



PUTUSAN

Nomor 1496 K/Pdt/2024

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

DEDDY PRASETYO, bertempat tinggal di Jalan Berdikari, Nomor 31, RT 009, RW 001, Kelurahan Sukabumi Utara, Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Andi Satria Pammusurang, S.H., dan kawan-kawan, Para Advokat/Pengacara & Konsultan Hukum pada Kantor A.S. Pammusurang & Associates, beralamat di Ruko Grand Wijaya Center, Blok B-15, Jalan Wijaya II, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 6 November 2023;
Pemohon Kasasi/Penggugat

L a w a n

1. **TONY SUSILO**, bertempat tinggal di Jalan Tanjung, Nomor 32, Blok B, RT 005, RW 005, Kelurahan Cinere, Kecamatan Limo, Kota Depok;
2. **WORD WIDYANINGSIH**, bertempat tinggal di Jalan Tanjung, Nomor 32, Blok B, RT 005, RW 005, Kelurahan Cinere, Kecamatan Limo, Kota Depok, kesemuanya dalam hal ini memberikan kuasa kepada Christina Soerya, S.H., Advokat/Pengacara & Konsultan Hukum pada Kantor Hukum Christina S, beralamat di Jalan Adhyaksa IV, Nomor D85, Lebak Bulus, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 13 Desember 2023;

Para Termohon Kasasi/Para Tergugat;

D a n

Halaman 1 dari 17 hal. Put. Nomor 1496 K/Pdt/2024



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. **SHINTA ANDRIYANI SUSILO**, bertempat tinggal di Jalan Tanjung, Nomor 32, Blok B, RT 005, RW 005, Kelurahan Cinere, Kecamatan Limo, Kota Depok;
2. **ASWIN WIDYANTO**, bertempat tinggal di Jalan Tanjung, Nomor 32, Blok B, RT 005, RW 005, Kelurahan Cinere, Kecamatan Limo, Kota Depok, dalam hal ini angka 1 dan 2 memberikan kuasa kepada Christina Soerya, S.H., Advokat/Pengacara & Konsultan Hukum pada Kantor Hukum Christina S & Associates, beralamat di Jalan Adhyaksa IV, Nomor D85, Lebak Bulus, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 13 Desember 2023;
3. **NOTARIS DEWI MAYA RACHMADINI, SH., M.Kn.**, beralamat di Jalan Samosir, Blok H1/24, Nusaloka, Bumi Serpong Damai, Kota Tangerang Selatan;
4. **NOTARIS CHANDRA ELLA DIANA, SH., M.Kn.**, beralamat di Jalan Buana Pesanggrahan 1 NK. 8, Nomor 12, Cinere, Kota Depok;
5. **KANTOR PERTANAHAN KOTAMADYA DEPOK**, berkedudukan di Komplek Sub Perkantoran Kota Depok, Jalan Boulevard Grand Depok City, Kalimulya, Kecamatan Cilodong, Kota Depok, Jawa Barat, yang diwakili oleh Setyo Anggraini, S.T., M.E., selaku Kepala Kantor Pertanahan Kota Depok, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Murdianto H. Sakti, S.H., selaku Plt. Koordinator Kelompok Substansi Pengendalian Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kota Depok dan kawan-kawan, Para Pegawai pada Kantor Pertanahan Kota Depok, beralamat di Komplek Sub Perkantoran Kota Depok, Jalan Boulevard, Sektor Anggrek Kembang, Grand Depok City, Kota Depok berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 29 Oktober

Halaman 2 dari 17 hal. Put. Nomor 1496 K/Pdt/2024

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

2022;

Para Turut Termohon Kasasi/Para Turut Tergugat;

Mahkamah Agung tersebut;

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

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

Dalam Pokok Perkara:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah terhadap objek perkara berupa tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Cendana Ujung, RT 1/5, Kelurahan Cinere, Kecamatan Cinere (dahulu Limo), Kotamadya Depok, Provinsi Jawa Barat, berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 05330/Cinere seluas 300 m² dengan Surat Ukur Nomor 1573/Cinere/2005 tanggal 28 Maret 2005 dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah utara : tanah milik Bambang Sabariman;

Sebelah timur : tanah milik H. Abdul Rosid/tanah milik Rohmat;

Sebelah selatan : tanah milik Tergugat II;

Sebelah barat : tanah milik Bawanih;

3. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum;
4. Menghukum kepada Tergugat I dan Tergugat II maupun Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II atau siapa saja yang menempati, menduduki dan menguasai objek sengketa untuk segera mengosongkan/meninggalkan, menyerahkan tanah beserta bangunan yang terletak di Jalan Cendana Ujung, RT 1/5, Kelurahan Cinere, Kecamatan Cinere (dahulu Limo), Kotamadya Depok, Provinsi Jawa Barat, berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 05330/Cinere seluas 300 m² dengan Surat Ukur Nomor 1573/Cinere/2005 tanggal 28 Maret dengan batas-batas sebagai berikut:
Sebelah utara : tanah milik Bambang Sabariman,

Halaman 3 dari 17 hal. Put. Nomor 1496 K/Pdt/2024

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)



Sebelah timur : tanah milik H. Abdul Rosid/tanah milik Rohmat,
Sebelah selatan : tanah milik Tergugat II,
Sebelah barat : tanah milik Bawanih,
tanpa syarat kepada Penggugat dan bilamana perlu dengan bantuan alat Negara;

5. Menghukum kepada Tergugat I dan Tergugat II untuk membuka akses jalan terhadap tanah beserta bangunan di atasnya yang terletak di Jalan Cendana Ujung, RT 1/5, Kelurahan Cinere, Kecamatan Cinere (dahulu Limo), Kotamadya Depok, Provinsi Jawa Barat, sesuai dengan Surat Ukur Nomor 1573/Cinere/2005 tanggal 28 Maret 2005;
6. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar kerugian kepada Penggugat yaitu:
 - Kerugian materiil sebesar Rp1.035.700.000,00 (satu miliar tiga puluh lima juta tujuh ratus ribu rupiah);
 - Kerugian imateriil sebesar Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah);
7. Menghukum Tergugat I Dan Tergugat II untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) setiap hari atas keterlambatannya mengembalikan uang sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) setiap harinya dalam menjalankan isi putusan ini;
8. Meletakkan sita jaminan terhadap objek perkara berupa sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Cendana Ujung, RT 1/5, Kelurahan Cinere, Kecamatan Cinere (dahulu Limo), Kotamadya Depok, Provinsi Jawa Barat, berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 05330/Cinere seluas 300 m² dengan Surat Ukur Nomor 1573/Cinere/2005 tanggal 28 Maret dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah utara : tanah milik Bambang Sabariman;
Sebelah timur : tanah milik H. Abdul Rosid/tanah milik Rohmat;
Sebelah selatan : tanah milik Tergugat II;
Sebelah barat : tanah milik Bawanih;
9. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan (dilaksanakan) terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum (*uitvoerbaar bij voorraad*);

Halaman 4 dari 17 hal. Put. Nomor 1496 K/Pdt/2024



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Menghukum kepada Para Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau, apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II mengajukan eksepsi yang pada pokoknya:

- Eksepsi *doli praesentis*;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat mengajukan gugatan balik (rekonvensi) yang dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan Negeri Depok untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan batal dan tidak sah Akta Jual Beli Nomor 90/2015 pada tanggal 17 Desember 2015 yang dibuat dihadapan PPAT Chandra Ella Diana, SH. M.Kn;
3. Menyatakan tidak berlaku Sertifikat Hak Milik Nomor 05330 atas nama Deddy Prasetyo *in casu* Penggugat;
4. Menghukum Tergugat Konvensi untuk mengembalikan dan menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor 05330 atas nama Woro Widyaningsih *in casu* Penggugat Rekonvensi II;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Depok telah menjatuhkan Putusan Nomor 282/Pdt.G/2022/PN Dpk, tanggal 13 Juli 2023, yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi :

- Menolak eksepsi dari Tergugat I dan Tergugat II;

Dalam Konvensi:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;
2. Menyatakan bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah terhadap objek perkara berupa tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Cendana Ujung, RT 1/5, Kelurahan Cinere, Kecamatan Cinere (dahulu Limo),

Halaman 5 dari 17 hal. Put. Nomor 1496 K/Pdt/2024

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

Kotamadya Depok, Provinsi Jawa Barat, berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 05330/Cinere seluas 300 m² dengan Surat Ukur Nomor 1573/Cinere/2005 tanggal 28 Maret 2005 dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah utara : tanah milik Bambang Sabariman;
Sebelah timur : tanah milik H. Abdul Rosid/Tanah Milik Rohmat;
Sebelah selatan : tanah milik Tergugat II;
Sebelah barat : tanah milik Bawanih;

3. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum;
4. Menghukum kepada Tergugat I dan Tergugat II maupun Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II atau siapa saja yang menempati, menduduki dan menguasai objek sengketa untuk segera mengosongkan/meninggalkan, menyerahkan tanah beserta bangunan yang terletak di Jalan Cendana Ujung, RT 1/5, Kelurahan Cinere, Kecamatan Cinere (dahulu Limo), Kotamadya Depok, Provinsi Jawa Barat, berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 05330/Cinere seluas 300 m² dengan Surat Ukur Nomor 1573/Cinere/2005 tanggal 28 Maret dengan batas-batas sebagai berikut:
Sebelah utara : tanah milik Bambang Sabariman,
Sebelah timur : tanah milik H. Abdul Rosid/tanah milik Rohmat,
Sebelah selatan : tanah milik Tergugat II,
Sebelah barat : tanah milik Bawanih,
tanpa syarat kepada Penggugat dan bilamana perlu dengan bantuan alat Negara;
5. Menghukum kepada Tergugat I dan Tergugat II untuk membuka akses jalan terhadap tanah beserta bangunan di atasnya yang terletak di Jalan Cendana Ujung RT 1/5, Kelurahan Cinere, Kecamatan Cinere (dahulu Limo), Kotamadya Depok, Provinsi Jawa Barat sesuai dengan Surat Ukur Nomor 1573/Cinere/2005 tanggal 28 Maret 2005;
6. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar kerugian kepada Penggugat yaitu:

Halaman 6 dari 17 hal. Put. Nomor 1496 K/Pdt/2024

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

- Kerugian materiil sebesar Rp1.035.700.000,00 (satu miliar tiga puluh lima juta tujuh ratus ribu rupiah);
- Kerugian imateriil sebesar Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah);
- 7. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) setiap hari atas keterlambatannya mengembalikan uang sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap harinya dalam menjalankan isi putusan ini;
- 8. Meletakkan sita jaminan terhadap objek perkara berupa sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Cendana Ujung, RT 1/5, Kelurahan Cinere, Kecamatan Cinere (dahulu Limo), Kotamadya Depok, Provinsi Jawa Barat, berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 05330/Cinere seluas 300 m² dengan Surat Ukur Nomor 1573/Cinere/2005 tanggal 28 Maret dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah utara : tanah milik Bambang Sabariman;
 - Sebelah timur : tanah milik H. Abdul Rosid/tanah milik Rohmat;
 - Sebelah selatan : tanah milik Tergugat II;
 - Sebelah barat : tanah milik Bawanih;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi I dan Penggugat Rekonvensi II/Tergugat Konvensi I dan Tergugat Konvensi II untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp7.318.000,00 (tujuh juta tiga ratus delapan belas ribu rupiah);

Bahwa dalam tingkat banding Pengadilan Tinggi Bandung telah memberikan Putusan Nomor 552/PDT/2023/PT BDG, tanggal 11 Oktober 2023 dengan amar sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Para Pembanding/Tergugat I dan II (Penggugat Dalam Rekonvensi), Turut Tergugat I dan II Dalam Konvensi;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Depok Nomor 282/Pdt.G/2022/PN Dpk tanggal 13 Juli 2023, yang dimohonkan banding

Halaman 7 dari 17 hal. Put. Nomor 1496 K/Pdt/2024

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)



tersebut;

Mengadili Sendiri:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi dari Tergugat I dan II;

Dalam Konvensi:

- Menolak gugatan Penggugat Dalam Konvensi/Terbanding/Tergugat Dalam Rekonvensi untuk seluruhnya;

Dalam Rekonvensi:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Dalam Rekonvensi/Pembanding I dan II/Tergugat I dan II Dalam Konvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan tidak sah dan batal demi hukum Akta Jual Beli Nomor 90/2015 pada tanggal 17 Desember 2015 yang dibuat dihadapan PPAT Chandra Ella Diana, SH. M.Kn;
3. Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 05330 atas nama Deddy Prasetyo *in casu* Penggugat Dalam Konvensi/Terbanding/Tergugat Dalam Rekonvensi tidak berkekuatan hukum;
4. Menghukum Tergugat Dalam Rekonvensi/Terbanding/Penggugat Dalam Konvensi untuk mengembalikan dan menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor 05330 atas nama Woro Widyaningsih *in casu* Penggugat Rekonvensi II setelah Penggugat Dalam Rekonvensi I/Pembanding I/Tergugat I Dalam Konvensi membayar sisa hutangnya kepada Tergugat Dalam Rekonvensi/Terbanding/Penggugat Dalam Konvensi ditambah bunga 6 persen setahun terhitung sejak tanggal didaftarkan perkara ini sampai dilaksanakan pembayaran (lunas);

Dalam Konvensi Dan Rekonvensi

- Menghukum Terbanding/Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini untuk kedua tingkat peradilan untuk tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi pada tanggal 31 Oktober 2023, kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi dengan perantaraan kuasanya,

Halaman 8 dari 17 hal. Put. Nomor 1496 K/Pdt/2024



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 6 November 2023, diajukan permohonan kasasi pada tanggal 13 November 2023, sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 27/AKTA.PDT/K/2023/PN Dpk *juncto* Nomor 552/PDT/2023/PT BDG *juncto* Nomor 282/Pdt.G/2022/PN Dpk yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Depok, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Depok pada tanggal 24 November 2023;

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 24 November 2023 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Putusan ini, Pemohon Kasasi meminta agar:

1. Menerima permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi untuk seluruhnya;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Bandung No.522/Pdt/2023/PT BDG tanggal 2 November 2023 yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Depok Nomor 382/Pdt.G/ 2022/PN.Dpk, tertanggal 13 Juli 2023;

Mengadili Sendiri:

Dalam Pokok Perkara:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi dari Para Termohon Kasasi;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Pemohon Kasasi semula Terbanding semula Penggugat Konvensi semula Tergugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Pemohon Kasasi semula Terbanding semula Penggugat Konvensi semula Tergugat Rekonvensi adalah pemilik yang sah terhadap objek perkara berupa tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Cendana Ujung, RT 1/5, Kelurahan Cinere, Kecamatan Cinere

Halaman 9 dari 17 hal. Put. Nomor 1496 K/Pdt/2024



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(dahulu Limo), Kotamadya Depok, Provinsi Jawa Barat, berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 05330/Cinere seluas 300 m² dengan Surat Ukur Nomor 1573/Cinere/2005 tanggal 28 Maret 2005 dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah utara : tanah milik Bambang Sabariman;
Sebelah timur : tanah milik H. Abdul Rosid/tanah milik Rohmat;
Sebelah selatan : tanah milik Termohon Kasasi II;
Sebelah barat : tanah milik Bawanih;

3. Menyatakan Termohon Kasasi I semula Pembanding I semula Tergugat Konvensi I semula Penggugat Rekonvensi I dan Termohon Kasasi II semula Pembanding II semula Tergugat Konvensi II semula Penggugat Rekonvensi II telah melakukan perbuatan melawan hukum;
4. Menghukum Termohon Kasasi I semula Pembanding I semula Tergugat Konvensi I semula Penggugat Rekonvensi I dan Termohon Kasasi II semula Pembanding II semula Tergugat Konvensi II semula Penggugat Rekonvensi II maupun Termohon Kasasi I semula Pembanding III semula Turut Tergugat I semula Penggugat Rekonvensi III dan Turut Tergugat II atau siapa saja yang menempati, menduduki dan menguasai objek sengketa untuk segera mengosongkan/meninggalkan, menyerahkan tanah beserta bangunan yang terletak di Jalan Cendana Ujung, RT 1/5, Kelurahan Cinere, Kecamatan Cinere (dahulu Limo), Kotamadya Depok, Provinsi Jawa Barat, berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 05330/Cinere seluas 300 m² dengan Surat Ukur Nomor 1573/Cinere/2005 tanggal 28 Maret dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah utara : tanah milik Bambang Sabariman,
Sebelah timur : tanah milik H. Abdul Rosid/tanah milik Rohmat,
Sebelah selatan : tanah milik Termohon Kasasi II,
Sebelah barat : tanah milik Bawanih ,
tanpa syarat kepada Pemohon Kasasi semula Terbanding semula Penggugat Konvensi semula Tergugat Rekonvensi dan bilamana perlu dengan bantuan alat Negara;

Halaman 10 dari 17 hal. Put. Nomor 1496 K/Pdt/2024

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 kepada Termohon Kasasi I semula Pembanding I semula Tergugat Konvensi I semula Penggugat Rekonvensi I dan Termohon Kasasi II semula Pembanding II semula Tergugat Konvensi II semula Penggugat Rekonvensi II untuk membuka akses jalan terhadap tanah beserta bangunan di atasnya yang terletak di Jalan Cendana Ujung RT.1/5, Kelurahan Cinere, Kecamatan Cinere (dahulu Limo), Kotamadya Depok, Provinsi Jawa Barat, sesuai dengan Surat Ukur Nomor 1573/Cinere/2005 tanggal 28 Maret 2005;
6. Menghukum Termohon Kasasi I semula Pembanding I semula Tergugat Konvensi I semula Penggugat Rekonvensi I dan Termohon Kasasi II semula Pembanding II semula Tergugat Konvensi II semula Penggugat Rekonvensi II untuk membayar kerugian kepada Pemohon Kasasi semula Terbanding semula Penggugat Konvensi semula Tergugat Rekonvensi yaitu:
 - Kerugian materiil sebesar Rp1.035.700.000,00 (satu miliar tiga puluh lima juta tujuh ratus ribu rupiah);
 - Kerugian imateriil sebesar Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah);
7. Menghukum Termohon Kasasi I semula Pembanding I semula Tergugat Konvensi I semula Penggugat Rekonvensi I dan Termohon Kasasi II semula Pembanding II semula Tergugat Konvensi II semula Penggugat Rekonvensi II untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) setiap hari atas keterlambatannya mengembalikan uang sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) setiap harinya dalam menjalankan isi putusan ini;
8. Meletakkan sita jaminan terhadap objek perkara berupa sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Cendana Ujung RT.1/5, Kelurahan Cinere, Kecamatan Cinere (dahulu Limo), Kotamadya Depok, Provinsi Jawa Barat, berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 05330/Cinere seluas 300 m² dengan Surat Ukur Nomor 1573/Cinere/2005 tanggal 28 Maret dengan batas-batas sebagai berikut:
Sebelah utara : tanah milik Bambang Sabariman;

Halaman 11 dari 17 hal. Put. Nomor 1496 K/Pdt/2024



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sebelah timur : tanah milik H. Abdul Rosid/tanah milik Rohmat;

Sebelah selatan : tanah milik Termohon Kasasi II;

Sebelah barat : tanah milik Bawanih;

9. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan (dilaksanakan) terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum (*uitvoerbaar bij voorraad*);

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan rekonvensi untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

10. Mengukum kepada Para Termohon Kasasi untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau, apabila Ketua Mahkamah Agung Republik Indonesia c.q Majelis Hakim Agung yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Para Termohon Kasasi dan Turut Termohon Kasasi I dan II telah mengajukan kontra memori kasasi yang diterima pada tanggal 15 Desember 2023, yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;

Menimbang, bahwa setelah meneliti secara saksama memori kasasi yang diterima tanggal 24 November 2023, dan kontra memori kasasi yang diterima tanggal 15 Desember 2023 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi Bandung yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Depok, Mahkamah Agung berpendapat *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Bandung telah salah menerapkan hukum sehingga harus dibatalkan dan Mahkamah Agung akan mengadili sendiri perkara ini dengan pertimbangan berikut:

Bahwa Putusan Pengadilan Tinggi yang membatalkan putusan Pengadilan Negeri, menolak gugatan konvensi dan mengabulkan gugatan rekonvensi merupakan putusan yang salah menerapkan hukum. Putusan Pengadilan Tinggi yang menyatakan bahwa Pasal 5 Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 8 tanggal 22 September 2011 (PPJB Nomor 08) dengan objek jaminan Sertifikat Hak Milik Nomor 05330 atas nama Tergugat II sebagai kuasa mutlak yang bertentangan dengan hukum merupakan

Halaman 12 dari 17 hal. Put. Nomor 1496 K/Pdt/2024



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

putusan dan pertimbangan yang keliru dan tidak berkeadilan;

Bahwa dari pemeriksaan terbukti dengan jelas bahwa Para Tergugat telah diberi kesempatan dari sejak tahun 2011 hingga 2015 untuk membayar utang mereka kepada Penggugat tetapi Para Tergugat tidak juga berkehendak untuk membayar utang mereka. Fakta itu membuktikan bahwa Para Tergugat tidak memiliki iktikad baik untuk membayar utang tetapi tetap menguasai tanah yang telah diperjanjikan untuk dijual kepada Penggugat apabila tidak membayar utang mereka. Putusan Pengadilan Tinggi justru dapat digunakan oleh pihak-pihak yang berhutang tetapi tidak beriktikad baik untuk membayar utang mereka. Padahal Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 8 Tahun 2011 tanggal 22 September 2011 dan Akta Jual Beli Nomor 90 tahun 2015 tanggal 17 Desember 2015 di hadapan PPAT Chandra Ella Diana, S.H., M.Kn., yang selanjutnya dilakukan balik nama atas Sertifikat Hak Milik Nomor 05330 semula atas nama Tergugat II menjadi atas nama Penggugat, merupakan akta-akta autentik yang telah dilakukan atau diadakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan pertanahan dan juga berdasarkan asas kebebasan berkontrak yang menjadi dasar hukum perjanjian;

Bahwa Penggugat sudah memberikan peringatan/somasi kepada Para Tergugat agar menyerahkan objek sengketa kepada Penggugat, namun Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II yang merupakan anak dari Tergugat I dan Tergugat II masih menguasai objek sengketa dan tidak memberikan akses jalan kepada Penggugat untuk menuju ke tanah objek sengketa, dengan demikian perbuatan Para Tergugat yang masih menguasai dan tidak menyerahkan objek sengketa kepada Penggugat serta tidak memberikan akses jalan kepada Penggugat untuk menuju ke objek sengketa adalah perbuatan melawan hukum;

Bahwa oleh karena Para Tergugat telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum dan menimbulkan kerugian materil bagi Penggugat maka Tergugat I dan Tergugat II harus membayar kerugian materil kepada Penggugat dengan perhitungan sebagai berikut:

Hutang pokok : Rp315.000.000,00

Halaman 13 dari 17 hal. Put. Nomor 1496 K/Pdt/2024

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

Telah dibayar : Rp120.000.000,00 +
Sisa hutang yang belum dibayar : Rp195.000.000,00

(seratus sembilan puluh lima juta rupiah)

serta ditambah dengan bunga sebesar 6% (enam persen) per tahun terhitung sejak tanggal didaftarkan perkara ini sampai dilaksanakan pembayaran lunas, sedangkan kerugian imateriil ditolak;

Bahwa oleh karena terhadap objek jaminan/objek sengketa telah diletakkan sita jaminan, maka cukup beralasan untuk menyatakan sah dan berharga sita jaminan tersebut;

Bahwa oleh karena itu, putusan Pengadilan Tinggi harus dibatalkan, maka gugatan konvensi harus dikabulkan sebagian serta dengan menambahkan amar "menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya" dan gugatan rekonsensi ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana yang telah diuraikan, Mahkamah Agung berpendapat bahwa terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi Deddy Prasetyo, serta membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 552/PDT/2023/PT BDG, tanggal 11 Oktober 2023, yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Depok Nomor 282/Pdt.G/2022/PN Dpk, tanggal 13 Juli 2023, serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan di bawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Para Termohon Kasasi berada di pihak yang kalah, maka 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 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. Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: **DEDDY PRASETYO** tersebut;

Halaman 14 dari 17 hal. Put. Nomor 1496 K/Pdt/2024



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 552/PDT/2023/PT BDG, tanggal 11 Oktober 2023, yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Depok Nomor 282/Pdt.G/2022/PN Dpk, tanggal 13 Juli 2023;

Mengadili Sendiri:

Dalam Eksepsi :

- Menolak eksepsi dari Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II;

Dalam Konvensi:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;
2. Menyatakan bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah terhadap objek perkara berupa tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Cendana Ujung RT.1/5, Kelurahan Cinere, Kecamatan Cinere (dahulu Limo), Kotamadya Depok Provinsi Jawa Barat berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 05330/Cinere seluas 300 m² dengan Surat Ukur Nomor 1573/Cinere/2005 tanggal 28 Maret 2005 dengan batas-batas sebagai berikut:
Sebelah utara : tanah milik Bambang Sabariman;
Sebelah timur : tanah milik H. Abdul Rosid/tanah milik Rohmat;
Sebelah selatan : tanah milik Tergugat II;
Sebelah barat : tanah milik Bawanih;
3. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum;
4. Menghukum kepada Tergugat I dan Tergugat II maupun Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II atau siapa saja yang menempati, menduduki dan menguasai objek sengketa untuk segera mengosongkan/meninggalkan, menyerahkan tanah beserta bangunan yang terletak di Jalan Cendana Ujung, RT 1/5, Kelurahan Cinere, Kecamatan Cinere (dahulu Limo), Kotamadya Depok, Provinsi Jawa Barat, berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 05330/Cinere seluas 300 m² dengan Surat Ukur Nomor 1573/Cinere/2005 tanggal 28 Maret dengan batas-batas sebagai berikut:
Sebelah utara : tanah milik Bambang Sabariman,

Halaman 15 dari 17 hal. Put. Nomor 1496 K/Pdt/2024



Sebelah timur : tanah milik H. Abdul Rosid/tanah milik Rohmat,
Sebelah selatan : tanah milik Tergugat II,
Sebelah barat : tanah milik Bawanih,
tanpa syarat kepada Penggugat dan bilamana perlu dengan bantuan alat
Negara;

5. Menghukum kepada Tergugat I dan Tergugat II untuk membuka akses jalan terhadap tanah beserta bangunan di atasnya yang terletak di Jalan Cendana Ujung, RT 1/5, Kelurahan Cinere, Kecamatan Cinere (dahulu Limo), Kotamadya Depok, Provinsi Jawa Barat, sesuai dengan Surat Ukur Nomor 1573/Cinere/2005 tanggal 28 Maret 2005;
6. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar kerugian kepada Penggugat yaitu kerugian materiil sebesar Rp195.000.000,00 (seratus sembilan puluh lima juta rupiah) ditambah dengan bunga sebesar 6% (enam persen) per tahun terhitung sejak tanggal didaftarkanya perkara ini sampai dilaksanakan pembayaran lunas;
7. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) setiap hari atas keterlambatannya mengembalikan uang sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap harinya dalam menjalankan isi putusan ini;
8. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah diletakkan terhadap objek perkara berupa sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Cendana Ujung, RT 1/5, Kelurahan Cinere, Kecamatan Cinere (dahulu Limo), Kotamadya Depok, Provinsi Jawa Barat berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 05330/Cinere seluas 300 m² dengan Surat Ukur Nomor 1573/Cinere/2005 tanggal 28 Maret dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah utara : tanah milik Bambang Sabariman;
Sebelah timur : tanah milik H. Abdul Rosid/tanah milik Rohmat;
Sebelah selatan : tanah milik Tergugat II;
Sebelah barat : tanah milik Bawanih;

9. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;
- Dalam Rekonvensi:

Halaman 16 dari 17 hal. Put. Nomor 1496 K/Pdt/2024



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menolak gugatan rekonsvansi dari Penggugat Rekonsvansi I dan Penggugat Rekonsvansi II/Tergugat Konvensi I dan Tergugat Konvensi II untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi dan Rekonsvansi:

- Menghukum Para 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 Selasa, tanggal 28 Mei 2024 oleh Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H., LL.M., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Pri Pambudi Teguh, S.H., M.H., dan Dr. Lucas Prakoso, S.H., M.Hum. Hakim-hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Anggota tersebut, dan Lusiantari Ramadhania, S.H., M.H. Panitera Pengganti, dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-hakim Anggota:

Ttd./

Dr. Pri Pambudi Teguh, S.H., M.H.

Ttd./

Dr. Lucas Prakoso, S.H., M.Hum.

Ketua Majelis,

Ttd./

Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H., LL.M.

Panitera Pengganti,

Ttd./

Lusiantari Ramadhania, S.H., M.H.

Biaya-biaya Kasasi:

1. Meterai.....	Rp 10.000,00
2. Redaksi.....	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 17 dari 17 hal. Put. Nomor 1496 K/Pdt/2024