



PUTUSAN
Nomor 151 PK/Pdt./2015

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

memeriksa perkara perdata dalam peninjauan kembali telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara:

PT BANK PANIN PUSAT cq BANK PANIN CABANG PALMERAH, diwakili oleh Pimpinan Kantor Cabang Ruddy Arisnanto Hadi, berkedudukan di Jalan Palmerah Utara Nomor 52 Gdg. Bank Panin, Lt 2, Jakarta Barat, dalam hal ini memberi kuasa kepada Abdul Muis, S.H., Advokat pada Kantor Pengacara & Konsultan Hukum "Abdul Muis, S.H., & Partners", berkantor di Jalan Raya Pasar Minggu Nomor 23, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 Juli 2014;
Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Pemohon Kasasi/Terbantah I/
Pembanding;

L a w a n:

1. **RIYONO**, bertempat tinggal di Kav. Kali Abang Permai, RT 007/RW 004, Kelurahan Kaliabang Tengah, Kecamatan Bekasi Utara, Bekasi;
2. **MUSTOFA SUBEHI**, bertempat tinggal di Kp Lagoa, RT 01/RW 06, Kelurahan Pahlawan Setia, Kecamatan Taruma Jaya, Bekasi;
3. **INDRA SUSMAN**, bertempat tinggal di Jalan Sawo Nomor II b Seroja RT 008/RW 005, Kelurahan Harapan Jaya, Kecamatan Bekasi Utara, Bekasi;
4. **HARWOKO**, bertempat tinggal di Kav. Kali Abang, RT 001/RW 004, Kelurahan Kaliabang Tengah, Kecamatan Bekasi Utara, Bekasi;
5. **PAIDI**, bertempat tinggal di Kav. Tanah Tinggi RT 05/RW 05, Kelurahan Setia Asih, Kecamatan Taruma Jaya, Bekasi;
6. **YULIANTO**, bertempat tinggal di Kav. Kali Abang Permai, RT 007/RW 004, Kelurahan Kaliabang Tengah, Kecamatan Bekasi Utara, Bekasi;
7. **RUSWANTO**, bertempat tinggal di Kp Kali Abang Bungur, RT 002/RW 018, Kelurahan Harapan Jaya, Kecamatan Bekasi Utara, Bekasi;



8. **MOHAMMAD SABANI**, bertempat tinggal di Kav. Kali Abang Tengah, RT 007/RW 004, Kelurahan Kaliabang Tengah, Kecamatan Bekasi Utara, Bekasi;
9. **LIM. SALIM**, bertempat tinggal di Kav. Kali Abang Tengah, RT 007/RW 004, Kelurahan Kaliabang Tengah, Kecamatan Bekasi Utara, Bekasi;
10. **WIDODO**, bertempat tinggal di Kav. Kali Abang Permai, RT 007/RW 004, Kelurahan Kaliabang Tengah, Kecamatan Bekasi Utara, Bekasi;
11. **MARWANTO**, bertempat tinggal di Pondok Ungu RT 002/RW 004, Kelurahan Medan Satria, Kecamatan Medan Satria, Bekasi;
12. **SUGIMAN**, bertempat tinggal di Kav. Kali Abang Permai, RT 007/RW 004, Kelurahan Kaliabang Tengah, Kecamatan Bekasi Utara, Bekasi;
13. **ERWAN**, bertempat tinggal di Kav. Kali Abang Permai, RT 007/RW 004, Kelurahan Kaliabang Tengah, Kecamatan Bekasi Utara, Bekasi;
14. **OMAN PARDEPI**, bertempat tinggal di Kav. Kali Abang Permai, RT 007/RW 004, Kelurahan Kaliabang Tengah, Kecamatan Bekasi Utara, Bekasi;
15. **SARNO**, bertempat tinggal di Kav. Kali Abang Permai, RT 007/RW 004, Kelurahan Kaliabang Tengah, Kecamatan Bekasi Utara, Bekasi;
16. **IMAT ROCHIMAT**, bertempat tinggal di Kav. Kali Abang Permai, RT 007/RW 004, Kelurahan Kaliabang Tengah, Kecamatan Bekasi Utara, Bekasi;
17. **SYAHRIZAL**, bertempat tinggal di Kp Jati, RT 011/RW 004, Kecamatan Pulogadung, Kodya Jakarta Timur;
18. **SUHARDI**, bertempat tinggal di Cakung Barat, RT 005/RW 002, Kecamatan Cakung, Kodya Jakarta Timur;
19. **BUDIYONO**, bertempat tinggal di Kav. Kali Abang Permai, RT 007/RW 004, Kelurahan Kaliabang Tengah, Kecamatan Bekasi Utara, Bekasi;
20. **WARTO**, bertempat tinggal di Kav. Kali Abang Permai, RT 007/RW 004, Kelurahan Kaliabang Tengah, Kecamatan Bekasi Utara, Bekasi;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

21. **EDY PARJONO**, bertempat tinggal di Kav. Kali Abang Permai, RT 007/RW 004, Kelurahan Kaliabang Tengah, Kecamatan Bekasi Utara, Bekasi;
22. **AKHMAD**, bertempat tinggal di Bambu Apus, RT 005/RW 003, Kelurahan Cipayung, Kecamatan Cipayung, Jakarta Timur;
23. **HENDRIANTO WIBOWO**, bertempat tinggal di Kav. Kali Abang Permai, B 34 RT 007/RW 004, Kelurahan Kaliabang Tengah, Kecamatan Bekasi Utara, Bekasi;
24. **IRAWAN YUNANTIRO**, bertempat tinggal Kav. Kali Abang Permai, RT 007/RW 004, Kelurahan Kaliabang Tengah, Kecamatan Bekasi Utara, Bekasi;
25. **SUBANDI**, bertempat tinggal di Kp Rawa Badung, RT 009/RW 013, Kecamatan Cakung, Jatinegara, Jakarta Timur;
26. **OYON**, bertempat tinggal di Kav. Kali Abang Permai, Blok B, RT 007/RW 004, Kelurahan Kaliabang Tengah, Kecamatan Bekasi Utara, Bekasi;
27. **MUJIYONO**, bertempat tinggal di Kav. Kali Abang Permai, RT 007/RW 004, Kelurahan Kaliabang Tengah, Kecamatan Bekasi Utara, Bekasi;
28. **MUNGAWAN**, bertempat tinggal di Kav. Kali Abang Rorotan, RT 001/RW 006, Kelurahan Kaliabang Tengah, Kecamatan Bekasi Utara, Bekasi;
29. **SUHAIBAH**, bertempat tinggal di Kav. Kali Abang Permai, RT 005/RW 004, Kelurahan Kaliabang Tengah, Kecamatan Bekasi Utara, Bekasi;
30. **M. MASKUR**, bertempat tinggal di Kp Rawapasung, RT 002/RW 003, Kelurahan Kali Baru, Kecamatan Medan Satria, Bekasi;
31. **SUGENG FELIX**, bertempat tinggal di Kav. Kali Abang Permai, RT 007/RW 004, Kelurahan Kaliabang Tengah, Kecamatan Bekasi Utara, Bekasi;
32. **PUNARJO**, bertempat tinggal di Kav. Kali Abang Permai, RT 007/RW 004, Kelurahan Kaliabang Tengah, Kecamatan Bekasi Utara, Bekasi;
33. **NURDIN**, bertempat tinggal di Kav. Kali Abang Permai, RT 007/RW 004, Kelurahan Kaliabang Tengah, Kecamatan Bekasi Utara, Bekasi;

Halaman 3 dari 27 hal. Put. Nomor 151 PK/Pdt./2015



34. DWI AGUS MULYONO, bertempat tinggal di Jalan Kandang Besar RT 005/RW 004, Kelurahan Ujung Menteng, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur;

35. BASUKI bin SANIP, bertempat tinggal di Kp Cilingup RT 009/RW 001, Kelurahan Duren Sawit, Kecamatan Duren Sawit, Jakarta Timur;

36. AMAT JUMALI, bertempat tinggal di Jalan Kali Abang Tengah, Gg H. Simbang, RT 004/RW 004, Kelurahan Kaliabang Tengah, Kecamatan Bekasi Utara, Bekasi;

37. H. MUHAMMAD NUR, bertempat tinggal Kp Pulau Nangka RT 008/RW 016, Nomor 6, Kelurahan Kayu Putih, Kecamatan Pulau Gadung, Jakarta Timur;

38. SUPRAPTO, bertempat tinggal di Rawa Silam II, RT 002/RW 003, Kelurahan Kaliabang Tengah, Kecamatan Bekasi Utara, Bekasi;

39. DEDY YUDHA HADI SURYA, bertempat tinggal di Kav. Kali Abang Permai, RT 007/RW 004, Kelurahan Kaliabang Tengah, Kecamatan Bekasi Utara, Bekasi;

Para Termohon Peninjauan Kembali dahulu Para Termohon Kasasi/Para Pembantah/Para Terbanding;

D a n

PT BURMA JAYA MUKTI, berkedudukan di Jalan Pulo Raya VI Nomor 14 RT 003/RW 001 Petogogkan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan;

Turut Termohon Peninjauan Kembali dahulu Turut Termohon Kasasi/Terbantah II/Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Pemohon Kasasi/Terbantah I/Pembanding telah mengajukan permohonan peninjauan kembali terhadap Putusan Mahkamah Agung Nomor 1924 K/Pdt./2011 tanggal 8 Desember 2011 yang telah berkekuatan hukum tetap, dalam perkaranya melawan Para Termohon Peninjauan Kembali dahulu Para Termohon Kasasi/Para Pembantah/Para Terbanding dan Turut Termohon Peninjauan Kembali dahulu Turut Termohon Kasasi/Terbantah II/Turut Terbanding dengan posita gugatan pada pokoknya sebagai berikut:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Para Pembantah mengetahui di atas tanah milik Para Pembantah telah dilakukan penetapan sita eksekusi oleh Ketua Pengadilan Negeri Bekasi sebagaimana dalam Penetapannya Nomor 43/Eks.HT/2008/PN Bks., tanggal 3 Juli 2008;
2. Bahwa kemudian atas penetapan sita eksekusi oleh Pengadilan Negeri Bekasi tersebut, kemudian oleh Pengadilan Negeri Bekasi melaksanakan Berita Acara Sita Eksekusi Nomor 43/Eks.HT/2008/PN Bks., pada tanggal 21 Juli 2008, terhadap tanah dan bangunan Para Pembantah;
3. Bahwa maksud dan tujuan Penetapan Sita Eksekusi tersebut untuk meletakkan sita eksekusi terhadap sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 3686/Kaliabang Tengah, tanggal 18 November 2003, seluas 3.500 (tiga ribu lima ratus) meter persegi, Surat Ukur Nomor 1654/Kaliabang Tengah/2003 tanggal 6 November 2003, terdaftar atas nama Henry Sakti, berikut bangunan dan segala sesuatu yang berada di atasnya yang karena sifat dan menurut peruntukannya dan menurut undang undang termasuk barang tidak bergerak, dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara kav. H. Aspas;
 - Sebelah Timur selokan;
 - Sebelah Setatan jalan lingkungan;
 - Sebelah Barat bengkel bubut;

Para Pembantah Keberatan Atas Penetapan Sita Eksekusi:

1. Bahwa Para Pembantah sangat berkeberatan atas penetapan sita eksekusi yang dilakukan oleh Pengadilan Negeri Bekasi atas permohonan yang diajukan oleh Pemohon Eksekusi, Terbantah I, terhadap tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 3686/Kaliabang Tengah, tanggal 18 November 2003, seluas 3.500, yang telah menjadi atas nama Terbantah II atau Termohon Eksekusi, karena sebelumnya tanah tersebut atas nama M. Yakub, karena tanah bersertifikat tersebut telah menjadi milik Para Pembantah;
2. Bahwa kemudian tanah Sertifikat Hak Milk Nomor 3686/Kaliabang Tengah, tanggal 18 November 2003, seluas 3.500 meter persegi tersebut dijual oleh M. Yakub kepada H. Taminuddin, dan kemudian H. Taminuddin menjual tanah-tanah tersebut dalam bentuk kavling-kavling dengan luas tanah yang berbeda-beda kepada Para Pembantah, pada tahun 2004 dengan cara Kredit Pemilikan Rumah (KPR), pembangunan rumahnya dimulai April 2004, artinya tanah-tanah dan bangunan-bangunan yang diletakkan sita eksekusi adalah milik Para Pembantah;

Halaman 5 dari 27 hal. Put. Nomor 151 PK/Pdt./2015



3. Bahwa keberatan Para Pembantah atas sita eksekusi tersebut dikarenakan tanah dan bangunan di atas tanah tereksekusi milik Para Pembantah dengan alas hak yang sah menurut hukum, membeli dengan cara mencicil atau kredit kepada pengelola kavling yaitu H. Tamin dan kawan-kawan dan Para Pembantah secara nyata-nyata menguasai fisik tanah dari membayar uang muka dan cicilan sampai pelunasan dan tinggat menetap sampai sekarang ditanah yang dimohonkan eksekusi;

Tanah-Tanah Dijual Dalam Bentuk Kavling Oleh Pengelola:

1. Bahwa pembelian kavling-kavling atas tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 3686/Kaliabang Tengah, tanggal 18 November 2003, seluas 3.500 diserahkan oleh H. Taminuddin dikelola melalui pengembang yaitu CV Usaha Abadi Mandiri, namun kemudian diambil alih dan dijalankan dan dikelola oleh pemilik tanah tersebut H. Taminuddin untuk menagih cicilan kavling-kavling tersebut, dan pada akhirnya H. Taminuddin mengatakan mewajibkan seluruh warga pemilik kavling untuk membayar kontan selama 7 bulan terhitung dari Maret 2005 dengan harga Rp300.000,00 per meternya, sehingga pada waktu itu Para Pembantah banyak yang telah melakukan pelunasan pembayaran kepada H. Taminuddin dan disepakati pula antara warga dengan pengelola terhitung sejak Maret 2005 bagi warga Para Pembantah yang sudah lunas akan dibuatkan Akta Jual Beli Tanah Kavling tersebut;
2. Bahwa Para Pembantah sudah melunasi pembelian kavling-kavling tersebut kepada H. Taminuddin dan Februari 2006, Para Pembantah yang sudah melunasi kavling-kavling tersebut meminta Sertifikat Tanah Hak Milik Nomor 3686/Kaliabang Tengah, tanggal 18 November 2003, seluas 3.500 meter persegi kepada H. Taminuddin untuk ditakukan pemecahan dan pembagian bidang-bidang sertifikat tanah kepada yang berhak sesuai dengan luas tanahnya masing-masing namun H. Tamin mengatakan "tidak usah dulu nanti saja sekalian secara keseluruhan jika semuanya sudah tunas" maka Para Pembantahpun sabar menunggu hal tersebut sampai kemudian diketahui bahwa ternyata sertifikat sudah disewakan kepada Terbantah II dan kemudian dibalik nama, seterusnya diagunkan pada Terbantah I;
3. Bahwa di atas tanah kavling milik Para Pembantah dengan luas rata-rata \pm 60 meter persegi sampai dengan 120 meter persegi telah berdiri rumah/bangunan-bangunan permanent tempat tinggal Para Pembantah sejak membeli tanah-tanah kavling dari tahun 2004 sampai sekarang dan menguasainya secara berturut-turut tanpa ada hambatan atau halangan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

apapun juga dari pihak-pihak lain, terutama dari pihak Terbantah I dan Terbantah II yang tidak diketahui dan tidak dikenal oleh Para Pembantah dan tidak ada hubungan hukumnya dengan Para Pembantah menyangkut masalah pembelian tanah-tanah kavling dimaksud, namun tiba-tiba hendak dieksekusi tanah milik Para Pembantah, sungguh tidak dapat diterima oleh Para Pembantah;

4. Bahwa setelah berita acara eksekusi ini diketahui oleh Para Pembantah barulah Para Pembantah menyadarinya dan mencari tahu mengapa Sertifikat Tanah Hak Milik Nomor 3686/Kaliabang Tengah, tanggal 18 November 2003, seluas 3.500 meter persegi, berubah dan beralih nama menjadi atas nama Terbantah II, dengan cara dan proses hukum yang tidak benar dan melawan hukum, dimana peralihan Sertifikat Tanah Hak Milik Nomor 3686/Kaliabang Tengah, tanggal 18 November 2003, seluas 3.500 meter persegi, kepada Terbantah II statusnya adalah sewa-menyewa sertifikat, sebagaimana yang tertuang dan tertulis dalam Akta Nomor 4 tanggal 3 Desember 2004, di hadapan Notaris Bonar Sihombing, S.H.;
5. Bahwa sewa menyewa sertifikat ini dibuat antara M. Yakub, atas suruhan H. Taminuddin, karena sertifikat tersebut belum dibalik nama atas nama H. Taminuddin, maka dibuatlah sewa menyewa antara M. Yakub dengan Terbantah II, dimana sewa menyewa tersebut berlaku selama 3 tahun terhitung mulai 1 November 2004 berakhir 1 November 2007, besar sewanya Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dan sampai sekarang perjanjian sewa menyewa sertifikat sudah berakhir Sertifikat Tanah Hak Milik Nomor 3686/Kaliabang Tengah, tanggal 18 November 2003, seluas 3.500 meter persegi, tidak dikembalikan oleh Terbantah II kepada yang berhak, hal tersebut merupakan perbuatan itikad buruk yang berdampak kepada Para Pembantah;
6. Bahwa kemudian Sertifikat Tanah Hak Milik Nomor 3686/Kaliabang Tengah, tanggal 18 November 2003, seluas 3.500 meter persegi telah beralih nama dan pemiliknya menjadi Hendry Sakti, sebagaimana tertulis dalam sertifikat tersebut dengan dasar Akta Jual Beli tanggal 2 Desember 2004, Nomor 321/2004 di hadapan Notaris Rawat Erawady, S.H., di Bekasi, yang dibuat secara akal-akalan dan melawan hukum demi untuk memperoleh keuntungan dari Pihak Terbantah I, padahal Terbantah II sudah mengetahui bahwa tanah *a quo* telah dijual kavling perkavling kepada Para Pembantah, hal tersebut jelas-jelas merugikan Para Pembantah, dan sertifikat tersebut hanya disewa Terbantah II kepada H. Taminuddin

Halaman 7 dari 27 hal. Put. Nomor 151 PK/Pdt./2015

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

selama 3 tahun, akan tetapi dibalik nama atas nama Terbantah II, hal tersebut merugikan Para Pembantah;

7. Bahwa kemudian Terbantah II memanfaatkan Sertifikat Tanah Hak Milik Nomor 3686/Kaliabang Tengah, tanggal 18 November 2003, seluas 3.500 meter persegi, untuk memperoleh pinjaman uang dari Terbantah I, dan menerima sertifikat tersebut sebagai agunan/jaminan pinjaman uang yang dilakukan oleh Terbantah II kepada Terbantah I, dan hal ini tidak pernah diketahui oleh Para Pembantah, dan Pengelola kavling tidak pernah memberitahukan kepada Para Pembantah dan cenderung menghindar dan hanya mengumbar janji-janji kepada Para Pembantah, tindakan dan perbuatannya tersebut akan diajukan Para Pembantah dalam perkara perdata maupun pidana;

Tim Penilai Asset Agunan Yang Ditunjuk Terbantah I Salah Dalam Laporrannya:

1. Bahwa Terbantah I, melalui PT Tridharma Jaspindo Utama, yang beralamat di Wijaya Graha Puri Blok F-41, Lt. 3 Jalan Wijaya II, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, melakukan Laporan Penilaian Aset atas nama Terbantah II, pada tanggal 28 April 2006 Nomor 721-KPR/LP/TJU-GW/IV/2006, Terbantah I, percaya dan yakin atas penilaian tersebut, merupakan penilaian yang salah, karena tanah-tanah dan bangunan dimaksud bukanlah milik Terbantah II melainkan milik Para Pembantah;
2. Bahwa sumber dan data yang diperoleh oleh Terbantah I melalui PT Tridharma Jaspindo Utama atas proses pengajuan pinjaman oleh Terbantah II kepada Terbantah I, merupakan harta milik pihak ke tiga atau Para Pembantah, maka dengan tidak adanya unsur kehati-hatian oleh Terbantah I, memberikan kredit kepada Terbantah II dengan mengagunkan sertifikat tanah milik Para Pembantah dengan cara melawan hukum, maka permohonan eksekusi yang diajukan oleh Terbantah I, atas tanah sertifikat yang dimaksud patut ditunda dan diangkat sitanya, demi menghindari permasalahan-permasalahan hukum dikemudian hari dengan Para Pembantah;
3. Bahwa perbuatan Terbantah yang akal-akalan demi untuk dapat meminjam uang kepada Terbantah I, dan begitu juga dengan PT Tridharma Jaspindo Utama, merupakan yang tidak mungkin tidak diketahui bahwa sebanyak 40 unit rumah di atas tanah milik siapa, apakah milik Hendry Sakti atau milik warga Kaliabang tersebut, seharusnya Tim Appresial tersebut harus meneliti lebih lanjut dan bertanya kepada Kelurahan, Kecamatan dan warga, tentang tanah dan bangunan yang terletak di atas Sertifikat Nomor 3686 tersebut milik

Halaman 8 dari 27 hal. Put. Nomor 151 PK/Pdt./2015

Disclaimer

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

Halaman 8



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan kepunyaan siapa, sehingga tidak akan timbul permasalahan seperti yang sekarang ini, dan Pihak Terbantah I, tidak dirugikan maupun Para Pembantah;

Pengakuan Hukum Atas Kesalahan Terbantah II:

1. Bahwa pada tanggal 25 April 2006, Terbantah II membuat surat pernyataan dibuat dan diterbitkannya akta jual beli dimaksud antara M. Yakub dengan Hendry Sakti/Terbantah II, menyatakan penerbitan dan pembuatan jual beli tersebut akal-akalan dan rekayasa untuk memudahkan pinjaman dana kepada bank, dan Terbantah II sudah mengetahui sebelumnya tanah-tanah tersebut sudah diperjual belikan dan Terbantah II hanya menyewa buku sertifikatnya bukan tanahnya sebagaimana dalam bunyi isi surat pernyataannya tersebut diketahui oleh Notaris Halimah Sa'diyah di Bekasi;
2. Bahwa demikian juga penegasan surat pernyataan Terbantah II, pada tanggal 30 Desember 2007, dihadapan warga pemilik kavling tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 3686/Kaliabang Tengah, tanggal 18 November 2003, seluas 3.500 meter persegi, bertanggung jawab atas seluruh kelalaian dan perbuatannya tersebut kepada warga pembeli kavling tersebut di atas, dan juga diketahui oleh Notaris Halimah Sa'diyah di Bekasi, namun isi surat pernyataannya tidak dilaksanakan sampai batas waktu yang ditentukannya pada April 2008;
3. Bahwa perbuatan oleh dan antara Terbantah I dan Terbantah II serta pihak-pihak lain yang terkait didalamnya, menyewakan sertifikat, memperjual-belikan sertifikat, mengagunkan sertifikat, adalah merupakan perbuatan itikad buruk yang melawan hukum, maka Para Pembantah harus dilindungi hak hukumnya dari sita eksekusi yang dimohonkan oleh Terbantah I, karena tanah-tanah dan bangunan diatasnya merupakan hak milik Para Pembantah, maka tanggung jawab dan beban hutang Terbantah II kepada Terbantah I, haruslah dibebaskan dari Para Pembantah menyangkut dengan Sertifikat Tanah Hak Milik Nomor 3686 seluas 3.500 meter persegi, yang telah menjadi milik Para Pembantah, maka sita eksekusi dan atau penetapan eksekusi haruslah di tunda dan diangkat sitanya, karena objek sita yang dimaksud salah sasaran dalam permohonan eksekusi Terbantah I;
4. Bahwa dapat ditegaskan perbuatan dan kesalahan hukum yang diperbuat oleh Terbantah I dan Terbantah II, adalah merupakan tanggung jawab hukum Terbantah II kepada Terbantah I, bukan merupakan tanggung jawab hukum Para Pembantah kepada Terbantah I, karena hubungan hukum antara Para Pembantah tidak ada dengan Terbantah I maupun Terbantah II, maka segala sesuatu tentang upaya hukum yang dimohonkan oleh

Halaman 9 dari 27 hal. Put. Nomor 151 PK/Pdt./2015

Disclaimer

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

Halaman 9



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Terbantah I atas harta milik Para Pembantah tidak dapat dilegalkan atau disahkan oleh hukum dengan adanya Grosse Akta Pemberian Hak Tanggungan Peringkat Pertama Nomor 94/2006 tanggal 10 Agustus 2006. Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama Nomor 5416/2006 tanggal 14 September 2006 dan Grosse Akta Pemberian Hak Tanggungan Peringkat Pertama Nomor 6.2007 tanggal 19 Januari 2007 *jo*. Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama Nomor 406/2007 tanggal 5 Februari 2007, oleh dan antara Terbantah I dan II, karena cacat hukum;

5. Bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 3686, Kelurahan Kaliabang, Kecamatan Bekasi Utara, seluas 3.500 meter persegi, adalah hak milik Para Pembantah maka sertifikat tersebut tinggal hanya dipecah-pecahkan menjadi sertifikat masing-masing bagi Para Pembantah berdasarkan luas tanah yang dibeli oleh Badan Pertanahan Nasional, dengan alas hak karena beli dan sudah lunas maka dengan demikian agar Terbantah II dan I dihukum untuk mengembalikan sertifikat tersebut kepada Para Pembantah dan permasalahan hutang piutang antara Terbantah I dan II merupakan tanggung jawab hukum Terbantah I dan II dan bukan merupakan tanggung jawab Para Pembantah;

Barang Objek Eksekusi Ditangan Pihak Para Pembantah;

1. Bahwa barang objek eksekusi sejak April tahun 2004 sampai sekarang sudah berpindah kepada Para Pembantah sehingga permohonan eksekusi yang dimohonkan oleh Terbantah I, haruslah dinyatakan tidak dapat diterima atau dijalankan, karena keabsahan alas hak yang sah tanah-tanah kavling yang diperoleh Para Pembantah sudah cukup memadai berdasar alas hak yang sah, dengan demikian eksekusi terhadap tanah-tanah Para Pembantah haruslah dinyatakan *non eksekutabel*, atau tidak dapat dieksekusi karena objek sita adalah hak milik Para Pembantah, bukan hak milik Terbantah II;
2. Bahwa jika Pengadilan Negeri menjalankan eksekusi yang dimohonkan oleh Terbantah I atas hutang atau kewajiban Terbantah II yang tidak terbayar, dengan mengagunkan sertifikat yang akan menjadi hak-hak Para Pembantah, berdasarkan jual beli kavling tanah-tanah dan bangunan akan membawa dampak dan kerugian yang besar terhadap Para Pembantah, baik secara materil maupun imateril, maka mohon kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini menunda pelaksanaan eksekusi yang dimohonkan di atas tanah dan bangunan Para Pembantah yang dimohonkan eksekusi oleh Terbantah I;

Halaman 10 dari 27 hal. Put. Nomor 151 PK/Pdt./2015

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa perbuatan dan tindakan Para Pembantah ini adalah perbuatan dan tindakan yang beritikad baik, dan segala tindakan dan perbuatan pengelola kavling dalam tanah *a quo* tidak diketahui oleh Para Pembantah apalagi tindakan dan perbuatan dari Terbantah II terhadap Terbantah I, untuk itu oleh dan karenanya mohon kiranya Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini menunda dan mengangkat sita eksekusi terhadap tanah tereksekusi dimaksud sampai adanya kekuatan hukum yang tetap dalam perkara ini;

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

Dalam Provisi:

1. Menunda dan menangguhkan pelaksanaan eksekusi tanah berikut bangunan di atasnya sebagaimana dalam Penetapan Eksekusi Nomor 43/EKS.HT/2008/PN Bks., terhadap bidang Sertifikat Tanah Hak Milik Nomor 3686/Kaliabang Tengah, tanggal 18 November 2003, seluas 3.500 meter persegi, yang terletak di Propinsi Jawa Barat, Kota Bekasi, Kecamatan Bekasi Utara, Kelurahan Kaliabang Tengah tersebut di atas;
2. Menyatakan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 43/Eks.HT/2008/PN Bks., tertanggal 3 Juli 2008, tidak dapat dilaksanakan sampai adanya suatu putusan yang berkekuatan hukum yang tetap dalam bantahan Para Pembantah ini;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan bantahan Para Pembantah secara keseluruhan;
2. Menyatakan Para Pembantah adalah Para Pembantah yang benar;
3. Menyatakan Para Pembantah adalah pemilik tanah kavling dan bangunan di atasnya karena beli, berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 3686/Kaliabang Tengah, tanggal 18 November 2003, seluas 3.500 meter persegi, yang terletak di Propinsi Jawa Barat, Kota Bekasi, Kecamatan Bekasi Utara, Kelurahan Kaliabang Tengah, dengan batas-batas:
 - Sebelah Utara kav. H. Aspas;
 - Sebelah Timur selokan;
 - Sebelah Selatan jalan lingkungan;
 - Sebelah Barat bengkel bubut;
4. Menyatakan Terbantah I dan II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum Terhadap Para Pembantah;
5. Menghukum Terbantah I dan II untuk mengembalikan Sertifikat Hak Milik Nomor 3686/Kaliabang Tengah, tanggal 18 November 2003, seluas 3.500 meter persegi, yang terletak di Propinsi Jawa Barat, Kota Bekasi,

Halaman 11 dari 27 hal. Put. Nomor 151 PK/Pdt./2015

Disclaimer

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



Kecamatan Bekasi Utara, Kelurahan Kaliabang Tengah, kepada Para Pembantah dan atau kepada pemilik aslinya;

6. Menunda dan menangguhkan pelaksanaan eksekusi tanah berikut bangunan di atasnya sebagaimana dalam Penetapan Eksekusi Nomor 43/EKS.HT/2008/PN Bks., terhadap bidang Sertifikat Tanah Hak Milik Nomor 3686/Kaliabang Tengah, tanggal 18 November 2003, seluas 3.500 meter persegi, yang terletak di Propinsi Jawa Barat, Kota Bekasi, Kecamatan Bekasi Utara, Kelurahan Kaliabang Tengah, tersebut di atas;
7. Menyatakan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 43/Eks.HT/2008/PN Bks., tertanggal 3 Juli 2008, *jo.* Berita Acara Sita Eksekusi Nomor 43/Eks.HT/2008/PN Bks., tertanggal 21 Juli 2008 tidak dapat dilaksanakan sampai adanya putusan yang berkekuatan hukum yang tetap dalam bantahan Para Pembantah ini;
8. Memerintahkan untuk mengangkat kembali, *Sita Eksekutorial* tanggal 3 Juli 2008 Nomor 43/Eks.HT/2008/PN Bks., yang telah dilaksanakan pada tanggal 21 Juli 2008 berdasarkan Berita Acara Sita Eksekusi atas bidang tanah dan bangunan yang terletak di Propinsi Jawa Barat, Kota Bekasi, Kecamatan Bekasi Utara, Kelurahan Kaliabang Tengah tersebut di atas;
9. Menyatakan keputusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (*uit voerbaar bij voorraad*) meskipun adanya *verzet* atau banding;

Apabila Pengadilan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aquo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Terbantah I mengajukan eksepsi yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:

Subjek Pembantah tidak berkualitas mengajukan bantahan

Bahwa Para Pembantah mengajukan perlawanan I bantahan terhadap Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 43/eks.HT/2008/PN Bks., tanggal 3 Juli 2008 tentang Sita Eksekusi atas bidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 3686/Kaliabang Tengah yang tertulis a.n. Henry Sakti *jo.* Berita Acara Sita Eksekusi tanggal 21 Juli 2008;

Pasal 195 ayat (6) HIR menegaskan bahwa perlawanan I bantahan terhadap sitaan hanya dapat diajukan oleh pihak ketiga (*derden verzet*) yang memiliki hak atas objek tersita. Berdasarkan ketentuan Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 *jo.* PP Nomor 10 Tahun 1961 yang diperbarui dengan PP Nomor 24 Tahun 1997 bahwa Sertifikat Hak Milik merupakan bukti kepemilikan yang sah atas bidang tanah bagi seseorang atau badan hukum yang namanya tertera sebagai pemegang hak didalam Sertifikat Hak Milik tanahnya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bidang tanah yang diuraikan dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 3686/Kaliabang Tengah yang menjadi objek hak tanggungan tersebut tertulis sebagai pemegang haknya adalah Henry Sakti;

Bantahan Para Pembantah didasarkan pada alasan sebagai Para Pembeli bidang tanah dari CV Usaha Abadi Mandiri yang *notabene* bukan pemegang hak atas tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 3686/Kaliabang Tengah. Dan dalam bantahannya disebutkan bahwa proses jual beli yang dilakukan Para Pembantah dengan CV Usaha Abadi Mandiri tidak dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagaimana ketentuan PP Nomor 10 Tahun 1961 yang diperbarui dengan PP Nomor 24 Tahun 1997, sehingga jual beli yang dilakukan Para Pembantah tersebut belum sempurna dan sah menurut hukum. Karena itu alas hak yang dijadikan dasar alasan bantahan Para Pembantah sama sekali tidak mengikat dan tidak ada hubungannya dengan pemilikan tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 3686/Kaliabang Tengah;

Atas dasar itu Para Pembantah bukan pemegang hak atas tanah yang diuraikan dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 3686/Kaliabang Tengah yang menjadi objek Sita Eksekusi, sehingga karena itu Para Pembantah bukanlah pihak ketiga yang dimaksud ketentuan Pasal 195 ayat (6) HIR, dan karena Para Pembantah itu tidak memiliki kualitas untuk mengajukan bantahan I perlawanan terhadap penyitaan atas objek Sertifikat Hak Milik Nomor 3686/Kaliabang Tengah;

Bantahan kurang lengkap pihaknya

Subjek dalam Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 43/Eks.HT/2008/PN Bks., tanggal 3 Juli 2008 tentang Sita Eksekusi atas bidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 3686/Kaliabang Tengah adalah (1) PT Burma Jaya Motor, dan (2) Henry Sakti selaku Termohon Eksekusi;

Oleh karena itu perlawanan I bantahan terhadap Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 43/Eks.HT/2008/PN Bks., tanggal 3 Juli 2008 tentang Sita Eksekusi atas bidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 3686/Kaliabang Tengah harus mendudukan pihak yang menjadi subjek Termohon Eksekusi dalam penetapan tersebut secara lengkap, yaitu PT Burma Jaya Motor dan Henry Sakti;

Oleh karena perlawanan/bantahan tersebut tidak mendudukan pihak Henry Sakti dalam perkara, maka bantahan Para Pembantah menjadi tidak lengkap pihaknya. Kareria itu bantahan harus dinyatakan tidak dapat diterima.

Bantahan error in objek dan error in person

Halaman 13 dari 27 hal. Put. Nomor 151 PK/Pdt./2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Alasan bantahan Para Pembantah adalah dalam bantahannya didasarkan pada suatu hubungan hukum antara Para Pembantah dengan CV Usaha Abadi Mandiri mengenai jual beli tanah yang proses hukumnya belum tuntas dan belum sempurna;

Oleh karena objek permasalahan dari bantahan Para Pembantah didasarkan pada proses pembelian tanah dari CV Usaha Abadi Mandiri yang belum sempurna, maka tuntutan Para Pembantah atas tanah tersebut hanya dapat ditujukan kepada CV Usaha Abadi Mandiri melalui proses gugatan perdata biasa;

CV Usaha Abadi Mandiri juga tidak memiliki hubungan hukum kepemilikan atas bidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 3686/Kaliabang Tengah, sehingga karena itu jual beli yang dilakukan CV Usaha Abadi Mandiri kepada Para Pembantah tidak ada hubungannya dan tidak mengikat terhadap pemilikan tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 3686/Kaliabang Tengah, yang karena itu kedudukan Para Pembantah tidak ada hubungannya dengan pemilikan tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 3686/Kaliabang Tengah;

Oleh karena Para Pembantah bukan sebagai pemegang hak atas tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 3686/Kaliabang Tengah, maka Para Pembantah secara hukum tidak dapat mengajukan perlawanan terhadap Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 43/Eks.HT/2008/PN Bks., tanggal 3 Juli 2008, karena itu bantahan Para Pembantah adatah salah sasaran objek dan subjeknya;

Bantahan Pembantah tidak Jelas/kabur (*obscure libel*)

Oleh karena pokok permasalahan dalam bantahan Para Pembantah adalah bersumber dari persoalan antara Para Pembantah dengan CV Usaha Abadi Mandiri mengenai jual beli tanah yang belum terselesaikan secara hukum, sehingga karena itu permasalahan dalam bantahan bermuatan perselisihan/sengketa kepemilikan yang merupakan sengketa perdata biasa yang semestinya diajukan melalui proses gugatan biasa, bukan melalui proses bantahan;

Objek Sita Eksekusi adalah bidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 3686/Kaliabang Tengah tertulis a.n. Henry Sakti sebagai pemegang hak berdasarkan peralihan hak yang sah;

Berdasarkan ketentuan Pasal 195 ayat (6) HIR, bantahan/perlawanan hanya dapat ditujukan terhadap penyitaan oleh pihak ketiga yang memiliki hak atas objek tersita. Atas dasar itu maka materi pokok dari bantahan Para

Halaman 14 dari 27 hal. Put. Nomor 151 PK/Pdt./2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pembantah tidak memenuhi kriteria bentuk bantahan sesuai ketentuan hukum acara perdata sebagaimana ketentuan Pasal 195 ayat (6) HIR;

Tuntutan bantahan Para Pembantah telah mengandung muatan sengketa perdata tentang kepemilikan tanah yang semestinya diajukan melalui gugatan perdata biasa, dan karena itu bantahan Para Pembantah menjadi kabur dan tidak jelas arahnya (*obscuur libel*);

Atas hal-hal dan alasan-alasan tersebut di atas, eksepsi-eksepsi Terbantah sangatlah beralasan hukum dan karena itu bantahan Para Pembantah haruslah ditolak seluruhnya, dan atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvanklijke verklaar*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Terbantah II mengajukan eksepsi yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:

Para Pembantah berdasarkan ketentuan Pasal 195 ayat (6) HIR ternyata tidak semuanya memiliki kualitas (*legal standing*) untuk mengajukan bantahannya dalam perkara *a quo* karena sebagian Para Pembantah secara yuridis tidak berhak untuk mengajukan gugatan bantahan terhadap Penetapan Eksekusi Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 43/Eks.HT/2008/PN Bks., tanggal 3 Juli 2008;

- Bantahan terhadap sita eksekusi hanya dapat diajukan atas dasar Hak Milik, jadi hanya dapat diajukan Pemilik atau orang yang merasa bahwa ia adalah pemilik barang yang disita dan diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri dan Pengadilan Negeri yang secara nyata menyita (Pasal 195 ayat (6) HIR, Pasal 206 ayat (6) Rbg);

Bahwa pengajuan bantahan oleh 39 (tiga puluh sembilan) warga secara sekaligus bersama-sama dalam bentuk yang menyerupai gugatan perwakilan kelompok (gugatan *class action*) yang berdasarkan peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2002 tentang acara gugatan perwakilan kelompok, jadi gugatan Para Pembantah salah alamat;

Bahwa bantahan yang diajukan Pembantah tidak jelas karena dalam posita bantahan tidak dijelaskan dasar kepemilikannya;

Bahwa terhadap gugatan Pengadilan Negeri Bekasi telah memberikan Putusan Nomor 297/Pdt.BTH/2008/PN Bks., tanggal 26 Mei 2009 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Terbantah I dan Terbantah II untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

- Mengabulkan bantahan Para Pembantah untuk sebagian;

Halaman 15 dari 27 hal. Put. Nomor 151 PK/Pdt./2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan Para Pembantah adalah Para Pembantah yang benar;
- Menyatakan Para Pembantah adalah pemilik tanah Kavling dan bangunan diatasnya karena beli, berdasarkan Sertifikat hak milik Hak Milik Nomor 3686/Kaliabang Tengah, tanggal 18 November 2003, seluas 3.500 meter persegi, yang terletak di Propinsi Jawa Barat, Kota Bekasi, Kecamatan Bekasi Utara, Kelurahan Kaliabang Tengah, dengan batas-batas:
 - Sebelah Utara kav. H.Aspas;
 - Sebelah Timur selokan;
 - Sebelah Selatan jalan lingkungan;
 - Sebelah Barat bengkel bubut;
- Menyatakan Terbantah I dan Terbantah II telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Para Pembantah;
- Menghukum Terbantah I dan Terbantah II untuk mengembalikan Sertifikat Hak Milik Nomor 3686/Kaliabang Tengah, tanggal 18 November 2003, seluas 3.500 meter persegi, yang terletak di Propinsi Jawa Barat, Kota Bekasi, Kecamatan Bekasi Utara, Kelurahan Kaliabang Tengah, kepada Para Pembantah dan atau kepada Pemilik Aslinya;
- Menunda dan Menangguhkan pelaksanaan eksekusi tanah berikut bangunan diatasnya sebagaimana dalam Penetapan Eksekusi Nomor 43/EKS.HT/2008/PN Bks., terhadap bidang Sertifikat Hak Milik Tanah Hak Milik Nomor 3686/Kaliabang Tengah, tanggal 18 November 2003, seluas 3.500 meter persegi, yang terletak di Propinsi Jawa Barat, Kota Bekasi, Kecamatan Bekasi Utara, Kelurahan Kaliabang Tengah, tersebut di atas;
- Menyatakan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 43/Eks.HT/2008/PN Bks., tertanggal 3 Juli 2008, jo. Berita Acara Sita Eksekusi Nomor 43/Eks.HT/2008/PN Bks., tertanggal 21 Juli 2008 tidak dapat dilaksanakan sampai adanya putusan yang berkekuatan hukum yang tetap dalam bantahan Para Pembantah ini;
- Memerintahkan untuk mengangkat kembali, sita eksekutorial tanggal 3 Juli 2008 Nomor 43/Eks.HT/2008/PN Bks., yang telah dilaksanakan pada tanggal 21 Juli 2008 berdasarkan Berita Acara Sita Eksekusi atas bidang tanah dan bangunan yang terletak di Propinsi Jawa Barat, Kota Bekasi, Kecamatan Bekasi Utara, Kelurahan Kaliabang Tengah tersebut di atas;
- Menghukum Terbantah I dan Terbantah II untuk membayar biaya perkara sebesar Rp311.000,00 (tiga ratus sebelas ribu rupiah);
- Menolak bantahan Para Pembantah untuk selain dan selebihnya;

Halaman 16 dari 27 hal. Put. Nomor 151 PK/Pdt./2015

Disclaimer

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



Menimbang, bahwa amar Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 124/PDT/2010/PT BDG tanggal 29 Juni 2010 adalah sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Kuasa Hukum Terbantah I/Pembanding;
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Bekasi tanggal 26 Mei 2009, Nomor 297/Pdt.Bth/2008/PN Bks., yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Terbantah I/Pembanding untuk membayar ongkos perkara dikedua tingkat peradilan, yang untuk tingkat banding sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa amar Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1924 K/Pdt./2011 tanggal 8 Desember 2011 yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut adalah sebagai berikut:

- Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi PT BANK PANIN PUSAT, cq. BANK PANIN CABANG PALMERAH, tersebut;
- Menghukum Pemohon Kasasi/Terbantah I untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah Putusan Mahkamah Agung Nomor 1924 K/Pdt./2011 tanggal 8 Desember 2011 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap tersebut, diberitahukan kepada Pemohon Kasasi/Terbantah I/Pembanding pada tanggal 30 April 2014 kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi/Terbantah I/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 011/SK/LITIGASI/JAP/VII/14 tanggal 10 Juli 2014 diajukan permohonan peninjauan kembali pada tanggal 19 Agustus 2014 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Peninjauan Kembali Nomor 297/Pdt.Bth/2008/PN Bks., jo. Nomor 124/Pdt/2010 jo. Nomor 1924 K/Pdt./2011 jo. Nomor 08/Akta.PK/Pdt./2014/PN Bks., yang dibuat oleh Wakil Panitera Pengadilan Negeri Bekasi, permohonan tersebut disertai dengan memori peninjauan kembali yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 19 Agustus 2014;

Bahwa memori peninjauan kembali dari Pemohon Kasasi/Terbantah I/Pembanding yang pada tanggal 22 Agustus 2014 tersebut telah diberitahukan kepada Para Termohon Kasasi/Para Pembantah/Para Terbanding;

Bahwa kemudian Para Termohon Kasasi/Para Pembantah/Para Terbanding mengajukan tanggapan memori peninjauan kembali yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi pada tanggal 3 September 2014;

Menimbang, bahwa permohonan peninjauan kembali *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

undang undang, maka oleh karena itu permohonan peninjauan kembali tersebut formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali/Terbantah I dalam memori peninjauan kembali tersebut pada pokoknya ialah:

- I. Adanya Kekhilafan Hakim Yang Telah Melanggar Prinsip-Prinsip Hukum Yang Sangat Mendasar Dalam Menilai Status Kepemilikan Tanah Objek Sengketa
 1. Perkara ini adalah perlawanan/bantahan terhadap Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 43/Eks.HT/2008/PN Bks., tanggal 3 Juli 2008 tentang Sita Eksekusi *jo.* Berita Acara Sita Eksekusi Nomor 43/Eks.HT/2008/PN Bks., tanggal 21 Juli 2008 atas tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 3686/Kaliabang Tengah terdaftar a.n Henry Sakti yang telah dibebani Hak Tanggungan sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 406/2007 yang diterbitkan Kantor Pertanahan Bekasi atas hutang PT Burma Jaya Motor;
 2. Perlawanan/bantahan Para Pelawan/Pembantah terhadap Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 43/Eks.HT/2008/PN Bks., tanggal 3 Juli 2008 tentang Sita Eksekusi *jo.* Berita Acara Sita Eksekusi Nomor 43/Eks.HT/2008/PN Bks., tanggal 21 Juli 2008 tersebut didasarkan pada akta-akta jual beli atas tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 3686/Kaliabang Tengah yang dibeli melalui dari CV Mandiri Abadi yang ternyata akta-akta jual beli tersebut tidak didaftarkan peralihan haknya pada Kantor Pertanahan sebagaimana disyaratkan dalam ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang diperbarui dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, sedangkan bidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 3686/Kaliabang Tengah yang menjadi objek Sita Eksekusi Vide Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 43/Eks.HT/ 2008/PN Bks., tanggal 3 Juli 2008 tentang Sita Eksekusi *jo.* Berita Acara Sita Eksekusi Nomor 43/Eks.HT/2008/PN Bks., tanggal 21 Juli 2008 tersebut terdaftar a.n. Henry Sakti sebagai pemegang hak berdasarkan Akta Jual Beli PPAT Rawat Irawadi S.H., Nomor 321/2004 tanggal 2 Desember 2004;
 3. Dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1924 K/Pdt./2011 tanggal 8 Desember 2011 *jo.* Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 29 Juni 2010 *jo.* Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 297/Pdt.Bth/2008/PN Bks., tanggal 26 Mei 2009 yang menyatakan Para Pembatah sebagai pemilik atas tanah Sertifikat Hak Milik Nomor

Halaman 18 dari 27 hal. Put. Nomor 151 PK/Pdt./2015

Disclaimer

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



3686/Kaliabang Tengah tersebut hanya didasarkan pada akta-akta jual beli yang dilakukan Para Pembantah asal yang nota bene tidak didaftarkan pada Kantor Pertanahan, sedangkan jual beli yang dilakukan Henry Sakti dengan pemilik asal (H. Yakub) dilakukan dengan Akta Jual Beli PPAT Rawat Irawadi S.H., Nomor 321/2004 tanggal 2 Desember 2004 atas tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 3686/Kaliabang Tengah yang didaftarkan pada Kantor Pertanahan Bekasi sebagaimana yang disyaratkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang diperbarui dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang notabene dilakukan lebih dahulu dari yang dilakukan Para Pembantah, dinyatakan sebagai peralihan hak yang tidak sah;

4. Bahwa dengan demikian substansi pada putusan-putusan tersebut adalah tentang hal dalam menentukan penilaian terhadap tingkat keabsahan atas akta-akta jual beli yang dilakukan oleh Para Pembantah dan akta jual beli yang dilakukan oleh Henry Sakti atas tanah yang tersebut dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 3686/Kaliabang Tengah;
5. Bekenaan dengan penentuan tentang keabsahan kepemilikan hak atas tanah maupun jual beli dan peralihan haknya yang menjadi substansi dan perkara ini, maka ukuran tingkat keabsahannya haruslah didasarkan pada Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 *jo.* Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang diperbarui dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 *jo.* Pasal 1870 KUHPendata yang menegaskan bahwa Sertifikat Hak atas tanah merupakan bukti hak pemilikan tanah yang sangat sempurna bagi seseorang yang namanya terdaftar pada Sertifikat tersebut, dan setiap peratihan hak atas tanah dan perubahannya harus didaftarkan pada Kantor Pertanahan wilayah administratifnya;
6. Dengan demikian keabsahan kepemilikan tanah dan peralihan haknya haruslah didasarkan pada ketentuan Pasal 19 Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria *jo.* Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang diperbarui dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997;
Oleh karena Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang diperbarui dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menegaskan bahwa jual beli atas tanah harus dilakukan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan harus didaftarkan pada Kantor Pertanahan, maka



pendaftaran peralihan hak atas tanah pada Kantor Pertanahan adalah syarat mutlak yang sangat mendasar dalam menentukan keabsahan hak atas tanah dan peralihan haknya. Dengan demikian pendaftaran peralihan hak pada sertifikat hak atas tanah adalah bukti sempurna atas terjadinya peralihan hak atas tanah dan kepemilikannya;

7. Dengan demikian untuk menentukan keabsahan kepemilikan Para Pembantah atas tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 3868/Kaliabang Tengah haruslah didasarkan pada ketentuan Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok Pokok Agraria *jo.* Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang diperbarui dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 *jo.* Pasal 1870 KUHPerdara;
8. Fakta hukum yang terungkap dipersidangan bahwa bidang tanah yang diuraikan dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 3686/Kaliabang Tengah terdaftar a.n Henry Saksi sebagai pemegang hak berdasarkan Akta Jual Beli PPAT Rawat Irawadi S.H., Nomor 321/2004 tanggal 2 Desember 2004 dan pemegang haknya yang sah *in casu* H. Yakub yang peralihan haknya didaftarkan pada Kantor Pertanahan Bekasi tertanggal 16 Desember 2004 sesuai ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang diperbarui dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yang selanjutnya oleh pemegang haknya dibebani Hak Tanggungan sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 406/2007 yang diterbitkan Kantor Pertanahan Bekasi, sebagai jaminan hutang PT Burma Jaya Motor;
9. Dan fakta hukum yang terungkap dipersidangan tersebut, bahwa Jual Beli yang dilakukan oleh Henry Sakti atas tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 3686/Kaliabang Tengah yang dilakukan dengan Akta Jual Beli PPAT Rawat Irawadi S.H., Nomor 321/2004 tanggal 2 Desember 2004 dan didaftarkan peralihan haknya pada Kantor Pertanahan Bekasi sesuai ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang diperbarui dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 telah memenuhi syarat hukum yang menurut hukum seharusnya dinilai sebagai peralihan hak yang sah, sedangkan jual beli yang dilakukan oleh Para Pembantah asal tidak didaftarkan pada Kantor Pertanahan haruslah dinilai tidak memenuhi syarat hukum, dan seharusnya dinilai sebagai jual beli yang tidak sah;
10. Sertifikat hak atas tanah adalah akta otentik sebagaimana dimaksud Pasal 1870 KUHPerdara, karena itu terdaftarnya Sertifikat Hak Milik



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 3686 Kaliabang Tengah am Henry Sakti sesuai dengan ketentuan Pasal 19 Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria *jo.* Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang diperbarui dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 haruslah dinilai dan dinyatakan bahwa Henry Sakti adalah pemegang hak yang sah atas bidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 3686/Kaliabang Tengah. Dengan demikian peralihan hak yang sah menurut hukum atas tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 3686/Kaliabang Tengah, adalah peralihan hak yang dilakukan oleh Henry Sakti;

11. Terhadap fakta hukum yang terungkap dipersidangan, ternyata Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1924 K/Pdt./2011 tanggal 8 Desember 2011 *jo.* Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 29 Juni 2010 *jo.* Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 297/Pdt.Bth/2008/PN Bks., tanggal 26 Mei 2009 dalam menentukan status kepemilikan tanah sangat bertentangan dengan ketentuan Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria *jo.* Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang diperbarui dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, karena (a) peralihan hak yang dilakukan oleh Para Pembantah yang tidak didaftarkan pada Kantor Pertanahan (tidak memenuhi syarat PP Nomor 10 Tahun 1961) dinilal sebagai peralihan hak yang sah, sedangkan (b) jual beli yang dilakukan Henry Sakti yang peralihan haknya didaftarkan pada Kantor Pertanahan Bekasi sesuai ketentuan PP Nomor 10 Tahun 1961 dinilal sebagai jual beli yang tidak sah;
12. Dengan demikian Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1924 K/Pdt./2011 tanggal 8 Desember 2011 *jo.* Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 29 Juni 2010 *jo.* Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 297/Pdt.Bth/ 2008/PN Bks., tanggal 26 Mei 2009 pada hakekatnya telah mengabaikan prinsip dasar terhadap ketentuan hukum yang mengatur tentang keabsahan kepemilikan hak atas tanah dan peralihan haknya *in cassu* Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria *jo.* Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang diperbarui dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yang karena itu dalam putusan-putusan tersebut terhadap kesalahan yang sangat mendasar dalam menentukan kedudukan hukum pemilihan tanah, dan kesalahan yang mendasar dalam menentukan keabsahan peralihan hak atas tanah;

Halaman 21 dari 27 hal. Put. Nomor 151 PK/Pdt./2015

Disclaimer

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



13. Adalah suatu kesalahan hukum yang sangat mendasar yang dilakukan Hakim dalam membuat putusan pada Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1924 K/Pdt./2011 tanggal 8 Desember 2011 *jo.* Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 29 Juni 2010 *jo.* Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 297/Pdt.Bth/2008/PN Bks., tanggal 26 Mei 2009 dalam menentukan kedudukan hukum Henry Sakti atas tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 3686/Kaliabang Tengah terdaftar a.n. Henry Sakti yang perolehan haknya didasarkan pada jual beli yang dilakukan dengan suatu Akta Jual Beli yang peralihan haknya didaftarkan pada Kantor Pertanahan Bekasi sesuai ketentuan PP Nomor 10 Tahun 1961 yang diperbarui dengan PP Nomor 24 Tahun 1997 yang oleh putusan dinilai sebagai peralihan hak yang tidak sah, sedangkan jual beli yang dilakukan Para Pembantah yang tidak didaftarkan pada Kantor Pertanahan (tidak memenuhi syarat PP Nomor 10 Tahun 1961) dinilai sebagai peralihan hak yang sah;
14. Dengan demikian adalah suatu kesalahan hukum yang sangat mendasar yang dilakukan dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1924 K/Pdt./2011 tanggal 8 Desember 2011 *jo.* Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 29 Juni 2010 *jo.* Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 297/Pdt.Bth/2008/PN Bks., tanggal 26 Mei 2009 telah melanggar ketentuan hukum yang berlaku yaitu melanggar ketentuan Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria *jo.* Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang diperbarui dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dalam menentukan keabsahan peralihan hak atas tanah;
15. Dalam hal Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1924 K/Pdt/2011 tanggal 8 Desember 2011 *jo.* Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 29 Juni 2010 *jo.* Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 297/Pdt.Bth/ 2008/PN Bks., tanggal 26 Mei 2009 menilai peralihan hak yang dilakukan oleh Henry Sakti atas tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 3686/Kaliabang Tengah yang didaftarkan pada Kantor Pertanahan sesuai ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 sebagai peralihan hak yang tidak sah, dan sisi lain menilai jual beli yang dilakukan Para Pembantah asal yang nota bene tidak didaftarkan dianggap sebagai peralihan hak yang sah, adalah suatu kesalahan yang sangat mendasar yang melanggar ketentuan hukum yang berlaku *incassu* Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok Pokok



- Agraria *jo.* Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang diperbarui dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997;
16. Tidak adanya putusan pidana yang berkekuatan hukum tetap tentang proses penerbitan dan peralihan hak atas tanah pada sertifikat tersebut, haruslah dinilai bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 3686/Kaliabang Tengah a.n. Henry Sakti sebagai bukti sah dan sempurna kepemilikan Henry Sakti atas tanah *a quo*. Dengan demikian Henry Saksi berhak untuk melakukan tindakan hukum atas bidang tanah tersebut termasuk melakukan pengalihan hak dan membebaskan Hak Tanggungan, sehingga dengan demikian pembebanan Hak Tanggungan atas bidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 3686/Kaliabang Tengah yang dilakukan oleh Henry Sakti kepada PT Bank Panin Tbk Kantor Cabang Utama Palmerah sebagai jaminan kredit PT Burma Jaya Motor harus dinilai sebagai tindakan hukum yang sah;
17. Dengan demikian jelaslah bahwa pada Putusan-Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1924 K/Pdt./2011 tanggal 8 Desember 2011 *jo.* Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 29 Juni 2010 *jo.* Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 297/Pdt.Bth/2008/PN Bks., tanggal 26 Mei 2009 tersebut telah melanggar ketentuan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria *jo.* Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang diperbarui dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 *jo.* Pasal 1870 KUHPerduta. Karena itu Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1924 K/2011 tanggal 8 Desember 2011 *jo.* Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 29 Juni 2010 *jo.* Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 297/Pdt.Bth/2008/PN Bks., tanggal 26 Mei 2009 yang menyatakan bahwa Para Pembantah sebagai pemilik atas tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 3868/Kaliabang Tengah yang *nota bene* tidak terdaftar a.n. Para Pembantah akan tetapi terdaftar a.n. Henry Sakti, adalah putusan yang melanggar dan bertentangan dengan prinsip hukum yang sangat mendasar dan bertentangan dengan undang undang;
18. Karena itu Putusan-Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1924 K/2011 tanggal 8 Desember 2011 *jo.* Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 29 Juni 2010 *jo.* Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 297/Pdt.Bth/2008/PN Bks., tanggal 26 Mei 2009 didasarkan pada suatu kekhilafan yang sangat mendasar, yang merupakan suatu kekhilafan Hakim yang nyata sebagaimana dimaksud Pasal 67 huruf f Undang Undang Nomor 14 Tahun 1986 tentang Mahkamah Agung;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan hal tersebut di atas maka kekhilafan Hakim yang nyata sebagaimana dimaksud Pasal 67 huruf f Undang Undang Nomor 14 Tahun 1986 tentang Mahkamah Agung adalah jelas, karena itu permohonan Peninjauan Kembali sangat beralasan hukum dan cukup alasan agar Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1924 K/2011 tanggal 8 Desember 2011 *jo.* Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 29 Juni 2010 *jo.* Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 297/Pdt.Bth/2008/PN Bks., tanggal 26 Mei 2009 dibatalkan, dan cukup alasan untuk menolak bantahan Pembantah asal;

II. Adanya kekhilafan yang nyata karena pada pertimbangan hukum dan amar putusan tidak menerapkan hukum yang semestinya harus diterapkan

1. Berdasarkan ketentuan Pasal 19 Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria *jo.* Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang diperbarui dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 ditegaskan bahwa sertifikat hak atas tanah merupakan bukti hak pemilikan tanah yang sangat sempurna bagi seseorang yang namanya terdaftar pada sertifikat tersebut. Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang diperbarui dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menegaskan bahwa jual beli atas tanah harus dilakukan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan harus didaftarkan pada Kantor Pertanahan;
2. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1924 K/Pdt./2011 tanggal 8 Desember 2011 *jo.* Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 29 Juni 2010 *jo.* Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 297/Pdt.Bth/2008/PN Bks., tanggal 26 Mei 2009 yang menilai jual beli yang dilakukan Henry Sakti atas tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 3868/Kaliabang Tengah yang dilakukan dengan Akta Jual Beli PPAT Rawat Irawadi S.H., Nomor 321/2004 tanggal 2 Desember 2004 yang didaftarkan peralihan haknya pada Kantor Pertanahan a.n. Henry Sakti sesuai ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, dinilai sebagai peralihan hak yang tidak sah adalah putusan yang tidak menerapkan Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria *jo.* Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang diperbarui dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 *jo.* Pasal 1870 KUHPerdara, dan Para Pembantah dinilai sebagai pemilik atas tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 3868/Kaliabang Tengah yang *nota bene* terdaftar a.n. Henry Sakti, adalah putusan yang melanggar ketentuan Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-

Halaman 24 dari 27 hal. Put. Nomor 151 PK/Pdt./2015

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pokok Agraria *jo.* Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang diperbarui dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997;

3. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1924 K/Pdt./2011 tanggal 8 Desember 2011 *jo.* Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 29 Juni 2010 *jo.* Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 297/Pdt.Bth/2008/PN Bks., tanggal 26 Mei 2009 ternyata tidak menerapkan hukum atas ketentuan undang undang dan peraturan pendukungnya yang semestinya diterapkan di dalam menentukan keabsahan suatu hak atas tanah terhadap fakta hukum yang terungkap dipersidangan;
4. Dengan demikian Putusan-Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1924 K/Pdt./2011 tanggal 8 Desember 2011 *jo.* Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 29 Juni 2010 *jo.* putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 297/Pdt.Bth/2008/PN Bks., tanggal 26 Mei 2009 tersebut melanggar dan tidak menerapkan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang diperbarui dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dalam menentukan keabsahan hak atas tanah dan peralihan haknya yang semestinya harus diterapkan. Hal tersebut merupakan suatu kekhilafan yang nyata sebagaimana dimaksud Pasal 67 huruf f Undang Undang Nomor 14 Tahun 1986 tentang Mahkamah Agung, karena putusan Hakim tidak boleh melanggar undang undang dan peraturan perundangan yang berlaku;
5. Dari analisa tersebut di atas jelaslah bahwa dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1924 K/Pdt./2011 tanggal 8 Desember 2011 *jo.* Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 29 Juni 2010 *jo.* Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 297/Pdt.Bth/2008/PN Bks., tanggal 26 Mei 2009 terjadi adanya kekhilafan Hakim yang nyata didalam membuat analisa pertimbangan hukum dan amar putusan sebagaimana dimaksud Pasal 67 huruf f Undang Undang Nomor 14 Tahun 1986 tentang Mahkamah Agung Republik Indonesia, yang karena itu cukup alasan untuk membatalkan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1924 K/Pdt./2011 tanggal 8 Desember 2011 *jo.* Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 29 Juni 2010 *jo.* Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 297/Pdt.Bth/2008/PN Bks., tanggal 26 Mei 2009 tersebut, dan cukup alasan untuk menolak bantahan Para Pembantah;

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

Bahwa alasan-alasan peninjauan kembali pada dasarnya hanya

Halaman 25 dari 27 hal. Put. Nomor 151 PK/Pdt./2015

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengenai hal-hal yang telah dipertimbangkan secara tepat dan benar oleh *Judex Juris*;

Bahwa jual beli tanah milik M. Yakup Sertifikat Hak Milik Nomor 3686/Kaliabang Tengah seluas 3.500 m² (tiga ribu lima ratus meter persegi) kepada H. Taminuddin kemudian di jual kepada Para Pembantah adalah sah, maka terbukti tanah objek sengketa adalah milik Para Pembantah;

Bahwa tidak ditempuh prinsip kehati-hatian karena jual beli tanggal 25 Juni 2006 sedangkan objek jaminan telah dialihkan atau dikuasai oleh Para Pembantah dengan Akta Jual Beli Maret/April 2005;

Bahwa pada prinsipnya keberatan-keberatan tersebut hanyalah merupakan perbedaan pendapat antara Para Pemohon Peninjauan Kembali dengan *Judex Juris* dalam menilai fakta persidangan, sehingga bukan merupakan kekhilafan Hakim atau suatu kekeliruan yang nyata, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 67 huruf f Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2003;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, maka permohonan peninjauan kembali yang diajukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali: **PT BANK PANIN PUSAT Cq BANK PANIN CABANG PALMERAH** tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali ditolak, maka Pemohon Peninjauan Kembali dihukum untuk membayar biaya perkara dalam pemeriksaan peninjauan kembali ini;

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;

M E N G A D I L I:

1. Menolak permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali: **PT BANK PANIN PUSAT cq BANK PANIN CABANG PALMERAH** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Peninjauan Kembali untuk membayar biaya perkara dalam pemeriksaan peninjauan kembali ini sejumlah Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Senin, tanggal 22 Juni 2015 oleh Soltoni Mohdally, S.H., M.H.,

Halaman 26 dari 27 hal. Put. Nomor 151 PK/Pdt./2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H., dan Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh Liliek Prisbawono Adi, S.H., M.H. Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh kedua belah pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

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

ttd. Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H.

Ketua Majelis,

ttd./

Soltoni Mohdally, S.H., M.H.,

Panitera Pengganti,

ttd./

Liliek Prisbawono Adi, S.H., M.H.

Biaya Peninjauan Kembali:

1. Meterai Rp 6.000,00
2. Redaksi Rp 5.000,00
3. Administrasi PK ... Rp2.489.000,00
- Jumlah Rp2.500.000,00

UNTUK SALINAN
MAHKAMAH AGUNG RI.
a.n PANITERA
PANITERA MUDA PERDATA

Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, SH.,MH.,
NIP. 1961 0313 1988 031 003