



PUTUSAN
Nomor 1680 K/Pdt/2020

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

1. **UTA RUSTAYA;**
2. **Ny. JUARSIH;**

Keduanya bertempat tinggal di Kampung Tugu II, RT 1 RW 6, Desa Tugu Mukti, Kecamatan Cisarua, Kabupaten Bandung Barat, dalam hal ini memberi kuasa kepada Ari Purnama Sidik, S.H. dan kawan-kawan, Para Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Ari Purnama Sidik, S.H. & Rekan, berkantor di Komplek Graha Pelangi, Nomor 20, Baleendah, Kabupaten Bandung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 24 Juli 2019;

Para Pemohon Kasasi/Para Tergugat I, II;

L a w a n

H. SHOLEH, bertempat tinggal di Kampung Tugu IV, RT 2 RW 6, Desa Tugu Mukti, Kecamatan Cisarua, Kabupaten Bandung Barat, dalam hal ini memberi kuasa kepada Dadang Sudarmawan, S.H. dan kawan, Para Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum Dadang Sudarmawan, S.H. & Rekan, berkantor di Komplek Pesona Rancamulya, Blok B 03, RT 06 RW 04, Kampung Rancakasiat, Desa Rancamulya, Kecamatan Pameungpeuk, Kabupaten Bandung, Provinsi Jawa Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 11 September 2019;

Termohon Kasasi/Penggugat;

Mahkamah Agung tersebut;

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

Halaman 1 dari 8 hal. Put. Nomor 1680 K/Pdt/2020



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*);
3. Menyatakan sah jual beli antara Penggugat dengan Para Tergugat atas objek tanah sebagaimana tersebut dalam: 1) Kuitansi tanggal 17-10-1981 tanda penerimaan uang sebesar Rp800.000,00 (delapan ratus ribu rupiah), 2) Kuitansi tanggal 25-6-1982 tanda penerimaan uang sebesar Rp1.400.000,00 (satu juta empat ratus ribu rupiah), 3) Kuitansi tanggal 29-6-1982 tanda penerimaan uang sebesar Rp300.000,00 (tiga ratus ribu rupiah), 4) Kuitansi tanggal 5-7-1982 tanda penerimaan uang sebesar Rp200.000,00 (dua ratus ribu rupiah), 5) Kuitansi tanggal 25-7-1982 tanda penerimaan uang sebesar Rp300.000,00 (tiga ratus ribu rupiah), dan 6) Kuitansi tanggal 30-9-1982 tanda penerimaan uang sebesar Rp250.000,00 (dua ratus lima puluh ribu rupiah), yang tercatat dalam buku C Desa Tugu Mukti Persil 51 A, Kohir Nomor 1493 terletak Blok Tugu, Kp. Tugu II, Desa Tugu Mukti, Kecamatan Cisarua, Kabupaten Bandung Barat, seluas kurang lebih 200 tumbak = kurang lebih 2800 m² (dua ribu delapan ratus meter persegi), dengan batas-batas:
 - Utara : Jalan setapak tanah milik H. Zainal,
 - Timur : Tanah milik H. Ridwan dan H. Fatah,
 - Barat : Tanah milik Adang,
 - Selatan : Tanah milik H. Sholeh;
4. Menghukum Para Tergugat untuk melaksanakan transaksi jual beli di hadapan PPAT atas objek tanah yang tercatat dalam Buku C Desa Tugu Mukti Persil 51 A, Kohir Nomor 1493 terletak Blok Tugu, Kp. Tugu II, Desa Tugu Mukti, Kecamatan Cisarua, Kabupaten Bandung Barat, seluas kurang lebih 200 tumbak = kurang lebih 2800 m² (dua ribu delapan ratus meter persegi) dan apabila apabila Para Tergugat tidak bersedia melaksanakan transaksi jual beli atas objek tanah *a quo*, maka

Halaman 2 dari 8 hal. Put. Nomor 1680 K/Pdt/2020

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

Penggugat memohon kepada Pengadilan Negeri Bale Bandung Kelas I A agar memberikan izin kepada Penggugat untuk melaksanakan transaksi jual beli di PPAT yang ditunjuk Penggugat dimana Penggugat selaku "Kuasa Menjual" dan juga selaku "Pembeli";

5. Menghukum Para Tergugat untuk membayar ganti kerugian materiil dan immateriil sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) yang harus dibayar secara seketika dan sekaligus;
6. Menghukum pula Para Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) per harinya apabila Para Tergugat tidak bersedia melaksanakan isi putusan perkara ini sejak putusan dibacakan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini;
7. Menyatakan putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya *verzet*, banding dan kasasi (*uit voerbaar bij voorraad*);
8. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;
9. Menghukum Para Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap isi putusan perkara ini

Atau,

Penggugat memohon Pengadilan Negeri Bale Bandung Kelas 1A memberikan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Para Tergugat mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Gugatan Penggugat telah lampau waktu (*verjaring*);
2. Tidak jelas objek gugatan Para Penggugat;
3. Gugatan Penggugat tidak jelas (*obscuur libel*);
4. Gugatan Penggugat tidak mempunyai dasar hukum;

Bahwa terhadap gugatan tersebut, Pengadilan Negeri Bale Bandung telah menjatuhkan Putusan Nomor 32/Pdt.G/2018/PN.Blb, tanggal 2 Agustus 2018, yang amarnya sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian;

Halaman 3 dari 8 hal. Put. Nomor 1680 K/Pdt/2020

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

2. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*);
3. Menyatakan sah jual beli antara Penggugat dengan Para Tergugat atas objek tanah sebagaimana tersebut dalam: 1) Kuitansi tanggal 17 Oktober 1981 tanda penerimaan uang sebesar Rp800.000,00 (delapan ratus ribu rupiah), 2) Kuitansi tanggal 25 Juni 1982 tanda penerimaan uang sebesar Rp1.400.000,00 (satu juta empat ratus ribu rupiah), 3) Kuitansi tanggal 29 Juni 1982 tanda penerimaan uang sebesar Rp300.000,00 (tiga ratus ribu rupiah), 4) Kuitansi tanggal 5 Juli 1982 tanda penerimaan uang sebesar Rp200.000,00 (dua ratus ribu rupiah), 5) Kuitansi tanggal 25 Juli 1982 tanda penerimaan uang sebesar Rp300.000,00 (tiga ratus ribu rupiah), dan 6) Kuitansi tanggal 30 September 1982 tanda penerimaan uang sebesar Rp250.000,00 (dua ratus lima puluh ribu rupiah), yang tercatat dalam Buku C Desa Tugu Mukti Persil 51 A, Kohir Nomor 1493 terletak Blok Tugu, Kampung Tugu II, Desa Tugu Mukti, Kecamatan Cisarua, Kabupaten Bandung Barat, seluas kurang lebih 200 (dua ratus) tumbak = 2800 (dua ribu delapan ratus) meter persegi, dengan batas-batas:
 - Utara : Jalan setapak tanah milik H. Zainal,
 - Timur : Tanah milik H. Ridwan dan H. Fatah,
 - Barat : Tanah milik Adang,
 - Selatan : Tanah milik H. Sholeh;
4. Menghukum Para Tergugat untuk melaksanakan transaksi jual beli di hadapan PPAT atas objek tanah yang tercatat dalam Buku C Desa Tugu Mukti Persil 51 A, Kohir Nomor 1493 terletak Blok Tugu, Kampung Tugu II, Desa Tugu Mukti, Kecamatan Cisarua, Kabupaten Bandung Barat, seluas kurang lebih 200 (dua ratus) tumbak = 2800 (dua ribu delapan ratus) meter persegi dan apabila apabila para Tergugat tidak bersedia melaksanakan transaksi jual beli atas objek tanah *a quo*, maka Penggugat diberi izin untuk melaksanakan transaksi jual beli di PPAT yang ditunjuk Penggugat dimana Penggugat selaku "Kuasa Menjual" dan juga selaku "Pembeli";

Halaman 4 dari 8 hal. Put. Nomor 1680 K/Pdt/2020

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)



5. Menghukum pula Para Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp50.000,00 (lima puluh ribu rupiah) perhari apabila Para Tergugat tidak bersedia melaksanakan isi putusan perkara ini sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap;
6. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp2.741.000,00 (dua juta tujuh ratus empat puluh satu ribu rupiah);
7. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Bahwa dalam tingkat banding, putusan tersebut dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Bandung dengan Putusan Nomor 188/PDT/2019/PT.BDG tanggal 20 Mei 2019;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Para Pemohon Kasasi pada tanggal 22 Juli 2019 kemudian terhadapnya oleh Para Pemohon Kasasi dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 24 Juli 2019 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 5 Agustus 2019 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 32/Pdt.G/2018/PN.Blb *juncto* Nomor 30/Pdt.Ks/2019/PN.Blb yang dibuat oleh Plt. Panitera Pengadilan Negeri Bale Bandung, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 16 Agustus 2019;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan memori kasasi yang diterima tanggal 16 Agustus 2019 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Para Pemohon Kasasi meminta agar:

1. Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi dahulu Pembanding/Tergugat I dan II;

Halaman 5 dari 8 hal. Put. Nomor 1680 K/Pdt/2020



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung Nomor 32/Pdt.G/2018/PN.Blb *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 188/Pdt/2019/PT.Bdg;
3. Mengadili sendiri dan merubah putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung Nomor 32/Pdt.G/2018/PN.Blb *Juncto* Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 188/Pdt/2019/PT.Bdg, yang dimohonkan kasasi;

Mengadili Sendiri:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya dalam perkara ini;

Atau,

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo ex bono*);

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Termohon Kasasi telah mengajukan kontra memori kasasi tanggal 12 September 2019 yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi;

Menimbang, setelah meneliti secara saksama memori kasasi tanggal 16 Agustus 2019 dan kontra memori kasasi tanggal 12 September 2019, dihubungkan dengan pertimbangan *judex facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi Bandung yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat dapat membuktikan objek sengketa diperoleh dengan membeli kepada Tergugat secara adat dengan melakukan pembayaran secara mengangsur atau bertahap sebanyak 6 (enam) kali angsuran yang telah dibayar lunas dan objek sengketa telah diserahkan atau dikuasai atau digarap oleh pihak Penggugat, maka jual beli tersebut sah;
- Bahwa Para Tergugat tidak mengakui adanya jual beli dan tidak mau melanjutkan melaksanakan jual beli atas objek sengketa di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan perbuatan melawan hukum, sehingga Para Tergugat dihukum untuk melaksanakan transaksi jual beli objek sengketa di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT);

Halaman 6 dari 8 hal. Put. Nomor 1680 K/Pdt/2020



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa lagi pula selain itu alasan-alasan kasasi lainnya mengenai hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan 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 Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata bahwa putusan *judex facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi: UTA RUSTAYA dan kawan tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi/Para Tergugat I,II ditolak dan Para Pemohon Kasasi/Para Tergugat I,II ada di pihak yang kalah, maka Para Pemohon Kasasi/Para Tergugat I,II dihukum untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan;

Memperhatikan Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana yang telah diubah 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 Para Pemohon Kasasi: **1. UTA RUSTAYA, 2. Ny. JUARSIH**, tersebut;
2. Menghukum Para Pemohon Kasasi/Para Tergugat I, II untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan, yang dalam tingkat kasasi

Halaman 7 dari 8 hal. Put. Nomor 1680 K/Pdt/2020

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

ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Rabu tanggal 15 Juli 2020 oleh Maria Anna Samiyati, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. H. Panji Widagdo, S.H., M.H. dan Dr. Rahmi Mulyati, S.H., M.H., Hakim-hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Rafmiwan Murianeti, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-hakim Anggota:

ttd.

Dr. H. Panji Widagdo, S.H., M.H.

ttd.

Dr. Rahmi Mulyati, S.H., M.H.

Ketua Majelis,

ttd.

Maria Anna Samiyati, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

ttd.

Rafmiwan Murianeti, S.H., M.H.

Biaya-biaya Kasasi:

1. Meterai.....	Rp 6.000,00
2. Redaksi.....	Rp 10.000,00
3. Administrasi kasasi.....	Rp484.000,00
Jumlah	Rp500.000,00

MAHKAMAH AGUNG R.I.

a.n. Panitera

Panitera Muda Perdata

H. ANDI CAKRA ALAM, S.H., M.H.

NIP. 19621029 198612 1 001

Halaman 8 dari 8 hal. Put. Nomor 1680 K/Pdt/2020