



**PUTUSAN**

Nomor 490 K/Pdt/2014

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

**MAHKAMAH AGUNG**

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

1. **LUKAS PAULUS S. SURYANATA (LPS)**, bertempat tinggal di Jalan Ciasin Nomor 4 Bendungan, Kecamatan Ciawi Kabupaten Bogor;
2. **MAHESA TEJA SUKMANA**, bertempat tinggal di Komplek Bogor Baru Blok B.IV Nomor 6 Rt.2/8 Kelurahan Tegalgundil, Kecamatan Bogor Utara, Kota Bogor;
3. **NENENG SUMIATI**, bertempat tinggal di Komplek Latansa Jalan Veteran Rt.02/05 Desa Banjarsari Kecamatan Ciawi Kabupaten Bogor, ketiganya dalam hal ini memberi kuasa kepada Maha Katy, S.H., Advokat, berkantor di Gedung Setyajaya Lt. III-4 Jalan Pajajaran Nomor 23 Bogor;

Para Pemohon Kasasi dahulu Tergugat dan Para Turut Tergugat/Para Pemanding;

Melawan:

1. **KAWIDJAJA HENDRICUS ANG**;
2. **MERIANI ELIZABETH LIE**, keduanya bertempat tinggal di Jalan Pandansari Nomor 18, Gadog, Ciawi, Kabupaten Bogor dalam hal ini memberi kuasa kepada Prapto D. Kusumo, S.H. dan kawan para Advokat yang beralamat di Jalan Soka V T-6/11 Taman Cimanggu, Bogor berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 25 November 2013 ;

Para Termohon Kasasi dahulu Para Penggugat/Para Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Para Termohon Kasasi dahulu sebagai Para Penggugat telah menggugat sekarang Para Pemohon Kasasi sebagai Tergugat di muka persidangan Pengadilan Negeri Cibinong pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa sekitar Tahun 2001 berdasarkan keterangan dari Turut Tergugat I (eks karyawan Penggugat) menyatakan bahwa ada mediator Sdr.i Neneng

*Hal. 1 dari 14 hal. Put. No. 490 K/Pdt/2014*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(Turut Tergugat II) menginformasikan bahwa Sdr. Lukas Paulus S. Suryanata (L.P.S), Tergugat beralamat di Jalan Ciasin Nomor 4 Bendungan, Ciawi, berencana membeli tanah Penggugat yang terletak di Bantar Kemang seluas 1.000 M<sup>2</sup>;

Bahwa selanjutnya Turut Tergugat I dan mediator -Turut Tergugat II beserta LPS-Tergugat melihat lokasi tanah tersebut dan kemudian melihat surat-surat yang menjadi obyek atas rencana jual beli tersebut yang dibawa oleh Turut Tergugat I (eks karyawan Penggugat) yang terdiri dari dua surat yaitu Sertifikat atas nama Penggugat untuk tanah seluas 600 M<sup>2</sup> dan surat tanah yang masih berbentuk girik seluas 400 M<sup>2</sup> (total luas 1000 M<sup>2</sup>) yang berada di lokasi Bantar Kemang (Obyek rencana Jual Beli), dengan demikian baik lokasi maupun kondisi/status yang menjadi obyek rencana jual beli sudah diketahui pasti oleh LPS-Tergugat;

2. Bahwa pada tanggal 12 Oktober 2001 LPS-Tergugat menyerahkan uang sebesar Rp120.000.000,00 (seratus dua puluh juta rupiah) melalui Turut Tergugat I (eks. Karyawan Penggugat) di Kantor Notaris Miranti Ciawi dengan disaksikan oleh mediator-Turut Tergugat II, penyerahan uang di kantor Notaris Miranti, Ciawi saat itu dimaksudkan agar langsung dibuatkan jual belinya oleh Notaris, namun karena masih ada kekuranganengkapan surat-surat atas tanah yang seluas 400 M<sup>2</sup> (Girik masih atas nama Anjani (pemilik asal) rencana jual beli tersebut ditunda menunggu surat-surat lengkap, namun karena LPS sangat berminat atas tanah tersebut meski masih belum lengkap surat-suratnya dan LPS menyanggupi untuk membereskan surat tersebut, selanjutnya menyerahkan uang sebesar Rp120.000.000,00 kepada Turut Tergugat I dan kemudian LPS-Tergugat membuat kwitansi dengan kalimat "sebagai uang titipan" saat itu juga (tanggal 12 Oktober 2001). Kwitansi tersebut berikutan uang, diserahkan oleh mediator-Turut Tergugat II dan Turut Tergugat I kepada Penggugat, setelah uang diterima kemudian Penggugat menandatangani kwitansi titipan yang telah dibuat sebelumnya oleh Tergugat tersebut;
3. Bahwa beberapa waktu kemudian mediator-Sdr.i Neneng (Turut Tergugat II) menemui Penggugat menyampaikan kalau LPS-Tergugat juga berminat membeli tanah Penggugat yang terletak di Pakuan II seluas 208 M<sup>2</sup> dengan harga Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah) dan Tergugatpun sudah mengetahui status dari keadaan tanah tersebut bahkan Tergugat menegaskan dan menyanggupi bahwa Tergugat dapat mengurus sendiri tanah di Pakuan tersebut. Dan LPS-Tergugat sebelumnya sudah

Hal. 2 dari 14 hal. Put. No. 490 K/Pdt/2014



mengetahui status tanah di Pakuan tersebut berdasarkan keterangan BPN Kota Bogor tertanggal 16 Mei 2002 “masuk sebagai tanah Fasum (fasilitas umum)”, karenanya Penggugat menyetujui minat dan tawaran LPS-Tergugat tersebut;

Selanjutnya pada tanggal 31 Agustus 2002 (Sabtu sore hari) Sdr.i Neneng (Turut Tergugat II) menemui Penggugat di kantor Penggugat dengan membawa Surat Pernyataan yang dibuat/ditulis tangan oleh LPS- Tergugat, dalam surat Pernyataan tersebut tertulis Penggugat menjual tanah seluas 1000 M<sup>2</sup> di Bantar Kemang kepada LPS-Tergugat seharga Rp120.000.000 (seratus dua puluh juta rupiah) (dibayar tunai tanggal 12 Oktober 2001- Kwitansi Titipan) dan tanah kavling seluas 208 M<sup>2</sup> di Pakuan II dengan harga Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah) dibayar dengan Cek Tunai;

4. Bahwa dengan demikian uang yang sudah diterima oleh Penggugat dari LPS-Tergugat atas rencana jual beli obyek sengketa total sebesar Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah), dengan perincian uang sebesar Rp120.000.000,00 dibayarkan dalam bentuk kwitansi Titipan tertanggal 12 Oktober 2001 dan uang sebesar Rp30.000.000,00 dalam bentuk cek diberikan bersamaan dengan penyerahan Surat Pernyataan tertanggal 31 Agustus 2002;

Bahwa dalam rencana-rencana jual beli atas obyek sengketa tersebut Penggugat tidak pernah bertemu secara langsung dengan Tergugat, dan Tergugat dalam rencana jual beli tersebut hanya berhadapan dengan Para Turut Tergugat saja;

5. Bahwa karena niat atau rencana jual beli belum terealisasi dalam AJB, Tergugat meminta kepada Penggugat untuk mengembalikan uang-uang yang telah diterima Penggugat, namun uang yang diminta Tergugat supaya dikembalikan oleh Penggugat yang ternyata perhitungan jumlahnya sangat tidak wajar dan proporsional jumlahnya yaitu sebesar Rp1. 416.000.000,00 (satu milyar empat ratus enam belas juta rupiah), padahal uang yang diterima oleh Penggugat I dari rencana jual beli atas obyek tanah tersebut hanya berjumlah Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) saja;

Bahwa tidak terealisirnya rencana jual beli dalam bentuk AJB karena Tergugat sendiri yang menyanggupi akan mengurus surat-surat tidak juga mampu menyelesaikan dan Penggugat yang memenuhi keinginan Tergugat untuk membeli obyek sengketa sebagaimana point 1 sampai dengan 4 di atas menjual obyek sengketa apa adanya (baik status maupun kondisi obyek);

*Hal. 3 dari 14 hal. Put. No. 490 K/Pdt/2014*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa karena Penggugat tidak bersedia dan sangat berkeberatan memenuhi jumlah uang yang tidak wajar yang diminta oleh Tergugat, kemudian Tergugat malah melaporkan Penggugat I ke Polres Bogor dengan LP Nomor Pol: LP/160/K/V/2004/RES.BGR tertanggal 6 Mei 2004 (Penipuan & Penggelapan), dan hingga saat ini perkara sudah di SP-3 (dinyatakan bukan perkara pidana);
7. Bahwa adalah kewajiban dari Penggugat untuk mengembalikan uang yang telah diterimanya (Rp150.000.000) dan diikuti dengan penawaran supaya diterima oleh Tergugat sebagai pengembalian dari Penggugat, maka berdasarkan Pasal 1404 KUHPerdata telah membebaskan Penggugat dari kewajiban mengembalikan uang tersebut kepada Tergugat karena Penggugat telah mengkonsinyasikan uang sejumlah Rp150.000.000,00 di Pengadilan Negeri Cibinong berdasarkan Penetapan Nomor 298/Pdt.P/2012/PN Cbn. tertanggal 20 Juni 2012 jo. Berita Acara Penitipan Uang Konsinyasi tertanggal 25 Juni 2012;
8. Bahwa dengan penolakan Tergugat atas pengembalian uang sebesar Rp150.000.000 (seratus lima puluh juta rupiah) dan Tergugat menghendaki pengembalian yang tidak wajar, proposional menimbulkan kerugian bagi Penggugat terutama menyangkut kelangsungan status obyek milik Penggugat, terlebih dengan adanya Laporan Polisi yang dilakukan oleh Tergugat di Polres terhadap Penggugat, sangat mencemarkan kredibilitas dan nama baik Penggugat sebagai seorang Pengusaha disamping faktor berkurangnya kenyamanan hidup Penggugat akibat Pelaporan tersebut;
9. Bahwa berdasarkan uraian sebagaimana point 1 sampai dengan 8 di atas adalah sangat cukup beralasan hukum dalam hal Penggugat mengajukan gugatan ini sehingga kepastian hak maupun hukum atas obyek sengketa milik Penggugat menjadi pasti tanpa adanya gangguan;  
Bahwa oleh karena itu dan karena Penggugat sudah tidak berniat lagi menjual tanah tersebut kepada Tergugat dan sikap Tergugat yang meminta pengembalian uang yang jumlahnya tidak wajar dan tidak adil (proposional), maka Penggugat bermaksud membatalkan dan/atau menarik kembali pernyataan yang ditandatangani pada tanggal 31 Agustus 2002 dan membatalkan surat-surat (kwitansi) yang pernah ditandatangani pada tanggal 12 Oktober 2001 serta membatalkan semua surat atau keterangan yang berkaitan dengan obyek niat jual beli kepada Tergugat, dan mengembalikan segala sesuatu dalam keadaan semula seolah tidak pernah terjadi niat-niat atau rencana-rencana jual beli atas obyek milik Penggugat;

Hal. 4 dari 14 hal. Put. No. 490 K/Pdt/2014



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Para Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Cibinong agar terlebih dahulu meletakkan sita jaminan atas obyek sengketa dan selanjutnya menuntut kepada Pengadilan Negeri tersebut supaya memberikan putusan yang dapat dijalankan lebih dahulu sebagai berikut:

Primair:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan batal dan tidak memiliki kekuatan hukum surat Pernyataan yang dibuat pada tanggal 31 Agustus 2002;
3. Menyatakan niat dan/atau kehendak untuk jual beli atas obyek tanah di Bantar Kemang dan di Pakuan antara Penggugat dengan Tergugat tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;
4. Menyatakan sah dan memiliki kekuatan hukum penawaran pembayaran konsinyasi yang dilakukan oleh Penggugat di Pengadilan Negeri Cibinong tertanggal 25 Juni 2012 yang karenanya membebaskan Penggugat dari kewajiban mengembalikan uang sebesar Rp150.000.000,00 kepada Tergugat;
5. Menghukum Para Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh pada putusan ini.

Subsidiar:

Mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat mengajukan gugatan balik (Rekonvensi) pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:

Dalam Rekonvensi:

1. Bahwa seluruh dalil yang dikemukakan dalam bagian Konvensi dipandang dikemukakan dan termasuk dalam gugatan Rekonvensi ini;
2. Bahwa Tergugat Rekonvensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan Penggugat Rekonvensi dengan cara menerima pembayaran pembelian tanah dari Penggugat Rekonvensi, ternyata tanah tersebut yang terletak di Bantar Kemang dijualnya lagi pada pihak ketiga, sedangkan tanah yang terletak di Komplek Pakuan II Kota Bogor adalah merupakan tanah Fasum yang tidak dapat dimiliki dan diperjual belikan oleh pihak manapun;
3. Bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi berhak memperoleh denda ganti rugi uang atas kerugian materiil dan immaterial total sebesar Rp1.416.000.000,00 (satu milyar empat ratus enam belas juta rupiah);
4. Bahwa agar tuntutan Penggugat Rekonvensi tidak menjadi illusoir kelak karena adanya kekhawatiran yang didasarkan pada sangkaan yang beralasan bahwa Tergugat Rekonvensi akan menjual, mengalihkan, memindah-tangankan atau menggadaikan atau menghibahkan rumah tinggal

Hal. 5 dari 14 hal. Put. No. 490 K/Pdt/2014



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

milik Tergugat Rekonvensi maka Penggugat Rekonvensi mohon agar Pengadilan Negeri Cibinong/Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berkenan terlebih dahulu meletakkan Sita Jaminan terhadap harta milik Tergugat Rekonvensi yaitu tanah dan rumah tinggal milik Tergugat Rekonvensi yang dikenal umum terletak di Jalan Pandansari Nomor 18, Gadog, Kecamatan Ciawi, Kabupaten Bogor;

5. Bahwa oleh karena gugatan balas/Rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi didasarkan bukti-bukti yang sah, yang tidak dapat disangkal lagi keberadaannya oleh Tergugat Rekonvensi, sehingga putusan ini memenuhi syarat hukum untuk dinyatakan dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada Bantahan, Banding atau Kasasi dari Tergugat Rekonvensi;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat dalam rekonvensi menuntut kepada Pengadilan Negeri Cibinong supaya memberikan putusan sebagai berikut:

A. Dalam Tindak Pendahuluan;

- Meletakkan Sita Jaminan terhadap harta milik Tergugat Rekonvensi yaitu tanah dan rumah tinggal milik Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi yang dikenal umum terletak di Jalan Pandansari Nomor 18, Desa Gadog, Kecamatan Ciawi, Kabupaten Bogor;

B. Dalam Pokok Perkara:

1. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan atas tanah dan rumah tinggalnya yang dikenal umum terletak di Jalan Pandansari Nomor 18 RT 001 RW 002, Pandansari, Ciawi, Bogor, Jawa Barat;
2. Menyatakan Tergugat Rekonvensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan cara menerima uang pembayaran pembelian tanah dari Penggugat Rekonvensi, ternyata tanah yang terletak di Bantar Kemang tersebut dijualnya lagi pada pihak ketiga, sedangkan tanah yang terletak di Komplek Pakuan II Kota Bogor yang juga telah dibeli oleh Penggugat Rekonvensi merupakan tanah Fasum;
3. Menyatakan Surat Pernyataan yang ditandatangani Penggugat yang dibuat pada tanggal 31 Agustus 2002 sah dan memiliki kekuatan hukum;
4. Menyatakan Penggugat Rekonvensi berhak mendapatkan ganti rugi uang sebesar Rp1.416.000.000,00 (satu milyar empat ratus enam belas juta rupiah) dari Tergugat Rekonvensi;
5. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada Bantahan, Banding atau Kasasi;

Atau:

*Hal. 6 dari 14 hal. Put. No. 490 K/Pdt/2014*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bila Pengadilan berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Cibinong telah menjatuhkan putusan yaitu putusan Nomor 115/Pdt.G/2012/PN Cbn. tanggal 10 April 2013 yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Kompensi:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan batal dan tidak memiliki kekuatan hukum surat Pernyataan yang dibuat pada tanggal 31 Agustus 2002;
3. Menyatakan niat dan/atau kehendak untuk jual beli atas obyek tanah di Bantar Kemang dan di Pakuan antara Penggugat dengan Tergugat tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;
4. Menyatakan sah dan memiliki kekuatan hukum penawaran pembayaran konsinyasi yang dilakukan oleh Penggugat di Pengadilan Negeri Cibinong tertanggal 25 Juni 2012 yang karenanya membebaskan Penggugat dari kewajiban mengembalikan uang sebesar Rp150.000.000 kepada Tergugat;
5. Menghukum Para Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh pada putusan ini;

Dalam Rekonpensi:

- Menolak gugatan Penggugat Rekonpensi untuk seluruhnya;

Dalam Kompensi/Rekonpensi:

- Menghukum Tergugat Kompensi/Penggugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp2.226.000,00 (dua juta dua ratus dua puluh enam ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat/Pembanding putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Bandung dengan putusan Nomor 300/PDT/2013/PT BDG tanggal 28 Agustus 2013;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat dan Para Turut Tergugat/Para Pembanding pada tanggal 4 November 2013 kemudian terhadapnya oleh Tergugat dan Para Turut Tergugat/Para Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 11 November 2013 diajukan permohonan kasasi secara lisan/tertulis pada tanggal 18 November 2013 sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi Nomor 300/PDT/2013/PT BDG jo. Nomor 115/Pdt.G/2012/PN Cbn. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Cibinong, permohonan tersebut disertai dengan/diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 18 November 2013;

*Hal. 7 dari 14 hal. Put. No. 490 K/Pdt/2014*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa setelah itu oleh Para Penggugat/Para Terbanding yang pada tanggal 25 November 2013 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Tergugat dan Para Turut Tergugat/Para Pembanding diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong pada tanggal 2 Desember 2013;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan seksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam Undang-undang, maka oleh karena itu permohonan kasasi tersebut formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi/Tergugat dan Para Turut Tergugat dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah:

## I. Tentang Duduk Perkara;

1. Bahwa Para Pemohon Kasasi menolak secara tegas kronologis peristiwa hukum/duduk perkara yang sebenarnya terjadi antara Para Pemohon Kasasi dengan Para Termohon Kasasi sebagaimana yang diuraikan oleh *Judex Facti* pada Tingkat Banding pada salinan resmi Putusan Perkara Perdata Nomor 300/PDT/2013/PT BDG. Hal tersebut dapat membuat rancu bagi pihak-pihak yang ingin mengetahui dan mendalami tentang keadaan yang sebenarnya terjadi. Sebab *Judex Facti* pada Tingkat Banding pada halaman 2 sampai halaman 6 hanya mengadopsi dengan begitu saja dalil-dalil dalam gugatan Termohon Kasasi sebagaimana yang diuraikan Para Termohon Kasasi pada Tingkat Pengadilan Pertama tanpa memperhatikan bukti-bukti dan fakta hukum yang memperkuat argumentasinya;
2. Bahwa sebagai contohnya dalil Para Termohon Kasasi dalam uraian gugatannya menyebutkan: "...Bahwa tidak terealisasinya rencana jual beli dalam bentuk AJB karena Tergugat sendiri yang menyanggupi akan mengurus surat-surat tidak juga mampu menyelesaikan dan Penggugat yang memenuhi keinginan Tergugat untuk membeli obyek sengketa sebagaimana point 1 sampai dengan 4 diatas menjual obyek sengketa apa adanya, (baik status maupun kondisi obyek),...". Dalil yang dikemukakan oleh Para Termohon Kasasi sebagaimana tersebut diatas jelas merupakan satu kebohongan besar, sebab Pemohon Kasasi jelas sampai saat ini masih tetap sehat lahir bathin, tidak mungkin mau membeli tanah yang merupakan tanah fasum, bilamana terlebih dahulu Pemohon Kasasi telah mengetahui tentang status tanah tersebut. Dalil

Hal. 8 dari 14 hal. Put. No. 490 K/Pdt/2014



Para Termohon Kasasi sebagaimana tersebut diatas selain tidak masuk akal sehat juga tidak didukung oleh saksi yang mendengar dan bukti-bukti petunjuk lainnya;

3. Bahwa justru pada dalil-dalil lain Para Termohon Kasasi menyatakan Pemohon Kasasi dan Termohon Kasasi tidak pernah bertemu secara langsung. Lalu dari mana Termohon Kasasi menemukan pernyataan sebagaimana tersebut diatas ? Sementara Pemohon Kasasi/dahulu Turut Tergugat I/Pembanding/sdr. Mahesa Tedja Sukmana dan Pemohon Kasasi/dahulu Turut Tergugat II/Pembanding/Sdri. Neneng Sumiati, yang ketika itu secara langsung terlibat dalam transaksi tanah yang dilakukan antara Pemohon Kasasi dan Termohon Kasasi menegaskan dalam jawabannya, bahwa tanah Fasum seluas 208 M<sup>2</sup> yang terletak di Komplek Pakuan II Bogor diakui oleh Termohon Kasasi pada kedua orang tersebut diatas sebagai tanah milik Termohon Kasasi yang pada saat itu masih diatas namakan sdri. Ngatinah yang nota bene merupakan pembantu rumah tangga (PRT) nya sehingga Pemohon Kasasi terkecoh lalu membayar pada Termohon Kasasi dengan menggunakan cek tunai;
4. Bahwa demikian pula Para Termohon Kasasi telah secara sengaja membuat dalil yang mengecohkan *Judex Facti* pada Tingkat Banding karena seolah-olah Para Termohon Kasasi berniat baik untuk mengembalikan uang Pemohon Kasasi sebesar Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) yang mana uang tersebut seolah-olah tidak mau diterima oleh Pemohon Kasasi. Dalil Para Termohon Kasasi jelas mengada-ngada karena sebelumnya tidak ada fakta hukum yang dapat ditunjukkan oleh Para Termohon Kasasi selama lebih dari 10 tahun untuk mengembalikan uang yang diterimanya. Uang Pemohon Kasasi baru dikembalikan melalui Pengadilan Negeri Cibinong dengan cara/proses Konsinyasi setelah lebih dari 10 (sepuluh) tahun dipergunakan. Terjadinya proses pengembalian uang Pemohon Kasasi baru dilakukan oleh Para Termohon Kasasi ketika Termohon Kasasi telah dijadikan Tersangka oleh Polres Bogor;
5. Bahwa pada halaman 6 Salinan Resmi Putusan Perkara *a quo* Para Termohon Kasasi juga memberikan kesan seolah-olah Para Termohon Kasasi sudah tidak berniat lagi menjual tanah tersebut kepada Pemohon Kasasi. Padahal sesungguhnya yang terjadi tanah seluas 1.000 M<sup>2</sup> yang terletak di Perumnas Bantar Kemang memang tidak bisa diperjual belikan lagi oleh Para Termohon Kasasi, apalagi untuk diserahkan pada

*Hal. 9 dari 14 hal. Put. No. 490 K/Pdt/2014*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pemohon Kasasi yang telah membayar lunas seharga Rp120.000.000,00 (seratus dua puluh juta rupiah), karena sesungguhnya tanah *a quo* sudah lama dijual belikan oleh Para Termohon Kasasi pada pihak ketiga yang bernama sdr. Kasianus, seorang mantan Hakim Pengadilan Negeri Cianjur yang kini bertugas di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang menurut informasi dari sumber tertentu, yang bersangkutan pernah menangani perkara Para Termohon Kasasi di Pengadilan Negeri Cianjur. Tindakan Para Termohon Kasasi sebagaimana terurai diatas jelas-jelas telah menimbulkan kerugian baik materil maupun kerugian moril pada Pemohon Kasasi;

6. Bahwa adalah wajar bilamana Para Pemohon Kasasi menolak secara tegas upaya sepihak dari Para Termohon Kasasi yang secara diam-diam tanpa menghadirkan saksi-saksi yang terlibat dalam transaksi jual beli tanah *a quo* dengan cara melakukan tindakan "penelidikan hukum" yaitu melalui upaya konsinyasi pengembalian uang sebesar Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) di Pengadilan Negeri Cibinong. Juga menjadi wajar bilamana Pemohon Kasasi meminta ganti rugi yang layak dan pantas menurut hukum mengingat nilai uang Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) saat itu sangat berbeda dengan nilai uang Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) saat ini. Uang sebesar Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) yang selama 10 tahun lebih telah dipergunakan dan dinikmati oleh Para Termohon Kasasi, sebaliknya Pemohon Kasasi tidak dapat menempati dan menikmati tanah yang dibelinya adalah suatu hal yang tidak adil;
7. Bahwa untuk lebih jelasnya tentang duduk perkara ini yang sebenarnya terjadi mohon Yang Mulia Majelis Hakim Agung di MA untuk berkenan membuka dan mempelajari kembali kronologis perkara ini. Oleh karena menurut pendapat Para Pemohon Kasasi *Judex Facti* Pada Tingkat Banding telah dibuat terkecoh oleh dalil-dalil Para Termohon Kasasi yang secara sengaja dibuat sedemikian rupa sehingga pihak Pemohon Kasasi yang beritikad baik membeli dua bidang tanah masing-masing yang terletak di Perumnas Bantar Kemang seluas 1.000 M<sup>2</sup> dengan harga Rp120.000.000,00 (seratus dua puluh juta rupiah) dan tanah yang terletak di Komplek Pakuan Dua Bogor seluas 208 M<sup>2</sup> dengan harga Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah) memperoleh perlindungan dan kepastian hukum. Adalah sangat tidak wajar dan tidak adil apabila Para

Hal. 10 dari 14 hal. Put. No. 490 K/Pdt/2014

#### 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)



Termohon Kasasi yang secara sengaja melakukan pelanggaran hukum dengan berbagai cara yang kotor terhadap Pemohon Kasasi dibiarkan lepas dari jeratan hukum Pidana maupun dari tuntutan hukum Perdata;

II. Tentang Pertimbangan Hukum;

1. Bahwa Para Pemohon Kasasi tidak sependapat dengan pertimbangan hukum yang disampaikan *Judex Facti* Tingkat Banding pada halaman 10 Salinan Resmi Putusan Perkara *a quo* yang mengesampingkan bukti-bukti dari Pemohon Kasasi yaitu bukti T-3, T-4, T-5, T-6, T-7, T-9 dan T-10 hanya karena berupa copy surat. Sebenarnya hakekat dari bukti-bukti sebagaimana tersebut diatas merupakan suatu petunjuk yang ada kaitannya sangat erat dengan bukti T-1 dan terutama bukti T-2 karena dengan adanya tambahan bukti-bukti foto copy tersebut membuat Pemohon Kasasi terperdaya sehingga mengeluarkan sejumlah dana sebagaimana tertera pada bukti T-1 dan bukti T-2. Jadi sebenarnya bukti-bukti T-3, T-4, T-5, T-6, T-7, T-9 dan T-10 yang dikemukakan oleh Pemohon Kasasi sesungguhnya merupakan satu kesatuan yang tak terpisahkan dengan bukti T-1 dan bukti T-2 yang menunjukkan bahwa sebenarnya Para Termohon Kasasi telah terbukti melakukan pembayaran atas dua bidang tanah yang dijual oleh Para Termohon Kasasi. Oleh karenanya mengingat hingga saat ini Para Pemohon Kasasi tidak pernah memperoleh dua bidang tanah tersebut, bahkan secara sepihak Para Termohon Kasasi mencabut bukti T-1 dan bukti T-2, maka tindakan Para Termohon Kasasi sebagaimana tersebut diatas dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPerdata;
2. Bahwa Para Pemohon Kasasi tidak sependapat dengan pertimbangan hukum *Judex Facti* Tingkat Banding yang mendasari penolakan tersebut karena semata-mata ketiadaan bukti asli T-3, T-4, T-5, T-6, T-7, T-9 dan T-10. Hal ini tidak mungkin dihadirkan oleh Pemohon Kasasi, mengingat sejak awal Para Termohon Kasasi telah berniat jelek untuk mengelabui Para Pemohon Kasasi. Hal tersebut dapat diketahui dari penjelasan Turut Tergugat I/Pembanding/Pemohon Kasasi/sdr. Mahesa Tedja Sukmana dan Turut Tergugat II/Pembanding/Pemohon Kasasi/sdri. Neneng Sumiati yang mengutip janji Para Termohon Kasasi jika Para Termohon Kasasi terlebih dahulu hanya menyerahkan foto copynya saja oleh karena Para Termohon Kasasi sedang menyimpan dokumen-dokumen tersebut untuk kepentingan proses jual beli di Notaris;

Hal. 11 dari 14 hal. Put. No. 490 K/Pdt/2014



3. Namun janji-janji Para Pemohon Kasasi tersebut tidak pernah terealisasi sampai saat ini, sebab belakangan diketahui ternyata tanah seluas 208 M<sup>2</sup> yang terletak di Komplek Pakuan II Bogor tersebut merupakan tanah Fasum (Fasilitas Umum) yang tidak dapat diperjualbelikan sesuai keterangan BPN dalam bukti T-10. Jadi tidak benar dalil Para Termohon Kasasi yang menyebutkan surat keterangan BPN itu telah diketahui sebelumnya, karena baru belakangan diketahui oleh Pemohon Kasasi ketika Pemohon Kasasi menanyakan langsung status tanah tersebut pada pihak BPN Kota Bogor. Ternyata menurut pihak BPN mengenai status tersebut telah diberi tahu dan diketahui oleh Termohon Kasasi. Namun hal itu secara sengaja oleh Para Termohon Kasasi tidak diberitahu pada Para Pemohon Kasasi dan sebaliknya Para Pemohon Kasasi diyakinkan oleh Para Termohon Kasasi jika tanah tersebut merupakan tanah miliknya yang diatas namakan Sdri. Ngatinah dengan memberikan bukti-bukti copy surat T-3, T-4, T-5, T-6 dan T-7;
4. Bahwa menurut Para Pemohon Kasasi, *Judex Facti* pada Tingkat Banding tidak tepat menggunakan dasar Yurisprudensi MARI dalam bentuk Putusan Nomor 701K/Sip/1974 tertanggal 14 April 1976. Yurisprudensi sebagaimana diatas tidak seluruhnya relevan dengan perkara *a quo* yang sedang dialami oleh Pemohon Kasasi, oleh sebab bukti T – 2 (Kwitansi tertanggal 12 Oktober 2001) dan terutama bukti T – 1 (Surat Pernyataan di atas kertas segel tertanggal 31 Agustus 2002) yang diajukan oleh Pemohon Kasasi jelas tidak dibantah atau tidak sedang dipertengkarkan oleh pihak Para Termohon Kasasi dan Para Pemohon Kasasi. Artinya bukti tersebut merupakan bukti sah yang diakui baik secara langsung maupun tidak langsung oleh Para Termohon Kasasi dan harus dihormati oleh semua pihak mengingat substansi dari dua bukti tersebut adalah suatu peristiwa hukum jika benar telah terjadinya pengikatan jual beli dua bidang tanah sebagaimana tersebut diatas antara Pemohon Kasasi sebagai pembeli dan Para Termohon Kasasi sebagai penjual yang tidak dapat dibatalkan dan atau ditarik kembali secara sepihak;

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

Bahwa alasan kasasi dari Pemohon Kasasi tidak dapat dibenarkan, oleh karena *Judex facti* sudah tepat dan benar tidak salah menerapkan hukum lagi pula pada hakekatnya alasan-alasan tersebut mengenai penilaian hasil

Hal. 12 dari 14 hal. Put. No. 490 K/Pdt/2014



pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kesalahan penerapan hukum, adanya pelanggaran hukum yang berlaku, adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan, yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan atau bila Pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang Mahkamah Agung (Undang-Undang No.14 tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dan ditambah dengan Undang-Undang No. 5 tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang No. 3 Tahun 2009);

Bahwa Penggugat Kompensi dapat membuktikan gugatannya, dan Penggugat telah melakukan konsinyasi sejumlah uang sebesar Rp 150.000.000,00 di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, lagi pula ternyata bahwa putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau Undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi: LUKAS PAULUS S. SURYANATA (LPS) dan kawan-kawan tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi ditolak, maka Para Pemohon Kasasi dihukum membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009, dan Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 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 kasasi dari Pemohon Kasasi: **1. LUKAS PAULUS S. SURYANATA (LPS), 2. MAHESA TEJA SUKMANA, 3. NENENG SUMIATI,** tersebut;
2. Menghukum Para Pemohon Kasasi/Tergugat dan Para Turut Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Jumat** tanggal **20 Juni 2014** oleh Prof. Dr. Valerine J. L. Kriekhoff, S.H., M.A., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung

*Hal. 13 dari 14 hal. Put. No. 490 K/Pdt/2014*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagai Ketua Majelis, Dr. H. Hamdan, S.H., M.H., dan I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari **Selasa** tanggal **24 Juni 2014** oleh Ketua Majelis beserta H. Djafni Djamal S.H., M.H. dan I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung tersebut sebagai anggota dan dibantu oleh Yusticia Roza Puteri, S.H., M.H. Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim – Hakim Anggota :  
Ttd/ H. Djafni Djamal, S.H., M.H.,

K e t u a :  
Ttd  
Prof. Dr. Valerine J.L. Kriekhoff, S.H., M.H.

Ttd/ I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H.,

Panitera Pengganti :  
Ttd/ Yusticia Roza Puteri, S.H., M.H.

Biaya-biaya Kasasi:

1. M e t e r a i.....	Rp	6.000,00
2. R e d a k s i.....	Rp	5.000,00
3. Administrasi kasasi.....	<u>Rp</u>	<u>489.000,00</u>
Jumlah .....	Rp	500.000,00

UNTUK SALINAN  
MAHKAMAH AGUNG R.I.  
a.n. Panitera  
Panitera Muda Perdata

Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, S.H., M.H.,  
NIP : 19610313 198803 1003.

Hal. 14 dari 14 hal. Put. No. 490 K/Pdt/2014