanah kosong/tanah negara/Usman Sinambela/Umar;
- Sebelah barat : Selokan kecil/rumah Bapak Aminudin/Ibu Nunung;

3. Menyatakan Turut Terbanding II semula Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum;

4. Menyatakan tidak mempunyai kekuatan mengikat secara hukum akta atau turunannya yaitu:

- Akta Jual Beli Nomor 919/66/1990 tanggal 3 Oktober 1990 antara Ramlis Sidi Rusli Taher dengan Budi Harsono yang dibuat di hadapan Ny. Masnah Sari, S.H., sebagai PPAT di Bogor;
- Sertifikat Hak Milik Nomor 2602/Pabaton atas nama Usman Yusuf dibalik nama menjadi atas nama Budi Harsono oleh BPN Kota Bogor atas dasar Akta Jual Beli Nomor 919/66/1990 tanggal 3 Oktober 1990;
- Perjanjian Kredit antara Budi Harsono dengan PT Bank Universal, Tbk tanggal 12 November 1990 Nomor 172 yang dibuat di hadapan James Herman Rahardjo, S.H., Notaris di Jakarta;
- Sertifikat Hipotik tanggal 20 Mei 1991 Nomor 60/H/1991 yang dibuat oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Bogor yang dicatatkan pada tanggal 21 Mei 1991;
- Akta Hipotik tanggal 4 Mei 1991 Nomor 47/41/Kodya/Hip/1991 yang dibuat di hadapan Buhari, S.H., Notaris di Bogor;
- Penetapan Nomor 04/Eks.Akta/Pdt/1991/PN.Bgr tanggal 16 Agustus 1991 jo Berita Acara Eksekusi Nomor 04/Eks.Akta/Pdt/1991/PN.Bgr tanggal 4 September 1991;

Halaman 8 dari 14 hal. Put. Nomor 504 K/Pdt/2024



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Risalah Lelang Nomor III/1991-92 tanggal 26 Oktober 1991 yang dibuat oleh Pejabat Lelang dari Kantor Lelang Negara Bandung (BUPLN);
 - Peralihan hak Sertifikat Hak Milik Nomor 2602 atas nama Budi Harsono menjadi atas nama Danny Sihanouk Demita oleh Kantor Pertanahan Kota Bogor berdasarkan Risalah Lelang tanggal 26 Oktober 1991 Nomor III/1991-92;
5. Menolak gugatan Para Terbanding semula Para Penggugat selain dan selebihnya;
 6. Menghukum Pembanding I semula Tergugat VI dan Pembanding II semula Tergugat IX maupun Para Turut Terbanding semula Para Tergugat lainnya tetap sebagai pihak yang kalah, untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng 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 4 April 2019, kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 18 November 2016, diajukan permohonan kasasi pada tanggal 18 April 2019, sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Kasasi Perkara Nomor 140/PDT/2018/PT BDG *juncto* Nomor 107/Pdt.G/2016/PN Bgr, yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Bogor, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bogor pada tanggal 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 18 April 2019 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan

Halaman 9 dari 14 hal. Put. Nomor 504 K/Pdt/2024



ini, Pemohon Kasasi meminta agar:

- Menerima permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat IX;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 140/Pdt/2018/PT BDG dan Putusan Pengadilan Negeri Bogor 107/Pdt.G/2016/PN Bdg, dan mengadili sendiri:

Dalam Pokok Perkara:

1. Menyatakan gugatan Terbanding/Para Penggugat ditolak untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Risalah Lelang Nomor 111/1991-92 tanggal 26 Oktober 1991, sah secara hukum sehingga mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;
3. Menghukum Termohon Kasasi/Terbanding/Para Penggugat membayar seluruh biaya perkara yang timbul;

Menimbang, bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Para Termohon Kasasi telah mengajukan kontra memori kasasi yang diterima pada tanggal 10 Mei 2019, yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;

Menimbang, bahwa setelah meneliti secara saksama memori kasasi yang diterima tanggal 18 April 2019, dan kontra memori kasasi yang diterima tanggal 10 Mei 2019, dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi Bandung yang memperbaiki Putusan Pengadilan Negeri Bogor, Mahkamah Agung berpendapat *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Bandung telah salah menerapkan hukum;

Bahwa oleh karena itu putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Bandung harus dibatalkan dan Mahkamah Agung akan mengadili sendiri perkara ini dengan pertimbangan berikut:

Bahwa putusan *Judex Facti* telah mengingkari doktrin hukum bahwa pihak-pihak yang beritikad baik dalam suatu perjanjian berhak memperoleh perlindungan hukum. Doktrin tersebut kemudian ditegaskan dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2012 tentang Rumusan Kamar Perdata Nomor XVIII dan Angka IX *juncto* Surat Edaran Mahkamah Agung

Halaman 10 dari 14 hal. Put. Nomor 504 K/Pdt/2024



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 4 Tahun 2016 tentang Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Tanggungan beriktikad baik dalam perkara ini adalah PT Bank Universal, Tbk Jakarta/Tergugat VI dan pembeli lelang sebagai pembeli beriktikad baik dalam hal ini adalah Tergugat X. Putusan *Judex Facti* telah tidak mempedomani doktrin perlindungan hukum terhadap pihak yang beriktikad baik dalam suatu perjanjian;

Bahwa Tergugat VI telah memenuhi kriteria sebagai Pemegang Hak Tanggungan beriktikad baik, karena pada waktu perjanjian kredit diadakan dengan Tergugat III, tanah jaminan Sertifikat Hak Milik 2602 telah tercatat atas nama Tergugat III. Kalaupun berdasarkan gugatan ini, Para Penggugat/Para Termohon Kasasi dapat membuktikan bahwa peralihan kepemilikan tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 2602/Pabaton dari Usman Yusuf, pemilik semula, kepada Tergugat III tidak sah, akan tetapi gugatan ini baru diajukan pada tahun 2016 sedangkan Tergugat III mengadakan jual beli tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 2602 dengan Tergugat II di hadapan Tergugat IV Notaris PPAT tanggal 6 Oktober 1990, sehingga telah berselang 26 (dua puluh enam) tahun. Kemudian Tergugat III pada tahun 1990 juga mengadakan perjanjian kredit dengan Tergugat VI dan sebagai jaminan Sertifikat Hak Milik Nomor 2602 yang telah tercatat atas nama Tergugat III. Oleh karena itu, pihak yang dapat dikenai pertanggungjawaban hukum sebagaimana putusan *Judex Facti* Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi adalah hanya Tergugat II yang oleh Alm. Usman Yusuf dimintai bantuan untuk mencarikan pinjaman tetapi telah mengalihkan kepemilikan Sertifikat Hak Milik Nomor 2602 kepada Tergugat III, sedangkan mengenai perjanjian kredit dan penjualan lelang tanah jaminan kredit dan kepemilikan tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 2602 tidak tepat dan salah secara hukum kalau dinyatakan tidak sah atau dibatalkan, karena merugikan pihak-pihak yang beriktikad baik yaitu Tergugat VI sebagai pemegang hak tanggungan beriktikad baik dan Tergugat X selaku pembeli tanah melalui lelang umum yang beriktikad baik;

Bahwa selanjutnya Para Penggugat/Para Termohon Kasasi selaku ahli waris dari Usman Yusuf hanya dapat meminta ganti rugi kepada

Halaman 11 dari 14 hal. Put. Nomor 504 K/Pdt/2024



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat II yang telah melakukan perbuatan melawan hukum yaitu mengalihkan kepemilikan sertifikat hak milik meskipun kesalahan Tergugat II juga tidak terlepas dari kurang berhati-hatinya Alm. Usman Yusuf karena demi untuk memperoleh pinjaman, Alm. Usman Yusuf terlalu percaya kepada Tergugat II dengan menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor 2602 kepada Tergugat II. Berdasarkan alasan tersebut permohonan kasasi dapat dikabulkan dan putusan *Judex Facti* salah menerapkan hukum, karena itu harus dibatalkan dan gugatan dapat dikabulkan sebagian sepanjang mengenai perbuatan melawan hukum terhadap diri Tergugat II, sedangkan mengenai petitum lainnya harus ditolak karena bertentangan dengan hukum perjanjian khususnya perlindungan hukum terhadap pihak yang beritikad baik;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, Mahkamah Agung berpendapat terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi KANTOR LELANG NEGARA/BADAN URUSAN PIUTANG LELANG NEGARA BANDUNG, serta membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 140/PDT/2018/PT BDG, tanggal 22 Juni 2018, yang memperbaiki Putusan Pengadilan Negeri Bogor Nomor 107/Pdt.G/2016/PN Bgr, tanggal 14 Juni 2017, serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan di bawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Para Termohon Kasasi 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 yang diubah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: **KANTOR LELANG NEGARA/BADAN URUSAN PIUTANG LELANG NEGARA**

Halaman 12 dari 14 hal. Put. Nomor 504 K/Pdt/2024

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)



BANDUNG, tersebut;

2. Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 140/PDT/2018/PT BDG, tanggal 22 Juni 2018, yang memperbaiki Putusan Pengadilan Negeri Bogor Nomor 107/Pdt.G/2016/PN Bgr, tanggal 14 Juni 2017;

MENGADILI SENDIRI:

Dalam Eksepsi:

- Menolak seluruh eksepsi dari Tergugat VI, VII, IX;

Dalam Pokok Perkara:

- Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian;
 - Menyatakan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum;
 - Menolak gugatan Para Penggugat selain dan selebihnya;
3. Menghukum Para Termohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan, yang dalam tingkat kasasi sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Rabu, tanggal 27 Maret 2024 oleh Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H., LL.M., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Pri Pambudi Teguh, S.H., M.H., dan Dr. Lucas Prakoso, S.H., M.Hum., Hakim-hakim Agung sebagai Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Anggota tersebut dan Lusiantari Ramadhania, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-hakim Anggota:

Ketua Majelis,

Ttd./

Ttd./

Dr. Pri Pambudi Teguh, S.H., M.H.
LL.M.

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

Halaman 13 dari 14 hal. Put. Nomor 504 K/Pdt/2024



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

Ttd./

Dr. Lucas Prakoso, S.H., M.Hum.

Panitera Pengganti,

Ttd./

Lusiantari Ramadhania, S.H., M.H.

Biaya-biaya Kasasi:

- | | |
|-----------------------------|---------------------|
| 1. M e t e r a i..... | Rp 10.000,00 |
| 2. R e d a k s i..... | 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

ENNID HASANUDDIN
NIP. 195907101985121001

Halaman 14 dari 14 hal. Put. Nomor 504 K/Pdt/2024