



P U T U S A N

No. 1120 K/Pdt/2010

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

DEDE SETIAWAN, bertempat tinggal di Jalan Arief Rahman Hakim No. 23, RT 001/018, Kelurahan Muka, Kecamatan Cianjur, Kabupaten Cianjur, dalam hal ini memberi kuasa kepada M. Us Us Usmayanto, SH, dkk, para Advokat, berkantor di Jalan Prof. Moch Yamin No. 38, Cianjur;
Pemohon Kasasi dahulu Tergugat/Pembanding;

m e l a w a n:

THE TEDDY SETIAWAN, bertempat tinggal di Jalan Taman Hidup Baru II No. 45 RT 013, RW 014, Kelurahan Pademangan Barat, Jakarta Utara;
Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;

D a n

1. **TAN TJOEN JOE (Alias YUYUH)**, bertempat tinggal di Jalan Barisan Banteng No. 40 RT 02/06, Kelurahan Muka, Kecamatan Cianjur, Kabupaten Cianjur;
2. **NOTARIS/PPAT AGUS SJAMSUDIN, SH**, berkantor di Jalan Masjid Agung No. 135, Cianjur;
Para turut Termohon Kasasi dahulu turut Tergugat I,II/Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

Bahwa, pada tahun 2003 antara Penggugat sebagai pembeli dan Tergugat sebagai penjual dengan dihadiri keluarganya sepakat secara lisan menjual sebidang tanah berikut bangunan seharga Rp 1.200.000.000,- (satu milyar dua ratus juta rupiah) yang terletak di Jalan Arief Rahman Hakim No. 23, Kelurahan

Hal. 1 dari 15 hal. Put. No. 1120 K/Pdt/2010



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Muka, Kecamatan/Kabupaten Cianjur, Propinsi Jawa Barat, Sertifikat Hak Milik No. 282/Kelurahan Muka, atas nama Dede Setiawan, luas 1500 m², Surat Ukur No. 4375/Muka/1981, tanggal 10 Maret 1982, dengan batasan-batasan Sebelah Barat: Jalan Raya Arief Rahman Hakim, Sebelah Selatan: Selokan/tanah milik Ko Angoh, Sebelah Timur: tanah milik Iwan (gudang toko Berdikari), Sebelah Utara: tanah dan bangunan Iwan Susilo (Toko Berdikari);

Bahwa, timbulnya kesepakatan secara lisan untuk menjual tanah milik Tergugat kepada Penggugat dikarenakan Tergugat tidak mampu membayar hutang kepada Herman Sutisna alias Aliang yang berlanjut dengan pemberian kuasa menjual atas tanah dan bangunan aquo kepada Herman Sutisna dihadapan turut Tergugat II sebagai Notaris di Cianjur pada tanggal 9 Januari 2003;

Bahwa mengingat domisili Penggugat di Jakarta maka sebagai konsekwensi kesepakatan secara lisan atas harga jual tanah dan bangunan aquo senilai Rp 1.200.000.000,- (satu milyar dua ratus juta rupiah), yakni Penggugat melalui perantara turut Tergugat I (saudara kandung Tergugat dan istri Penggugat) menstransfer ke rekening turut Tergugat I secara bertahap dan uang yang telah ditransfer tersebut disetorkan oleh turut Tergugat I ke rekening Tergugat, dengan perincian sebagai berikut:

Penggugat menyeter ke rekening turut Tergugat I keseluruhannya berjumlah Rp 1.200.000.000,00 (satu milyar dua ratus juta rupiah):

-Tanggal 24 Maret 2003	Setoran ke rekening turut Tergugat I sebanyak dua kali, yakni Rp 200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) ditambah Rp 100.000.000,00 (seratus juta rupiah) keseluruhannya berjumlah Rp 300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah);
-Tanggal 31 Maret 2003	Setoran ke rekening turut Tergugat I sejumlah Rp 300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah);
-Tanggal 10 April 2003	Setoran ke rekening turut Tergugat I sebanyak dua kali, yakni: Rp 25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) ditambah Rp 275.000.000,00 (dua ratus tujuh puluh lima juta rupiah) keseluruhannya berjumlah Rp 300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah);

Hal. 2 dari 15 hal. Put. No. 1120 K/Pdt/2010



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

-Tanggal 1 Mei 2003	Setoran ke rekening turut Tergugat I sejumlah Rp 100.000.000,00 (seratus juta rupiah);
-Tanggal 9 Mei 2003	Setoran ke rekening turut Tergugat I sejumlah Rp 200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah);

Turut Tergugat I menyetor ke rekening Tergugat:

-Tanggal 25 Maret 2003	Bukti setoran ke rekening BCA a/c 1830323488 nama pemilik rekening Dede Setiawan sebesar Rp 250.200.000,00 (dua ratus lima puluh juta dua ratus ribu rupiah);
------------------------	---

(dengan catatan uang sejumlah Rp 200.000,00 (dua ratus ribu rupiah) bukan merupakan uang pembayaran secara bertahap atas jual beli tanah dan bangunan aquo);

-Tanggal 28 Maret 2003	Bukti setoran ke rekening BCA a/c. 1830323488 nama pemilik rekening Dede Setiawan sebesar Rp 350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah);
-Tanggal 11 April 2003	Bukti setoran ke rekening BCA a/c.1830323488 nama pemilik rekening Dede Setiawan sebesar Rp 56.000.000,00 (lima puluh enam juta rupiah);

(dengan catatan uang sejumlah Rp 6.000.000,00 (enam juta rupiah) bukan merupakan uang pembayaran secara bertahap atas jual beli tanah dan bangunan aquo melainkan sisa uang Tergugat, yang mana pada tanggal 31 Maret 2003 Tergugat memberikan cek senilai Rp 300.000.000,00 kepada turut Tergugat I untuk dibayarkan kepada Herman Sutisna alias Aliang dan disetor oleh turut Tergugat I ke rekening Herman Sutisna sejumlah Rp 294.000.000,00 (dua ratus sembilan puluh empat juta rupiah);

-Tanggal 15 April 2003	Bukti setoran ke rekening BCA a/c. 1830323488 nama pemilik rekening Dede Setiawan sebesar Rp 133.000.000,00 (seratus tiga puluh tiga juta rupiah);
-Tanggal 30 April 2003	Bukti setoran ke rekening BCA a/c. 1830323488 nama pemilik rekening Dede Setiawan sebesar

Hal. 3 dari 15 hal. Put. No. 1120 K/Pdt/2010



	Rp 110.000.000,00 (seratus sepuluh juta rupiah);
-Tanggal 12 Mei 2003	Bukti setoran ke rekening BCA a/c. 1830323488 nama pemilik rekening Dede Setiawan sebesar Rp 289.500.000,00 (dua ratus delapan puluh sembilan juta lima ratus ribu rupiah);

Bahwa, berdasarkan laporan secara lisan dan data-data yang diserahkan oleh turut Tergugat I kepada Penggugat jumlah keseluruhan uang pembelian tanah-tanah dan bangunan aquo telah ditransfer oleh turut Tergugat I kepada Tergugat melalui Bank maupun secara tunai keseluruhannya berjumlah Rp 1.200.000.000,- (satu milyar dua ratus juta rupiah), dengan perincian uang yang ditransfer ke rekening Bank BCA atas nama Tergugat sejumlah Rp 1.182.000.000,- (satu milyar seratus delapan puluh dua juta rupiah) sisanya sejumlah Rp.17.500.000 (tujuh belas juta lima ratus ribu rupiah) atas persetujuan Tergugat telah diserahkan kepada Lina (anak Tergugat) dalam bentuk uang tunai Rp 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) dan uang tunai sejumlah Rp 7.500.000,- (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) diserahkan ke toko Bangunan Setia atas persetujuan Tergugat juga;

Bahwa, dengan telah diterimanya uang pembayaran harga jual tanah dan bangunan aquo oleh Tergugat pada tahun 2003 melalui perantara turut Tergugat I sejumlah Rp 1.200.000.000,- (satu milyar dua ratus juta rupiah) in casu didukung oleh pengakuan dari Tergugat yang dituangkan dalam surat pernyataan tertanggal 1 September 2007, berisikan “pernyataan Tergugat telah menjual tanah dan bangunan aquo pada tahun 2003 kepada Penggugat seharga Rp 1.200.000.000,00 (satu milyar dua ratus juta rupiah) dan telah menerima uang pembayarannya melalui adik kandungnya bernama Yuyu” dan tindakan selanjutnya setelah Tergugat menerima uang pembayaran harga jual tanah, yakni menyerahkan Sertifikat Hak Milik 282 atas tanah dan bangunan aquo, kemudian pada tahun 2004 Tergugat beserta keluarganya mengosongkan tanah dan bangunan aquo serta menyerahkan kunci rumah kepada Pamannya yang bernama Hariyadi, oleh Pamannya kunci rumah tersebut diserahkan kepada Penggugat, dengan demikian secara juridis pembayaran atas harga jual tanah dan bangunan aquo antara Penggugat sebagai pembeli dan Tergugat sebagai penjual adalah sah menurut hukum;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa dikarenakan Penggugat berkeinginan menjual kembali tanah dan bangunan aquo kepada pihak lain, maka dibuatkanlah Akta Kuasa Menjual No. 11, tanggal 21 Juni 2003 dihadapan turut Tergugat II yang merupakan Notaris/PPAT di Cianjur, berisikan:

"Tn. Dede Setiawan ...dst... telah mendapat persetujuan dan turut dibantu oleh istrinya bernama Nyonya Aisyah Setiawan yang turut menghadap dan turut pula menandatangani akta ini sebagai tanda persetujuannya ...dst...dengan hak untuk memindahkan kuasa ini kepada pihak lain menarik kembali pemindahan kuasa itu

.....KHUSUS.....

- Untuk dan atas nama pemberi kuasa, menjual atau dengan cara apapun mengalihkan/melepaskan hak, atas: sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik No. 282/Kelurahan Muka, seluas 1500 m²dst....berikut dengan segala sesuatu yang berada, berdiri dan tertanam di atas tanah tersebut, baik yang sekarang telah maupun yang kemudian akan diadakan, didirikan dan ditanam yang karena sifatnya dan ketentuan undang-undang dinyatakan sebagai harga tetap;.....
- Kepada siapa saja, termasuk kepada yang diberi kuasa sendiri dengan harga dan ketentuan-ketentuan yang dikehendaki atau dianggap dan perlu oleh yang diberi kuasa.....
- Untuk maksud tersebut yang diberi kuasa dikuasakan untuk menghadap kepada siapa dan dimanapun, termasuk kepada notaris dan/atau Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang dan pejabat-pejabat /instansi-instansi yang bersangkutan, memberikan keterangan-keterangan, membuat/menyuruh membuat dan menandatangani akta jual belinya atau peralihan haknya/pelepasan haknya dan akta-akta atau surat-surat lainnya yang diperlukan, menerima uang hasil penjualan/peralihan/pelepasan haknya dan memberikan kwitansinya dan selanjutnya melakukan tindakan apapun yang diperlukan dan/atau dipandang berguna untuk mencapai maksud tersebut, tidak ada yang dikecualikan,.....";

Bahwa Akta Kuasa Menjual No. 11 tanggal 21 Juni 2003 yang dibuat dan ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat dengan persetujuan istrinya dihadapan turut Tergugat II berisikan tanah dan bangunan aquo dapat diperjual belikan kepada pihak lain maupun kepada Penggugat sendiri, dengan demikian Akta Kuasa Menjual No.11, tanggal 21 Juni 2003 adalah sah menurut hukum dan tidak bertentangan dengan syarat sahnya perjanjian (vide Pasal 1320

Hal. 5 dari 15 hal. Put. No. 1120 K/Pdt/2010



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

KUHPerduta) dan berlaku mengikat kedua belah pihak menurut hukum (vide Pasal 1338 KUHPerduta);

Bahwa setelah penandatanganan Akta Kuasa Menjual tersebut di atas, timbul kekhawatiran dari Penggugat jika Tergugat meninggal dunia tentulah Akta Kuasa Menjual tersebut menjadi batal demi hukum, sehingga dapat mempersulit Penggugat yang telah membayar lunas harga jual tanah dan bangunan aquo kepada Tergugat melalui turut Tergugat I maka untuk mengantisipasi hal-hal yang tidak diinginkan, Penggugat melalui Ahmad Djaelani bin A. Matras yang bekerja sebagai karyawan Notaris/PPAT di Jakarta meminta diuruskan pembuatan Akta Jual Beli dan balik nama keatas nama Penggugat berdasarkan Akta Kuasa Menjual No. 11 tanggal 21 Juni 2003, dan saat ini Sertifikat Hak Milik No. 282/Kelurahan Muka sudah beralih nama keatas nama Penggugat, namun terdapat masalah dalam pengurusan Akta Jual Beli atas tanah dan bangunan aquo yang saat ini masih dalam proses ditingkat Penyidik Polres Jakarta Pusat dan Polsekta Cianjur;

Bahwa setelah semua transaksi jual beli tanah dinyatakan lunas dan sertifikat asli telah diserahkan oleh Tergugat kepada Penggugat, terhitung sejak tahun 2004 tanah dan bangunan aquo dalam keadaan kosong dan untuk perawatan bangunan sampai dengan pembayaran listrik, dll, Penggugat minta bantuan dengan turut Tergugat I dengan menyerahkan kunci serep, namun sekitar pertengahan Tahun 2007 (diperkirakan bulan Agustus) Tergugat memasuki, menempati tanah dan bangunan aquo bahkan menyewa-nyewakan kepada pihak lain, sedangkan diketahuinya tanah dan bangunan aquo telah dijual kepada Penggugat dengan disertai penyerahan sertifikat asli, penyerahan kunci rumah. Jelaslah perbuatan Tergugat tersebut dapat diklasifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum (onrecht matigedaad) vide Pasal 1365 KUHPerduta;

Bahwa akibat dari perbuatan melawan hukum dari Tergugat tersebut di atas, Penggugat mengalami kerugian baik meteril maupun immateril berjumlah Rp 3.236.000.000,00 (tiga milyar dua ratus tiga puluh enam juta rupiah) yang harus dibayar oleh Tergugat kepada Penggugat secara tunai sejak putusan dalam perkara aquo mempunyai kekuatan hukum tetap, dengan perincian sebagai berikut:

Kerugian Materil:

Uang yang telah dikeluarkan oleh Penggugat peruntukkan membeli tanah dan bangunan aquo yang pembayarannya dilakukan melalui perantara turut Tergugat I, dengan perincian:

Hal. 6 dari 15 hal. Put. No. 1120 K/Pdt/2010

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

- Tanggal 24 Maret 2003 transfer dua kali sebesar Rp 200.000.000,00 dan Rp 100.000.000,00 keseluruhannya berjumlah Rp 300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah);
- Tanggal 31 Maret 2003 transfer sejumlah Rp 300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah);
- Tanggal 10 April 2003 transfer dua kali sebesar Rp 25.000.000,00 dan Rp 275.000.000,00 keseluruhannya berjumlah Rp 300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah);
- Tanggal 1 Mei 2003 transfer sejumlah Rp 100.000.000,00 (seratus juta rupiah);
- Tanggal 9 Mei 2003 transfer sejumlah Rp 200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah);

Keseluruhannya berjumlah.....Rp 1.200.000.000,00 (satu milyar dua ratus juta rupiah);

- Kehilangan keuntungan yang akan diperoleh Penggugat jika uang sejumlah Rp 1.200.000.000,00 (satu milyar dua ratus juta rupiah) diinvestasikan ke sebuah perusahaan (dan atau jika tanah dan bangunan aquo disewakan kepada pihak lain maka Penggugat akan memperoleh keuntungan perbulan $2\% \times \text{Rp } 1.200.000.000,00 = \text{Rp } 24.000.000,00$ terhitung sejak bulan Juni 2003 sampai dengan bulan September 2008 (enam puluh empat bulan yakni $2\% \times \text{Rp } 1.200.000.000,- = \text{Rp } 24.000.000,- \times 64 \text{ bulan} = \text{Rp } 1.536.000.000,00$ (satu milyar lima ratus tiga puluh enam juta rupiah);

Total keseluruhan kerugian materiil sejumlah Rp 2.736.000.000,00 (dua milyar tujuh ratus tiga puluh enam juta rupiah);

Kerugian Immateriil:

Dengan telah diterima dan dinikmati uang pembelian tanah dan bangunan aquo oleh Tergugat yang telah lunas sejak bulan Mei tahun 2003, namun sejak pertengahan tahun 2007 sampai diajukannya gugatan ini Tergugat masih menempati tanah dan bangunan aquo bahkan menyewakan kepada pihak lain sehingga mempersulit Penggugat untuk memasarkan kepada pihak lain. Bahwa akibat dari perbuatan Tergugat tersebut Penggugat mengalami stress dan depresi, maka adalah wajar dan patut menurut hukum apabila dinilai dengan uang sejumlah Rp 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);

Bahwa dikhawatirkan Tergugat memindahkan/mengalihkan harta-hartanya baik yang ada sekarang maupun yang akan diperoleh dimasa mendatang serta harta benda yang saat ini dikuasai dan ditempatinya, sehingga dapat

Hal. 7 dari 15 hal. Put. No. 1120 K/Pdt/2010

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)



mempersulit pelaksanaan eksekusi di dalam perkara aquo karenanya Penggugat mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Cianjur berkenan meletakkan sita jaminan atas:

“sebidang tanah berikut bangunan yang terletak di Jalan Arif Rahman Hakim No. 23, Kelurahan Muka, Kecamatan/Kabupaten Cianjur, Provinsi Jawa Barat, Sertifikat Hak Milik No. 282/Kelurahan Muka (saat diajukannya gugatan ini tercatat atas nama The Teddy Setiawan), luas 1500 m², Surat Ukur No. 4375/Muka/1981, tanggal 10 Maret 1982, dengan batas-batas:

- Sebelah Barat : Jalan Raya Arif Rahman Hakim;
- Sebelah Selatan : selokan/tanah milik Ko Angoh;
- Sebelah Timur : tanah milik Iwan (gudang toko Berdikari);
- Sebelah Utara : tanah dan bangunan Iwan Susilo (Toko Berdikari);

Bahwa dengan telah dibayar lunas harga jual tanah dan bangunan aquo oleh Penggugat kepada Tergugat maka Tergugat atau siapa saja yang menguasai atau menempati tanah dan bangunan aquo harus segera menyerahkan kepada Penggugat dalam keadaan kosong dan bebas dari segala beban dan tanggungan setelah putusan dalam perkara aquo mempunyai kekuatan hukum tetap;

Bahwa perlu kiranya Tergugat dihukum membayar uang paksa (dwangsom) perhari sebesar Rp 2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah) atas kelalaiannya melaksanakan isi putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap;

Bahwa khususnya terhadap turut Tergugat I dan turut Tergugat II agar mematuhi isi putusan dalam perkara a quo;

Bahwa gugatan ini diajukan berdasarkan bukti-bukti otentik sesuai dengan ketentuan Pasal 180 HIR, karenanya mohon putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada perlawanan, banding maupun kasasi (uitvoerbaar bij voorraad);

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

Primair:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan sita jaminan yang telah diletakkan sah dan berharga;
3. Menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
4. Menyatakan Akta Kuasa Menjual No. 11 tanggal 21 Juni 2003 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT di Cianjur Agus Sjamsudin, SH adalah sah berkekuatan hukum;
5. Menyatakan Penggugat telah membayar lunas harga tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Arif Rahman Hakim No. 23, Kelurahan Muka, Kecamatan/Kabupaten Cianjur, Provinsi Jawa Barat, Sertifikat Hak Milik No. 282/Kelurahan Muka, atas nama Dede Setiawan, luas 1500 m², Surat Ukur No. 4375/Muka/1981, tanggal 10 Maret 1982, sejumlah Rp 1.200.000.000,00 (satu milyar dua ratus juta rupiah) kepada Tergugat yang transaksinya dilakukan melalui perantara turut Tergugat I dan pembayaran tersebut sah menurut hukum;
6. Menghukum Tergugat membayar ganti rugi materi dan immateril kepada Penggugat sejumlah Rp 3.236.000.000,00 (tiga milyar dua ratus tiga puluh enam juta rupiah) secara tunai sejak putusan dalam perkara aquo mempunyai kekuatan hukum tetap;
7. Menghukum Tergugat atau siapa saja yang menguasai atau menempati tanah dan bangunan aquo untuk menyerahkan kepada Penggugat dalam keadaan kosong dan bebas dari segala beban dan tanggungan sejak putusan perkara aquo mempunyai kekuatan hukum tetap;
8. Menghukum Tergugat membayar uang paksa (dwangsom) perhari sebesar Rp 2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah) jika lalai melaksanakan isi putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap;
9. Memerintahkan kepada turut Tergugat I dan turut Tergugat II untuk mematuhi isi putusan dalam perkara aquo;
10. Menghukum Tergugat membayar biaya perkara menurut hukum;

Subsida:

Mohon putusan yang seadil-adilnya.

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

Dalam Eksepsi:

Bahwa Tergugat menolak semua dalil gugatan yang telah diajukan oleh Penggugat kecuali apa yang telah diakuinya secara tegas;

Hal. 9 dari 15 hal. Put. No. 1120 K/Pdt/2010

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

Bahwa Gugatan Penggugat tidak memenuhi kriteria Perbuatan Melawan Hukum, karena dalam Perbuatan Melawan Hukum harus terdapat unsur kelalaian atau culpa atau kesengajaan (delaus) melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang menimbulkan kerugian bagi pihak lain;

Unsur kelalaian dan kesengajaan atau unsur culpa dan delaus;

Bahwa Penggugat dalam gugatan tidak jelas-jelas tersirat unsur baik kesengajaan maupun kelalaian yang dilakukan oleh Tergugat;

Unsur melanggar melawan undang-undang dan kepatutan;

Bahwa Penggugat tidak jelas-jelas tersirat perbuatan apa yang dilanggar dari undang-undang dan kepatutan;

Unsur kerugian;

Bahwa Penggugat tidak jelas-jelas tersirat dalam gugatannya tentang kerugian yang ditimbulkan akibat Perbuatan Melawan Hukum oleh Tergugat sebagai unsur kausalitet antara perbuatan dan kerugian;

Bahwa dikarenakan unsur-unsur gugatan Perbuatan Melawan Hukum tidak dipenuhi sebagaimana yang disaratkan dalam Pasal 1365 BW, maka dengan ini kami memohon kepada Majelis Hakim untuk menolak Gugatan Penggugat seluruhnya;

Gugatan obscur libel;

Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat kepada Tergugat adalah obscur libel karena pihak Tergugat tidak pernah melakukan hubungan hukum dengan Penggugat berupa tindakan menerima transfer dari pihak Penggugat;

Gugatan Penggugat Prematur;

Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat adalah Prematur dimana Akta jual Beli yang dilakukan oleh Camat Kecamatan Cianjur selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam hal ini masih dalam proses penyidikan baik di Kepolisian Sektor Kota Cianjur maupun di Kepolisian Resort Jakarta Pusat;

Gugatan kurang pihak;

Bahwa gugatan Penggugat kurang pihak, dimana Camat Kecamatan Cianjur yang menerbitkan Akta Jual Beli Nomor 551/2003 tidak diikuti sertakan dalam perkara ini;

Bahwa kantor Badan Pertanahan Nasional yang telah menerbitkan Sertifikat atas nama Penggugat juga tidak diikuti sertakan dalam perkara ini;

Hal. 10 dari 15 hal. Put. No. 1120 K/Pdt/2010



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Cianjur telah menjatuhkan putusan, yaitu putusan No. 29/Pdt.G/2008/PN.C tanggal 5 Mei 2009 yang amarnya sebagai berikut:

1. Menyatakan mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebahagian;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan Akta Kuasa Menjual No. 11 tanggal 21 Juni 2003 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT di Cianjur Agus Sjamsudin, SH adalah sah dan berkekuatan hukum;
4. Menyatakan Penggugat telah membayar lunas harga tanah yang terletak di Jl. Arif Rahman Hakim No. 23 Kelurahan Muka, Kecamatan Cianjur, Kabupaten Cianjur, Jawa Barat, Sertifikat Hak Milik No. 282/Kelurahan Muka, atas nama Dede Setiawan, luas 1500 m², Surat Ukur No. 4375/Muka/1981, tanggal 10 Maret 1982, sejumlah Rp 1.200.000.000,- (satu milyar dua ratus juta rupiah) kepada Tergugat yang transaksinya dilakukan melalui perantara turut Tergugat I dan pembayaran tersebut sah menurut hukum;
5. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi materiil kepada Penggugat sebesar Rp 2.500.000,- (dua juta lima ratus ribu rupiah) dikali dan dihitung sejak bulan Juni tahun 2007 sampai dengan bulan Mei 2009 saat putusan diucapkan;
6. Menghukum Tergugat atau siapa saja yang menguasai atau menempati tanah dan bangunan aquo untuk menyerahkan kepada Penggugat dalam keadaan kosong dan bebas dari segala beban dan tanggungan sejak putusan perkara aquo mempunyai kekuatan hukum tetap;
7. Menghukum Tergugat membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp 250.000,- (dua ratus lima puluh ribu rupiah) perhari jika lalai melaksanakan isi putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap;
8. Memerintahkan kepada turut Tergugat I dan turut Tergugat II untuk mematuhi isi putusan dalam perkara aquo;
9. Menghukum Tergugat membayar biaya perkara yang kini ditaksir sebesar Rp 494.000,- (empat ratus sembilan puluh empat ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Bandung dengan putusan No. 251/PDT/2009/PT.BDG tanggal 13 Oktober 2009;

Hal. 11 dari 15 hal. Put. No. 1120 K/Pdt/2010



Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat/Pemohon Kasasi pada tanggal 18 November 2009 kemudian terhadapnya oleh Tergugat/Pemohon Kasasi dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 1 Desember 2009 diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 1 Desember 2009 sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi No. 29/Pdt.G/2008/PN.CJ yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Cianjur, permohonan tersebut disertai dengan/diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 14 Desember 2009 itu juga;

Bahwa setelah itu oleh Penggugat/Termohon Kasasi yang pada tanggal 15 Desember 2009 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Pemohon Kasasi diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cianjur pada tanggal 28 Desember 2009;

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 kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Tergugat dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah:

1. Bahwa dalam halaman 3 (tiga) tentang pertimbangan hukum alinea 2 (dua) yang menjelaskan sebagai berikut:

Bahwa setelah Pengadilan Tinggi dengan seksama mempelajari berkas perkara yang terdiri dari Berita Acara Pemeriksaan dalam Persidangan, saksi-saksi, surat-surat lain yang berhubungan dengan perkara, salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Cianjur tanggal 5 Mei 2009 No. 29/Pdt.G/2008/PN.Cj. Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa alasan-alasan dan pertimbangan hukum yang menjadi dasar putusan Pengadilan Negeri Cianjur yang dimohonkan banding tersebut telah tepat, benar sesuai hukum dan keadilan. Oleh karena itu dapat disetujui dan selanjutnya diambil alih oleh Pengadilan Tinggi sebagai pendapatnya sendiri dalam memutus perkara ini; Bahwa pertimbangan Pengadilan Tinggi Bandung tidak cermat dalam mempertimbangkan hukumnya, karena pertimbangan hukum yang diambil Pengadilan Tinggi tersebut menjiplak pertimbangan hukum dari pertimbangan hukum putusan Pengadilan Negeri Cianjur No. 29/Pdt.G/2008/PN.Cj seharusnya dalam vonis Pengadilan Negeri Cianjur Majelis Hakim harus



mencantumkan dasar aturan perundang-undangan yang menjadi dasar putusannya, dalam hal ini karena Pengadilan Tinggi Bandung telah lalai mencantumkan dasar perundang-undangan dari putusannya;

Bahwa atas kelalaian tidak mencantumkan dasar hukum tersebut, maka putusan Pengadilan Tinggi harus ditolak;

2. Bahwa Pemohon Kasasi tidak sependapat dengan pertimbangan hukum putusan Pengadilan Tinggi Bandung, karena penerapan hukum yang dijadikan dasar putusan Pengadilan Tinggi Bandung di Pengadilan Negeri Cianjur secara fakta dan hukumnya telah bertentangan dengan ketentuan hukum perdata dan hukum Acara Perdata;
3. Bahwa Pertimbangan hukum yang dijadikan pertimbangan Pengadilan Negeri Cianjur Cq yang diperkuat oleh pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi Bandung telah salah dalam menerapkan fakta-fakta dan hukum-hukum;
4. Bahwa pada halaman 41 (empat puluh satu) point 2 (dua) dengan menyatakan Tergugat harus dinyatakan telah melakukan suatu perbuatan melawan hukum karena perbuatan Tergugat telah nyata merugikan orang lain atau hak subyektif orang lain pertimbangan itu didasarkan atas fakta-fakta di persidangan dari keterangan aksi Penggugat maupun pengakuan Tergugat dari Tergugat I Tan Tjoen Shian tidak sah untuk dijadikan saksi secara hukum, karena mempunyai hubungan darah dengan Penggugat maupun Tergugat;
5. Pengakuan tutur Tergugat I adalah sebagai pihak yang mempunyai hubungan darah sekalipun dan mempunyai konflik interes sebagai pihak yang hanya bertanggungjawab terhadap perkara ini yang seharusnya dipertanggungjawabkan atas perbuatannya karena sebagai pihak dalam perkara ini menciderai segi keadilan dan hukum. Oleh karenanya pengajuan turut Tergugat I tidak bisa dijadikan pertimbangan oleh Majelis Hakim;
6. Pengakuan Tergugat bahwa dalam masalah ini pihak Tergugat telah menjelaskan pihak Camat Kecamatan Cianjur telah melakukan laporan polisi terkait pemalsuan tandatangan dalam Akta Jual Beli dan perkaranya masih dalam proses penyidikan di Kepolisian Sektor Cianjur;
7. Bahwa tidak benar pertimbangan Pengadilan Negeri Cq Pengadilan Tinggi, bahwa saksi Kusnadi hanya sebatas akta saja, karena permasalahan Akta Jual Beli antara Pemohon Kasasi dengan saudara Penggugat adalah sangat penting untuk dipertimbangkan oleh Pengadilan, karena berdasarkan atas

Hal. 13 dari 15 hal. Put. No. 1120 K/Pdt/2010



Akta Jual Beli yang diduga palsu dan sekarang masih dalam proses tersebut di atas jual beli antara Pemohon Kasasi dengan Penggugat menjadi batal;

8. Bahwa atas dasar pertimbangan Pemohon Kasasi tersebut di atas, pertimbangan hukum putusan Pengadilan Tinggi Bandung No. 251/PDT/2009/PT.BDG adalah tidak berdasar atas hukum dan keadilan serta batal demi hukum;
9. Bahwa putusan Pengadilan Tinggi Bandung No. 251/PDT/2009/PT.BDG yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Cianjur No. 29/Pdt.G/2008/PN.Cj menjadi batal;
10. Bahwa berdasarkan uraian alasan tersebut di atas, agar Hakim Agung Mahkamah Agung Republik Indonesia untuk menyatakan:
 1. Menerima Permohonan Kasasi dari Pemohon Kasasi semula Pemohon Banding;
 2. Membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Bandung No. 251/PDT/2009/PT.BDG;
 3. Menyatakan perbuatan Pemohon Kasasi bukan perbuatan melawan hukum;

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

Bahwa alasan-alasan kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan, Judex Facti tidak salah menerapkan hukum karena berdasarkan alat-alat bukti yang diajukan ke sidang Pengadilan Negeri, terbukti bahwa Tergugat telah menerima uang harga penjualan objek sengketa dari Penggugat lagipula secara fisik objek sengketa telah diserahkan Tergugat kepada Penggugat sejak tahun 2004 begitu pula sertifikat tanah yang bersangkutan, akan tetapi tahun 2007 Tergugat masuk lagi kedalam objek sengketa tanpa persetujuan Penggugat;

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: **Dede Setiawan** tersebut harus ditolak;

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

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang No. 48 Tahun 2009, Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dengan Undang-



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

Undang No. 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang No. 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

M E N G A D I L I :

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: **DEDE SETIAWAN** tersebut;

Menghukum Pemohon Kasasi/Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp 500.000,- (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Jumat tanggal 15 Juli 2011** oleh **H. Atja Sondjaja, SH.** Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **Timur P. Manurung, SH., MM.** dan **Prof. Dr. Takdir Rahmadi, SH., LLM.** Hakim Agung masing-masing sebagai Hakim Anggota, diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum **pada hari itu juga** oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Hakim-Hakim Anggota tersebut dibantu oleh Ferry Agustina Budi Utami, SH. Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak;

Hakim-Hakim Anggota

Ttd./Timur P. Manurung, SH., MM.

Ttd./Prof. Dr. Takdir Rahmadi, SH., LLM.

K e t u a

Ttd./

H. Atja Sondjaja, SH.

Biaya-biaya:

1. Meterai Rp 6.000,-

2. Redaksi Rp 5.000,-

3. Administrasi kasasi Rp 489.000,-

Jumlah.....Rp 500.000,-

Panitera Pengganti

Ttd./

Ferry Agustina Budi Utami, SH.

Untuk salinan

MAHKAMAH AGUNG RI

an. Panitera

Panitera Muda Perdata,

SOEROSO ONO, SH.MH

NIP. 040.044.809

Hal. 15 dari 15 hal. Put. No. 1120 K/Pdt/2010



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

Hal. 16 dari 15 hal. Put. No. 1120 K/Pdt/2010

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 16