



PUTUSAN
Nomor 3769 K/Pdt/2023

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

PT BANK CIMB NIAGA, Tbk., yang diwakili oleh Para Direktur, Fransiska Oei Lan Siem, S.H., dan Pandji Pratama, berkedudukan di Graha Niaga/Niaga *Tower*, Jalan Jendral Sudirman, Kaveling 58, Jakarta, dalam hal ini memberikan kuasa kepada I Dewa Made Nefo Dwi Artha, S.H., M.Hum., dan kawan-kawan, Para Advokat pada *MNS Law Firm*, beralamat di Cibubur *Village Apartment, Tower B, KB 01-09*, Jalan Radar AURI, Nomor 1, Cibubur, Ciracas, Jakarta Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 19 Oktober 2022;

Pemohon Kasasi dahulu Tergugat I/Pembanding;

L a w a n

LYE SOH LIAN, bertempat tinggal di Taman Cosmos, Blok C/33 A, RT 006, RW 007, Kelurahan Kedoya Utara, Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Toni Mulia, S.H., M.H., dan kawan-kawan, Para Advokat dan Konsultan Hukum pada *Noble Law Office*, beralamat di Rukan Sedayu *Square*, Blok F, Nomor 19, Jalan Kamal Raya *Outer Ring Road*, Cengkareng Barat, Cengkareng, Jakarta Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 7 November 2022;

Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;

D a n

1. MINTON MARPAUNG, bertempat tinggal di Jalan Kupu-Kupu, RT 010, RW 005, Kelurahan Pondok Rangan, Kecamatan Cipayung, Kotamadya Jakarta Timur;

Halaman 1 dari 18 hal. Put. Nomor 3769 K/Pdt/2023



2. FIRMANSYAH, bertempat tinggal di Binong Permai, Blok J-12/5, RT 007, RW 014, Kelurahan Binong, Kecamatan Curug, Kabupaten Tangerang;

3. BADAN PERTANAHAN NASIONAL BPN KOTA SERANG, berkedudukan di Jalan Letnan Jidun, Nomor 5, Lontar Baru, Kelurahan Lontar Baru, Kecamatan Serang, Kota Serang, Banten;

4. NOTARIS DYAH IDA HARNANI, beralamat di Jalan Kelapa Gading Selatan, Blok Ak 1, Nomor 29, Sektor 1G, Ruko Gading Serpong, Tangerang;

Para Turut Termohon Kasasi dahulu Tergugat II, Tergugat III, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II/Para Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

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

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

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan isi Perjanjian Jual Beli unit rumah Ciujung City tanggal 29 Agustus 2016 dalam huruf c bagian i dan Pasal 2 angka 2.1, 2.2, 2.3 dan 2.4 bertentangan dengan asas-asas hukum perjanjian yaitu asas iktikad baik (*good faith*), asas keadilan, asas kepastian hukum, asas kepatutan dan asas kebiasaan dan tidak mengikat Penggugat dan Para Tergugat;
4. Menyatakan Penggugat adalah pembeli yang beriktikad baik serta sah perjanjian-perjanjian antara Penggugat dengan Para Tergugat yaitu:

Halaman 2 dari 18 hal. Put. Nomor 3769 K/Pdt/2023



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1) Perjanjian Jual Beli Rumah & Pengalihan/Penyerahan Hak tanggal 29 Agustus 2016, legalisasi Notaris Dyah Ida Haranani, S.Sos., S.H., M.Kn., (Turut Tergugat II) Nomor 0052/L/2016 objek rumah dan tanah terletak di Jalan Ciujung Bulevar, Nomor 22, Ciujung Baru Serang, Desa Kendayakan, Kecamatan Kragilan Serang Ciujung, luas tanah 300 m² dan luas bangunan 198 m² bagian dari Sertifikat Hak Guna Bangunan Induk Nomor 8/Kendayakan;
- 2) Perjanjian Jual Beli Rumah & Pengalihan/Penyerahan Hak tanggal 29 Agustus 2016, legalisasi Notaris Dyah Ida Haranani, S.Sos., S.H., M.Kn. (Turut Tergugat II) Nomor 0053/L/2016 objek rumah dan tanah terletak di Jalan Ciujung Bulevar, Nomor 101, Ciujung Baru Serang, Desa Kendayakan, Kecamatan Kecamatan Kragilan Serang Ciujung, luas tanah 425 m² dan luas bangunan 164 m² bagian dari Sertifikat Hak Guna Bangunan Induk Nomor 9/Kendayakan;
- 3) Perjanjian Jual Beli Rumah & Pengalihan/Penyerahan Hak tanggal 29 Agustus 2016, legalisasi Notaris Dyah Ida Haranani, S.Sos., S.H., M.Kn. (Turut Tergugat II) Nomor 0054/L/2016 objek rumah dan tanah terletak di Jalan Gunung Kerinci 3, Nomor 98, Ciujung Baru Serang, Desa Kendayakan, Kecamatan Kragilan Serang Ciujung, luas tanah 90 m² dan luas bangunan 54 m² bagian dari Sertifikat Hak Guna Bangunan Induk Nomor 398/Kendayakan;
- 4) Perjanjian Jual Beli Rumah & Pengalihan/Penyerahan Hak tanggal 29 Agustus 2016, legalisasi Notaris Dyah Ida Haranani, S.Sos., S.H., M.Kn. (Turut Tergugat II) Nomor 0055/L/2016 objek rumah dan tanah terletak di Jalan Gunung Kerinci 3, Nomor 106, Ciujung Baru Serang, Desa Kendayakan, Kecamatan Kragilan Serang Ciujung, luas tanah 90 m² dan luas bangunan 54 m² bagian dari Sertifikat Hak Guna Bangunan Induk Nomor 9/Kendayakan;

Halaman 3 dari 18 hal. Put. Nomor 3769 K/Pdt/2023

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

- 5) Perjanjian Jual Beli Rumah & Pengalihan/Penyerahan Hak tanggal 29 Agustus 2016, legalisasi Notaris Dyah Ida Haranani, S.Sos., S.H., M.Kn. (Turut Tergugat II) Nomor 0056/L/2016 objek rumah dan tanah terletak di Jalan Gunung Kerinci 5, Nomor 96, Ciujung Baru Serang, Desa Kedayakan, Kecamatan Kragilan Serang Ciujung, luas tanah 90 m² dan luas bangunan 54 m² bagian dari Sertifikat Hak Guna Bangunan Induk Nomor 398/Kedayakan;
- 6) Perjanjian Jual Beli Rumah & Pengalihan/Penyerahan Hak tanggal 29 Agustus 2016, legalisasi Notaris Dyah Ida Haranani, S.Sos., S.H., M.Kn. (Turut Tergugat II) Nomor 0057/L/2016 objek rumah dan tanah terletak di Jalan Gunung Kerinci 9, Nomor 20, Ciujung Baru Serang, Desa Kedayakan, Kecamatan Kragilan Serang Ciujung, luas tanah 120 m² dan luas bangunan 68 m²;
- 7) Perjanjian Jual Beli Rumah & Pengalihan/Penyerahan Hak tanggal 29 Agustus 2016, legalisasi Notaris Dyah Ida Haranani, S.Sos., S.H., M.Kn. (Turut Tergugat II) Nomor 0058/L/2016 objek rumah dan tanah terletak di Jalan Gunung Kerinci 9, Nomor 27, Ciujung Baru Serang, Desa Kedayakan, Kecamatan Kragilan Serang Ciujung, luas tanah 120 m² dan luas bangunan 68 m²;
- 8) Perjanjian Jual Beli Rumah & Pengalihan/Penyerahan Hak tanggal 29 Agustus 2016, legalisasi Notaris Dyah Ida Haranani, S.Sos., S.H., M.Kn. (Turut Tergugat II) Nomor 0059/L/2016 objek rumah dan tanah terletak di Jalan Gunung Kerinci 9, Nomor 29, Ciujung Baru Serang, Desa Kedayakan, Kecamatan Kragilan Serang Ciujung, luas tanah 120 m² dan luas bangunan 68 m²;
- 9) Perjanjian Jual Beli Rumah & Pengalihan/Penyerahan Hak tanggal 29 Agustus 2016, legalisasi Notaris Dyah Ida Haranani, S.Sos., S.H., M.Kn. (Turut Tergugat II) Nomor 0060/L/2016 objek rumah dan tanah terletak di Jalan Gunung Kerinci 9, Nomor 31, Ciujung Baru Serang, Desa Kedayakan, Kecamatan Kragilan Serang Ciujung, luas tanah 120 m² dan luas bangunan 68 m²;

Halaman 4 dari 18 hal. Put. Nomor 3769 K/Pdt/2023

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)



- 10) Perjanjian Jual Beli Rumah & Pengalihan/Penyerahan Hak tanggal 29 Agustus 2016, legalisasi Notaris Dyah Ida Haranani, S.Sos., S.H., M.Kn. (Turut Tergugat II) Nomor 0061/L/2016 objek rumah dan tanah terletak di Jalan Gunung Kerinci 9, Nomor 35, Ciujung Baru Serang, Desa Kendayakan, Kecamatan Kragilan Serang Ciujung, luas tanah 120 m² dan luas bangunan 68 m²;
- 11) Perjanjian Jual Beli Rumah & Pengalihan/Penyerahan Hak tanggal 29 Agustus 2016, legalisasi Notaris Dyah Ida Haranani, S.Sos., S.H., M.Kn. (Turut Tergugat II) Nomor 0062/L/2016 objek rumah dan tanah terletak di Jalan Gunung Krakatau 1, Nomor 12, Ciujung Baru Serang, Desa Kendayakan, Kecamatan Kragilan Serang Ciujung, luas tanah 120 m² dan luas bangunan 85 m² bagian dari Sertifikat Hak Guna Bangunan Induk Nomor 8/Kendayakan;
- 12) Perjanjian Jual Beli Rumah & Pengalihan/Penyerahan Hak tanggal 29 Agustus 2016, legalisasi Notaris Dyah Ida Haranani, S.Sos., S.H., M.Kn. (Turut Tergugat II) Nomor 0063/L/2016 objek rumah dan tanah terletak di Jalan Gunung Krakatau Raya, Nomor 1, Ciujung Baru Serang, Desa Kendayakan, Kecamatan Kragilan Serang Ciujung, luas tanah 90 m² dan luas bangunan 55 m² bagian dari Sertifikat Hak Guna Bangunan Induk Nomor 8/Kendayakan;
5. Menyatakan Penggugat adalah pemilik sah atas tanah dan bangunan yang terletak di:
 - 1) Jalan Ciujung Bulevar, Nomor 22, Ciujung Baru Serang, Desa Kendayakan, Kecamatan Kragilan Serang Ciujung, luas tanah 300 m² dan luas bangunan 198 m² bagian dari Sertifikat Hak Guna Bangunan Induk Nomor 8/Kendayakan;
 - 2) Jalan Ciujung Bulevar, Nomor 101 Ciujung Baru Serang, Desa Kendayakan, Kecamatan Kragilan Serang Ciujung, luas tanah 425 m² dan luas bangunan 164 m² bagian dari Sertifikat Hak Guna Bangunan Induk Nomor 9/Kendayakan;

Halaman 5 dari 18 hal. Put. Nomor 3769 K/Pdt/2023



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 3) Jalan Gunung Kerinci 3, Nomor 98, Ciujung Baru Serang, Desa Kendayakan, Kecamatan Kragilan Serang Ciujung, luas tanah 90 m² dan luas bangunan 54 m² bagian dari Sertifikat Hak Guna Bangunan Induk Nomor 398/Kendayakan;
- 4) Jalan Gunung Kerinci 3, Nomor 106, Ciujung Baru Serang, Desa Kendayakan, Kecamatan Kragilan Serang Ciujung, luas tanah 90 m² dan luas bangunan 54 m² bagian dari Sertifikat Hak Guna Bangunan Induk Nomor 9/Kendayakan;
- 5) Jalan Gunung Kerinci 5, Nomor 96, Ciujung Baru Serang, Desa Kendayakan, Kecamatan Kragilan Serang Ciujung, luas tanah 90 m² dan luas bangunan 54 m² bagian dari Sertifikat Hak Guna Bangunan Induk Nomor 398/Kendayakan;
- 6) Jalan Gunung Kerinci 9, Nomor 20, Ciujung Baru Serang, Desa Kendayakan, Kecamatan Kragilan Serang Ciujung, luas tanah 120 m² dan luas bangunan 68 m²;
- 7) Jalan Gunung Kerinci 9, Nomor 27, Ciujung Baru Serang, Desa Kendayakan, Kecamatan Kragilan Serang Ciujung, luas tanah 120 m² dan luas bangunan 58 m²;
- 8) Jalan Gunung Kerinci 9, Nomor 29, Ciujung Baru Serang, Desa Kendayakan, Kecamatan Kragilan Serang Ciujung, luas tanah 120 m² dan luas bangunan 68 m²;
- 9) Jalan Gunung Kerinci 9, Nomor 31, Ciujung Baru Serang, Desa Kendayakan, Kecamatan Kragilan Serang Ciujung, luas tanah 120 m² dan luas bangunan 68 m²;
- 10) Jalan Gunung Kerinci 9, Nomor 35, Ciujung Baru Serang, Desa Kendayakan, Kecamatan Kragilan Serang Ciujung, luas tanah 120 m² dan luas bangunan 68 m²;
- 11) Jalan Gunung Krakatau 1, Nomor 12, Ciujung Baru Serang, Desa Kendayakan, Kecamatan Kragilan Serang Ciujung, luas tanah 120 m² dan luas bangunan 85 m² bagian dari Sertifikat Hak Guna Bangunan Induk Nomor 8/Kendayakan;

Halaman 6 dari 18 hal. Put. Nomor 3769 K/Pdt/2023

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

- 12) Jalan Gunung Krakatau Raya, Nomor 1, Ciujung Baru Serang, Desa Kendayakan, Kecamatan Kragilan Serang Ciujung, luas tanah 90 m² dan luas bangunan 55 m² bagian dari Sertifikat Hak Guna Bangunan Induk Nomor 8/Kendayakan;
6. Memerintahkan Turut Tergugat I untuk memproses penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan atas 12 (dua belas) unit rumah Ciujung City ke atas nama Penggugat, tanpa harus disertai Sertifikat Hak Guna Bangunan Induk yang terletak di:
- 1) Jalan Ciujung Bulevar, Nomor 22, Ciujung Baru Serang, Desa Kendayakan, Kecamatan Kragilan Serang Ciujung, luas tanah 300 m² dan luas bangunan 198 m² bagian dari Sertifikat Hak Guna Bangunan Induk Nomor 8/Kendayakan;
 - 2) Jalan Ciujung Bulevar, Nomor 101 Ciujung Baru Serang, Desa Kendayakan, Kecamatan Kragilan Serang Ciujung, luas tanah 425 m² dan luas bangunan 164 m² bagian dari Sertifikat Hak Guna Bangunan Induk Nomor 9/Kendayakan;
 - 3) Jalan Gunung Kerinci 3, Nomor 98, Ciujung Baru Serang, Desa Kendayakan, Kecamatan Kragilan Serang Ciujung, luas tanah 90 m² dan luas bangunan 54 m² bagian dari Sertifikat Hak Guna Bangunan Induk Nomor 398/Kendayakan;
 - 4) Jalan Gunung Kerinci 3, Nomor 106, Ciujung Baru Serang, Desa Kendayakan, Kecamatan Kragilan Serang Ciujung, luas tanah 90 m² dan luas bangunan 54 m² bagian dari Sertifikat Hak Guna Bangunan Induk Nomor 9/Kendayakan;
 - 5) Jalan Gunung Kerinci 5, Nomor 96, Ciujung Baru Serang, Desa Kendayakan, Kecamatan Kragilan Serang Ciujung, luas tanah 90 m² dan luas bangunan 54 m² bagian dari Sertifikat Hak Guna Bangunan Induk Nomor 398/Kendayakan;
 - 6) Jalan Gunung Kerinci 9, Nomor 20, Ciujung Baru Serang, Desa Kendayakan, Kecamatan Kragilan Serang Ciujung, luas tanah 120 m² dan luas bangunan 68 m²;

Halaman 7 dari 18 hal. Put. Nomor 3769 K/Pdt/2023

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 7) Jalan Gunung Kerinci 9, Nomor 27, Ciujung Baru Serang, Desa Kedayakan, Kecamatan Kragilan Serang Ciujung, luas tanah 120 m² dan luas bangunan 58 m²;
 - 8) Jalan Gunung Kerinci 9, Nomor 29, Ciujung Baru Serang, Desa Kedayakan, Kecamatan Kragilan Serang Ciujung, luas tanah 120 m² dan luas bangunan 68 m²;
 - 9) Jalan Gunung Kerinci 9, Nomor 31, Ciujung Baru Serang, Desa Kedayakan, Kecamatan Kragilan Serang Ciujung, luas tanah 120 m² dan luas bangunan 68 m²;
 - 10) Jalan Gunung Kerinci 9, Nomor 35, Ciujung Baru Serang, Desa Kedayakan, Kecamatan Kragilan Serang Ciujung, luas tanah 120 m² dan luas bangunan 68 m²;
 - 11) Jalan Gunung Krakatau 1, Nomor 12, Ciujung Baru Serang, Desa Kedayakan, Kecamatan Kragilan Serang Ciujung, luas tanah 120 m² dan luas bangunan 85 m² bagian dari Sertifikat Hak Guna Bangunan Induk Nomor 8/Kedayakan;
 - 12) Jalan Gunung Krakatau Raya, Nomor 1, Ciujung Baru Serang, Desa Kedayakan, Kecamatan Kragilan Serang Ciujung, luas tanah 90 m² dan luas bangunan 55 m² bagian dari Sertifikat Hak Guna Bangunan Induk Nomor 8/Kedayakan;
7. Menghukum Para Tergugat dan Para Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh pada putusan ini;
8. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara;
- Atau, apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);
- Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I mengajukan eksepsi yang pada pokoknya:
1. Pengadilan Negeri Serang tidak berwenang memeriksa gugatan *a quo*;
 2. Gugatan kabur dan tidak jelas (*obscuur libel*);
 3. Gugatan salah pihak dengan menggugat PT Bank CIMBN, Tbk., sebagai Tergugat I;

Halaman 8 dari 18 hal. Put. Nomor 3769 K/Pdt/2023

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)



4. Gugatan salah pihak dengan menggugat Minton Marpaung sebagai Tergugat II dan Firmansyah sebagai Tergugat III;
5. Gugatan kurang pihak karena tidak menarik PT Ciujung *City Development* sebagai pihak Tergugat;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat I tentang kewenangan mengadili tersebut, Pengadilan Negeri Serang telah memberikan Putusan Sela Nomor 24/Pdt.G/2019/PN Srg., tanggal 6 Agustus 2019, dengan amar sebagai berikut:

1. Menolak eksepsi kewenangan relatif yang diajukan Tergugat I;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Serang berwenang memeriksa dan mengadili perkara tersebut;
3. Memerintahkan kepada para pihak yang berperkara untuk melanjutkan pemeriksaan perkara tersebut;
4. Menangguhkan biaya perkara ini hingga putusan akhir;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Serang telah memberikan Putusan Nomor 24/Pdt.G/2019/PN Srg., tanggal 15 Oktober 2019, yang amarnya sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum (PMH);
3. Menyatakan Penggugat adalah pembeli yang beriktikad baik serta sah perjanjian antara Penggugat dengan Para Tergugat, yaitu:
 - 1) Perjanjian Jual Beli Rumah & Pengalihan/Penyerahan Hak tanggal 29 Agustus 2016, legalisasi Notaris Dyah Ida Haranani, S.Sos., S.H., M.Kn., (Turut Tergugat II) Nomor 0052/L/2016 objek rumah dan tanah terletak di Jalan Ciujung Bulevar, Nomor 22, Ciujung Baru Serang, Desa Kendayakan, Kecamatan Kragilan Serang Ciujung, luas tanah 300 m² dan luas bangunan 198 m² bagian dari Sertifikat Hak Guna Bangunan Induk Nomor 8/Kendayakan;



- 2) Perjanjian Jual Beli Rumah & Pengalihan/Penyerahan Hak tanggal 29 Agustus 2016, legalisasi Notaris Dyah Ida Haranani, S.Sos., S.H., M.Kn. (Turut Tergugat II) Nomor 0053/L/2016 objek rumah dan tanah terletak di Jalan Ciujung Bulevar, Nomor 101, Ciujung Baru Serang, Desa Kendayakan, Kecamatan Kecamatan Kragilan Serang Ciujung, luas tanah 425 m² dan luas bangunan 164 m² bagian dari Sertifikat Hak Guna Bangunan Induk Nomor 9/Kendayakan;
- 3) Perjanjian Jual Beli Rumah & Pengalihan/Penyerahan Hak tanggal 29 Agustus 2016, legalisasi Notaris Dyah Ida Haranani, S.Sos., S.H., M.Kn. (Turut Tergugat II) Nomor 0054/L/2016 objek rumah dan tanah terletak di Jalan Gunung Kerinci 3, Nomor 98, Ciujung Baru Serang, Desa Kendayakan, Kecamatan Kragilan Serang Ciujung, luas tanah 90 m² dan luas bangunan 54 m² bagian dari Sertifikat Hak Guna Bangunan Induk Nomor 398/Kendayakan;
- 4) Perjanjian Jual Beli Rumah & Pengalihan/Penyerahan Hak tanggal 29 Agustus 2016, legalisasi Notaris Dyah Ida Haranani, S.Sos., S.H., M.Kn. (Turut Tergugat II) Nomor 0055/L/2016 objek rumah dan tanah terletak di Jalan Gunung Kerinci 3, Nomor 106, Ciujung Baru Serang, Desa Kendayakan, Kecamatan Kragilan Serang Ciujung, luas tanah 90 m² dan luas bangunan 54 m² bagian dari Sertifikat Hak Guna Bangunan Induk Nomor 9/Kendayakan;
- 5) Perjanjian Jual Beli Rumah & Pengalihan/Penyerahan Hak tanggal 29 Agustus 2016, legalisasi Notaris Dyah Ida Haranani, S.Sos., S.H., M.Kn. (Turut Tergugat II) Nomor 0056/L/2016 objek rumah dan tanah terletak di Jalan Gunung Kerinci 5, Nomor 96, Ciujung Baru Serang, Desa Kendayakan, Kecamatan Kragilan Serang Ciujung, luas tanah 90 m² dan luas bangunan 54 m² bagian dari Sertifikat Hak Guna Bangunan Induk Nomor 398/Kendayakan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 6) Perjanjian Jual Beli Rumah & Pengalihan/Penyerahan Hak tanggal 29 Agustus 2016, legalisasi Notaris Dyah Ida Haranani, S.Sos., S.H., M.Kn. (Turut Tergugat II) Nomor 0057/L/2016 objek rumah dan tanah terletak di Jalan Gunung Kerinci 9, Nomor 20, Ciujung Baru Serang, Desa Kendayakan, Kecamatan Kragilan Serang Ciujung, luas tanah 120 m² dan luas bangunan 68 m²;
- 7) Perjanjian Jual Beli Rumah & Pengalihan/Penyerahan Hak tanggal 29 Agustus 2016, legalisasi Notaris Dyah Ida Haranani, S.Sos., S.H., M.Kn. (Turut Tergugat II) Nomor 0058/L/2016 objek rumah dan tanah terletak di Jalan Gunung Kerinci 9, Nomor 27, Ciujung Baru Serang, Desa Kendayakan, Kecamatan Kragilan Serang Ciujung, luas tanah 120 m² dan luas bangunan 68 m²;
- 8) Perjanjian Jual Beli Rumah & Pengalihan/Penyerahan Hak tanggal 29 Agustus 2016, legalisasi Notaris Dyah Ida Haranani, S.Sos., S.H., M.Kn. (Turut Tergugat II) Nomor 0059/L/2016 objek rumah dan tanah terletak di Jalan Gunung Kerinci 9, Nomor 29, Ciujung Baru Serang, Desa Kendayakan, Kecamatan Kragilan Serang Ciujung, luas tanah 120 m² dan luas bangunan 68 m²;
- 9) Perjanjian Jual Beli Rumah & Pengalihan/Penyerahan Hak tanggal 29 Agustus 2016, legalisasi Notaris Dyah Ida Haranani, S.Sos., S.H., M.Kn. (Turut Tergugat II) Nomor 0060/L/2016 objek rumah dan tanah terletak di Jalan Gunung Kerinci 9, Nomor 31, Ciujung Baru Serang, Desa Kendayakan, Kecamatan Kragilan Serang Ciujung, luas tanah 120 m² dan luas bangunan 68 m²;
- 10) Perjanjian Jual Beli Rumah & Pengalihan/Penyerahan Hak tanggal 29 Agustus 2016, legalisasi Notaris Dyah Ida Haranani, S.Sos., S.H., M.Kn. (Turut Tergugat II) Nomor 0061/L/2016 objek rumah dan tanah terletak di Jalan Gunung Kerinci 9, Nomor 35, Ciujung Baru Serang, Desa Kendayakan, Kecamatan Kragilan Serang Ciujung, luas tanah 120 m² dan luas bangunan 68 m²;

Halaman 11 dari 18 hal. Put. Nomor 3769 K/Pdt/2023

Disclaimer

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



- 11) Perjanjian Jual Beli Rumah & Pengalihan/Penyerahan Hak tanggal 29 Agustus 2016, legalisasi Notaris Dyah Ida Haranani, S.Sos., S.H., M.Kn. (Turut Tergugat II) Nomor 0062/L/2016 objek rumah dan tanah terletak di Jalan Gunung Krakatau 1, Nomor 12, Ciujung Baru Serang, Desa Kendayakan, Kecamatan Kragilan Serang Ciujung, luas tanah 120 m² dan luas bangunan 85 m² bagian dari Sertifikat Hak Guna Bangunan Induk Nomor 8/Kendayakan;
- 12) Perjanjian Jual Beli Rumah & Pengalihan/Penyerahan Hak tanggal 29 Agustus 2016, legalisasi Notaris Dyah Ida Haranani, S.Sos., S.H., M.Kn. (Turut Tergugat II) Nomor 0063/L/2016 objek rumah dan tanah terletak di Jalan Gunung Krakatau Raya, Nomor 1, Ciujung Baru Serang, Desa Kendayakan, Kecamatan Kragilan Serang Ciujung, luas tanah 90 m² dan luas bangunan 55 m² bagian dari Sertifikat Hak Guna Bangunan Induk Nomor 8/Kendayakan;
4. Menyatakan Penggugat adalah pemilik sah atas tanah dan bangunan yang terletak di:
 - 1) Jalan Ciujung Bulevar, Nomor 22, Ciujung Baru Serang, Desa Kendayakan, Kecamatan Kragilan Serang Ciujung, luas tanah 300 m² dan luas bangunan 198 m² bagian dari Sertifikat Hak Guna Bangunan Induk Nomor 8/Kendayakan;
 - 2) Jalan Ciujung Bulevar, Nomor 101 Ciujung Baru Serang, Desa Kendayakan, Kecamatan Kragilan Serang Ciujung, luas tanah 425 m² dan luas bangunan 164 m² bagian dari Sertifikat Hak Guna Bangunan Induk Nomor 9/Kendayakan;
 - 3) Jalan Gunung Kerinci 3, Nomor 98, Ciujung Baru Serang, Desa Kendayakan, Kecamatan Kragilan Serang Ciujung, luas tanah 90 m² dan luas bangunan 54 m² bagian dari Sertifikat Hak Guna Bangunan Induk Nomor 398/Kendayakan;
 - 4) Jalan Gunung Kerinci 3, Nomor 106, Ciujung Baru Serang, Desa Kendayakan, Kecamatan Kragilan Serang Ciujung, luas tanah 90 m² dan luas bangunan 54 m² bagian dari Sertifikat Hak Guna Bangunan Induk Nomor 9/Kendayakan;

Halaman 12 dari 18 hal. Put. Nomor 3769 K/Pdt/2023



- 5) Jalan Gunung Kerinci 5, Nomor 96, Ciujung Baru Serang, Desa Kendayakan, Kecamatan Kragilan Serang Ciujung, luas tanah 90 m² dan luas bangunan 54 m² bagian dari Sertifikat Hak Guna Bangunan Induk Nomor 398/Kendayakan;
 - 6) Jalan Gunung Kerinci 9, Nomor 20, Ciujung Baru Serang, Desa Kendayakan, Kecamatan Kragilan Serang Ciujung, luas tanah 120 m² dan luas bangunan 68 m²;
 - 7) Jalan Gunung Kerinci 9, Nomor 27, Ciujung Baru Serang, Desa Kendayakan, Kecamatan Kragilan Serang Ciujung, luas tanah 120 m² dan luas bangunan 58 m²;
 - 8) Jalan Gunung Kerinci 9, Nomor 29, Ciujung Baru Serang, Desa Kendayakan, Kecamatan Kragilan Serang Ciujung, luas tanah 120 m² dan luas bangunan 68 m²;
 - 9) Jalan Gunung Kerinci 9, Nomor 31, Ciujung Baru Serang, Desa Kendayakan, Kecamatan Kragilan Serang Ciujung, luas tanah 120 m² dan luas bangunan 68 m²;
 - 10) Jalan Gunung Kerinci 9, Nomor 35, Ciujung Baru Serang, Desa Kendayakan, Kecamatan Kragilan Serang Ciujung, luas tanah 120 m² dan luas bangunan 68 m²;
 - 11) Jalan Gunung Krakatau 1, Nomor 12, Ciujung Baru Serang, Desa Kendayakan, Kecamatan Kragilan Serang Ciujung, luas tanah 120 m² dan luas bangunan 85 m² bagian dari Sertifikat Hak Guna Bangunan Induk Nomor 8/Kendayakan;
 - 12) Jalan Gunung Krakatau Raya, Nomor 1, Ciujung Baru Serang, Desa Kendayakan, Kecamatan Kragilan Serang Ciujung, luas tanah 90 m² dan luas bangunan 55 m² bagian dari Sertifikat Hak Guna Bangunan Induk Nomor 8/Kendayakan;
5. Menyatakan Penggugat mempunyai hak untuk mengajukan permohonan penerbitan sertifikat hak atas 12 (dua belas) rumah yang sudah dibeli oleh Penggugat kepada pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Serang (Turut Tergugat I);



6. Menghukum Para Tergugat dan Para Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh pada putusan ini;
7. Menghukum Para Tergugat dan Para Turut Tergugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp12.901.000,00 (dua belas juta sembilan ratus satu ribu rupiah) secara tanggung renteng;

Menimbang, bahwa pada tingkat banding, putusan Pengadilan Negeri Serang tersebut dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Banten dengan Putusan Nomor 152/PDT/2021/PT BTN., tanggal 1 Oktober 2021;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi pada tanggal 6 Oktober 2022, kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi, dengan perantaraan kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 19 Oktober 2022, diajukan permohonan kasasi pada tanggal 13 Oktober 2022 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 152/PDT/2021/PT BTN., *juncto* Nomor 24/Pdt.G/2019/PN Srg., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Serang, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 27 Oktober 2022;

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 27 Oktober 2022 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Pemohon Kasasi meminta agar:

Menerima permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi PT Bank CIMB Niaga, Tbk., seluruhnya;

Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Banten Nomor 152/PDT/2021/PT BTN., tanggal 1 Oktober 2021 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Serang Nomor 24/Pdt.G/2019/PN Srg., tanggal 15 Oktober 2019;

Mengadili Sendiri:

Halaman 14 dari 18 hal. Put. Nomor 3769 K/Pdt/2023



Dalam Eksepsi:

1. Mengabulkan eksepsi Pemohon Kasasi dahulu Pembanding semula Tergugat I seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Termohon Kasasi dahulu Terbanding semula Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);
3. Menghukum Termohon Kasasi dahulu Terbanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul akibat perkara ini;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menyatakan gugatan Termohon Kasasi dahulu Terbanding semula Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*) atau setidaknya menyatakan Pemohon Kasasi, Turut Termohon Kasasi I dan Turut Termohon Kasasi II tidak terbukti melakukan perbuatan melanggar hukum (PMH);
2. Menghukum Termohon Kasasi dahulu Terbanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul akibat perkara ini;

Apabila Majelis Hakim Yang Mulia berpendapat lain, maka mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Termohon Kasasi telah mengajukan Kontra Memori Kasasi yang diterima tanggal 5 Desember 2022 yang pada pokoknya memohon kepada Mahkamah Agung agar menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;

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

Bahwa alasan-alasan kasasi tersebut dapat dibenarkan, oleh karena setelah meneliti Memori Kasasi yang diterima tanggal 27 Oktober 2022 dan Kontra Memori Kasasi yang diterima tanggal 5 Desember 2022 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini putusan Pengadilan Tinggi Banten yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Serang telah salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Halaman 15 dari 18 hal. Put. Nomor 3769 K/Pdt/2023



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Penggugat membeli 12 (dua belas) unit rumah dari Tergugat I melalui kuasanya yaitu Tergugat II dan Tergugat III, dibeli secara di bawah tangan dan kemudian dilegalisasi oleh Notaris Dyah Ida Haranani, S.Sos., S.H., M.Kn., (Turut Tergugat II);

Bahwa objek sengketa masih belum disertifikatkan dari Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 8, 9 dan 398 atas nama PT Ciujung City Development, dimana PT Ciujung City Development adalah pengembang yang membangun 12 (dua belas) unit rumah yang dibeli oleh Penggugat dari Tergugat I, akan tetapi ternyata PT Ciujung City Development yang atas namanya pemilik sertifikat tidak digugat, maka gugatan kurang pihak;

Bahwa oleh karena itu putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Banten harus dibatalkan dan Mahkamah Agung akan mengadili sendiri perkara ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, Mahkamah Agung berpendapat bahwa terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: PT BANK CIMB NIAGA, Tbk., dan membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Banten Nomor 152/PDT/2021/PT BTN., tanggal 1 Oktober 2021 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Serang Nomor 24/Pdt.G/2019/PN Srg., tanggal 15 Oktober 2019 serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan di bawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena 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 telah diubah dan ditambah 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:

Halaman 16 dari 18 hal. Put. Nomor 3769 K/Pdt/2023

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

- Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: **PT BANK CIMB NIAGA, Tbk.**, tersebut;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Banten Nomor 152/PDT/2021/PT BTN., tanggal 1 Oktober 2021 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Serang Nomor 24/Pdt.G/2019/PN Srg., tanggal 15 Oktober 2019;

MENGADILI SENDIRI:

Dalam Eksepsi:

- Mengabulkan eksepsi Tergugat I;

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);
- Menghukum Termohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan, yang dalam tingkat kasasi sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Rabu, tanggal 22 November 2023 oleh Dr. Yakup Ginting, S.H., C.N., M.Kn., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Drs. Muh. Yunus Wahab, S.H., M.H. dan Dr. Nani Indrawati, S.H., M.Hum., 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 Prasetyo Nugroho, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-hakim Anggota:

Ketua Majelis,

ttd./

ttd./

Dr. Drs. Muh. Yunus Wahab, S.H., M.H.

Dr. Yakup Ginting, S.H., C.N., M.Kn.

ttd./

Dr. Nani Indrawati, S.H., M.Hum.

Panitera Pengganti,

Halaman 17 dari 18 hal. Put. Nomor 3769 K/Pdt/2023



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

ttd./

Prasetyo Nugroho, 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.....	Rp480.000,00
Jumlah	Rp500.000,00

**Untuk salinan
MAHKAMAH AGUNG RI
a.n. PANITERA
PANITERA MUDA PERDATA**

ENNID HASANUDDIN
NIP. 195907101985121001

Halaman 18 dari 18 hal. Put. Nomor 3769 K/Pdt/2023