



**P U T U S A N**

Nomor 3613 K/Pdt/2019

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**  
**MAHKAMAH AGUNG**

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

- 1. CAMAT selaku PPAT (PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH) WILAYAH KECAMATAN RAJEG, KABUPATEN TANGERANG**, beralamat di Jalan Raya Rajeg, Mauk, diwakili oleh Abdullah Rijal, S.H., M.Si., dan kawan, Para Pegawai Negeri Sipil pada Bagian Hukum Sekretariat Daerah Kabupaten Tangerang, berkantor di Jalan H. Somawinata Nomor 1, Tigaraksa, Kabupaten Tangerang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 25 Januari 2019;
- 2. KEPALA DAERAH KABUPATEN TANGERANG**, beralamat di Komplek Perkantoran Pemerintah Daerah Kabupaten Tangerang, Tigaraksa, diwakili oleh A. Zaki Iskandar, selaku Bupati Tangerang, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Abdullah Rijal, S.H., M.Si., dan kawan, Para Pegawai Negeri Sipil pada Bagian Hukum Sekretariat Daerah Kabupaten Tangerang, berkantor di Jalan H. Somawinata Nomor 1, Tigaraksa, Kabupaten Tangerang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 31 Januari 2019;

Para Pemohon Kasasi;

**L a w a n**

**AMAD bin SAENAN**, bertempat tinggal di Kampung Jawaringan, Desa Sukamanah, Kecamatan Rajeg, Kabupaten Tangerang;  
Termohon Kasasi;

*Halaman 1 dari 7 hal. Put. Nomor 3613 K/Pdt/2019*



d a n

**KEPALA DESA SUKAMANAH, KECAMATAN RAJEG,  
KABUPATEN TANGERANG**, beralamat di Kampung  
Jawaringan, Desa Sukamanah, Kecamatan Rajeg,  
Kabupaten Tangerang;

Turut Termohon Kasasi;

Mahkamah Agung tersebut;

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

1. Menerima gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum karena tidak melayani proses penerbitan Akta Jual Beli atas nama Penggugat sebagai penjual;
3. Menghukum dan memerintahkan Tergugat I untuk memproses penerbitan Akta Jual Beli atas nama Penggugat sebagai penjual dan Tergugat II sebagai saksi didalam Akta Jual Belinya;
4. Memerintahkan Tergugat I dan Tergugat II mengembalikan uang Penggugat sebesar Rp163.000.000,00 (seratus enam puluh tiga juta rupiah) sebagai ganti kerugian materiil dan Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) kerugian imateriil;
5. Menghukum Turut Tergugat mematuhi putusan ini;
6. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu, sekalipun ada perlawanan ataupun banding;
7. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara;

Atau: apabila Majelis Hakim berpendapat lain, maka dalam sistem peradilan yang baik, Penggugat mohon putusan yang seadil-adilnya;

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

- *Exceptie non object*;
- Gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas (*exceptio obscur libel*);
- Gugatan Penggugat belum waktunya diajukan (prematur);

Halaman 2 dari 7 hal. Put. Nomor 3613 K/Pdt/2019



- Penggugat tidak mempunyai hubungan hukum (*exceptie onrechtmatig of ongegrond*);
- Gugatan Penggugat *error in persona*;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Tangerang telah memberikan Putusan Nomor 421/Pdt.G/2017/PN.TNG, tanggal 14 Desember 2017, yang amarnya sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum karena tidak melayani proses penerbitan Akta Jual Beli a.n. Para Penggugat sebagai penjual;
3. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk memproses penerbitan Akta Jual Beli a.n. Para Penggugat sebagai penjual;
4. Menghukum Turut Tergugat untuk mematuhi isi putusan ini;
5. Menolak gugatan Para Penggugat untuk selain dan selebihnya;
6. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya perkara masing-masing separuhnya dari biaya perkara sebesar Rp851.000,00 (delapan ratus lima puluh satu ribu rupiah);

Bahwa dalam tingkat banding Pengadilan Tinggi Banten telah memberikan Putusan Nomor 143/PDT/2018/PT BTN, tanggal 3 Desember 2018, yang amarnya sebagai berikut:

- I. Menerima permohonan banding dari Pembanding/semula Tergugat I;
- II. Memperbaiki Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 421/Pdt.G/2017/PN.Tng, tanggal 14 Desember 2017 sekedar sistematika amar putusan yaitu:

Dalam Eksepsi:

- Menolak seluruh eksepsi dari Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

- Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian;
- Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum karena tidak melayani proses penerbitan Akta Jual Beli atas nama Para Penggugat sebagai penjual;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Turut Tergugat untuk memproses penerbitan Akta Jual Beli atas nama Penggugat sebagai penjual;
- Menghukum Turut Tergugat untuk mematuhi putusan ini;
- Menolak gugatan para Penggugat untuk selain dan selebihnya;
- Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya perkara masing-masing dari separuhnya dari biaya perkara sebesar Rp851.000,00 (delapan ratus lima puluh satu ribu rupiah);

III. Menghukum Pembanding/semula Tergugat untuk membayar biaya perkara pada kedua tingkat peradilan, untuk tingkat banding ditetapkan Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Para Pemohon Kasasi pada tanggal 23 Januari 2019, kemudian terhadapnya oleh Para Pemohon Kasasi dengan perantaraan kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 25 Januari 2019 dan 31 Januari 2019 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 4 Februari 2019, sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 421/Pdt.G/2017/PN.TNG, yang 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 15 Februari 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 15 Februari 2019 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Para Pemohon Kasasi pada pokoknya meminta:

- Menerima dan mengabulkan permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi semula Para Pembanding/Tergugat;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Banten Nomor 143/PDT/2018/PT.BTN tanggal 3 Desember 2018 *juncto* Putusan

Halaman 4 dari 7 hal. Put. Nomor 3613 K/Pdt/2019



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

Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 421/Pdt.G/2017/Pn.Tng  
tanggal 14 Desember 2017;

Dan Mengadili Sendiri:

Dalam Eksepsi:

1. Menerima eksepsi Para Pemohon Kasasi semula Para Pembanding/Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Termohon Kasasi semula Terbanding/Penggugat membayar biaya perkara;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak gugatan Termohon Kasasi semula Terbanding/Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Termohon Kasasi semula Terbanding/Penggugat membayar biaya perkara;

Atau:

Apabila Mahkamah Agung RI berpendapat lain maka kami mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut Termohon Kasasi tidak mengajukan kontra memori kasasi;

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

Menimbang, bahwa alasan-alasan kasasi tidak dapat dibenarkan, karena setelah meneliti secara saksama memori kasasi yang diterima tanggal 15 Februari 2019, dihubungkan dengan pertimbangan *judex facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi Banten yang memperbaiki Putusan Pengadilan Negeri Tangerang sudah tepat dan benar serta tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa oleh karena Penggugat sebagai pemilik tanah darat Persil Nomor 1521, Letter C Nomor 230, dengan luas 15.000 m<sup>2</sup>, yang terletak di Desa Sukamanah, Kecamatan Rajeg, Tangerang, sebagaimana dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1279 K/Pdt/1989, tanggal 29 September 1998, sehingga perbuatan Tergugat I selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah dan

Halaman 5 dari 7 hal. Put. Nomor 3613 K/Pdt/2019



Tergugat II yang tidak melayani proses penerbitan Akta Jual Beli atas nama Penggugat sebagai penjual merupakan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *judex facti*/Pengadilan Tinggi Banten dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi CAMAT selaku PPAT (PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH) WILAYAH KECAMATAN RAJEG, KABUPATEN TANGERANG dan kawan, tersebut harus ditolak;

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

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 perundangan lain yang bersangkutan;

**M E N G A D I L I :**

1. Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: **CAMAT selaku PPAT (PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH) WILAYAH KECAMATAN RAJEG, KABUPATEN TANGERANG** dan **KEPALA DAERAH KABUPATEN TANGERANG**, tersebut;
2. Menghukum Para Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Senin, tanggal 16 Desember 2019 oleh I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Ibrahim, S.H., M.H., L.L.M., dan Dr. Pri Pambudi Teguh, S.H., M.H., Hakim-hakim Agung sebagai Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh

Halaman 6 dari 7 hal. Put. Nomor 3613 K/Pdt/2019





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

Ketua Majelis dengan dihadiri para Anggota tersebut dan Irma Mardiana, S.H., M.H., Panitera Pengganti, dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-hakim Anggota:

ttd./

Dr. Ibrahim, S.H., M.H., L.L.M.

ttd./

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

Ketua Majelis,

ttd./

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

Panitera Pengganti,

ttd./

Irma Mardiana, S.H., M.H.

Biaya-biaya Kasasi:

1. M e t e r a l.....	Rp 6.000,00
2. R e d a k s i.....	Rp 10.000,00
3. Administrasi kasasi.....	<u>Rp484.000,00</u>
Jumlah .....	Rp500.000,00

Untuk Salinan  
Mahkamah Agung RI.  
an. Panitera  
Panitera Muda Perdata

H. Andi Cakra Alam, S.H., M.H.  
NIP. 19621029 198612 1 001

Halaman 7 dari 7 hal. Put. Nomor 3613 K/Pdt/2019