



PUTUSAN
Nomor 3194 K/Pdt/2022

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

1. **Ibu AMIH;**
2. **Ir. RAMDANI;**
3. **SAHRONI IMAM WAHYUDI**, kesemuanya bertempat tinggal di Kampung Kamurang Atas, RT. 002/RW. 001, Kelurahan Pakualam, Kecamatan Serpong Utara, Tangerang Selatan, dalam hal ini kesemuanya memberi kuasa kepada Hasyim Nahumarury, S.H., dan kawan, Para Advokat pada Law Office Hasyim Nahumarury, SH & Partners, beralamat di Graha Pool Lantai 2, Ruang 202, Jalan Merdeka, Nomor 110, Kota Bogor, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 29 Maret 2021;

Para Pemohon Kasasi;

L a w a n

SUMARDI, bertempat tinggal di Warung Manggah RT. 02/RW. 01, Kelurahan Panunggangan, Kecamatan Pinang, Kota Tangerang, Provinsi Banten, dalam hal ini memberi kuasa kepada Felix Nixon H. N. Mahulae, S.E., S.H., dan kawan, Para Advokat pada Felix Antony & Partners Law Office Advocates & Conselors at Law, beralamat di Jalan Al-Armin, RT. 01/RW. 02, Kampung Pagedangan, Kecamatan Pagedangan, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 28 April 2021;

Termohon Kasasi;

Mahkamah Agung tersebut;

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

Halaman 1 dari 7 hal. Put. Nomor 3194 K/Pdt/2022



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Dalam Pokok Perkara:

Primair:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Para Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan Kwitansi-kwitansi Nomor 10 tertanggal 2 April senilai Rp100.000.000,00 dan Kwitansi Nomor 15 tanggal 13 Mei 2012 senilai Rp100.000.000,00 yang ditandatangani ibu Amih/Penggugat Nomor 1, cacat hukum, tidak sah, dan tidak berlaku sebagai bukti jual beli tanah/tidak berlaku sebagai bukti Pembayaran Panjar Tanah;
4. Menyatakan sita jaminan atas Tanah dan Bangunan milik Tergugat di Warung Manggah, Rt.02/Rw.01, Kelurahan Panunggangan, Kecamatan Pinang, Kota Tangerang, sah dan berharga;
5. Menghukum Tergugat membayar kerugian Materiel/Imateriel kepada Para Penggugat sebesar Rp2.100.000.000,00 (dua miliar seratus juta rupiah);
6. Menghukum Tergugat membayar biaya perkara yang timbul;

Subsidiar: Apabila Pengadilan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya;

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

Dalam Eksepsi:

1. Eksepsi absolut;
2. Eksepsi *obscuur libel*;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Tangerang telah menjatuhkan Putusan Nomor 336/Pdt.G/2019/PN.Tng tanggal 10 Oktober 2019, yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

Menolak eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

Halaman 2 dari 7 hal. Put. Nomor 3194 K/Pdt/2022

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

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti kerugian kepada penggugat sebesar Rp168.750.000,00 (seratus enam puluh delapan juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah);
4. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp1.957.000,00 (satu juta sembilan ratus lima puluh tujuh ribu rupiah);
5. Menolak gugatan Para Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Bahwa dalam tingkat banding, putusan tersebut dibatalkan Pengadilan Tinggi Banten dengan putusan Nomor 105/PDT/2020/PT BTN tanggal 20 Oktober 2020, yang amarnya sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Para Pembanding semula Para Penggugat;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 336/Pdt.G//2019/PN.Tng, tanggal 10 Oktober 2019, yang dimohonkan banding tersebut;

Mengadili Sendiri:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Terbanding semula Tergugat seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak Gugatan Para Pembanding semula Para Penggugat seluruhnya;
2. Menghukum Para Pembanding semula Para Penggugat secara tanggung renteng membayar ongkos perkara dalam kedua tingkat pemeriksaan yang ditingkat banding adalah sebesar Rp150.000,00,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Para Pemohon Kasasi pada tanggal 25 Maret 2021 kemudian terhadapnya oleh Para Pemohon Kasasi dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 29 Maret 2021 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 1 April 2021 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 336/PDT.G/2019/PN.TNG yang

Halaman 3 dari 7 hal. Put. Nomor 3194 K/Pdt/2022

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

dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Tangerang, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 8 April 2021;

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 8 April 2021 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Putusan ini, Para Pemohon Kasasi meminta agar:

1. Menerima permohonan Kasasi Pemohon;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Banten Nomor 105/PDT/2020/PT. BTN tanggal 20 Oktober 2020 dan memperbaiki Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 336/PDT.G/2019/PN. Tng. tanggal 10 Oktober 2019;

Dan Mengadili Sendiri:

Dalam Pokok Perkara:

1. Menerima dan mengabulkan Permohonan Kasasi Pemohon/Pembanding/Penggugat;
2. Menyatakan Termohon Kasasi Tergugat/Terbanding melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan sita jaminan atas Tanah dan Bangunan milik Tergugat di Warung Manggah, Rt.02/Rw.01, Kelurahan Panunggangan, Kecamatan Pinang, Kota Tangerang, sah dan berharga;
4. Menghukum Tergugat membayar kerugian Materiel kepada Para Penggugat sebesar Rp450.000.000,00 (empat ratus limapuluh juta rupiah);
5. Menghukum Termohon Kasasi/Terbanding/Tergugat membayar biaya perkara yang timbul;

Subsida: Apabila Pengadilan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya;

Halaman 4 dari 7 hal. Put. Nomor 3194 K/Pdt/2022

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 terhadap memori kasasi tersebut, Termohon Kasasi telah mengajukan kontra memori kasasi tanggal 11 Mei 2021 yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;

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

Bahwa alasan-alasan kasasi tersebut dapat dibenarkan, oleh karena setelah meneliti secara saksama memori kasasi tanggal 8 April 2021 dan kontra memori kasasi tanggal 11 Mei 2021 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini Putusan Pengadilan Tinggi Banten yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Tangerang telah salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi yang menolak gugatan Penggugat dengan alasan uang yang diberikan Tergugat kepada Penggugat sejumlah Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) merupakan uang pembayaran atas tanah Penggugat atas jual beli dengan Penggugat adalah tidak beralasan, karena Tergugat telah merugikan Penggugat dengan memanfaatkan tanah Penggugat di luar luas tanah yang diperjanjikan, dan juga dengan peruntukan yang berbeda, yang semula penampungan barang bekas tetapi dibangun bedeng-bedeng untuk kost-kostan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, Mahkamah Agung berpendapat bahwa terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi **Ibu AMIH, dan kawan-kawan** dan membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Banten Nomor 105/PDT/2020/PT BTN tanggal 20 Oktober 2020 yang membatalkan putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 336/Pdt.G/2019/PN.Tng tanggal 10 Oktober 2019 serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan dibawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Termohon Kasasi berada di pihak yang kalah, maka dihukum untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan;

Halaman 5 dari 7 hal. Put. Nomor 3194 K/Pdt/2022

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

Memperhatikan Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana 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;

MENGADILI:

- Mengabulkan permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi 1. **Ibu AMIH**, 2. **Ir. RAMDANI** dan 3. **SAHRONI IMAM WAHYUDI** tersebut;
- Membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Banten Nomor 105/PDT/2020/PT. BTN tanggal 20 Oktober 2020 yang membatalkan putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 336/PDT.G/2019/PN. Tng. tanggal 10 Oktober 2019;

MENGADILI SENDIRI:

Dalam Eksepsi:

Menolak eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian;
 2. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
 3. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat sebesar Rp168.750.000,00 (seratus enam puluh delapan juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah);
 4. Menolak gugatan Para Penggugat untuk selain dan selebihnya;
- Menghukum Termohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan, yang dalam tingkat kasasi sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Rabu, tanggal 30 November 2022 oleh I Gusti Agung Sumanatha, 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. H. Haswandi, S.H., S.E., M.Hum., M.M., Hakim-hakim Agung sebagai Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Anggota tersebut dan oleh Dr. Wawan Edi

Halaman 6 dari 7 hal. Put. Nomor 3194 K/Pdt/2022

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

Prastiyo, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ketua Majelis,

ttd.

ttd.

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

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

ttd.

Dr. H. Haswandi, S.H., S.E., M.Hum., M.M

Panitera Pengganti,

ttd.

Dr. Wawan Edi Prastiyo, S.H., M.H

Biaya-biaya Kasasi:

1. M e t e r a i.....	Rp 10.000,00
2. R e d a k s i.....	Rp 10.000,00
3. Administrasi kasasi.....	<u>Rp480.000,00</u>
Jumlah	Rp500.000,00

Untuk Salinan
Mahkamah Agung R.I.
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata

ENNID HASANUDDIN
NIP. 195907101985121001

Halaman 7 dari 7 hal. Put. Nomor 3194 K/Pdt/2022