



PUTUSAN
Nomor 3222 K/Pdt/2018

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

H. E. SAEPU DIN, bertempat tinggal di Kampung Babakan, RT 004/RW 005, Desa Tarikolot, Kecamatan Citeureup, Kabupaten Bogor, dalam hal ini memberi kuasa kepada Kusnadi, S.H., dan kawan-kawan, Para Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum Kusnadi & Rekan, berkantor di Jalan KSR Dadi Kusmayadi Nomor 22 B (Depan Masjid Abdurrahman bin Auf) Cibinong, Bogor, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 1 Agustus 2017;
Pemohon Kasasi;

L a w a n

H. MAMAT RAHMAT, bertempat tinggal di Dusun Wage, RT 18/RW 05, Desa Cilimus, Kecamatan Cilimus, Kabupaten Kuningan, dalam hal ini memberi kuasa kepada Iskandar, S.H., Advokat/Penasehat Hukum pada Kantor Hukum Iskandar, S.H., & Rekan, berkantor di Jalan Ir. Soekarno Nomor 01, Ciperna, Kabupaten Cirebon, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 24 Agustus 2017;
Termohon Kasasi;

D a n:

- 1. MOHAMMAD DALWAN GINTING, S.H.**, Notaris dan PPAT Kabupaten Bogor, beralamat di Jalan Raya Sentul Nomor 457, Leuwi Nutug, Kabupaten Bogor;
 - 2. Ny. Hj. SUWARSIH**, bertempat tinggal di Kampung Babakan, RT 004/RW 005, Desa Tarikolot, Kecamatan Citeureup, Kabupaten Bogor;
- Para Turut Termohon Kasasi;

Halaman 1 dari 9 hal.Put. Nomor 3222 K/Pdt/2018



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 untuk memberikan putusan sebagai berikut:

Primair:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah sita jaminan yang telah dilakukan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Bogor terhadap 3 (tiga) bidang tanah Hak Milik masing-masing:
 1. Sertipikat Hak Milik Nomor 427/Desa Kadumanggu atas nama Haji. E. Saepudin;
 2. Sertipikat Hak Milik Nomor 541/Desa Kadumanggu atas nama Haji E. Saepudin;
 3. Sertipikat Hak Milik Nomor 539/Desa Kadumanggu atas nama Haji E. Saefudin;
3. Menyatakan bahwa Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum;
4. Menyatakan jual beli antara Tergugat I dengan Penggugat atas 3 (tiga) bidang tanah masing-masing Hak Milik Nomor 427/Desa Kadumanggu luas 765 m² (tujuh ratus enam puluh lima meter persegi), Hak Milik Nomor 541/Desa Kadumanggu luas 430 m² (empat ratus tiga puluh meter persegi) dan Hak Milik Nomor 539/Desa Kadumanggu luas 280 m² (dua ratus delapan puluh meter persegi), tidak sah dan batal demi hukum;
5. Menghukum Tergugat I untuk mengembalikan uang pokok milik Penggugat yang telah diterima Tergugat I sebesar Rp1.350.000.000,00 (satu miliar tiga ratus lima puluh juta rupiah) ditambah kerugian materil sebesar 1% (satu persen) dari uang pokok setiap bulannya terhitung sejak Tergugat I menerima uang sampai dengan perkara ini didaftarkan di Pengadilan Negeri Bogor yaitu Rp1.350.000.000,00 X 1% X 13 bulan

Halaman 2 dari 9 hal.Put. Nomor 3222 K/Pdt/2018

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

= Rp175.500.000,00 (seratus tujuh puluh lima juta lima ratus ribu rupiah)

dan dibayar oleh Tergugat I secara seketika dan sekaligus;

6. Menghukum Tergugat I untuk membayar kerugian immateril kepada Penggugat sebesar Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah);

7. Menyatakan putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum lain seperti banding dan kasasi;

8. Menghukum Tergugat I untuk membayar seluruh biaya perkara;

Subsida:

Apabila Pengadilan Negeri Cibinong berpendapat lain maka mohon untuk menjatuhkan keputusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

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

A. Penasehat Hukum Penggugat bukan *persona standi in judicio* (tidak mempunyai hak dan kepentingan hukum untuk mewakili Penggugat);

B. Gugatan Penggugat *error in persona*;

C. Gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur (*obscur libel*);

D. Gugatan Penggugat kurang pihak;

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

1. Menerima gugatan rekonvensi Penggugat Rekonvensi/Tergugat I seluruhnya;

2. Menyatakan dan menetapkan Tergugat Rekonvensi/Penggugat (apabila Penggugat terbukti dan diputuskan Majelis Hakim bernama Tn. Mamat Rachmat) telah melakukan wanprestasi;

3. Menghukum dan menetapkan Tergugat Rekonvensi/Penggugat (apabila Penggugat terbukti dan diputuskan Majelis Hakim bernama Tn. Mamat Rachmat) membayar ganti rugi material sebesar Rp1.395.000.000,00 (satu miliar tiga ratus sembilan puluh lima juta rupiah) dan *immaterial* sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);

Halaman 3 dari 9 hal.Put. Nomor 3222 K/Pdt/2018



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menyatakan dan menetapkan bahwa putusan reconvensi *a quo* dapat segera dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum lain seperti, banding serta kasasi;

5. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara;

Bahwa terhadap gugatan tersebut dikabulkan untuk sebagian dalam konvensi dan ditolak dalam reconvensi oleh Pengadilan Negeri Cibinong dengan Putusan Nomor 26/Pdt.G/2016/PN Cbi, tanggal 6 Desember 2016, yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Konvensi

Dalam Eksepsi

Menolak eksepsi Para Tergugat dan Turut Tergugat seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara

1. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian;
2. Menyatakan bahwa Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan batal jual beli antara Tergugat I dengan Penggugat atas 3 (tiga) bidang tanah masing-masing Sertipikat Hak Milik Nomor 427/Desa Kadumanggu luas 765 m² (tujuh ratus enam puluh lima meter persegi), Sertipikat Hak Milik Nomor 541/Desa Kadumanggu luas 430 m² (empat ratus tiga puluh meter persegi) dan Sertipikat Hak Milik Nomor 539/Desa Kadumanggu luas 280 m² (dua ratus delapan puluh meter persegi);
4. Menghukum Tergugat I untuk mengembalikan uang milik Penggugat sebesar Rp1.350.000.000,00 (satu miliar tiga ratus lima puluh juta rupiah) ditambah kerugian materil Rp87.750.000,00 (delapan puluh tujuh juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah) sehingga jumlah keseluruhan Rp1.437.750.000,00 (satu miliar empat ratus tiga puluh tujuh juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah);
5. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Dalam Reconvensi

Menolak gugatan Penggugat Reconvensi/Tergugat I Konvensi untuk seluruhnya;

Halaman 4 dari 9 hal.Put. Nomor 3222 K/Pdt/2018

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

Dalam Konvensi Dan Rekonvensi

Menghukum Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp1.706.000,00 (satu juta tujuh ratus enam ribu rupiah);

Kemudian putusan tersebut dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Bandung dengan Putusan Nomor 188/PDT/2017/PT BDG, tanggal 12 Juni 2017;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi pada tanggal 25 Juli 2017 kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 1 Agustus 2017 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 1 Agustus 2017 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 188/Pdt/2017/PT BDG, *juncto* Nomor 26/Pdt.G/2016/PN Cbi, yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Cibinong, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 14 Agustus 2017;

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 14 Agustus 2017 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Putusan ini, Pemohon Kasasi meminta agar:

1. Menerima permohonan kasasi Pemohon semula Tergugat I untuk seluruhnya;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 188/PDT/2017/PT BDG, *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 26/Pdt.G/2016/PN Cbi;
3. Menghukum Termohon untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Mengadili Sendiri:

Halaman 5 dari 9 hal.Put. Nomor 3222 K/Pdt/2018

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. Menerima permohonan kasasi Pemohon semula Tergugat I untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah kesepakatan jual beli antara Pemohon dan Termohon atas 3 (tiga) bidang tanah masing-masing Sertipikat Hak Milik Nomor 427/Desa Kadumangu luas 765 m² (tujuh ratus enam puluh lima meter persegi), Sertipikat Hak Milik Nomor 541/Desa Kadumangu luas 430 m² (empat ratus tiga puluh meter persegi), dan Sertipikat Hak Milik Nomor 427/Desa Kadumangu luas 280 m² (dua ratus delapan puluh meter persegi);
3. Menyatakan Termohon telah melakukan perbuatan wanprestasi;
4. Menghukum Termohon untuk melanjutkan proses jual beli atas 3 (tiga) bidang tanah masing-masing Sertipikat Hak Milik Nomor 427/Desa Kadumangu luas 765 m² (tujuh ratus enam puluh lima meter persegi), Sertipikat Hak Milik Nomor 541/Desa Kadumangu luas 430 m² (empat ratus tiga puluh meter persegi), dan Sertipikat Hak Milik Nomor 427/Desa Kadumangu luas 280 m² (dua ratus delapan puluh meter persegi) dengan Pemohon;
5. Menghukum Termohon untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau:

Apabila *judex juris* berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya;

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Termohon Kasasi telah mengajukan kontra memori kasasi tanggal 4 September 2017 yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;

Menimbang, setelah meneliti secara saksama memori kasasi tanggal 14 Agustus 2017 dan kontra memori kasasi tanggal 24 Agustus 2017 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi Bandung, ternyata putusan *Judex Facti* tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa pokok perkara dalam gugatan *a quo* adalah mengenai perbuatan Pemohon Kasasi menolak menyerahkan bukti hak milik berupa sertipikat hak milik atas 3 (tiga) bidang tanah yang telah dibayar harganya

Halaman 6 dari 9 hal.Put. Nomor 3222 K/Pdt/2018

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

oleh Termohon Kasasi untuk keperluan pembuatan akta jual beli, perbuatan mana menurut Pemohon Kasasi adalah perbuatan sah;

Bahwa *Judex Facti* berpendapat bahwa perbuatan Pemohon Kasasi adalah perbuatan melawan hukum karena setelah menerima sebagian besar uang pembayaran harga objek jual beli, Pemohon Kasasi tanpa alasan sah menolak menyerahkan sertifikat hak atas objek jual beli ketika hendak dibuatkan akta jual beli dihadapan pejabat pembuat akta tanah (PPAT), sehingga Pemohon Kasasi tidak memiliki iktikad baik untuk menyelesaikan akta jual beli;

Bahwa Pemohon Kasasi tidak sependapat dan mendalilkan pada pokoknya bahwa putusan *Judex Facti* tidak tepat karena tidak memberikan pertimbangan yang cukup terhadap dalil serta bukti-bukti yang diajukan oleh Pemohon Kasasi yang menunjukkan bahwa Termohon Kasasi belum melunasi harga pembelian objek jual beli sehingga perbuatan Pemohon Kasasi dalam perkara ini bukan merupakan perbuatan melawan hukum;

Bahwa menurut Mahkamah Agung, putusan *Judex Facti* sudah tepat dan benar, bahwa Pemohon Kasasi tidak memiliki iktikad baik dalam menyelesaikan transaksi jual beli atas objek sengketa dihadapan pejabat pembuat akta tanah (PPAT), sehingga beralasan jual beli atas tanah objek sengketa dinyatakan batal;

Bahwa karena itu, adalah adil Pemohon Kasasi dihukum untuk mengembalikan uang yang diterima dari Termohon Kasasi dengan sejumlah ganti rugi sebagaimana dipertimbangkan oleh *Judex Facti*;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi H. E. SAEPUDIN tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak dan Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

Halaman 7 dari 9 hal.Put. Nomor 3222 K/Pdt/2018

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 telah diubah dan ditambah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

- Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **H. E. SAEPUDIN** tersebut;
- Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Jumat, tanggal 21 Desember 2018 oleh Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M., Ph.D., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H., dan Dr. H. Panji Widagdo, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Unggul Prayudho Satriyo, S.H., M.H., LL.M., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ketua Majelis,

ttd

ttd

Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H.

Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M., Ph.D.

ttd

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

Halaman 8 dari 9 hal.Put. Nomor 3222 K/Pdt/2018



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

Panitera Pengganti,

ttd

Unggul Prayudho Satriyo, S.H., M.H., LL.M.

Biaya-biaya:

1. Meterai.....	Rp 6.000,00
2. Redaksi.....	Rp 5.000,00
3. Administrasi kasasi.....	Rp489.000,00
Jumlah	Rp500.000,00

Untuk Salinan
MAHKAMAH AGUNG – RI
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata

DR. PRIM HARYADI, S.H., M.H.
NIP. 19630325 198803 1 001

Halaman 9 dari 9 hal.Put. Nomor 3222 K/Pdt/2018