



**PUTUSAN**  
Nomor 899 K/Pdt/2017

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**  
**MAHKAMAH AGUNG**

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

**ANAS LUTFI, S.H.**, bertempat tinggal di Jalan Cempaka Putih Tengah II-B/1, RT.007 RW.005, Kelurahan Cempaka Putih Timur, Kecamatan Cempaka Putih, dalam hal ini memberi kuasa kepada Seno Edhie, S.H., LL.M., dan kawan-kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan Duren Tiga Raya Nomor 9, Jakarta 12760, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 13 September 2016; Pemohon Kasasi dahulu Pembantah/Pembanding;

**L a w a n:**

1. **CHANDRA PRATIKNO**, bertempat tinggal di Jalan H. Sanusi RT.33 RW.05, Nomor 2963, Kelurahan Suka Bangun, Palembang;
2. **Y. WIDIASTUTI**, bertempat tinggal di Jalan Sanusi Lr. Mekar RT.48 RW.05, Kelurahan Suka Bangun, Palembang, dalam hal ini keduanya memberi kuasa kepada Emy Susilowaty, S.H., M.Hum., dan kawan-kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan Gatot Subroto Timur Nomor 97 Denpasar, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 22 November 2016;
3. **ERWIN, Ahli Madya**, bertempat tinggal di Jalan Cempaka Dalam Nomor 54/1921, RT.015 RW.005, Kelurahan 28 Ilir, Kecamatan bukit Kecil, Palembang;
4. **PT. SMART INVESTASI MANDIRI**, dahulu berkedudukan di Jalan Trikora/Swakarya II Nomor 2297, RT.14 Blok A-C, Kelurahan Demang Lebar Daun, Palembang dan sekarang sudah tidak diketahui lagi keberadaannya;
5. **LEGIANTO**, bertempat tinggal di Komplek Sukarami Indah Blok C3 Nomor 18 RT.001 RW.003, Kelurahan Kebun Bunga, Kecamatan Sukarami, Palembang dan sekarang sudah tidak diketahui lagi keberadaannya;

Halaman 1 dari 11 hal.Put. Nomor 899 K/Pdt/2017



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Para Termohon Kasasi dahulu Terbantah Penyita I, II,  
Terbantah Tersita, Turut Terbantah I, II/Terbanding I, II, III, Turut  
Terbanding I, II;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata sekarang  
Pemohon Kasasi dahulu Pembantah/Pembanding telah menggugat sekarang  
Para Termohon Kasasi dahulu Terbantah Penyita I, II, Terbantah Tersita, Turut  
Terbantah I, II/Terbanding I, II, III, Turut Terbanding I, II di muka persidangan  
Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa Pembantah merupakan pemilik sah atas sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Suprpto Blok A/19 Cempaka Putih Permai), Kelurahan Cempaka Putih Timur, Kecamatan Cempaka Putih, Jakarta Pusat, atau yang dikenal dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1605/Cempaka Putih, Surat Ukur tanggal 5 November 2008, Nomor 00119/2008, berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 83/2011, tanggal 10 November 2011 *juncto* Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1605/ Cempaka Putih, dengan nomor. Pencatatan Nomor: 4412/2012 tanggal 27 Maret 2012;
2. Bahwa terhadap obyek tanah dan bangunan milik Pembantah tersebut, telah dilakukan penyitaan berdasarkan Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 19/Del/2012/PN Jkt.Pst., tanggal 7 November 2012 *juncto*. Berita Acara Sita Jaminan Nomor 019/Del/2012/PN Jkt.Pst., tanggal 13 November 2012 sehubungan perkara Perdata Nomor 163/Pdt.G/2011/ PN Plg., antara Terbantah Penyita I dan Terbantah Penyita II melawan Terbantah Tersita, Turut Terbantah I dan Turut Terbantah II;
3. Bahwa Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 19/Del/2012/ PN Jkt.Pst., tanggal 7 November 2012 *juncto* Berita Acara Sita Jaminan Nomor 019/Del/2012/PN Jkt.Pst., tanggal 13 November 2012 memerintahkan penyitaan (*conservatoir beslag*) dilaksanakan "terhadap sebidang tanah berikut bangunan di atasnya dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1605/Cempaka Putih, Surat Ukur tanggal 5 November 2008, Nomor 00119/2008, seluas 79 M<sup>2</sup>, Nomor Identitas Bidang Tanah (NIB) 0901.0702.04219, atas nama Erwin, A.Md. (Turut Tergugat I) yang terletak di Jalan Suprpto Blok A/19 (Cempaka Putih Permai), Kelurahan Cempaka Putih Timur, Kecamatan Cempaka Putih, Jakarta Pusat";

Halaman 2 dari 11 hal.Put. Nomor 899 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

Penyitaan (*Conservatoir beslaag*), ini jelas telah keliru dan tidak benar, karena tanah dan bangunan obyek sita tersebut sesuai dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1605/Cempaka Putih dengan nomor pencatatan Nomor 4412/2012 tanggal 27 Maret 2012, tercatat atas nama Pembantah dan bukan tercatat atas nama Terbantah Tersita *in casu* Erwin, A.Md. (Turut Tergugat I) sebagaimana disebutkan pada Penetapan Sita dan Berita acara Sita Jaminan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat;

4. Bahwa Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 019/Del/2012/ PN Jkt.Pst., tanggal 7 November 2012 *juncto* Berita Acara Sita Jaminan Nomor 019/Del/2012/PN Jkt.Pst., tanggal 13 November 2012 juga telah keliru karena telah meletakkan Sita Jaminan terhadap Pembantah yang bukan merupakan pihak dalam perkara antara Terbantah Penyita dengan Terbantah Tersita, sedangkan sesuai dengan asas hukum yang terkandung pada Pasal 1917 KUHPerdara *juncto* Pasal 261 Rbg/227 HIR *juncto* Surat Edaran Nomor 05 Tahun 1975 tanggal 1 Desember 1975, maka semestinya suatu Putusan ataupun Penetapan Pengadilan hanya mengikat para pihak yang berperkara dan tidak mengikat pihak ketiga yang bukan merupakan pihak dalam perkara;
5. Bahwa oleh karena itu Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 019/Del/2012/PN Jkt.Pst., tanggal 7 November 2012 *juncto* Berita Acara Sita Jaminan Nomor 019/Del/2012/PN Jkt.Pst., tanggal 13 November 2012 adalah tidak sah menurut hukum. Sehingga sangatlah patut apabila dinyatakan tidak sah dan tidak berharga, serta dilakukan pengangkatan sita agar kepentingan hukum Pembantah selaku pihak ketiga yang merupakan pemilik tanah dan bangunan obyek sita Jaminan terlindungi;

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

1. Mengabulkan permohonan Pembantah untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 19/Del/2012/PN Jkt.Pst., tanggal 7 November 2012 *juncto* Berita Acara Sita Jaminan Nomor 019/Del/2012/PN Jkt.Pst., tanggal 13 November 2012 tidak sah dan tidak berharga;

#### 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

3. Menyatakan menurut hukum untuk mengangkat (mencabut) sita jaminan terhadap harta pribadi milik Pembantah yang terletak di Jalan Suprpto Blok A/19 (Cempaka Putih Permai), Kelurahan Cempaka Putih Timur, Kecamatan Cempaka Putih, Jakarta Pusat, atau yang dikenal dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1605/Cempaka Putih. Surat Ukur tanggal 5 November 2008, Nomor 00119/2008;
4. Menghukum Terbantah Penyita I dan Terbantah Penyita II untuk membayarkan biaya perkara *a quo*;

Atau:

Apabila Majelis Hakim yang menerima, memeriksa dan mengadili perkara bantahan pihak ke tiga ini berpendapat lain, maka Pembantah mohon agar Majelis Hakim berkenan memberikan putusan yang seadil-adilnya berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa (*ex. aequo et bono*);

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

1. Bahwa Terbantah Penyita 1 dan Terbantah Penyita II menolak seluruh gugatan bantahan Pembantah, kecuali yang diakui kebenarannya dengan tegas oleh Para Terbantah;
2. Bahwa gugatan bantahan dalam perkara ini diajukan berkenaan dengan penyitaan yang dilaksanakan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Pusat atas dasar penetapan sita jaminan Pengadilan Negeri Palembang, sebagaimana dinyatakan dalam Berita Acara Sita Jaminan tanggal 13 November 2012, Nomor 019/Del/2012/PN Jkt.Pst., *juncto* Nomor 163/Pen.Pdt.G/2011/PN Plg., terhadap obyek sengketa berupa sebidang tanah dan bangunan yang terdiri di atasnya, terletak di Jalan Suprpto Blok A/19 (Cempaka Putih Permai), Kelurahan Cempaka Putih Timur, Kecamatan Cempaka Putih, Jakarta Pusat, sebagaimana diuraikan dalam Sertifikat HGB Nomor 1605/Cempaka Putih, luas 79 M<sup>2</sup>;

Oleh karenanya, maka pengadilan yang berwenang memeriksa dan mengadili gugatan bantahan terhadap sita tersebut adalah Pengadilan Negeri Palembang yang telah memutus Penetapan Nomor 163/Pdt.G/2011/PN Plg., tanggal 18 Oktober 2012;

Berdasarkan fakta tersebut di atas, maka demi hukum Pengadilan Negeri Jakarta Pusat harus menyatakan tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini, oleh karena Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dalam perkara ini kapasitasnya adalah pelaksana sita jaminan atas dasar permintaan bantuan dari Pengadilan Negeri Palembang;

Halaman 4 dari 11 hal.Put. Nomor 899 K/Pdt/2017



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Pusat telah memberikan putusan Nomor 314/Pdt.Bth/2013/PN Jkt.Pst., tanggal 5 Maret 2014 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Terbantah Penyita I dan Terbantah Penyita II;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan bantahan Pembantah untuk seluruhnya;
- Menghukum Pembantah untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp1.816.000,00 (satu juta delapan ratus enam belas ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Pembantah putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Jakarta dengan putusan Nomor 154/PDT/2015/PT DKI, tanggal 23 April 2015;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pembantah/Pembanding pada tanggal 5 September 2016 kemudian terhadapnya oleh Pembantah/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 13 September 2016 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 16 September 2016 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 129/Srt.Pdt.Kas/2016/PN Jkt.Pst., Nomor 314/Pdt.Bth/2013/PN Jkt.Pst., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 29 September 2016;

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

1. Terbantah Penyita I dan II pada tanggal 16 November 2016;
2. Terbantah Tersita, Turut Terbantah I, II pada tanggal 25 Oktober 2016;

Kemudian Para Termohon Kasasi/Terbantah Penyita I dan II mengajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 30 November 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;

Halaman 5 dari 11 hal.Put. Nomor 899 K/Pdt/2017





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

1. Bahwa *Judex Facti* secara nyata telah keliru menerapkan hukum Pasal 261 Rbg/227 HIR *juncto* Surat Edaran Nomor 05 tahun 1975 tanggal 1 Desember 1975 dalam pertimbangan hukumnya, karena pada perkara bantahan ini sangat jelas, bahwa amar putusan perkara perdata Nomor 163/Pdt.G/2011/PN Plg., tanggal 21 November 2012 *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi Palembang Nomor 28/PDT/2013/PT PLG, tanggal 19 Agustus 2013 ditujukan terhadap tanah dan bangunan milik Erwin AM.d. *in casu* Termohon Kasasi. III. Hingga tidaklah semestinya Sita Jaminan tetap dilakukan terhadap tanah dan bangunan milik Pemohon Kasasi yang bukan pihak dalam perkara di atas dan yang secara sah merupakan merupakan pemilik obyek sita jaminan berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 83 tanggal 10 November 2011 *juncto* Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1605/Cempaka Oleh karena itu pertimbangan hukum *Judex Facti a quo* telah bertentangan dengan asas hukum perdata yang pada pokoknya menegaskan sita jaminan secara hukum tidak boleh ditujukan terhadap tanah dan bangunan milik pihak lain yang secara hukum tidak ada kaitannya dengan perkara pokok;
2. Bahwa Sita Jaminan terhadap asset Pemohon Kasasi dalam perkara perdata Nomor 163/Pdt.G/2011/PN Plg., tanggal 21 November 2012 *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi Palembang Nomor 28/PDT/2013/PT PLG, tanggal 19 Agustus 2013 jelas sangat merugikan Pemohon Kasasi, karena Pemohon Kasasi tidak dapat melindungi hak keperdataannya pada perkara tersebut, mengingat Pemohon Kasasi bukanlah pihak berperkara dalam perkara tersebut. Sedangkan kepemilikan Pemohon Kasasi terhadap obyek Sita Jaminan berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 83 tanggal 10 November 2011 *juncto* Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1605/Cempaka Putih atas nama Pemohon Kasasi, secara hukum tidak pernah dinyatakan tidak sah ataupun batal demi hukum dalam suatu proses hukum apapun;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa *Judex Facti* telah salah menerapkan hukum Pasal 1320 KUHPerdata *juncto* Pasal 1868 KUHPerdata mengingat *Judex Facti* telah mengabaikan peralihan hak sebagaimana tertuang pada Akta Jual Beli Nomor 83 tanggal 10 November 2011. Dalam perkara *a quo* sangat jelas bahwa kepemilikan Erwin, AMd. (*in casu* Termohon Kasasi III) terhadap tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Suprpto Blok A/19 (Cempaka Putih Permai), Kelurahan Cempaka Putih Timur, Kecamatan Cempaka Putih, Jakarta Pusat, pada tanggal 10 November 2011 telah dilakukan jual beli kepada Pemohon Kasasi; Jual beli dilakukan dihadapan PPAT dan telah dituangkan dalam akta otentik, hingga seharusnya *Judex Facti* sepanjang tidak terdapat pembatalan terhadap jual beli sebagaimana tertuang pada Akta Jual Beli Nomor 83 tanggal 10 November 2011, maka *Judex Facti* dalam pertimbangan hukumnya harus memandang sah perbuatan jual beli sebagaimana tertuang pada akta otentik tersebut;
4. Bahwa putusan *Judex Facti* kurang cukup dipertimbangkan (*onvoldoende gemotived*), dimana majelis tingkat banding mengambil alih pertimbangan hakim tingkat pertama yang menyatakan penjualan asset Turut Termohon Eksekusi I (*in casu* PT Smart Investasi Mandiri) oleh Termohon Eksekusi III (*in casu* Erwin, Amd.) pada Pemohon Kasasi adalah merupakan konspirasi antara Pemohon Kasasi dengan Termohon Eksekusi III serta Turut Termohon Eksekusi I (*vide*: halaman 15 Putusan Pengadilan Negeri), sedangkan terkait keabsahan jual beli secara hukum bukanlah ranah majelis hakim perkara bantahan untuk mengadilinya. Menurut hukum acara perdata sangat jelas terkait keabsahan suatu jual beli (apabila ada pihak yang berkeberatan terhadap suatu jual beli yang tertuang dalam akta otentik), haruslah terlebih dahulu diajukan pembatalan jual beli melalui gugatan perdata tersendiri, sedangkan kepemilikan Pemohon Kasasi terhadap tanah dan bangunan sebagaimana tertuang pada Akta Jual Beli Nomor 83 tanggal 10 November 2011 *juncto* Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1605/ Cempaka Putih atas nama Pemohon Kasasi, secara hukum tidak pernah dinyatakan tidak sah ataupun batal demi hukum dalam suatu proses hukum apapun;

Halaman 7 dari 11 hal.Put. Nomor 899 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 7



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa disamping itu pertimbangan hukum *Judex Facti* yang menyatakan terdapat konspirasi dalam jual beli tanah sebagaimana tertuang pada Akta jual Beli Nomor 83 tanggal 10 November 2011 sama sekali tidak didukung alat bukti apapun, baik tertulis ataupun kesaksian Saksi dipersidangan. pertimbangan hukum *Judex Facti* tersebut sangat mengada-ada tanpa didukung bukti apapun, sedangkan sangat jelas Pemohon Kasasi membeli tanah dan bangunan sebagaimana tertuang pada Akta Jual Beli Nomor 83 tanggal 10 November 2011 dilakukan sebelum adanya sita jaminan terhadap obyek jual beli, bahkan sebelum adanya gugatan perkara Nomor 163/ Pdt.G/2011/PN Plg., tanggal 21 November 2012. Jadi jelas tidak ada satu alat buktipun yang menyatakan pemohon kasasi melakukan konspirasi dalam jual beli yang dilakukannya, bahkan Pemohon Kasasi membeli tanah dan bangunan tersebut sama sekali tidak mengetahui adanya persoalan hukum yang dialami penjual *in casu* Termohon Kasasi III, mengingat tanah dan bangunan yang menjadi obyek jual beli statusnya tidak dalam keadaan sengketa dan tidak terdapat pemblokiran dari kantor pertanahan setempat, serta tidak ada sita jaminan dalam perkara apapun. Berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 83/2011 tanggal 10 November 2011 telah membuktikan Pemohon Kasasi merupakan pembeli yang beritikad baik, dimana Jual beli dilakukan sesuai dengan Pasal 1320 KUHPerdara *juncto* Undang Undang Pokok Agraria *juncto* Peraturan pelaksanaannya, yaitu: dilakukan secara terang dan tunai, dibuat dihadapan pejabat pembuat akta tanah yang berwenang, dan Pemohon Kasasi membeli tanah dan bangunan sesuai dengan harga pasaran, dituangkan dalam suatu akta otentik hingga harus dianggap benar adanya (*vide*: Pasal 1868 KUHPerdara);
6. Bahwa *Judex Facti* telah salah menerapkan hukum Pasal 19 ayat (1) UUPA *juncto* PP Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah mengingat *Judex Facti* telah mengabaikan kepemilikan Pemohon Kasasi sebagaimana tertuang pada Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1605/Cempaka Putih atas nama Pemohon Kasasi, sedangkan sesuai dengan Pasal 19 ayat (1) UUPA *juncto* Pasal 1 butir 20 PP Nomor 24 tahun 1997 *juncto* Pasal 32 ayat 1 PP Nomor 24 tahun 1998 telah sangat jelas disebutkan bahwa Sertifikat merupakan alat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis tanah, dimana sepanjang belum dibuktikan sebaliknya secara hukum harus diterima sebagai data yang benar, baik dalam perbuatan hukum sehari-hari maupun dalam sengketa di Pengadilan;

Halaman 8 dari 11 hal.Put. Nomor 899 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 8





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa oleh karena itu mengingat kepemilikan Pemohon Kasasi sebagaimana tertuang pada Akta Jual Beli Nomor 83 tanggal 10 November 2011 *juncto* Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1605/Cempaka Putih secara hukum tidak pernah dinyatakan tidak sah ataupun batal demi hukum, maka telah sepatutnya Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 019/Del/2012/PN Jkt.Pst., tanggal 7 November 2012 *juncto* Berita Acara Sita Jaminan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 019/Del/2012/PN Jkt.Pst., tanggal 13 November 2012 dinyatakan tidak sah dan tidak berharga, serta dilakukan pengangkatan sita sesuai hukum yang berlaku;

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

Bahwa alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah meneliti memori kasasi tanggal 29 September 2016 dan kontra memori kasasi tanggal 30 November 2016 yang dihubungkan dengan putusan Pengadilan Tinggi Jakarta yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tidak salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa Pembantah bukan pembeli beritikad baik oleh karena jual beli yang dilakukan oleh Erwin Ahli Madya/Terbantah Tersita/penjual, yang juga selaku Direktur Utama PT Smart Investasi Mandiri/Turut Terbantah Tersita dengan Pembantah/Pembeli atas objek sengketa dilakukan pada saat penjual dalam keadaan tidak mampu mengembalikan dana investasi kepada nasabahnya. Dengan demikian jual beli tersebut dilakukan sebagai upaya menghindari tanggung jawab dan kewajiban pembayaran kepada Terbantah Penyita I dan II;

Bahwa sebagai pembeli yang beritikad buruk/tidak baik, tidak layak untuk dilindungi;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Jakarta dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi ANAS LUTFI, S.H. tersebut harus ditolak;

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

Halaman 9 dari 11 hal.Put. Nomor 899 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

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

## MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi **ANAS LUTFI, S.H.** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi dahulu Pembantah/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 Senin tanggal 29 Mei 2017 oleh Soltoni Mohdally, S.H., M.H., 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 Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Jarno Budiyo, S.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./Soltoni Mohdally, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Ttd./

Jarno Budiyo, S.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

Untuk Salinan  
MAHKAMAH AGUNG R.I.  
a.n. Panitera  
Panitera Muda Perdata,

Halaman 10 dari 11 hal.Put. Nomor 899 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 10



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

**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)