



P U T U S A N
No. 2900 K/Pdt/2010

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 :

ARIFIN, bertempat tinggal di Jl. Aria Wiratanudatar No. 19 Rt. 20 Kel. Muka, Kec. Cianjur, Kab. Cianjur, dalam hal ini memberi kuasa kepada: **RONALD TAMPENAWAS, SH.** Advokat berkantor di Jl. Taifur Yusup No. 20A Cianjur;
Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding;

m e l a w a n

1. **LENNY TJAHYAEINATA**, bertempat di Jl. Mangunsarkoro No. 37 Rt. 001, Rw. 006 Kel.. Solokpandan, Kec. Cianjur, Kab. Cianjur;
2. **SANNY OKTAVIA HARDIMAN**, bertempat tinggal di Ciliwung VII No. 17 Rt. 002, Rw. 015, Kel. Mlatiharjo, Kec. Semarang Timur, Kota Semarang;
3. **YESSI AGUSTINA HARDIMAN**, bertempat tinggal di Taman Duta Mas C2/22 Rt. 006, Rw. 009, Kel. Wijaya Kusuma, Kec. Grogol, Petamburan, Jakarta Barat;
4. **KELVIN MARTINO HARDIMAN**, bertempat di Jl. Mangunsarkoro No. 37 Rt. 001, Rw. 006 Kel.. Solokpandan, Kec. Cianjur, Kab. Cianjur;
5. **ANDRE AGUSTIAN HARDIMAN**, bertempat di Jl. Mangunsarkoro No. 37 Rt. 001, Rw. 006 Kel.. Solokpandan, Kec. Cianjur, Kab. Cianjur;

Para Termohon Kasasi dahulu para Tergugat/para Terbanding;

d a n

1. **TJONG TJOEN SIEE alias INDRAWATI**, bertempat tinggal di Jl. Moch. ali No. 17 Cianjur;
2. **TJONG TJIOE POW alias TATANG PONIMAN**, bertempat tinggal di Jl. Moch. ali No. 17 Cianjur;
3. **ALI MAKSUM, SH. (NOTARIS/PPAT)**, berkantor di Jl. Masjid Agung No. 121 Cianjur;



Para Turut Termohon Kasasi dahulu Interveniient I, II, Turut Tergugat/para Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Pemohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat telah menggugat sekarang para Termohon Kasasi dan para Turut Termohon Kasasi dahulu sebagai para Tergugat dan Interveniient I, II, Turut Tergugat di muka persidangan Pengadilan Negeri Cianjur pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik sah atas tanah beserta Bangunan di atasnya : yang dibeli pada tanggal 17 Juli 1970, sesuai dengan Akta Jual Beli Nomor : 80/1970, selanjutnya pada tanggal 1 November 1976 telah dikeluarkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 105, Desa Solokpandan, Surat Ukur Nomor: 57, tertanggal 20 Agustus 1970, seluas 533 M2 (lima ratus tiga puluh tiga meter persegi), atas nama Pemegang Hak yaitu Arifin;
2. Bahwa sejak Penggugat pada tahun 1970 membeli tanah dan bangunan tersebut di atas, yang tepatnya terletak di Jalan Mangunsarkoro Nomor 37, RT.001/006, Kel. Solokpandan, Cianjur, oleh Penggugat diserahkan kepada kakak kandungnya yang bernama Almarhum Tatang Hardiman agar dapat dikelola untuk usaha apotik sekaligus ditempati sebagai Rumah tinggal sebaliknya Penggugat menempati serta mengelola tanah dan bangunan milik almarhum kakaknya yaitu Tatang Hardiman, yang terletak di Jalan Aria Wiratanudatar Nomor 19, Kel. Muka, Kab.Cianjur;
3. Bahwa sebelum Tn Halim meninggal dunia (orang tua Penggugat dan Tatang Hardiman) pada Tahun 1989, beliau pernah berpesan kepada kedua orang anaknya yaitu Penggugat dan Tatang Hardiman serta disaksikan oleh saudara saudara lainnya. sebagai berikut :
Apabila dikernudian hari tanah dan bangunan milik Penggugat yang terletak di Jalan Aria Wiratanudatar 19, Kel. Muka, Cianjur, harus dilakukan dengan adil yaitu memberikan Kompensasi atau uang tambahan kepada Penggugat karena obyek tanah dan bangunan milik Penggugat yang akan ditukar dengan tanah milik Alm. Tatang Hardiman Nilai Jualnya jauh lebih besar;
4. Bahwa pada awal tahun 2007, Almarhum Tatang Hardiman membicarakan rencana tukar menukar tanah dan bangunan dengan Penggugat, selanjutnya dengan mempertimbangkan pesan Almarhum orang tua keduanya yaitu n. Halim, secara lisan almarhum Tatang Hardiman

Hal. 2 dari 27 hal.Put.No. 2900 K/Pdt/2010



Menyatakan akan memberikan Kompensasi berupa uang tambahan kepada Penggugat sebesar Rp 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) sekaligus menanggung beban pajak yang diperkirakan Rp 135.000.000,- apabila tukar menukar tanah dan bangunan jadi dilaksanakan;

5. Bahwa pada bulan Mei tahun 2007, bertempat di Apotik TJANDJOER Jalan Mangunsarkoro Nomor 37 Cianjur, dilakukan penanda-tanganan Akta yang dibuat oleh ALI MAKSUM, SH. (Turut Tergugat) mengenai telah diadakan Tukar Menukar tanah dan bangunan antara Almarhum TATANG HARDIMAN sebagai PIHAK PERTAMA dengan ARIFIN (Penggugat) sebagai PIHAK KEDUA;
6. Bahwa Tukar Menukar sebagaimana tertulis dalam Akta diadakan oleh almarhum TATANG HARDIMAN sebagai PIHAK PERTAMA dengan PENGGUGAT sebagai PIHAK KEDUA adalah mengenai obyek tanah dan bangunan di atasnya, yaitu : Dua (2) Bidang Hak atas Tanah Milik Alm. TATANG HARDIMAN, Sertifikat Hak Milik Nomor : 61/Muka, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 27-09-1966 seluas 920 (sembilan ratus dua puluh) M2, terletak di Jalan Aria Wiratanudatar, Kelurahan Muka, Kec. Cianjur, Kab. Cianjur, Jawa Barat, dan Hak Milik Nomor: 97/Muka atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam gambar situasi tanggal 12-11-1977 No. 599/1977, seluas 960 M2 (sembilan ratus enam puluh M2), terletak di Kel. Muka, Kec. Cianjur, Kab. Cianjur, Jawa Barat.

DENGAN

Satu Bidang Hak Atas Tanah kepunyaan ARIFIN (Penggugat), yaitu: Hak Milik Nomor: 105/Solokpandan, atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur/Gambar Situasi Nomor 57/1970 tanggal 20 Agustus 1970, seluas 533 M2 (liman ratus tiga puluh tiga meter persegi). terletak di jalan Mangunsarkoro Nomor: 37, Kel. Solokpandan, Kec.Cianjur, Kab.Cianjur,Jawa Barat, dengan batas-batas:

Sebelah Utara : dahulu Tanah Darat Kwok Moy Tung, sekarang menjadi Toko Mas Ibukota;

Sebelah Selatan : dahulu tanah Muhidin sekarang Toko Mas Gajah Mada;

Sebelah Timur : dahulu tanah Kwok Moy Tung, sekarang Gudang Toko Sumber Jaya;

Sebelah Barat : Jalan Mangunsarkoro;

7. Bahwa tanah Milik Penggugat sebagaimana terdaftar dalam Sertifikat Hak Milik Nomor: 105/Solokpandan, seluas 533 M2, yang terletak di Jalan Mangunsarkoro Nomor 37, Kel.Solokpandan, Cianjur, memiliki Nilai Jual



yang sangat tinggi karena tanah yang terletak di Jalan Mangunsarkoro yang merupakan Pusat Kota Cianjur secara umum dikenal sebagai daerah yang harganya termahal di Cianjur, sehingga tanah milik Penggugat tersebut diperkirakan bernilai sebesar Rp 6.000.000.000,- (enam milyar rupiah) sebaliknya tanah milik Almarhum TATANG HARDIMAN, yang terletak di Jalan Aria Wiratanudatar Nomor 19, Kel. Muka, Cianjur, meskipun terdiri dari 2 (dua) bidang tanah yang seluruhnya seluas 1.880 M2 (seribu delapan ratus delapan puluh meter Persegi) diperkirakan hanya bernilai sebesar Rp 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah). Dengan demikian terdapat selisih nilai jual yang sangat besar antar tanah milik Penggugat dengan tanah milik TATANG HARDIMAN yang menjadi obyek Tukar Menukar sehingga harus ditegakkan prinsip keseimbangan dalam tukar menukar secara adil, yaitu dengan memberikan uang kompensasi kepada Penggugat karena memiliki tanah dan bangunan yang jauh lebih besar harga jualnya;

8. Bahwa sejak penandatanganan Akta Tukar Menukar antara Almarhum TATANG HARDIMAN dengan Penggugat pada Bulan Mei tahun 2007 sampai meninggalnya Almarhum TATANG HARDIMAN pada tanggal 22 Oktober 2007 dalam tenggang waktu selama 6 (enam) bulan Akta Tukar Menukar yang dibuat oleh Notaris ALI MAKSUM, SH. tidak dilakukan penomoran dalam Akta tersebut;

Menurut keterangan ALI MAKSUM, SH. (Turut Tergugat) bahwa alasan tidak diberi Nomor pada Akta Tukar Menukar adalah tidak dipenuhinya kewajiban pembayaran Pajak Tukar Menukar yang diperkirakan seluruhnya berjumlah sebesar Rp 135.000.000,- (seratus tiga puluh lima juta rupiah);

Dengan demikian berdasarkan fakta bahwa Akta Tukar Menukar yang dibuat oleh Notaris/PPAT ALI MAKSUM, SH. (Turut Tergugat) tidak memiliki Nomor Akra, maka Akta Tukar Menukar tersebut adalah AKTA DIBAWAH TANGAN yang tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat sebagaimana yang berlaku pada Akta Autentik;

9. Bahwa di dalam menandatangani Akta Tukar Menukar yang dibuat oleh Notaris ALI MAKSUM, SH. (Turut Tergugat), Penggugat telah menderita cacat permanen pada kedua matanya yang mengakibatkan Penggugat tidak dapat melihat dengan jelas hal-hal yang tertulis di Akta Tukar Menukar, seharusnya dengan memperhatikan cacat fisik pada kedua mata Penggugat, Notaris wajib membacakan Akta Tukar Menukar, yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ditandatangani agar Penggugat dapat mengerti dan mengetahui isi Perjanjian dengan jelas sehingga jika terdapat Klusul dalam Tukar Menukar yang merugikan Penggugat maka Akta Tukar Menukar tidak akan ditandatangani;

Akta Tukar Menukar tanah dan bangunan dengan almarhum TATANG HARDIMAN yang telah ditandatangani oleh Penggugat dalam keadaan cacat mata tanpa dibacakan mengakibatkan Penggugat menyetujui isi perjanjian yang sangat merugikan kepentingan Penggugat, yaitu:

Halaman 7 point a tertulis, bahwa Tukar Menukar ini telah terjadi dengan tambahan berupa uang yang dibayarkan oleh Pihak Pertama (Alm TATANG HARDIMAN) kepada pihak kedua (Penggugat) sebanyak (tanpa dituliskan berapa besar uang tambahan yang diberikan kepada Penggugat). Selanjutnya di dalam poin b tertulis, bahwa tambahan uang tersebut di atas telah diterima penuh oleh pihak kedua (Penggugat) dan Akta ini berlaku pula sebagai tanda penerimaannya;

Dengan demikian persetujuan Tukar Menukar yang ditanda-tangani Penggugat, tidak mempunyai suatu kehendak bebas artinya telah terjadi cacat kehendak karena mengandung kekhilafan mengenai isi persetujuan yang tertulis Penggugat telah menerima uang tambahan padahal belum pernah menerima uang kompensasi dari Almarhum TATANG HARDIMAN; Setiap persetujuan yang cacat kehendak karena kekhilafan adalah batal demi hukum sehingga obyek tukar menukar harus dikembalikan kepada pemiliknya;

10. Bahwa persetujuan Tukar Menukar antara Almarhum TATANG HARDIMAN dengan PENGGUGAT sebagaimana tertuang dalam Akta di bawah tangan yang dibuat oleh Notaris/PPAT ALI MAKSUM, SH. (Turut Tergugat) tidak mempunyai sebab yang halal atau causa yang diperbolehkan, karena menurut ketentuan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1541; Tukar Menukar adalah suatu persetujuan dimana kedua belah pihak mengikatkan dirinya untuk saling memberikan suatu barang secara bertimbang balik sebagai gantinya suatu barang lain artinya dalam setiap persetujuan tukar menukar berupa barang baik yang bergerak maupun tidak bergerak harus dilakukan dengan berpedoman pada asas keadilan dan keseimbangan mengenai nilai obyek tukar menukar sehingga kedua belah pihak tidak ada yang dirugikan;

Berkaitan dengan Obyek Tukar Menukar antara Almarhum TATANG HARDIMAN dengan PENGGUGAT jelas bahwa nilai jual tanah dan

Hal. 5 dari 27 hal.Put.No. 2900 K/Pdt/2010



bangunan milik Penggugat jauh lebih besar dibandingkan dengan tanah dan bangunan milik almarhum TATANG HARDIMAN, sehingga untuk menegakkan prinsip keadilan dan keseimbangan sebagaimana diamanatkan oleh undang-undang tukar menukar tersebut harus dilakukan dengan cara memberikan kompensasi berupa uang tambahan kepada Penggugat;

Berdasarkan fakta yang tertulis dalam Akta Tukar Menukar pada halaman 7, point a dan point b, seakan-akan persetujuan tersebut dilakukan dengan pemberian kompensasi berupa tambahan uang tetapi setelah dicernati kata pada point b yang menyatakan uang tambahan telah diterima, maka jelas dapat dimengerti sesungguhnya Tukar Menukar tersebut dilakukan tanpa adanya uang tambahan sehingga bertentangan dengan keadilan dan keseimbangan;

Atau dengan kata lain Akta Tukar Menukar tersebut dibuat dengan causa yang palsu karena persetujuan yang dibuat dengan tidak benar untuk menyembunyikan causa yang bertentangan dengan Keadilan dan keseimbangan;

Selanjutnya menurut Ketentuan hukum perdata Pasal 1338, mengatur bahwa setiap persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik berarti tidak bertentangan dengan kesusilaan. Dalam hal ini Persetujuan Tukar Menukar antara Penggugat dengan Almarhum Tatang Hardiman, menunjukkan adanya itikad tidak baik karena dalam Akta Tukar Menukar tidak ditulis jumlah uang tambahan yang harus dibayar kepada Penggugat. Selanjutnya dengan tidak dipenuhinya pembayaran uang tambahan sebagaimana telah dijanjikan oleh Almarhum TATANG HARDIMAN secara lisan dan tidak dibayarnya beban Pajak maka semakin jelas adanya itikad buruk yang menjadi tujuan dalam Akta Tukar Menukar;

Dengan demikian persetujuan Tukar Menukar antara Penggugat dengan Tatang Hardiman dilakukan tanpa causa yang halal secara hukum mutlak menjadi batal;

11. Bahwa persetujuan Tukar Menukar Tanah dan Bangunan di atasnya sebagaimana tertulis dalam Akta dibawah tangan yang dibuat oleh Ali Maksum, SH. pada bulan Mei tahun 2007, antara almarhum TATANG HARDIMAN (Pihak Pertama) dengan PENGGUGAT (Pihak Kedua), adalah TIDAK SAH, karena adanya suatu persetujuan menurut ketentuan dalam Pasal 1320 KUH. Perdata harus memenuhi unsur-unsur, yaitu:



- a. Adanya Kesepakatan (Kehendak Bebas);
- b. Adanya Kecakapan membuat Perjanjian;
- c. Adanya suatu hla! tertentu yang diperjanjikan;
- d. Adanya suatu sebab (Causa) yang halal ;

Dengan tidak terpenuhinya salah satu unsur sebagaimana diatur ketentuan tersebut di atas maka Persetujuan menjadi Tidak Sah untuk itu batal demi hukum atau dapat dibatalkan;

12. Bahwa Pihak Penggugat pernah menemui TERGUGAT I (Istri Almarhum TATANG HARDIMAN) untuk menbataikan secara kekeluargaan Persetujuan Tukar Menukar tersebut di atas, tetapi dengan tegas Tergugat I menolaknya, oleh sebab itu Penggugat mengajukan gugatan pembatalan tukar Menukar melalui Pengadilan Negeri Cianjur;

13. Bahwa oleh karena Persetujuan Tukar Menukar antara Penggugat dan almarhum TATANG HARDIMAN adalah tidak sah sehingga dapat dibatalkan atau batal demi hukum. Maka Konsekuensinya adalah obyek tukar menukar berupa tanah dan Bangunan Milik Penggugat, yaitu : Hak Milik Nomor: 105/Solokpandan, seluas 533 M2, yang terletak di Jalan Mangunsarkoro Nomor: 37, Kel. Solokrandan, Kec/Kab. Cianjur yang sampai dengan saat ini masih dikelola, dikuasai dan ditempati oleh para Tergugat selaku ahli waris Almarhum TATANG HARDIMAN harus dikembalikan seperti semula kepada Penggugat selaku pemilik yang sah, sebaliknya Penggugat akan mengembalikan tanah dan bangunan Milik Almarhum T ATANG HARDIMAN, yang terdiri dari 2 (dua) bidang tanah SHM Nomor : 61/Muka, seluas 920 M2 dan SHM Nomor: 97/Muka, seluas 960 M2, terletak di Jaian Aria Wiratanudatar, Kel. Muka, Cianjur, kepada Tergugat I sampai dengan Tergugat V (para Tergugat) selaku ahli waris sah dari Almarhum TATANG HARDIMAN;

14. Bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor: 105/Solokpandan, Surat Ukur No. 57/1970 seluas 533 M2, atas nama Penggugat, yang mana Buku Sertifikat berada ditangan para Tergugat yang sekarang dititipkan kepada Notaris Ali Maksum (Turut Tergugat) agar dikembalikan kepada Penggugat sebagai pemiliknya;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Cianjur agar memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa tanah dan bangunan di atasnya sebagaimana



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terdaftar dalam Sertipikat Hak Milik Nomor: 105/Salakpandan, diuraikan dalam Surat Ukur/Gambar Situasi Nomor: 57/1970, tanggal 20 Agustus 1970, seluas 533 M2, terletak di Jalan Mangunsarkoro, Kel. Solokpandan, Kec./Kab. Cianjur, dengan batas-batas:

Sebelah Utara : Toko Mas Ibukota (dahulu tanah darat Kwok Moy Tung;

Sebelah Selatan : Toko Mas Gajah Mada (dahulu tanah milik Muhidin);

Sebelah Timur : Gudang Toko Sumber Jaya (dahulu tanah Kwok Moy Tung);

Sebelah Barat : Jalan Mangunsarkoro;

tercatat atas nama : Arifin, adalah milik Penggugat;

3. Menyatakan bahwa persetujuan tukar menukar beserta bangunan di atasnya antara Almarhum Tatang Hardiman (pihak pertama) dengan Penggugat (pihak kedua) sebagaimana tertulis dalam akta di bawah tangan yang dibuat oleh ALI MAKSUM, SH. (Turut Tergugat) pada Mei tahun 2007, adalah tidak sah;
4. Menyatakan persetujuan tukar menukar tanah beserta bangunan di atasnya antara almarhum TATANG HARDIMAN dengan Penggugat sebagaimana tertulis dalam Akta dibawah tangan yang dibuat ALI MAKSUM, SH. bulan Mei tahun 2007, adalah batal;
5. Menghukum Tergugat I sampai dengan Tergugat V sebagai ahli waris almarhum Tatang Hardiman untuk mengembalikan dan mengosongkan tanah dan bangunan di atasnya, sebagaimana terdaftar dalam Sertifikat Hak Milik Nomor: 105/Solokpandan, Surat Ukur/Gambar Situasi Nomor: 57/1970, tanggal 20-8-1970, seluas 533 M2 (lima ratus tiga puluh tiga M2), terletak di Jalan Mangunsarkoro, Kel. Solokpandan, Cianjur, atas nama ARIFIN (Penggugat), dalam keadaan utuh tanpa syarat apapun;
6. Menghukum pihak-pihak atau siapapun yang menguasai atau mengelola dan menempati tanah dan bangunan milik Penggugat sehegaimana tersebut di atas baik karena hubungan sewa-menyewa, Kontrak atau Gadai agar mengosongkan tanah bangunan milik Penggugat secara utuh tanpa syarat apapun;
7. Menyatakan, bahwa Turut Tergugat tunduk dan taat pada putusan ini;
8. Memerintahkan Turut Tergugat selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk tidak melakukan proses balik nama atas tanah milik Penggugat sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: 105/Solokpandan; seluas 533 M2, terletak di Jalan Mangunsarkoro, Cianjur menjadi atas nama Para Tergugat selaku ahli waris almarhum Tatang Hardiman;

Hal. 8 dari 27 hal.Put.No. 2900 K/Pdt/2010



9. Menyatakan atas perkara ini dapat dilaksanakan putusan terlebih dahulu (uitveorbaar bij voraad) walaupun ada upaya banding dan kasasi;
10. Menghukum para Tergugat (Tergugat I sampai Tergugat V) untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Atau:

- Jika Majelis Hakim berpendapat lain mohon kiranya memberikan keputusan yang seadil-adilnya:

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut para Tergugat mengajukan eksepsi dan gugatan balik (rekonvensi) yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:

Dalam eksepsi:

- Gugatan Penggugat lewat waktu:

Dalam gugatan oleh Penggugat Konvensi didalilkan bahwa Penggugat Konvensi adalah pemilik sah tanah dan bangunan Jalan Mangunsarkoro No. 37 Cianjur, Kelurahan Solokpandan, Kecamatan dan Kabupaten Cianjur (selanjutnya disebut objek sengketa) yang dibeli sejak 17 Juli 1970. Jika a quo benar objek sengketa milik Penggugat Konvensi, Penggugat Konvensi mengajukan gugatan pada tanggal 23 Januari 2009. Jadi, gugatan diajukan dalam tenggang waktu kurang lebih 38,5 tahun;

Di dalam Pasal 835 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUHPerdata), terdapat lembaga lewat waktu 30 tahun bagi benda tidak bergerak. Lembaga ini berlaku bagi Penggugat Konvensi dan para Tergugat Konvensi. Dengan demikian, gugatan yang oleh Penggugat Konvensi sudah melebihi tenggang waktu daluwarsa, sehingga mogon kepada Majelis Hakim untuk tidak dapat menerima gugatan Penggugat; (vide putusan Mahkamah Agung No. 26 K/Sip/1972 tanggal 19 April 1972; Putusan Mahkamah Agung No. 408 K/Sip/1973 tanggal 9 September 1975; M. Ali Budiarto, SH., Kompilasi Kaidah Hukum Putusan Mahkamah Agung Hukum Acara Perdata Masa Setengah Abad, Swara Justitia, 2005, hlm.90-91);

- Gugatan Penggugat Kurang Pihak:

Bahwa dalam dalil butir 5 posita gugatan, Penggugat Konvensi mendalilkan adanya perbuatan hukum tukar menukar objek sengketa pada bulan Mei 2007 (halaman 1). Akta Tukar Menukar tersebut tidak saja ditandatangani oleh Penggugat Konvensi dan Tatang Hardiman, tetapi pula oleh isteri Penggugat Konvensi, dan Tergugat Konvensi I sebagai pemberi persetujuan terhadap perbuatan hukum tukar menukar tersebut. Selain itu,



objek sengketa adalah harta bersama (atau harta persatuan) antara Penggugat Konvensi dan isteri Penggugat Konvensi;

Untuk sempurnanya gugatan, gugatan harus dirumuskan dengan jelas dan lengkap termasuk para pihak. Cacat terhadap hal ini berakibat gugatan tidak dapat diterima. Dalam gugatan a quo, istri Penggugat Konvensi tidak dicantumkan sebagai para pihak tanpa menguasai secara sah. Oleh karena itu, mohon kepada Majelis Hakim agar memutuskan untuk dapat menerima gugatan Penggugat Konvensi karena kurang pihak;

- Gugatan obscur libelium:

Dalam dalil butir 13 posita gugatan konvensi disebutkan bahwa Tergugat Konvensi bersama-sama dengan Tergugat Konvensi II, III, IV, dan V sebagai ahli waris almarhum Tatang Hardiman (halaman 6 dan 7). Dalam Hukum Harta Benda Perkawinan dan Hukum waris yang berlaku bagi Penggugat Konvensi dan para Tergugat Rekonvensi, Tergugat I Konvensi berhak atas setengah bagian dari harta tak terbagi baik atas harta tukar maupun harta penukar. Posisi Tergugat Konvensi I dalam tukar menukar tersebut, bukan saja sebagai harta waris dari almarhum Tatang Hardiman namun juga berhak atas setengah bagian harta bersama (Pasal 35 Undang-Undang Nomor: 1 Tahun 1974) atau harta persatuan.

Oleh karena tidak didalilkannya status Tergugat I Konvensi selaku diri pribadi atas setengah bagian almarhum tersebut, maka gugatan Tatang Hardiman cacat in personem. Oleh karena itu mohon Majelis Hakim untuk tidak menerima gugatan Penggugat Konvensi dengan segala akibat hukumnya;

- Gugatan tidak jelas;

Dalam dalil butir 4 sampai dengan 7 posita gugatan konvensi (halaman 2 dan 3) diungkapkan oleh Penggugat Konvensi adanya selisih nilai tukar antara kedua objek tukar ukar. Dengan demikian Penggugat Konvensi mengakui adanya perbuatan hukum tukar menukar. Namun di sini lain, Penggugat Konvensi, menafikan adanya tukar menukar, sehingga gugatan menjadi rancu, yaitu: apakah yang dituntut adalah kompensasi ataukah panfikan terhadap tukar menukar yang diakui keadaannya oleh Penggugat Konvensi. Oleh karena itu, mohon kepada Majelis Hakim untuk tidak dapat menerima gugatan karena gugatan tidak jelas;

Dalam Rekonvensi:

- Dalil-dalil yang digunakan dalam Eksepsi dan Jawaban gugatan konvensi oleh Penggugat Rekonvensi digunakan pula sebagai dalil-dalil dalam



gugatan Rekonvensi;

- Bahwa Tatang Hardiman mempunyai iktikad baik melakukan perjanjian Tukar menukar dengan Tergugat Rekonvensi dengan disetujui oleh Tergugat Konvensi /Penggugat Rekonvensi dan istri dari Tergugat Rekonvensi tanggal 18 Mei 2007 di hadapan Pejabat berwenang (Turut Tergugat Konvensi) menurut serta berdasarkan Ketentuan Pasal 37 dan 38 PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah jjs. PP No. 37 Tahun 1998, Peraturan Kepala BPN No. 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Perlaksana PP No. 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;
Pasal 37 PP No. 24 Tahun 1997 menyebutkan bahwa Peralihan hak atas tanah melalui tukar menukar, hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- Bahwa Tergugat Rekonvensi jauh sebelumnya telah menerima obyek tukar menukar Jalan Aria Wiratanudatar No. 19 Cianjur demikian pula Tatang Hardiman telah menerima obyek sengketa Jalan Mangunsarkoro No. 37 Cianjur;
- Bahwa Tergugat Rekonvensi dan Tatang Hardiman telah saling menjamin tidak tersangkut suatu sengketa, bebas dari sitaan, tidak terikat sebagai jaminan, dan bebas dari beban-beban lainnya berupa apapun;
- Bahwa Tergugat Rekonvensi dan Tatang Hardiman telah sepakat bahwa biaya pembuatan akta, uang saksi dan segala biaya mengenai peralihan hak dibayar oleh kedua belah pihak masing-masing untuk setengah bagian;
- Bahwa ternyata Tergugat Rekonvensi beriktikad buruk untuk mengemban tanggung jawab membayar Pajak terutang BPHTB yang menjadi kewajibannya sebesar Rp 67.500.000,- (enam puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah) sehingga tidak menjadi kendala bagi Turut Tergugat untuk menyelesaikan pekerjaannya;
- Bahwa perbuatan Tergugat Rekonvensi telah menghambat pekerjaan Turut Tergugat sehingga tidak dapat diselesaikannya akta maupun pendaftaran balik nama kepada para Penggugat Rekonvensi;
- Bahwa dengan adanya gugatan Konvensi, para Penggugat Rekonvensi menderita kerugian baik materiil maupun moral. Kerugian dalam bentuk materiil dapat dirinci sebagai berikut:
 - Meninggalkan banyak pekerjaan yang menimbulkan kerugian



- Rp 120.000.000,-
- Biaya transportasi, akomodasi dan jasa Rp 30.000.000,-
- Total kerugian materiil Rp 150.000.000,-
- Bahwa para Penggugat Rekonvensi berkepentingan mempertahankan nama baik dari stigmatisasi buruk masyarakat. Stigma tersebut berkenaan dengan citra para Penggugat Rekonvensi di mata masyarakat bahwa para Penggugat Rekonvensi seolah-olah menguasai objek sengketa tanpa sah. Oleh karena itu, para Penggugat Rekonvensi dirugikan secara materiil dan moril karena nama baiknya dicerminkan, maka untuk mengurangi beban moral tersebut dapat dikurangi dengan upaya pemasangan iklan permohonan maaf yang dimuat pada dua harian nasional selama masing-masing dan berturut-turut yang bentuk, letak serta ukurannya akan ditentukan Penggugat Rekonvensi;
 - Bahwa Penggugat Rekonvensi mempunyai sangka yang beralasan terhadap iktikad buruk Tergugat Rekonvensi untuk memenuhi kewajibannya tersebut, maka mohon kepada Majelis Hakim agar Pengadilan meletakkan sita jaminan terhadap kekayaan Tergugat Rekonvensi baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, mohon Pengadilan Negeri Cianjur terlebih dahulu berkenan meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap barang-barang milik Tergugat Rekonvensi tersebut di atas;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Penggugat Rekonvensi mohon kepada Pengadilan Negeri Cianjur agar terlebih dahulu meletakkan sita jaminan terhadap harta-harta Tergugat Rekonvensi dan selanjutnya menuntut Pengadilan Negeri tersebut supaya memberikan putusan yang dapat dijalankan lebih dahulu sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan terhadap barang-barang Tergugat Rekonvensi yang bergerak maupun yang tidak bergerak;
3. Menyatakan sah serta mempunyai kekuatan hukum perjanjian Tukar Menukar yang dibuat di hadapan Turut Tergugat Konvensi antara Tergugat Rekonvensi dengan dengan persetujuan Tergugat Rekonvensi dan Tergugat Konvensi IPenggugat Rekonvensi tanggal 18 Mei 2007 dengan segala akibat hukumnya;
4. Menyatakan Tergugat Rekonvensi mempunyai iktikad buruk;
5. Menyatakan Tergugat Rekonvensi telah wanprestasi;
6. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk mentaati dan melaksanakan



dengan segera perjanjian tukar menukar yang dibuat di hadapan Turut Tergugat Konvensi antara Tergugat Rekonvensi dengan Tatang Hardiman dengan persetujuan Istri Tergugat Rekonvensi dan Tergugat Konvensi II Penggugat Rekonvensi tanggal 18 Mei 2007;

7. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar BPHTB atas tukar menukar sebesar Rp 67.500.000,- (enam puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah);
8. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada para Penggugat Rekonvensi sebesar Rp 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) setiap hari keterlambatan apabila Tergugat Rekonvensi lalai mentaati dan melaksanakan dengan segera perjanjian tukar menukar yang ditanda-tangani tanggal ... tersebut di atas setelah mempunyai kekuatan hukum tetap;
9. Memerintahkan Turut Tergugat Konvensi untuk menyelesaikan Akta Tukar Menukar yang telah dibuat dan dibacakan oleh Turut Tergugat Konvensi dan ditandatangani oleh Tatang Hardiman, Tergugat Rekonvensi, Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi I, dan isteri Tergugat Rekonvensi sebagaimana dimaksud dalam PP No. 24 Tahun 1997 jjs PP No. 37 Tahun 1998, Peraturan Kepala BPN No. 1 Tahun 2006 dengan segala akibat hukumnya;
10. Memerintahkan Kantor Pertanahan Kabupaten Cianur untuk mendaftarkan Akta Tukar Menukar yang telah diselesaikan sebelumnya oleh Turut Tergugat selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagaimana yang dimaksudkan dalam pasal 7 ayat (1) jo Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997;
11. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar kerugian dalam bentuk materiil dapat dirinci sebagai berikut:
 - Meninggalkan banyak pekerjaan yang menimbulkan kerugian Rp 120.000.000,-
 - Biaya transportasi, akomodasi dan jasa Rp 30.000.000,-
 - Total kerugian materiil Rp 150.000.000,-
12. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk memulihkan nama baik para Penggugat Rekonvensi dengan memasang iklan permohonan maaf yang dimuat pada dua harian nasional selama masing-masing dan berturut-turut yang bentuk, letak serta ukurannya akan ditentukan Penggugat Rekonvensi;
13. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (*uitvoerbaar bij*



voorraad) meskipun timbul verzet atau banding;

Apabila Pengadilan berpendapat lain, maka mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut, para Penggugat Intervensi mengajukan gugatan intervensi yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:

- Bahwa para Interveniient mempunyai kepentingan hukum atas sengketa sebagaimana terdaftar dalam perkara No. 03/Pdt.G/2009/PN.Cj, di Pengadilan Negeri Cianjur, dikarenakan tanah dan bangunan yang menjadi obyek sengketa adalah merupakan tanah warisan dari Almarhum Tjong Fim Feng yang belum terbagi;
- Bahwa para Interveniient, adalah akhli waris dari Almarhum TJONG LIM FENG alias Tn. HALIM alias BABA ALING hasil perkawinan dengan Almarhum Ny. TJIN SUN NGO dan dari hasil perkawinan tersebut, mempunyai 9 orang anak, yaitu sebagai berikut:
 - a. TJONG TJOEN LAN;
 - b. TJONG TJOEN HAN, alias ALM. TATANG HARDIMAN (suami Tergugat I dalam perkara ini);
 - c. TJONG TJOEN FUNG;
 - d. TJONG TJOEN MEI;
 - e. TJONG TJOEN TJAUW;
 - f. TJONG TJOEN PIN alias ARIFIN (Penggugat dalam perkara ini);
 - g. TJONG TJOEN SIEE alias INDRAWATI (INTERVENIENT I);
 - h. TJONG TJOEN FONG alias SURYANI;
 - i. TJONG TJOEN POW alias TATANG PONIMAN (INTERVENIENT II);
- Bahwa almarhum dari orang tua PARA INTERVENIENT, yaitu Tn. HALIM alias BABA ALING, pada tanggal 19 Juli 1970, berdasarkan Akta Jual Beli No. 80/1970, telah membeli sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Mangunsarkoro No. 37 Kelurahan Solok Pandan Kecamatan/Kabupaten Cianjur, seluas 533 M2, yang dikenal dengan nama APOTEK TJANDJOER, yang selanjutnya di atasnamakan kepada salah seorang anaknya, yaitu TJOENG TJOEN PIN alias ARIFIN (Penggugat dalam perkara ini), sekarang telah terdaftar pada Kantor Pertanahan Kabupaten Cianjur dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: 105-Solokpandan, Surat Ukur No. 57, tanggal 20 Agustus 1970;
- Bahwa PARA INTERVENIENT, sangat keberatan setelah mendengar

Hal. 14 dari 27 hal.Put.No. 2900 K/Pdt/2010



telah dilakukan TUKAR MENUKAR atas Tanah dan Bangunan yang terletak di Jalan Mangunsarkoro No. 37 Kelurahan Solokpandan Kecamatan/Kabupaten Cianjur, yang dikenal dengan nama APOTEK TJIANDJOER, dengan Tanah dan Bangunan yang terletak di Jalan Aria Wiratanudatar No. 19 Kelurahan Muka Kecamatan/Kabupaten Cianjur, hal ini dikarenakan:

- a. Tanah dan Bangunan yang terletak di Jalan Mangunsarkoro No. 37 Kelurahan Solokpandan Kecamatan/Kabupaten Cianjur yang dikenal dengan nama APOTEK TJIANDJOER, yang sekarang menjadi obyek sengketa dalam perkara perdata No. 03/Pdt.G/2009/PN.Cj, di Pengadilan Negeri Cianjur adalah merupakan HARTA WARISAN dari Almarhum orang tua kami, yaitu tjong Liem Peng alias Tn. Halim alias Babah Aling, yang di atasnamakan kepada salah satu akhli waris yaitu ARIFIN (Penggugat), yang sampai saat ini belum diadakan pembagian atas harta warisan tersebut di atas;
 - b. Selanjutnya atas Tanah dan bangunan tersebut di atas, kami akan mengajukan tuntutan hukum secara terpisah berkaitan dengan Hak Warisan dalam perkara yang terpisah dalam perkara ini;
- Bahwa Persetujuan Tukar Menukar sebidang Tanah dan Bangunan, antara Almarhum TATANG HARDIMAN dengan PENGGUGAT, sebagaimana tertulis dalam akta dibawah tangan yang dibuat di hadapan Notaris ALI MAKSUM, SH, pada bulan Mei Tahun 2001, harus dinyatakan batal demi hukum;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, para Interveniens, mohon kepada Pengadilan Negeri Cianjur agar memberikan putusan sebagai berikut:

Primair:

- Menyatakan menerima dan memutuskan PARA INTERVENIENT sebagai pihak yang baik dan berkepentingan dalam perkara No. 03/Pdt.G/2009/PN.Cj;
- Menyatakan persetujuan tukar menukar tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya, yang terletak di Jalan Mangunsarkoro No.37 Kelurahan Solokpandan Kecamatan/Kabupaten Cianjur antara PENGUGAT dengan Almarhum TATANG HARDIMAN, sebagaimana tertulis dalam akta dibawah tangan yang dibuat di hadapan Ali Maksum, SH. (Turut Tergugat) pada Bulan Mei Tahun 2007, adalah tidak sah dan batal demi hukum;
- Atau Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya;

Hal. 15 dari 27 hal.Put.No. 2900 K/Pdt/2010



Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Cianjur telah menjatuhkan putusan, yaitu putusan No. 03/Pdt.G/2009/PN.Cj. tanggal 30 September 2009 yang amarnya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

- Menolak eksepsi Tergugat I, II, III, IV untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA:

DALAM KONVENSI:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Memerintahkan mengangkat sita jaminan yang telah dilaksanakan Pengadilan Negeri Cianjur terhadap tanah obyek sengketa sebagaimana telah ditetapkan dalam penetapan No. 04/CB/2009/PN.CJ. tanggal 1 April 2009;

DALAM REKONVENSI:

- Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk sebagian;
- Menyatakan sah dan berharga sita jaminan terhadap sebidang tanah sebagaimana dalam penetapan No. 06/CB/2009/PN.CJ. tanggal 22 Juni 2009;
- Menyatakan sah serta mempunyai kekuatan hukum perjanjian tukar menukar yang telah dilakukan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan Alm. Tatang Hardiman di hadapan Turut Tergugat Konvensi/Rekonvensi pada tanggal 18 Mei 2007 dengan segala akibat hukumnya;
- Menyatakan bahwa Tergugat Rekonvensi telah melakukan wanprestasi serta beritikad buruk dalam pelaksanaan perjanjian;
- Menhukum Tergugat Rekonvensi untuk melaksanakan dengan segera perjanjian tukar menukar yang telah dibuat antara Tergugat Rekonvensi dengan Alm. Tatang Hardiman di hadapan Turut Tergugat pada tanggal 18 Mei tersebut;
- Menghukum Turut Tergugat Konvensi/Rekonvensi untuk segera menyelesaikan akte tukar menukar yang telah dibuat antara Tergugat Rekonvensi dengan Alm. Tatang Hardiman tersebut dengan segala akibat hukumnya;
- Memerintahkan Kantor Pertanahan Kab. Cianjur untuk mendaftarkan akte tukar menukar yang telah diselesaikan sebelumnya oleh Turut Tergugat Konvensi/Rekonvensi selaku Pejabat Pembuat Akte Tanah;
- Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) untuk setiap

Hal. 16 dari 27 hal.Put.No. 2900 K/Pdt/2010



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hari keterlambatan dalam melaksanakan putusan ini, setelah mempunyai kekuatan hukum yang tetap;

- Memerintahkan agar putusan ini segera dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum seperti banding maupun verzet (*uitvoerbaar bij voorraad*);

DALAM KONVENSI dan REKONVENSI:

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp 3.312.000,- (tiga juta tiga ratus dua belas ribu rupiah);

DALAM INTERVENSI:

- Menolak gugatan intervensin untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat Intervensi (Intervenien I dan II) secara tanggung renteng membayar biaya perkara sebesar Rp 100.000,- (seratus ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah diperbaiki oleh Pengadilan Tinggi Bandung dengan putusan No. 145/PDT/2010/PT.Bdg. tanggal 10 Juni 2010 yang amarnya sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari kuasa hukum Penggugat/Pembanding;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Cianjur tertanggal 30 September 2009 No. 03/Pdt.G/2009/PN.Cj. yang dimohonkan banding dengan perbaikan sekedar mengenai putusan tentang *uitvoerbaar bij voorraad* sehingga amar selengkapnya berbunyi sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

- Menolak eksepsi Tergugat I, II, III, IV untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA:

I. DALAM KONVENSI:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Memerintahkan mengangkat sita jaminan yang telah dilaksanakan Pengadilan Negeri Cianjur terhadap tanah obyek sengketa sebagaimana telah ditetapkan dalam penetapan No. 04/CB/2009/PN.CJ. tanggal 1 April 2009;

II. DALAM REKONVENSI:

- Mengabulkan gugatan Penggugat dalam Rekonvensi untuk sebagian;

Hal. 17 dari 27 hal.Put.No. 2900 K/Pdt/2010



- Menyatakan sah dan berharga sita jaminan terhadap sebidang tanah sebagaimana dalam penetapan No. 06/CB/2009/PN.CJ. tanggal 22 Juni 2009;
- Menyatakan sah serta mempunyai kekuatan hukum perjanjian tukar menukar yang telah dilakukan Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi dengan Alm. Tatang Hardiman di hadapan Turut Tergugat Konvensi/Rekonvensi pada tanggal 18 Mei 2007 dengan segala akibat hukumnya;
- Menyatakan bahwa Tergugat dalam Rekonvensi telah melakukan wanprestasi serta beritikad buruk dalam pelaksanaan perjanjian;
- Menhukum Tergugat dalam Rekonvensi untuk melaksanakan dengan segera perjanjian tukar menukar yang telah dibuat antara Tergugat dalam Rekonvensi dengan Alm. Tatang Hardiman di hadapan Turut Tergugat pada tanggal 18 Mei 2007 tersebut;
- Menghukum Turut Tergugat Konvensi/Rekonvensi untuk segera menyelesaikan akte tukar menukar yang telah dibuat antara Tergugat dalam Rekonvensi dengan Alm. Tatang Hardiman tersebut dengan segala akibat hukumnya;
- Memerintahkan Kantor Pertanahan Kab. Cianjur untuk mendaftarkan akte tukar menukar yang telah diselesaikan sebelumnya oleh Turut Tergugat Konvensi/Rekonvensi selaku Pejabat Pembuat Akte Tanah;
- Menghukum Tergugat dalam Rekonvensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) untuk setiap hari keterlambatan dalam melaksanakan putusan ini, setelah mempunyai kekuatan hukum yang tetap;
- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi untuk selain dan selebihnya;

DALAM KONVENSI dan REKONVENSI:

- Menghukum Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang di tingkat banding sebesar Rp 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);

DALAM INTERVENSI:

- Menolak gugatan intervensin untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat Intervensi (Intervenient I dan II) secara tanggung renteng membayar biaya perkara sebesar Rp 100.000,- (seratus ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Pembanding pada tanggal 30 Juni 2010 kemudian



terhadapnya oleh Penggugat/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 5 Juli 2010 diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 5 Juli 2010 sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi No. 145/PDT/2010/PT.Bdg. jo No. 03/Pdt.G/2009/PN.Cj. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Cianjur, permohonan mana diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal tanggal 16 Juli 2010;

Bahwa setelah itu oleh para Tergugat/para Terbanding yang pada tanggal 12 Agustus 2010 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Penggugat/Pembanding diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cianjur pada tanggal 19 Agustus 2010;

Menimbang bahwa permohonan kasasi a quo beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan seksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, maka oleh karena itu permohonan kasasi tersebut formal dapat diterima;

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

1. Dalam putusan tanggal 10 Juni 2010, No. 145/PDT/2010/PT.BDG, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung atau Judex Facti telah salah menerapkan hukum karena tidak menilai dan tidak mempertimbangkan secara seksama semua fakta dan bukti yang relevan dengan perkara yang terungkap di pengadilan;
2. Bahwa Judex Facti tingkat dua. telah mengadopsi secara kesaluruhan pertimbangan Judex Facti tingkat pertama kecuali sekedar perbaikan mengenai putusan *uitvoerbaar bij voorrad*, berkaitan dengan Pokok Perkara Judex Facti hanya menilai dan mempertimbangkan bukti-bukti yang diajukan Termohon Kasasi dahulu-para Terbanding/para Tergugat/Penggugat Rekonvensi dan langsung menguatkan putusan a quo tanpa menilai dan mempertimbangkan serta mengesampingkan semua fakta dan bukti yang Pemohon Kasasi ajukan di persidangan, dapat disampaikan bahwa:
 - Bahwa pada bulan Mei 2007, bertempat di Apotik TJIANDJOER, Jalan Mangunsarkoro 31, Cianjur, dilakukan penanda-tanganan Akte dibawah tangan yang dibuat oleh ALI MAKSUM, SH, tentang Tukar



menukar tanah/bangunan antara Alm TATANG HARDIMAN dengan PEMOHON KASASI, yaitu :

Dua Bidang tanah/bangunan milik Alm TATANG HARDIMAN yang terletak di Jalan Aria Wira tanadatar Cianjur, yaitu:

1. SHM Nomor: 61/Muka, seluas 920 m2;
2. SHM Nomor: 97/Muka, seluas 960 m2;

- Bahwa dua bidang tanah milik Almarhum TATANG HARDIMAN tersebut DITUKAR dengan satu bidang tanah milik PEMOHON KASASI dahulu Penggugat/Tergugat Rekonvensi/Pembanding yang terletak di Jalan Mangunsarkoro 37 Cianjur, SHM Nomor: 105/ Solokpandan, seluaa 533 M2;

- Bahwa Persetujuan tukar-menukar sebagaimana tertulis pada Akte dibawah tangan yang dibuat ALI MAKSUM, SH. pada bulan Mei 2007, antara Almarhum TATANG HARDIMAN dengan PEMOHON KASASI dahulu Penggugat/Tergugat Rekonvensi/Pembanding adalah tidak sah karena melanggar unsur-unsur tentang sahnya suatu perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata yaitu:

- a. Adanya Kesepakatan (Kehendak Bebas);
- b. Adanya Kecakapan membuat Perjanjian;
- c. Adanya suatu. hal tertentu yang diperjanjikan;
- d. Adanya suatu sebab yang halal;

Dengan tidak terpenuhi salah satu unsur sebagaimana tersebut di atas, maka persetujuan menjadi tidak sah untuk itu dapat dibatalkan;

3. Bahwa Judex Facti telah salah dalam menerapkan hukum karena di dalam Analisa Yuridis Judex Facti Tingkat Pertama yang dlkuatkan Judex Facti Tingkat Dua telah salah dalam mempertimbangkan kebenaran fakta-fakta di persidangan berkaitan dengan menjawab pertanyaan pokok dalam perkara ini, yaitu:

Apakah benar dalam penanda-tanganan Akte Tukar Menukar antara Pemohon Kasasi dengan Alm. TATANG HARDIMAN terdapat kekhilafan, cacat kehendak, causa yang tidak halal dan itikad yang tidak baik;

Di dalam putusan Judex Facti Tingkat Pertama Majelis, Hakim Pengadilan Negeri Cianjur dalam pertimbangannya pada hal. 61, putusan Nomor: 03/Pdt.G/2009/PN.CJ menyebutkan:

Menimbang, bahwa sebagaimana telah diuraikan di atas, Penggugat telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda P.1



sampai dengan P.13, padahal dalam perkara ini Pemohon Kasasi telah mengajukan bukti P.1 sampai dengan P.16, dengan demikian Judex Facti telah salah dalam mempertimbangkan bukti yang diajukan Pemohon Kasasi dimana bukti P.14, P.15 dan P.16 sama sekali terlewatkan padahal bukti tersebut menunjukkan adanya cacat mata yang permanen diderita oleh Pemohon Kasasi sejak masih muda sampai sekarang;

Di dalam putusan Pengadilan Negeri Cianjur Nomor: 03/Pdt.G/2009/PN.CJ, pada hal. 62, menyebutkan:

Bukti P.10, P.11 dan P.12 memperlihatkan Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) tanah yang menjadi obyek tukar menukar, tetapi di dalam bukti SPPT tersebut Majelis Hakim tidak mempertimbangkan berapa NJOP tanah yang menjadi obyek tukar menukar, karena jelas menurut NJOP terdapat perbedaan yang Signifikan antara NJOP tanah milik Pemohon Kasasi yaitu total sebesar Rp 841.756,- dan NJOP milik TATANG HARDIMAN hanya sebesar Rp. 553.000,-. Selanjutnya di dalam pertimbangan Hakim Judex Facti disebutkan;

Menimbang, bahwa dari fakta yang terungkap di Persidangan, dikonstituir bahwa. dari seluruh bukti Penggugat tersebut tidak ada satupun :bukti yang memperlihatkan fakta tentang kekhilafan atau penyesatan, cacat kehendak dan causa yang palsu atau tidak Halal serta itikad. tidak baik dalam pelaksanaan perjanjian tukar menukar;

Pertimbangan Judex Facti jelas. salah karena tidak mempe:rtimbangkan adanya bukti di dalam perjanjian itu sendiri yaitu pada hal 1 point a tertulis:

Bahwa. tukar menukar ini terjadi dengan tambahan berupa uang;

(Bukti P.7 copy Konsep) Tukar menukar dari PPAT yang 'belum ditandatangani).

Selanjutnya di dalam putusannya. Judex Facti menyebutkan bahwa keterangan saksi UNANG MULIANA tentang NJOP memperlihatkan 'abwa nilai dua bidang tanah milik Aim. Tatang Hardiman masih lebih tinggi dari nilai satu bidang tanah milik Pemohon Kasasi yang menjadi obyek tukar menukar;

Pertimbangan tersebut adalah pertimbangan yang salah dan memutar balikan fakta persidangan, karena berdasarkan fakta dipersidangan tercatat dalam putusan PN Cianjur hal 43, disebutkan sa.ksi Unang Mulyana menenangkan bahwa NJOP tanah milik Pemohon Kasasi, SHM



105, seluas 533 m² untuk tahun 2009 dengan harga permeter Rp 10050.000,- sedangkan NJOP tanah milik Alm. Tatang Hardiman seluas 920 m² SHM No. 61 hanya sebesar Rp 3350000,-/meter dan tanah SHM No. 97 seluas 960 m² hanya sebesar Rp 128.000,-;

Total jika dijumlah menurut NJOP maka jelas tanah milik Pemohon Kasasi masih lebih besar nilai jualnya dari pada dua bidang tanah milik alm. Tatang Hardiman yang menjadi obyek tukar menukar;

4. Bahwa Judex Facti telah salah dalam menerapkan hukum karena tidak secara cermat mempertimbangkan materi yang terdapat dalam perjanjian di bawah tangan tentang tukar menukar antara Pemohon Kasasi dengan Alm. Tatang Hardiman jika ditelaah dengan cermat mengandung cacat kehendak, yaitu:

Bahwa jelas terbukti tertulis dalam perjanjian tukar menukar kehendak dari Pemohon Kasasi dalam melaksanakan tukar menukar adalah menerima pembayaran uang tambahan hal ini dikuatkan dengan adanya bukti P.13, yang membuktikan adanya hutang Alm. Tatang Hardiman kepada Pemohon Kasasi dengan menandatangani kwitansi kosong dan bukti ini sama sekali tidak dipertimbangkan oleh Judex Facti. Selanjutnya di dalam bukti surat perjanjian tukar menukar yang diajukan oleh para Pemohon Kasasi terdapat fakta bahwa klausul tentang adanya; uang tambahan sebagaimana tertulis dalam bukti P.1 dan bukti P.8 ternyata dalam bukti Tt.1 yang diajukan oleh Notaris; Ali Maksum, SH. tulisan uang tambahan telah dicoret, hal ini menunjukkan bahwa kehendak Pemohon Kasasi untuk menerima uang tambahan telah dicerderai dengan meniadakannya dalam surat perjanjian;

5. Bahwa Judex Facti di dalam putusannya telah salah dalam menerapkan hukum perdata materiel karena menurut ketentuan undang-undang hukum perdata Pasal 1541;

Tukar menukar adalah suatu persetujuan dimana kedua belah pihak mengikatkan dirinya untuk saling memberikan suatu barang secara bertimbal balik sebagai gantinya suatu barang lain;

Artinya setiap persetujuan tukar menukar barang berupa tanah harus dilakukan sesuai prinsip keadilan dan keseimbangan mengenai nilai obyek tukar menukar;

Berkaitan dengan obyek tukar menukar dalam penukaran ini, terbukti melalui bukti P.10, 11 dan 12 serta keterangan saksi Unang Mulyana diperoleh fakta bahwa tanah dan bangunan milik Pemohon Kasasi yang



terletak di Pusat Kota memiliki nilai jual yang jauh lebih besar dari pada milik Alm. Tatang Hardiman, sehingga untuk meneraphan Pasal 1541 KUH Perdata maka se tiap tukar menukar yang salah satu obyeknya lebih besar nilai jual harus dilakukan dengan pemberian kompensasi berupa uang tambahan oleh karena itu dalam setiap akta notaris; tentang tukar menukar selalu tercantum klausul adanya uang tambahan.

Dengan demikian tukar menukar dalam perkara ini yang faktanya tidak dilakukan dengan memberikan uang tambahan sebagaimana tercantum dalam akte tukar menukar adalah bertentangan dengan hukum, oleh karena itu putusan Judex Facti jelas telah salah dalam menerapkan hukum perdata materiel;

Tukar menukar yang dilakukan tanpa uang tambahan manakala Pemohon Kasasi menghendaki adanya uang tambahan karena tanah dan bangunan miliknya jauh lebih besar nilai jualnya merupakan tukar menukar dengan itikat buruk;

Berdasarkan fakta-fakta tersebut di atas maka pertimbangan Judex Facti yang menyatakan bahwa dalil Pemohon Kasasi (dahulu Penggugat) tentang adanya cacat kehendak, kekhilapan tidak terbukti adalah keliru dan tidak benar;

6. Bahwa Judex Facti telah salah menerapkan hukum berkaitan dengan gugatan rekonsensi karena mengadopsi pertimbangan sebagaimana tertuang dalam pokok perkara yang menyatakan bahwa perjanjian tukar menukar telah sah karena tidak terbukti adanya cacat kehendak, itikat buruk dan sebab yang tidak halal padabal sebaliknya sebagaimana diuraikannya dalam point sebelumnya dari memori ini terbukti adanya cacat kehendak dan itikat buruk pada perjanjian tukar menukar;

7. Bahwa Judex Facti telah salah menerapkan hukum berkaitan dengan pertimbangan yang menyatakan Pemohon Kasasi dahulu Panggugat/ Tergugat Rekonvensi telah melakukan wanprestasi dan mempunyai itikat buruk dalam perjanjian tukar menukar, karena:

Di dalam putusan Judex Facti tingkat pertama yaitu putusan Nomor: 03//Pdt.G/2009/PN.Cj yang dikuatkan Judex Facti tingkat dua, tertulis:

Menimbang, bahwa salah satu klausul perjanjian tukar menukar tersebut menetapkan biaya pembuatan Akte, uang saksi dan segala biaya mengenai peralihan hak dibayar oleh kedua pihak masing-masing separo bagian (Pasal 8 Akta tukar menukar);

Dari fakta persidangan yang diakui kedua belah pihak, juga yang



dinyatakan Turut Tergugat selaku Notaris/PPAT bahwa benar adanya akte tukar menukar tersebut belum dapat disahkan karena pihak Tergugat Rekonvensi secara sengaja tidak melaksanakan apa yang dijanjikan guna proses lebih lanjut dari peristiwa tukar menukar, hal ini menjadi kendala bagi pelaksanaan perjanjian tukar menukar yang telah disepakati kedua belah pihak;

Dari fakta tersebut dapat dinyatakan disini bahwa pihak Tergugat Rekonvensi telah terbukti melakukan wanprestasi;

Bahwa pertimbangan Judex Facti tersebut di atas jelas berdasarkan fakta yang keliru serta pemutarbalikan fakta yang sebenarnya, karena Turut Tergugat selaku notaris/PPAT di dalam surat jawabannya sebagaimana tercatat pada putusan Pengadilan Negeri Cianjur Nomor: 03/Pdt.G/2009/PN.Cj, point e hal 40 yaitu: Bahwa Turut Tergugat belum dapat mengesahkan Akta tukar menukar karena kewajiban pembayaran pajak belum dilaksanakan dan TATANG HARDIMAN pada tanggal 22 Oktober telah meninggal dunia sehingga Turut Tergugat tidak dapat mengesahkan lagi akta tukar menukar, sebelumnya Turut Tergugat telah menyatakan bahwa kewajiban membayar pajak sama dengan pajak jual beli yaitu sebesar Rp 119.630.300,- yang harus dibayar kedua belah pihak sebelum dibayar;

Berdasarkan fakta sebagaimana tertuang dalam jawaban Turut Tergugat selaku Notaris/PPAT terbukti bahwa Pemohon Kasasi/Tergugat Rekonvensi tidak melakukan wanprestasi terhadap Pasal 8 Akta. tukar menukar, karena tidak terlaksananya Pasal 8 akte tukar menukar disebabkan 2 hal yaitu:

1. Kedua belah pihak belum membayar pajak sesuai keterangan Notaris, serta tidak ada bukti pembayaran pajak: untuk setengah bagian oleh Peggugat Rekonvensi/Termohon Kasasi;
2. Meninggalnya alm. Tatang Pardaman pada tanggal 22 Oktober 2007 sehingga akta tukar menukar tidak dapat disahkan;

Selanjutnya Judex Facti telah salah menerapkan hukum perdata materiel tentang wanprestasi, karena didalam Pasal 8 akta tukar menukar tidak dicantumkan berapa biaya yang menjadi beban Pemohon Kasasi/Tergugat Rekonvensi yang harus dibayar berkaitan dengan pembuatan akta, uang seksi dan biaya peralihan hak, dengan demikian adalah salah dan terlalu dini jika Judex Facti memutuskan Tergugat Rekonvensi melakukan wanprestasi tanpa adanya fakta, tentang berapa jumlah uang yang harus



dibayar oleh Tergugat Rekonvensi berkaitan dengan biaya-biaya sesuai Pasal 8 perjanjian tersebut;

Jika Judex Facti mengacu pada Pasal 8 Perjanjian Tukar menukar untuk menentukan adanya wanprestasi yang dilakukan Tergugat Rekonvensi, mengapa Judex Facti tidak: mempertimbangkan klausul yang lain dalam perjanjian tukar menukar yaitu mengenai adanya uang tambahan sebagaimana tertuang dalam hal 1, hal itu menunjukkan Judex Facti tidak berlaku adil dalam memutus perkara ini atau tidak adanya penomoran dalam akte: tukar menukar menjadi tidak terlibat dan tidak dipertimbangkan oleh Judex Facti;

8. Bahwa Judex Facti telah salah menarapkan hukum berkaitan dengan pengabulan sita jaminan atas sebidang tanah milik Pemohon Kasasi, karena:

- Menurut Pasal 221 ayat 1 HIR, penerapan sita jaminan hanya terbatas pada sengketa perkara utang piutang yang ditimbulkan oleh wanprestasi, dalam perkara ini tidak ada kewajiban pembayaran yang harus dilakukan Pemohon Kasasi sehingga dilakukan sita jaminan, karena itu penerapan sita jaminan dalam perkara ini adalah salah dalam penerapan hukum;
- Bahwa penerapan sita jaminan dalam perkara ini dilakukan secara diam-diam tanpa adanya pemberitahuan kepada Pemohon Kasasi dan tidak ada berita acara pelaksanaannya;

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

Bahwa alasan-alasan ini tidak dapat dibenarkan, oleh karena putusan judex facti sudah tepat dan tidak salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku, karena telah mempertimbangkan hal-hal yang relevan secara yuridis dengan benar yaitu Penggugat/Tergugat Rekonvensi telah melakukan wanprestasi yang telah merugikan para Tergugat/Penggugat Rekonvensi; Penggugat tidak memiliki itikad baik dalam pelaksanaan perjanjian, lagi pula alasan tersebut mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan dalam tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan tidak dilaksanakan atau ada 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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

putusan yang bersangkutan atau apabila Pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang Mahkamah Agung (Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 jo. Undang-Undang No. 5 Tahun 2004 jo. Undang-Undang No. 3 Tahun 2009);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, ternyata bahwa putusan *judex facti*/Pengadilan Tinggi dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi: **ARIFIN** tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena Pemohon Kasasi/Penggugat berada di pihak yang kalah, maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

Hal. 26 dari 27 hal.Put.No. 2900 K/Pdt/2010



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang No. 48 Tahun 2009, Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang No. 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: **ARIFIN** tersebut;
Menghukum Pemohon Kasasi/Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sebesar Rp 500.000,- (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Selasa, tanggal 21 Juni 2011** oleh **Dr. Artidjo Alkostar, SH., LLM.** Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **H.M. Imron Anwari, SH.,SpN., MH.** dan **Dr. H. Mohammad Saleh, SH., MH.** Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum **pada hari itu juga** oleh Ketua Majelis, dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh **Bongbongan Silaban, SH., LLM.** Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota :

ttd/H.M. Imron Anwari, SH.,SpN.,MH.
ttd/Dr. H. Mohammad Saleh, SH.,MH.

K e t u a :

ttd/Dr. Artidjo Alkostar, SH.,LLM.

Biaya-biaya :

1. M e t e r a i Rp 6.000,-
2. R e d a k s i Rp 5.000,-
3. Administrasi kasasi Rp 489.000,-
J u m l a h Rp 500.000,-
= =====

Panitera Pengganti :

ttd/Bongbongan Silaban, SH.,LLM.

Untuk Salinan:

Mahkamah Agung RI
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata,

PRI PAMBUDI TEGUH, SH.,MH.

Nip. 19610313 198803 1 003

Hal. 27 dari 27 hal.Put.No. 2900 K/Pdt/2010