



P U T U S A N

Nomor 2402 K/Pdt/2015

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

M A H K A M A H   A G U N G

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

**Ir. BENNY CHANDRA JAYA**, bertempat tinggal di Jalan Ahmad Yani Nomor 99, Bandung, dalam hal ini memberi kuasa kepada H. Kuswara S. Taryono, S.H., M.H., dan kawan-kawan, para Advokat, beralamat di Sarimas Regensi, Jalan Sarimas Raya Nomor 26-28 Bandung, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 19 November 2013,

Pemohon Kasasi dahulu Tergugat/Pembanding;

m e l a w a n:

**LP. SITOMPUL, S.H., M.H.**, bertempat tinggal di Jalan Tubagus Ismail XIV Nomor 11 a, Bandung, dalam hal ini memberi kuasa kepada Tumpal SP. Sibuea, S.H., Advokat, beralamat di Jalan Sukabumi Nomor 9, Bandung, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 12 November 2014,

Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Termohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat/Terbanding telah menggugat sekarang Pemohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat/Pembanding di muka persidangan Pengadilan Negeri Bale Bandung pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa pada awalnya antara bulan Juni/Juli 2012, seseorang yang bernama Gunawan datang kepada Sdr. Deni untuk menawarkan 3 (tiga) bidang tanah adat, dan kemudian oleh Sdr. Deni ditawarkan kepada Penggugat yakni 3 bidang tanah hak milik adat yang terletak di Blok Onon, Desa Cinunuk, Kecamatan Cileunyi, Kabupaten Bandung an. Maria Yulianda, yakni AJB Nomor 63/CIn/1995, luas 1.260 M<sup>2</sup>, Nomor 65/CIn/1995, luas 2.180 M<sup>2</sup>, dan Nomor 66/CIn/1995, luas 6.080 M<sup>2</sup> yang luas keseluruhannya adalah 9.520 M<sup>2</sup>;
2. Bahwa selanjutnya, kurang lebih 1 (satu) bulan kemudian, Sdr. Deni datang kembali menawarkan tanah yang sekalian membawa foto copy AJB tanah Nomor 64/CIn/1995 yang luasnya 4.920 M<sup>2</sup>, dan merupakan satu kesatuan

Hal. 1 dari 21 hal. Put. Nomor 2402 K/Pdt/2015



dengan tanah tanah (pada point 1 di atas), sehingga luas keseluruhan tanah yang ditawarkan kepada Penggugat adalah seluas kurang lebih 14.440 M<sup>2</sup>;

3. Bahwa selanjutnya terjadi tawar menawar antara Penggugat dan Tergugat melalui Sdr. Deni selaku perantara. Tergugat menawarkan tanahnya seharga Rp200.000,-/M<sup>2</sup>, kemudian oleh Penggugat ditawarkan Rp125.000/M<sup>2</sup>, sehingga pada tanggal 23 Desember 2012 antara Penggugat dan Tergugat terjadi kesepakatan melalui Sdr. Deni, bahwa tanah seluas 14.440 M<sup>2</sup> disepakati dijual dengan harga Rp2.000.000.000,- (dua milyar rupiah);

4. Bahwa selanjutnya, Penggugat dan Tergugat bertemu pada tanggal 26 Desember 2012 di rumah makan Ampera, Jalan Tubagus Ismail Bandung yang saat itu juga dihadiri oleh Sdr. Deni dan juga teman-teman Tergugat yakni Sdr. Asep dan Sdr. Gunawan;

Bahwa pada kesempatan yang sama, Tergugat juga menunjukkan gambar kepada Penggugat, yang menurut Tergugat sudah diukur dan luasnya kurang lebih 12.360 M<sup>2</sup>. Selanjutnya Penggugat menanyakan mengenai kekurangan tanah dari 14.440 M<sup>2</sup>, dan oleh Tergugat dijawab bahwa kekurangan tanah tersebut telah dicuri oleh rakyat sekitar dan Tergugat tidak mempunyai kemampuan untuk itu (mengambil tanah yang dicuri masyarakat) dan Tergugat mempersilahkan Penggugat apabila punya koneksi, selanjutnya oleh Penggugat dijawab "oke saya bisa, dan kami akan mengambil tanah yang dicuri itu dari rakyat". Selanjutnya Penggugat menanggapi bahwa hal tersebut adalah tidak resmi dan tidak dapat dipakai untuk dasar penyesuaian luas dan harga tanah, dan untuk penyesuaian harus berpedoman kepada hasil pengukuran resmi dari BPN dalam pembuatan sertifikat nantinya, tetapi Tergugat tidak menanggapi dan hanya menyatakan bahwa untuk melihat batas-batas tanah dapat ditanyakan kepada Bapak Kasa selaku penjaga tanah;

5. Bahwa selanjutnya tanggal 27 Desember 2012, Penggugat dan Tergugat sepakat dan bertemu di Kantor Notaris dan PPAT Tuty Purnandary, S.H., di Jalan Melur Nomor 1 Bumi Rancaekek Kencana, Wilayah Kabupaten Bandung untuk membuat:

- Akta Legalisasi/Kesepakatan Nomor 364, tanggal 28 Desember 2012, antara Penggugat dengan Tergugat;
- AJB Tanah Nomor 336/2012, seluas 4.920 M<sup>2</sup> antara Tergugat dengan Ny. Nina Karlina S.;
- AJB Tanah Nomor 337/2012, seluas 1.260 M<sup>2</sup> antara Tergugat dengan Ny. Nina Karlina S.;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- AJB Tanah Nomor 338/2012, seluas 6.080 M<sup>2</sup> antara Tergugat dengan Ny. Nina Karlina S.;
- AJB Tanah Nomor 339/2012, seluas 2.180 M<sup>2</sup> antara Tergugat dengan Ny. Nina Karlina S.;

Bahwa kesemuanya akta-akta di atas ditandatangani pada tanggal 28 Desember 2012 dan pada tanggal 27 Desember 2012 telah dibayar oleh Penggugat melalui Ny. Nina Karlina S. sejumlah Rp1.683.704.000,- (satu milyar enam ratus delapan puluh tiga juta tujuh ratus empat ribu rupiah) sebagai uang muka atas pembelian tanah seluas 14.440 M<sup>2</sup>;

6. Bahwa selanjutnya pada tanggal 23 Januari 2013, Penggugat beserta Sdr. Deni mencari batas-batas tanah sebagaimana dengan yang dinyatakan Tergugat telah dicuri masyarakat. Bahwa selain hal tersebut, Penggugat juga mencari informasi dari Sdr. Kasa (selaku penjaga tanah) dan para ahli waris pemilik tanah sebelumnya, dan ternyata hanya ditemukan sisa tanah seluas 170 M<sup>2</sup>, tetapi tidak ditemukan yang 1.900 M<sup>2</sup> sebagaimana pernyataan Tergugat. Bahwa selanjutnya Penggugat juga meminta bantuan Petugas BPN (Sdr. Sudarmin) untuk melakukan pengukuran dan sekaligus memeriksa peta wilayah dan gambar tanah-tanah tetangga, apakah ada tanah yang terambil atau tidak. Selanjutnya berdasarkan hasil pengukuran BPN pada tanggal 14 Juni 2013 didapat informasi bahwa luas tanah di atas objek AJB Nomor 336/2013 Persil 19 DV, Kohir 1931 adalah hanya seluas 3.020 M<sup>2</sup>, sedangkan pada AJB-nya adalah 4.920 M<sup>2</sup>, sehingga hasil akhir dari keseluruhan pengukuran tanah tersebut oleh BPN, hanya seluas 12.540 M<sup>2</sup>, dan bukan 14.440 M<sup>2</sup> sebagaimana yang tertera dalam luas keseluruhan ke-4 AJB/bidang tanah yang dimaksud;
7. Bahwa, selanjutnya Penggugat sangat kecewa akibat kurangnya luas tanah yang telah dijanjikan, sebagaimana janji Tergugat di Rumah Makan Ampera tanggal 26 Desember 2012 ketika menawarkan tanah-tanahnya pada Penggugat di hadapan para saksi ketika itu, pada Penggugat sudah membayar uang muka sejumlah Rp1.683.704.000,- (satu milyar enam ratus delapan puluh tiga juta tujuh ratus empat ribu rupiah) dari harga keseluruhan Rp2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) atas pembelian 4 bidang tanah seluas 14.440 M<sup>2</sup>, sebagaimana pada (Akta Legalisasi Nomor 364 tanggal 28 Desember 2012, dan juga pada AJB-AJB sebagaimana point 5 di atas);
8. Bahwa, selanjutnya atas kurangnya luas tanah yang telah disepakati dan diperjanjikan semula, akhirnya Penggugat mengirim surat kepada Tergugat tanggal 18 Juni 2013 yakni mengenai Pemberitahuan Penyesuaian Luas dan

Hal. 3 dari 21 hal. Put. Nomor 2402 K/Pdt/2015



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Harga Tanah sebagaimana dari hasil pengukuran resmi BPN seluas 12.540 M<sup>2</sup>;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Bale Bandung agar memberikan putusan sebagai berikut:

Dalam Pokok Perkara:

Primair:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan wanprestasi;
3. Menyatakan harga atas 4 bidang tanah seluas 12.540 M<sup>2</sup> yang telah dibeli Penggugat dari Tergugat adalah sejumlah Rp1.736.842.103,- (satu milyar tujuh ratus tiga puluh enam juta delapan ratus empat puluh dua ribu seratus tiga rupiah);
4. Menyatakan semenjak telah dibayarnya uang sejumlah Rp1.736.842.103,- (satu milyar tujuh ratus tiga puluh enam juta delapan ratus empat puluh dua ribu seratus tiga rupiah) atas pembelian 4 bidang tanah seluas 12.540 M<sup>2</sup> dari Penggugat kepada Tergugat (sebagaimana point 3 di atas), Penggugat dinyatakan sudah tidak mempunyai kewajiban apapun lagi terhadap Tergugat;
5. Menghukum Tergugat untuk menyerahkan sisa kekurangan tanah seluas kurang lebih 1.900 M<sup>2</sup> lagi kepada Penggugat sebagaimana yang sudah diperjanjikan dalam Akta Legalisasi dan AJB Nomor:
  - Akta Legalisasi/Kesepakatan Nomor 364, tanggal 28 Desember 2012, antara Penggugat dengan Tergugat;
  - AJB Tanah Nomor 336/2012, seluas 4.920 M<sup>2</sup> antara Tergugat dengan Ny. Nina Karlina S.;
  - AJB Tanah Nomor 337/2012, seluas 1.260 M<sup>2</sup> antara Tergugat dengan Ny. Nina Karlina S.;
  - AJB Tanah Nomor 338/2012, seluas 6.080 M<sup>2</sup> antara Tergugat dengan Ny. Nina Karlina S.;
  - AJB Tanah Nomor 339/2012, seluas 2.180 M<sup>2</sup> antara Tergugat dengan Ny. Nina Karlina S.;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Subsidiar: Mohon putusan yang seadil-adilnya;

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

Hal. 4 dari 21 hal. Put. Nomor 2402 K/Pdt/2015



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Eksepsi:

1. Bahwa, Tergugat menolak seluruh dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat, karena diajukan tanpa dasar hukum yang kuat;
  2. Bahwa, gugatan yang diajukan Penggugat tidak jelas dan kabur (*obscure libel*) serta melanggar ketentuan Hukum Acara Perdata, karena telah mendudukkan Ir. Benny Chandra Jaya dan Maria Julianda (Alm) sekaligus sebagai pihak Tergugat;
    - Bahwa, mendudukkan Maria Julianda (Alm) bersama-sama dengan Ir. Benny Chandra Jaya sebagai pihak Tergugat dalam perkara *a quo* adalah tidak tepat dan telah melanggar Hukum Acara Perdata, karena kedudukan hukum (*legal standing*) Maria Julianda (Alm) adalah sebagai subyek hukum yang harus didudukkan sebagai pihak tersendiri;
  3. Bahwa gugatan Penggugat telah kekurangan pihak, karena Ny. Nina Karlina S., Ny. Tuty Purnandary, S.H., selaku Notaris/PPAT maupun Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung tidak ditarik sebagai pihak dalam perkara *a quo*;
    - Bahwa didalam dalil-dalil positifnya pada point (5), Penggugat telah menyatakan bahwa transaksi jual beli tanah serta pembayaran sebagai uang muka sebesar Rp1.683.704.000,- (satu milyar enam ratus delapan puluh tiga juta tujuh ratus empat ribu rupiah) dilakukan antara Tergugat dengan Ny. Nina Karlina S. (bukan dengan Penggugat) tidak ditarik pihak dalam perkara ini;
    - Bahwa demikian juga dengan Ny. Tuty Purnandary, S.H., selaku Notaris/PPAT di Kabupaten Bandung sebagai pihak yang menerbitkan Akta Legalisasi Nomor 364, tertanggal 28 Desember 2012 dan yang membuat/menerbitkan Aka Jual Beli Nomor: 336/2012, tertanggal 28 Desember 2012, Nomor: 337/2012, tertanggal 28 Desember 2012 Nomor: 338/2012 tertanggal 28 Desember 2012 dan Nomor: 339/2012 tertanggal 28 Desember 2012 tidak ditarik sebagai pihak dalam perkara ini;
    - Bahwa karena Ny. Nina Karlina S., Ny. Tuty Purnandary, S.H., selaku Notaris/PPAT dan Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung adalah subyek hukum yang berhubungan langsung dengan perkara *a quo*, sehingga menurut Hukum Acara Perdata harus ditarik sebagai pihak dalam perkara ini;
- Maka berdasarkan hal-hal yang diuraikan di atas, gugatan Penggugat yang demikian harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Hal. 5 dari 21 hal. Put. Nomor 2402 K/Pdt/2015



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Rekonvensi:

1. Bahwa hal-hal yang telah diuraikan dalam bagian konvensi, dipergunakan lagi untuk bagian rekonvensi ini;
2. Bahwa sesuai Perjanjian Kesepakatan tertanggal 27 Desember 2012, yang isinya adalah sebagai berikut:

Pasal 1 ayat (3):

“Sisanya sebesar Rp316.250.000,- (tiga ratus enam belas juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) akan dibayarkan oleh pihak kedua kepada pihak pertama setelah proses sertifikasi dari Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bandung telah selesai ke atas nama pihak kedua, selambat-lambatnya pada akhir bulan April tahun 2013“;

Pasal 2 huruf (f):

“Selama jual beli atas tanah ini belum lunas maka sertifikat hak atas tanah tersebut yang sudah tertulis atas nama pihak kedua, maka akan tetap disimpan di Kantor Notaris yang ditunjuk pihak pertama“;

Pasal 2 huruf (g):

“Pihak kedua selama jual beli tanah ini belum lunas tidak boleh mengalihkan haknya kepada pihak lain dengan cara apapun juga tanpa persetujuan dari pihak pertama“;

3. Bahwa Tergugat Rekonvensi yang telah melakukan wanprestasi/ingkar janji kepada Penggugat Rekonvensi, karena sisa pembayaran pembelian sebesar Rp316.250.000,- (tiga ratus enam belas juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) sampai saat ini belum dilunasi oleh Tergugat Rekonvensi, sebagaimana klausula Pasal 1 ayat (3) Perjanjian Kesepakatan tertanggal 27 Desember 2012, yang berbunyi “sisanya sebesar Rp316.250.000,- (tiga ratus enam belas juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) akan dibayarkan oleh pihak kedua kepada pihak pertama setelah proses sertifikasi dari Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bandung telah selesai ke atas nama pihak kedua, selambat-lambatnya pada akhir bulan April tahun 2013“;
4. Bahwa Penggugat Rekonvensi memiliki sangka yang beralasan terhadap itikad tidak baik Tergugat Rekonvensi untuk tidak mematuhi isi Perjanjian Kesepakatan tertanggal 27 Desember 2012 tersebut di atas;
5. Bahwa atas dasar tersebut sangat beralasan Tergugat Rekonvensi dihukum untuk membayar sisa pembayaran pembelian tanah tersebut sebesar Rp316.250.000,- (tiga ratus enam belas juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) sesuai dengan Perjanjian Kesepakatan tertanggal 27 Desember 2012 dengan seketika dan sekaligus;

Hal. 6 dari 21 hal. Put. Nomor 2402 K/Pdt/2015



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat Rekonvensi mohon kepada Pengadilan Negeri Bale Bandung untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi;
2. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar sisa pembayaran pembelian tanah tersebut kepada Penggugat Rekonvensi sebesar Rp316.250.000,- (tiga ratus enam belas juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) sesuai dengan Perjanjian Kesepakatan tertanggal 27 Desember 2012 dengan seketika dan sekaligus;
3. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Bale Bandung telah memberikan putusan, yaitu putusan Nomor 190/PDT.G/2013/PN.BB., tanggal 7 Mei 2014 yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat;
- Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian;
- Menyatakan harga atas 4 (empat) bidang tanah seluas 12.540 M<sup>2</sup> yang telah dibeli dari Tergugat adalah seharga Rp1.683.704.000,- (satu milyar enam ratus delapan puluh tiga juta tujuh ratus empat ribu rupiah);
- Menyatakan semenjak telah dibayarnya uang sebesar Rp1.683.704.000,- (satu milyar enam ratus delapan puluh tiga juta tujuh ratus empat ribu rupiah) atas pembelian 4 (empat) bidang tanah seluas 12.540 M<sup>2</sup> dari Penggugat kepada Tergugat, Penggugat dinyatakan sudah tidak mempunyai kewajiban apapun lagi terhadap Tergugat;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Tergugat dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp221.000,- (dua ratus dua puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat putusan Pengadilan Negeri tersebut diperbaiki oleh Pengadilan Tinggi Bandung dengan Putusan Nomor 298/PDT/2014/PT.BDG., tanggal 26 September 2014 yang amarnya sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Pemanding semula Tergugat dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi tersebut;

Hal. 7 dari 21 hal. Put. Nomor 2402 K/Pdt/2015



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung tanggal 7 Mei 2014, Nomor: 190/Pdt.G/2013/PN.BB., yang dimohonkan banding tersebut kecuali sistematis penyusunan amar putusan sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

- Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian;
- Menyatakan harga atas 4 (empat) bidang tanah seluas 12.540 M<sup>2</sup> yang telah dibeli dari Tergugat adalah seharga Rp1.683.704.000,00 (satu milyar enam ratus delapan puluh tiga juta tujuh ratus empat ribu rupiah);
- Menyatakan semenjak telah dibayarnya uang sebesar Rp1.683.704.000,00 (satu milyar enam ratus delapan puluh tiga juta tujuh ratus empat ribu rupiah) atas pembelian 4 (empat) bidang tanah seluas 12.540 M<sup>2</sup> dari Penggugat kepada Tergugat, Penggugat dinyatakan sudah tidak mempunyai kewajiban apapun lagi terhadap Tergugat;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi seluruhnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Pembanding, semula Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang timbul di kedua tingkat peradilan, yang ditingkat banding ditaksir sebesar Rp150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat/Pembanding pada tanggal 27 Oktober 2014, kemudian terhadapnya oleh Tergugat/Pembanding dengan perantaraan kuasanya berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 19 November 2013, diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 10 November 2014 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 190/PDT.G/2013/PN.BB. jo. Nomor 29/Pdt.Ks/2014/PN.Bib., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Bale Bandung, permohonan mana diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 24 November 2014;

Bahwa setelah itu oleh Penggugat/Terbanding yang pada tanggal 26 November 2014 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Tergugat/Pembanding, oleh Penggugat/Terbanding diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bale Bandung pada tanggal 10 Desember 2014;

Hal. 8 dari 21 hal. Put. Nomor 2402 K/Pdt/2015



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, maka oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Tergugat dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah:

1. Keberatan Pertama;

Dalam Eksepsi:

Tentang *Judex Facti* telah salah menerapkan hukum dalam tertib beracara atau lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan;

1. Bahwa Pemohon Kasasi tidak sependapat dengan pertimbangan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 298/Pdt/2014/PT.Bdg., tertanggal 26 September 2014 yang telah mengambil alih untuk dijadikan pertimbangannya sendiri, karena *Judex Facti* sama sekali tidak memberikan dasar dan alasan untuk melakukan pengambil alihan pertimbangan tersebut, sebagaimana pertimbangan pada halaman 16 putusan Pengadilan Tinggi Bandung *a quo* yang menyatakan:

“Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi mempelajari dengan seksama pertimbangan hukum dalam putusan *Judex Facti* tentang eksepsi sudah tepat dan benar. Karena eksepsi dari Pembanding/Tergugat setelah dicermati bukan menyangkut Pasal 136 HIR kewenangan mengadili absolut maupun relatif oleh karenanya terhadap eksepsi dari Pembanding/Tergugat sudah menyangkut pokok perkara oleh karenanya sudah tepat dan benar apabila dipertimbangkan bersama-sama dalam mempertimbangkan pokok perkara”;

- Bahwa putusan Pengadilan Tinggi Bandung yang demikian tidak cukup dan sepatutnya dibatalkan. Pendapat demikian adalah sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. terhadap perkara-perkara perdata lainnya. Pemohon Kasasi sependapat dengan Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor 638 K/Sip/1969 tanggal 22 Juli 1970 yang menyatakan, “Putusan-putusan Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi yang kurang cukup dipertimbangkan (*“onvoldoende gemotiveerd”*) harus dibatalkan i.c. Pengadilan Negeri yang putusannya dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi setelah menguraikan saksi-saksi, barang-barang bukti yang diajukan terus saja menyimpulkan “bahwa oleh karena itu gugat Penggugat dapat



dikabulkan sebagian dengan tidak adapenilaian sama sekali terhadap penyangkalan (*tegenbewijs*) dari pihak Tergugat-Tergugat asli;

- Selain itu pula melalui Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor 9 K/Sip/1972, tanggal 19 Agustus 1972 yang menyatakan, "Pertimbangan Pengadilan Tinggi yang hanya menyetujui dan menjadikan alasan sendiri hal-hal yang dikemukakan oleh Pembanding dalam memori bandingnya, seperti halnya kalau Pengadilan Tinggi menyetujui keputusan Pengadilan Negeri, adalah tidak cukup. Dari pertimbangan-pertimbangan Pengadilan Tinggi secara terperinci Mahkamah Agung harus dapat mengerti hal-hal apa dalam keputusan dalam Pengadilan Negeri yang dianggap tidak dapat dibenarkan oleh Pengadilan Tinggi." (Rangkuman Yurisprudensi Mahkamah Agung Indonesia II: Hukum Perdata & Acara Perdata, angka XIV.6 halaman 237 dan halaman 238). Oleh karena, Putusan Pengadilan Tinggi Bandung dengan Nomor 298/Pdt/2014/PT.Bdg., tertanggal 26 September 2014, yang sekedar mengambil alih pertimbangan putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung dalam perkara Nomor 190/Pdt.G/2013/PN.BB., tertanggal 7 Mei 2014 tanpa memberikan dasar dan alasan pegambil alihan putusan Pengadilan Negeri Bandung tersebut adalah tidak cukup, sehingga harus dibatalkan;
- 2. Bahwa Pemohon Kasasi juga tidak sependapat dengan pertimbangan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Bandung selanjutnya, sebagaimana pertimbangannya pada halaman 16 putusan *a quo* yang menyatakan, "Menimbang, bahwa disamping itu juga menurut Pengadilan Tinggi dimana eksepsi dari Pembanding/Tergugat sebagaimana dalam pertimbangan hukum dalam putusan *Judex Facti* sudah sejalan dengan ketentuan dalam Putusan Mahkamah Agung R.I. tanggal 16 Juni 1971 Nomor: 306 K/Sip/1971 jo. Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor: 1816 K/Sip/1989 yang pada pokoknya menegaskan "siapa-siapa yang harus digugat adalah hak otonom sepenuhnya dari Penggugat yang dianggap relevan bertanggung jawab atas kerugian yang diderita oleh Penggugat" dan penarikan pihak oleh Penggugat dalam suatu gugatan perdata didasarkan pada kebutuhan dari Penggugat dalam membuktikan dalil gugatannya. Oleh karenanya berdasarkan hukum, terhadap eksepsi dari Pembanding/Tergugat patut untuk ditolak. Dengan demikian sepanjang keberatan Pembanding/Tergugat dalam memori bandingnya sepanjang menyangkut eksepsi patut pula untuk



dikesampingkan sudah dipertimbangkan dalam putusan Majelis Hakim tingkat pertama”;

- Bahwa dalam pertimbangan hukumnya yang mengambil alih pertimbangan Majelis Hakim tingkat perdata, *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Bandung sama sekali tidak mempertimbangkan fakta yang berkenaan dengan formalitas gugatan Termohon Kasasi/Terbanding/ yang nyata-nyata adalah *error in persona* dan *obscuur libel*;
- Bahwa formil gugatan Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat dengan konstruksi hukum seperti yang tercantum dalam gugatannya (mohon Mahkamah Agung R.I. memeriksa matriks surat gugatan Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat) serta menghubungkannya dengan fakta-fakta hukum persidangan, seharusnya gugatan Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat, harus ditolak atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat harus tidak dapat diterima, karena Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat tidak memiliki kedudukan hukum (*legal standing*) untuk mengajukan gugatan ini kepada Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat, karena berdasarkan alat bukti tertulis yang diajukan Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat maupun bukti tertulis yang diajukan Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat, terbukti bahwa yang melakukan transaksi jual beli tanah *a quo* adalah antara Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat (selaku Penjual) dengan Nyonya Nina Karlina S. (selaku Pembeli) dan bukan dengan Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat;
- Bahwa demikian juga dengan Ny. Tuty Purnandary, S.H., selaku Notaris/PPAT di Kabupaten Bandung sebagai pihak yang menerbitkan Akta Legalisasi Nomor 364 tertanggal 28 Desember 2012 dan yang membuat/menerbitkan Akta Jual Beli Nomor: 336/2012 tertanggal 28 Desember 2012, Nomor: 337/2012 tertanggal 28 Desember 2012, Nomor: 338/2012 tertanggal 28 Desember 2012 dan Nomor: 339/2012 tertanggal 28 Desember 2012 tidak ditarik sebagai pihak dalam perkara ini;
- Bahwa karena Ny. Nina Karlina S., Ny. Tuty Purnandary, S.H., selaku Notaris/PPAT dan Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung adalah subyek hukum yang berhubungan langsung dengan perkara *a quo*, sehingga menurut Hukum Acara Perdata seharusnya ditarik sebagai pihak dalam perkara ini;



3. Bahwa Pengadilan Tinggi Bandung tidak mengingat fakta bahwa Mahkamah Agung R.I. dalam berbagai yurisprudensinya telah menyatakan tidak dapat menerima suatu gugatan perdata yang tidak mengikut sertakan pihak-pihak yang seharusnya juga dilibatkan sebagai Tergugat atau Turut Tergugat; Berbagai yurisprudensi tersebut dapat dilihat dalam:

- (1) Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 663 K/Sip/1971 tertanggal 6 Agustus 1971 jo. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 1038 K/Sip/1972 tertanggal 1 Agustus 1973, yang kaidah hukumnya menyatakan: "Turut Tergugat adalah seseorang yang tidak menguasai sesuatu barang akan tetapi demi formalitas gugatan harus dilibatkan guna dalam petitum sebagai pihak yang tunduk dan taat pada putusan hakim perdata";
- (2) Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 437 K/Sip/1973 tertanggal 9 Desember 1975, dimana dalam sebuah sengketa tanah, Mahkamah Agung menyatakan gugatan tidak dapat diterima karena Penggugat tidak turut menggugat saudara kandung Tergugat yang juga ikut menguasai tanah tersebut;
- (3) Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 216 K/Sip/1974 tertanggal 27 Maret 1975, dimana dalam sebuah sengketa waris, Mahkamah Agung menyatakan bahwa gugatan tidak dapat diterima karena Penggugat tidak menyertakan sebagai Tergugat, orang-orang yang turut tidak mengembalikan tanah sengketa kepada Penggugat sebagai satu-satunya ahli waris;
- (4) Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 1078 K/Sip/1972 tertanggal 11 November 1975, dimana dalam sebuah sengketa waris, Mahkamah Agung menemukan adanya kekurangan formil yang diakibatkan oleh fakta bahwa Penggugat tidak turut menggugat pihak yang juga ikut menjual tanah waris yang disengketakan. Terhadap kekurangan formil ini, Mahkamah Agung menyatakan bahwa gugatan tidak dapat diterima;

2. Keberatan Kedua;

Dalam Konvensi:

Dalam Pokok Perkara:

Tentang *Judex Facti* hanya mengambil alih putusan-putusan Hakim tingkat pertama tanpa memeriksa secara cermat fakta-fakta maupun penerapan hukumnya, sehingga putusan *Judex Facti* kurang tepat dan tidak cukup memberi dasar hukum;



1. Bahwa *Judex Facti* telah salah dalam menerapkan hukumnya dan telah keliru dalam memberikan pertimbangan-pertimbangannya dan tidak memeriksa berkas secara cermat, hanya mengambil alih segala alasan dan pertimbangan hukum Hakim Pertama, dimana Pengadilan Tinggi sebagai *Judex Facti* dan *Judex Juris* diwajibkan untuk memberikan penilaian dan pertimbangan yang *gearchumenteed* atas pertimbangan dan putusan Hakim Pertama terhadap dalil dan bukti dari pihak-pihak yang bersengketa, oleh karena itu *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi telah melanggar fungsi, tugas dan tanggung-jawab sebagai peradilan banding yang baik dalam menyelenggarakan peradilan. Kelalaian mengenai masalah yuridis tersebut berakibat putusan *Judex Facti* dapat dibatalkan oleh Mahkamah Agung R.I. (Vide Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 3098 K/Pdt/1982 tanggal 24 Maret 1994 dan Nomor 1462 K/Pdt/1989 tanggal 20 Februari 1998);
2. Bahwa putusan Pengadilan Tinggi Bandung tidak tepat dan kurang cukup memberi dasar, karena hanya mengambil alih pertimbangan hukum Hakim Pertama, tanpa mempertimbangkan alasan-alasan Para Pemohon Kasasi. Hal ini bertentangan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung sebagai berikut:
  - 2.1. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 638 K/Sip/1969 tanggal 22 Juli 1970, dengan tegas menyatakan, "Mahkamah Agung menganggap perlu untuk meninjau putusan Pengadilan Negeri/Pengadilan Tinggi yang kurang cukup dipertimbangkan (*onvoldoende gemotiveerd*)";
  - 2.2. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 492 K/Sip/1970 tanggal 16 Desember 1970, dengan tegas menyatakan, "Putusan Pengadilan Tinggi haruslah dibatalkan, karena Pengadilan Tinggi hanya mempertimbangkan soal mengesampingkan keberatan-keberatan yang diajukan dalam memori banding dan selanjutnya dengan tidak memeriksa baik mengenai fakta-faktanya maupun mengenai soal penerapan hukumnya terus saja menguatkan putusan Pengadilan Negeri begitu saja, hal mana menurut pendapat Mahkamah kurang tepat juga kurang cukup memberi dasar (*onvoldoende gemotiveerd*) untuk menguatkan putusan-putusan Pengadilan Negeri";
3. Keberatan Ketiga;



Tentang *Judex Facti* telah salah menerapkan hukum mengenai tuntutan Primair dan tuntutan Subsidaire:

- Bahwa Pemohon Kasasi menolak dan tidak sependapat dengan pertimbangan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Bandung sebagaimana pertimbangannya pada halaman 17 putusan Pengadilan Tinggi Bandung *a quo* yang menyatakan:

“Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi mempelajari pertimbangan hukum dalam Putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung tanggal 7 Mei 2014 Nomor: 190/Pdt.G/2013/PN.BB., yang berkaitan dengan gugatan Penggugat, Berita Acara Persidangan, alat-alat bukti kedua belah pihak dihubungkan pula dengan dalil-dalil keberatan dalam memori banding dari Pembanding/Tergugat serta kontra memori banding dari Terbanding/Penggugat, menurut pendapat Pengadilan Tinggi dalam pertimbangan hukum Majelis Hakim tingkat pertama sudah tepat dan benar yang didasarkan dari petitum gugatan Penggugat/Terbanding yang memutus putusan yang seadil-adilnya dan putusan mana telah didasarkan dengan alat-alat bukti dari kedua belah pihak khusus bukti PdK-3a, PdK-4, P-1, P-4”;

- Bahwa pertimbangan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Bandung yang menyatakan pertimbangan hukum Majelis Hakim tingkat pertama sudah tepat dan benar yang didasarkan dari petitum gugatan Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat yang memutus putusan yang seadil-adilnya adalah pertimbangan yang keliru dan salah dalam menerapkan hukum, dengan alasan sebagai berikut:
  - Bahwa dalam gugatan Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat *a quo*, petitum/tuntutannya disusun sebagai berikut:
    - (1) Tuntutan primair, atau
    - (2) Tuntutan subsidair, “*ex aequo et bono*”;
  - Bahwa dalam suatu gugatan perdata yang petitumnya terdiri dari tuntutan Primair dan Subsidaire (*ex aequo et bono*), maka untuk ketertiban hukum acara, seharusnya *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Bandung hanya memilih salah satu, yaitu: Apakah tuntutan primair ataukah tuntutan subsidair yang akan dikabulkan, bukannya *Judex Facti* menggunakan kebebasan yang diberikan oleh tuntutan subsidair untuk mengabulkan tuntutan primair, dengan mengisi kekurangan yang ada pada tuntutan primair;



- Bahwa putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Bandung tersebut bertentangan dengan Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia (Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 882 K/Sip/1974 tertanggal 21 Maret 1976 dan Putusan Mahkamah RI Nomor 650 PK/Pdt/1994 tanggal 29 Oktober 1994) yang pada pokoknya menyebutkan: “Dalam suatu gugatan perdata yang petitumnya terdiri tuntutan primair dan subsidair (*ex aequo et bono*), maka untuk ketertiban hukum acara, seharusnya Pengadilan hanya memilih salah satu, tuntutan primair ataukah tuntutan subsidair yang akan dikabulkan, bukannya menggunakan kebebasan yang diberikan oleh tuntutan subsidair untuk mengabulkan tuntutan primair dengan mengisi kekurangan yang ada pada tuntutan primair”;

#### 4. Keberatan Kempat;

Tentang *Judex Facti* telah salah dan keliru menerapkan hukum dalam menilai akibat hukum yang timbul dari suatu perjanjian dengan mengabulkan tuntutan subsidair;

1. Bahwa Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat tidak sependapat dan menolak pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Bandung karena telah salah dan keliru dalam menerapkan hukum, khususnya penerapan hukum pembuktian yang hanya mempertimbangkan bukti-bukti tertulis dari Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat dan sama sekali tidak mempertimbangkan alat bukti Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat;
2. Bahwa Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat tidak sependapat dan menolak pertimbangan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Bandung, sebagaimana pertimbangannya pada halaman 18 dan 19 putusan Pengadilan Tinggi Bandung *a quo* yang menyatakan:  
“Menimbang, bahwa yang menjadi perselisihan dalam gugatan Penggugat dan Tergugat maupun dalam gugatan rekonsensi, Penggugat Rekonsensi sekarang Pembanding dan Terbanding adalah tentang luas tanah objek jual beli yang semula dengan luas 14.440 M<sup>2</sup> yang kenyataannya luas 12.360 M<sup>2</sup> dan harga yang disepakati antara Penggugat/Terbanding dengan Tergugat/Pembanding dengan seharga Rp 2 milyar baru dibayar oleh Penggugat selaku pembeli sebesar Rp1.683.704.000,- (satu milyar enam ratus delapan puluh tiga juta tujuh ratus empat ribu rupiah) sehingga sisa yang belum dibayar Rp316.250.000,- (tiga ratus enam belas juta dua ratus lima puluh ribu



rupiah). Padahal sebelumnya sudah dibuat perjanjian kesepakatan (bukti P-2 sama dengan TdK/Pdk-1), ternyata Majelis Hakim tingkat pertama telah mempertimbangkan dengan berdasarkan asas keadilan sesuai dengan gugatan Penggugat yang meminta putusan yang seadil-adilnya. Berkaitan terhadap pertimbangan tersebut menurut hemat Pengadilan Tinggi sudah patut dan adil dengan alasan bahwa tingkat kesalahan berada pada kedua belah pihak baik penjual (Pemanding/Tergugat) karena luas tanah yang diperjanjikan tidak sesuai dengan yang dijual dari luas 14.440 M<sup>2</sup> menjadi 12.360 M<sup>2</sup> dan pembeli (Terbanding/Penggugat) seharusnya membayar harga Rp2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) baru dibayar Rp1.683.704.000,- (satu milyar enam ratus delapan puluh tiga juta tujuh ratus empat ribu rupiah) dalam arti kedua-duanya tidak memenuhi prestasi sepenuhnya. Oleh karenanya sudah tepat Majelis Hakim tingkat pertama telah mengabulkan petitum gugatan rekonsensi sebagian, khususnya petitum angka 3 dan angka 4 dan selebihnya tidak dikabulkan atau ditolak”;

- Bahwa pertimbangan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Bandung yang mengambil alih pertimbangan Majelis Hakim tingkat pertama yang menyatakan Majelis Hakim tingkat pertama telah mempertimbangkan dengan berdasarkan asas keadilan sesuai dengan gugatan Penggugat yang meminta putusan yang seadil-adilnya, adalah pertimbangan yang keliru dan salah menerapkan hukum, sebagaimana yang telah Pemohon Kasasi uraikan dalam keberatan keempat tersebut di atas;

3. Bahwa sesuai dengan bukti-bukti Pemohon Kasasi/Pemanding/Tergugat yaitu bukti TdK/PdK-2 s/d TdK/PdK-5 dan telah diakui pula oleh Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat Penggugat dengan bukti yang sama yaitu P-3 huruf (a) serta dikuatkan oleh keterangan saksi dibawah sumpah yaitu Asep Saepudin, terbukti tidak benar dalil Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat yang menyatakan terdapat kekurangan tanah seluas  $\pm 1.900$  M<sup>2</sup> dari yang disepakati, karena sesuai Pasal 5 dari Akta Jual Beli Nomor: 336/2012 tertanggal 28 Desember 2012, Nomor: 337/2012 tertanggal 28 Desember 2012, Nomor: 338/2012 tertanggal 28 Desember 2012 dan Nomor: 339/2012 tertanggal 28 Desember 2012 yang kesemuanya dibuat di hadapan Ny. Tuti Purnandary, S.H., Notaris/PPAT di Kabupaten Bandung, telah dengan tegas menyatakan, “Dalam hal terdapat perbedaan luas tanah yang menjadi obyek jual beli dalam akta ini dengan hasil pengukuran oleh Instansi Badan



Pertanahan Nasional, maka para pihak akan menerima hasil pengukuran instansi Badan Pertanahan Nasional tersebut dengan tidak memperhitungkan kembali harga jual beli dan tidak akan saling mengadakan gugatan”;

4. Bahwa berdasarkan keterangan dibawah sumpah dari saksi Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat yaitu Gunawan dan Asep Saepudin di depan persidangan, ditemukan fakta-fakta hukum sebagai berikut:

- Bahwa tanah yang ditawarkan adalah sekaligus 4 bidang tanah sesuai dengan dokumen berupa 4 (empat) buah Akta Jual Beli;
- Bahwa 4 (empat) bidang tanah kosong yang ditawarkan tersebut yang merupakan sebagian dari sebidang tanah hak bekas milik adat yang terletak di Kabupaten Bandung, Kecamatan Cileunyi, Desa Cinunuk, kesemuanya termasuk Persil 19.D.V dengan Kohir masing-masing Nomor 2715, 1319, 2232, 2172 terkenal dengan Blok Onon, tertulis atas nama Maria Yulianda, jumlah keseluruhan yang tertulis berdasarkan Akta Jual Beli masing-masing dengan Nomor 63/CLN/1995, Nomor 64/CLN/1995, Nomor 65/CLN/1995, Nomor 66/CLN/1995, kesemuanya dibuat di hadapan Nana Suryana, S.H., selaku Camat Kepala Wilayah Kecamatan Cileunyi adalah seluas kurang lebih 14.440 M<sup>2</sup> (empat belas ribu empat ratus empat puluh meter persegi), sedangkan berdasarkan gambar ukur BPN atas keempat bidang tanah tersebut karena terjadi perubahan luas tanah secara mutatis mutandis total, maka luas keseluruhan tanah yang ditawarkan adalah seluas 12.360 M<sup>2</sup>;
- Bahwa tawar menawar dilakukan oleh Penggugat melalui Sdr. Deni dan Sdr. Gunawan dan hasilnya disampaikan oleh Sdr. Asep Saepudin kepada Tergugat;
- Bahwa benar harga yang Tergugat minta adalah sebesar Rp200.000/M<sup>2</sup>, dimana harga tersebut sempat ditawarkan Rp 2,1 Milyar yang akhirnya tercapai kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat sebesar Rp 2 Milyar, dan mengenai mengenai luas sebenarnya di lapangan, Tergugat berpegang pada gambar ukur yang telah Tergugat perlihatkan kepada Penggugat dan pernyataan mengenai luas tanah yang menjadi obyek transaksi jual beli diulang-ulang oleh Tergugat sambil Tergugat menunjukkan gambar ukur yang ada yaitu seluas 12.360 M<sup>2</sup>;
- Bahwa dalam pertemuan tersebut Tergugat juga mengatakan/ menjelaskan, kalau ada luas lebih dari 12.360 M<sup>2</sup> itu merupakan keuntungan Penggugat dan tidak akan diperhitungkan oleh Tergugat;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa dalam perjalanan selanjutnya Penggugat telah mengadakan pengukuran secara sepihak tanpa melibatkan Tergugat, dan Tergugat baru mengetahui melalui Ny. Tuty Purnandary, S.H., selaku Notaris/PPAT;
- 5. Bahwa sesuai dengan bukti-bukti TdK/PdK-2 s/d TdK/PdK-5 dan telah diakui pula oleh Penggugat dengan bukti yang sama yaitu P-3 huruf (a) dan bukti P-3 huruf (b s/d d) serta dikuatkan oleh keterangan saksi dibawah sumpah yaitu Asep Saepudin, adalah benar keempat bidang tanah kosong seperti tersebut pada poin (5) telah terjadi transaksi jual beli antara Tergugat dengan Ny. Nina Karlina S, berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 336/2012 tertanggal 28 Desember 2012, Nomor: 337/2012 tertanggal 28 Desember 2012, Nomor: 338/2012 tertanggal 28 Desember 2012 dan Nomor: 339/2012 tertanggal 28 Desember 2012 yang kesemuanya dibuat di hadapan Ny. Tuti Purnandary, S.H., Notaris/PPAT di Kabupaten Bandung, sedangkan transaksi berdasarkan luas 14.440 M<sup>2</sup> adalah total luas tanah berdasarkan AJB, karena dokumen kepemilikan pada waktu transaksi tersebut adalah berdasarkan Akta Jual Beli masing-masing dengan Nomor 63/CLN/1995, Nomor 64/CLN/1995, Nomor 65/CLN/1995, Nomor 66/CLN/1995, kesemuanya dibuat di hadapan Nana Suryana, S.H., selaku Camat Kepala Wilayah Kecamatan Cileunyi dan bukan Sertifikat;
- 6. Bahwa Penggugat-lah yang telah melakukan wanprestasi/ingkar janji kepada Tergugat, karena sisa pembayaran pembelian tanah sebesar Rp316.250.000,- (tiga ratus enam belas juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) sampai saat ini belum dilunasi oleh Penggugat, sebagaimana klausula Pasal 1 ayat (3) Perjanjian Kesepakatan tertanggal 27 Desember 2012, yang berbunyi, "sisanya sebesar Rp316.250.000,- (tiga ratus enam belas juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) akan dibayarkan oleh pihak kedua kepada pihak pertama setelah proses sertifikasi dari Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bandung telah selesai ke atas nama pihak kedua, selambat-lambatnya pada akhir bulan April tahun 2013";
- 7. Bahwa Tergugat menolak bukti P-1 Penggugat yang menyatakan alat bukti tersebut adalah harga untuk pembelian tanah seluas 14.400 M<sup>2</sup>, karena berdasarkan bukti P-2 dan TdK/PdK-1 sebagaimana klausula Pasal 1 ayat (3) di atas, masih ada sisa pembayaran yang belum dilunasi oleh Penggugat sampai saat ini;

Hal. 18 dari 21 hal. Put. Nomor 2402 K/Pdt/2015



5. Keberatan Kelima;

Dalam Rekonvensi:

Tentang Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat tidak sependapat dan menolak pertimbangan hukum *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Bandung yang telah mengambil alih pertimbangan hukum Majelis Hakim tingkat pertama dan mempertahankan putusan untuk bagian rekonvensi ini;

1. Bahwa berdasarkan bukti TdK/PdR-1 dan P-2, yaitu Perjanjian Kesepakatan tertanggal 27 Desember 2012, yang isinya adalah sebagai berikut:

Pasal 1 ayat (3):

“sisanya sebesar Rp316.250.000,- (tiga ratus enam belas juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) akan dibayarkan oleh pihak kedua kepada pihak pertama setelah proses sertifikasi dari Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bandung telah selesai ke atas nama pihak kedua, selambat-lambatnya pada akhir bulan April tahun 2013”;

Pasal 2 huruf (f):

“selama jual beli atas tanah ini belum lunas maka sertifikat hak atas tanah tersebut yang sudah tertulis atas nama pihak kedua, maka akan tetap disimpan di Kantor Notaris yang ditunjuk pihak pertama”;

Pasal 2 huruf (g):

“Pihak kedua selama jual beli tanah ini belum lunas tidak boleh mengalihkan haknya kepada pihak lain dengan cara apapun juga tanpa persetujuan dari pihak pertama”;

2. Bahwa Tergugat Rekonvensi-lah yang telah melakukan wanprestasi/ingkar janji kepada Penggugat Rekonvensi, karena sisa pembayaran pembelian sebesar Rp316.250.000,- (tiga ratus enam belas juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) sampai saat ini belum dilunasi oleh Tergugat Rekonvensi, sebagaimana klausula Pasal 1 ayat (3) Perjanjian Kesepakatan tertanggal 27 Desember 2012, yang berbunyi “sisanya sebesar Rp316.250.000,- (tiga ratus enam belas juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) akan dibayarkan oleh pihak kedua kepada pihak pertama setelah proses sertifikasi dari Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bandung telah selesai ke atas nama pihak kedua, selambat-lambatnya pada akhir bulan April tahun 2013”;

3. Bahwa Penggugat Rekonvensi memiliki sangka yang beralasan terhadap itikat tidak baik Tergugat Rekonvensi untuk tidak mematuhi isi Perjanjian



Kesepakatan tertanggal 27 Desember 2012 tersebut di atas (vide bukti TdK PdR-7 dan P-3 huruf (a s/d d));

4. Bahwa atas dasar tersebut sangat beralasan Tergugat Rekonvensi dihukum untuk membayar sisa pembayaran pembelian tanah tersebut sebesar Rp316.250.000,- (tiga ratus enam belas juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) sesuai dengan Perjanjian Kesepakatan tertanggal 27 Desember 2012 dengan seketika dan sekaligus;

Menimbang, bahwa terhadap keberatan-keberatan tersebut Mahkamah Agung berpendapat:

mengenai keberatan pertama sampai dengan kelima:

Bahwa keberatan-keberatan tersebut tidak dapat dibenarkan, *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Bandung yang memperbaiki putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung tidak salah dalam menerapkan hukum, sebab putusan dan pertimbangannya telah tepat dan benar yaitu mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian, putusan mana telah sesuai dengan fakta dalam persidangan yang menunjukkan bahwa tanah yang dijual oleh Tergugat/ Pemohon Kasasi kepada Penggugat/Termohon Kasasi setelah diukur oleh Kantor Pertanahan tidak seluas tanah yang ditawarkan oleh Tergugat sehingga adalah adil jika pembayaran harga tanah sesuai dengan luas tanah yang diterima oleh pembeli (Penggugat) tersebut dapat dibenarkan meskipun jumlah pembayaran tersebut sedikit lebih kecil harga yang disepakati;

Lagipula alasan-alasan tersebut mengenai penilaian 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 kesalahan penerapan hukum, adanya pelanggaran hukum yang berlaku, 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, 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, lagi pula ternyata bahwa putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi **Ir. BENNY CHANDRA JAYA** tersebut harus ditolak;



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

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak, maka Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009, Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 sebagaimana 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 :**

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **Ir. BENNY CHANDRA JAYA** tersebut;

Menghukum Pemohon Kasasi/Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Mahkamah Agung pada hari Selasa, tanggal 19 Januari 2016 oleh Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M., Ph.D., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Yakup Ginting, S.H., C.N., M.Kn., dan Dr. Mukhtar Zamzami, 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 Anggota tersebut dan Endang Wahyu Utami, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Anggota-Anggota,  
ttd./  
Dr. Yakup Ginting, S.H., C.N., M.Kn.  
ttd./  
Dr. Mukhtar Zamzami, S.H., M.H.

Ketua Majelis,  
ttd./  
Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M., Ph.D.

Biaya-biaya:  
1. Meterai ..... Rp 6.000,00  
2. Redaksi ..... Rp 5.000,00  
3. Administrasi Kasasi.... Rp489.000,00  
Jumlah ..... Rp500.000,00

Panitera Pengganti,  
ttd./  
Endang Wahyu Utami, S.H., M.H.

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

Dr. Pri Pambudi Teguh, SH., MH.  
Nip. 19610313 198803 1 003

Hal. 21 dari 21 hal. Put. Nomor 2402 K/Pdt/2015