



P U T U S A N

No. 1282 K/Pdt/2005

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

H. MAS'UD, bertempat tinggal di Kampung Tenjonagara Lebak, Desa Mekarjaya, Kecamatan Pacet, Kabupaten Bandung, Pemohon Kasasi dahulu Tergugat I/Pembanding;

m e l a w a n :

DARSO, SE., bertempat tinggal di Maruyung RT 01 RW 01, Desa Maruyung, Kecamatan Pacet, Kabupaten Bandung, Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;

d a n :

1. **UDIN SYAMSUDIN**, bertempat tinggal di Jalan Raya Maruyung, Kecamatan Pacet, Kabupaten Bandung;
2. **PEMERINTAH RI Cq. MENTERI DALAM NEGERI RI cq. GUBERNUR KEPALA DAERAH TK. I JAWA BARAT cq. BUPATI KEPALA DAERAH TK. II BANDUNG cq. CAMAT KECAMATAN PACET**, di Pacet, Kabupaten Bandung;
3. **PEMERINTAH RI cq. MENTERI DALAM NEGERI RI cq. GUBERNUR KEPALA DAERAH TK. I JAWA BARAT cq. BUPATI KEPALA DAERAH TK. II BANDUNG cq. CAMAT KECAMATAN PACET cq. KEPALA DESA MARUYUNG** di Jalan Raya Pacet No. 266, Kabupaten Bandung, Para Turut Termohon Kasasi dahulu Tergugat II, Turut Tergugat I,II/para Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

bahwa Penggugat, memiliki warisan sebidang tanah sawah, terletak di Desa Maruyung Kecamatan Pacet, Kabupaten Bandung, luas \pm 3360 m², Persil 7a Kohir No. 2695, dengan batas-batas sebagai berikut:

Hal. 1 dari 15 hal.Put.No.1282 K/Pdt/2005



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

utara : sawah Amuy/Rochman
timur : saluran irigasi
selatan : sawah H. Dayat
barat : sawah H. Sobari

bahwa pada tanggal 19 September 1993, sawah milik Penggugat tersebut dijual sebagian kepada Tergugat I seluas 200 tumbak dan atau luas 2800 m², karena menurut umumnya bahwa 1 tumbak sama dengan 14 meter persegi;

bahwa pada tahun 1994, tanah sawah milik Penggugat telah dibuatkan Akta Jual Beli Nomor: 54/Pacet/JP/1994 tanggal 11 April 1994 dengan batas-batas sebagai:

utara : sawah Penggugat tertulis sawah Amuy
timur : saluran irigasi
selatan : sawah H. Dayat
barat : sawah H. Sobari

bahwa mengenai batas-batas yang tertulis di dalam Akta Jual Beli No. 54/Pacet/JP/1994, sebelah utara berbatasan dengan sawah Amuy, yang mana seharusnya berbatasan dengan sawah Penggugat (H. Darso);

bahwa pada waktu dibuatkan Akta Jual Beli tersebut, Penggugat menandatangani Akta tersebut sewaktu Penggugat berada di Jakarta, sehingga Penggugat dalam hal penandatanganan Akta Jual Beli tersebut tidak dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagaimana mestinya serta jumlah luas yang tertulis di dalam Akta tertulis luas LK 2080 M², padahal Penggugat menjual kepada Tergugat I, yaitu seluas ± 200 tumbak/2800 m², hal mana jumlah antara yang dijual Penggugat pada tanggal 19 September 1993 dengan yang tercantum dalam Akta tidak sesuai terdapat selisih yang sangat mencolok dari kenyataan sehingga Akta tersebut terdapat cacat hukum;

bahwa Penggugat menjual tanah sawah/objek sengketa tersebut masih ada sisa dari yang telah dijual Penggugat kepada Tergugat I, tapi kenyataannya sekarang tanah sawah/objek sengketa tersebut telah dikuasai seluruhnya secara tidak sah dan melawan hukum yaitu seluas ± 3360 m² oleh Tergugat I tanpa sepengetahuan Penggugat, yang mengakibatkan kerugian Penggugat;

bahwa pada waktu Penggugat masih berdinis, tanah sawah/objek sengketa tersebut telah Penggugat percayakan kepada Tergugat II, baik sebelum ataupun sesudah Penggugat jual kepada Tergugat I sebagian tanah sawah/objek sengketa tersebut, tapi ternyata Tergugat II telah melakukan penjualan di bawah tangan kepada Tergugat I;

Hal. 2 dari 15 hal.Put.No.1282 K/Pdt/2005



bahwa Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan jalan menjual sisa penjualan tanah yang dijual Penggugat kepada Tergugat I, dan ternyata setelah Penggugat mengirim surat kepada Turut Tergugat II (Kepala Desa Maruyung) dengan surat tertanggal 2 Oktober 1997, Penggugat menerima balasan surat dari Tergugat II yang isinya menyatakan kepada surat Kepala Dusun Desa Maruyung yang bernama: Enju Enjang tertanggal 30 September 1997, yang isinya pada pokoknya menerangkan bahwa Tergugat II meminta kepada Kepala Dusun Maruyung agar sawah dapat beli dari Penggugat itu dimutasikan kepada Tergugat II, lalu oleh Kepala Dusun tersebut diusulkan ke Desa melalui Sekretaris Desa. Sehingga pada tanggal 28 – 05 – 1990 tanah seluas \pm 3360 m² dikurangi 0,128 ha (1280 m²) telah dimutasikan kepada Tergugat II dengan Nomor Kohir 2777, persil 7a, Blok Maruyung Wetan padahal Penggugat tidak pernah menjual tanah tersebut kepada Tergugat II;

bahwa ternyata pembelian tanah sawah/objek sengketa tersebut tidak ada data-data bukti otentik, sehingga pemutasian tersebut dimohonkan oleh Kepala Dusun Maruyung kepada Turut Tergugat II supaya dibatalkan (dikembalikan) kepada pemilik asal yaitu Penggugat;

bahwa Penggugat II telah menerima surat dari Turut Tergugat II pada tanggal 4 Oktober 1997 yang pada pokoknya menyatakan bahwa perlu mengadakan pembetulan kembali (pembatalan) pemutasian tanah sawah/objek sengketa milik Penggugat;

bahwa telah diadakan musyawarah antara Tergugat I dan Tergugat II dengan Penggugat dan diputuskan bahwa untuk dilakukan pengukuran atas tanah sawah/objek sengketa, dari hasil pengukuran ternyata luas tanah sawah/objek sengketa yang telah dijual kepada Tergugat I secara sah yaitu sebagaimana luas yang tertulis di dalam Akta Jual Beli Nomor: 54/Pacet/JP/1994 tertanggal 11 April 1994, akan tetapi Tergugat I menolak untuk menyerahkan sisa tanah sawah/objek sengketa yang telah dijual Penggugat kepada Tergugat I dari hasil musyawarah dengan keputusan pengukuran dengan alasan bahwa Tergugat I pada waktu dilakukan dengan cara blok (keseluruhan);

bahwa Penggugat menjual tanah sawah/objek sengketa tersebut kepada Tergugat I baik seluas yang tertulis di dalam kwitansi tertanggal 19 September 1993 yaitu \pm 200 tumbak dan atau \pm 2800 m² maupun yang tertulis di dalam Akta Jual Beli Nomor: 54/Pacet/JP/1994 tertanggal 11 April 1994, yaitu seluas \pm 2080 m² masih tetap ada sisa tanah sawah tersebut yang harus diserahkan kepada Penggugat;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bahwa Penggugat secara baik-baik telah memberikan toleransi, bahwa luas tanah diberikan sesuai dengan yang tercantum/tertulis di dalam kwitansi tertanggal 19 September 1993 yaitu seluas 200 tumbak atau seluas $\pm 2800 \text{ m}^2$ tapi Tergugat I tetap menolaknya, oleh karena Tergugat I tidak mau menyerahkan secara sukarela sehingga masalah ini diajukan ke Pengadilan Negeri Bale Bandung;

bahwa Penggugat telah memberikan toleransi alternatif secara baik-baik di antara jumlah luas masing-masing yang tertulis di dalam Akta Jual Beli tersebut maupun yang tertulis di dalam kwitansi, sehingga wajar apabila Penggugat memaksa agar jual beli antara Penggugat dengan Tergugat dinyatakan batal demi hukum;

bahwa oleh karena Tergugat I tetap menolak, maka wajar apabila Penggugat memaksa agar jual beli yang telah dilakukan antara Penggugat dengan Tergugat I batal demi hukum, serta Penggugat bersedia mengembalikan uang yang telah diterima Penggugat dari Tergugat I;

bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat, maka Penggugat berhak menuntut ganti rugi secara moril dan materil dengan perincian sebagai berikut:

Kerugian materil:

- hasil sawah seluas $\pm 1280 \text{ m}^2$ bila ditanami padi dalam 1 tahun 2 x panen adalah 1 ton padi.
- harga 1 ton padi adalah Rp 1.000.000,- (satu juta rupiah).
- dihitung sejak tahun 1994 hingga putusan ini dilaksanakan dan atau tanah/objek sengketa diserahkan kepada Penggugat;

Kerugian moril:

- karena Penggugat tidak menikmati hak Penggugat, sehingga apabila di hitung dengan uang kerugian moril Penggugat adalah sebesar Rp 100.000.000,- (seratus juta rupiah) kerugian baik materil maupun moril harus dibayar secara tanggung renteng seketika dan sekaligus oleh Tergugat I dan Tergugat II;

bahwa dengan adanya permasalahan objek sengketa yang menyangkut para Turut Tergugat, sehingga Turut Tergugat mohon dihukum untuk tunduk dan taat kepada isi putusan;

bahwa agar gugatan Penggugat tidak sia-sia (illusoir), maka Penggugat memohon kepada Pengadilan Negeri Bale Bandung melalui Majelis Hakim untuk diletakkan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) terhadap sebidang tanah sawah seluas 3360 m^2 Persil Nomor 7a Kohir No. 2695 terletak di Desa Maruyung Kecamatan Pacet, Kabupaten Bandung;

Hal. 4 dari 15 hal.Put.No.1282 K/Pdt/2005



bahwa Penggugat khawatir apabila Tergugat I dan Tergugat II tidak melaksanakan isi putusan, agar dihukum untuk membayar keterlambatan sebesar Rp 100.000,- (seratus ribu rupiah) per hari sampai dengan melaksanakan Keputusan ini;

bahwa mohon agar Keputusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada Banding, Kasasi, atau upaya hukum lain (uitvoerbaar bij voorraad);

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Bale Bandung agar terlebih dahulu meletakkan sita jaminan atas tanah sawah/objek sengketa dan selanjutnya menuntut kepada Pengadilan Negeri tersebut supaya memberikan putusan yang dapat dijalankan lebih dahulu sebagai berikut :

Primair:

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
- Menyatakan sah dan berharga sita jaminan.
- Menyatakan tanah sawah luas 1280 m² persil 7a Kohir Nomor: 2777, sisa dari luas 3360 m² yang batas-batasnya:
 - utara : sawah Amuy / Rochman;
 - timur : sawah Irigasi;
 - selatan : sawah H. Dayat;
 - barat : sawah H. Sobari;adalah milik Tergugat (diperbaiki jadi milik Penggugat) .
- Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum.
- Menyatakan bahwa jual beli yang telah dilakukan antara Penggugat dengan Tergugat I batal demi hukum,
- Menyatakan bahwa Akta Jual Beli No. 54/Pacet/JB/1994 tanggal 11 April 1994, cacat hukum dan atau tidak mempunyai kekuatan hukum.
- Menghukum Tergugat I dan Tergugat II dan orang lain yang mendapat hak daripadanya untuk segera mengosongkan tanah sawah/objek sengketa serta menyerahkan kepada Penggugat bebas dari beban apapun juga.
- Menyatakan batal demi hukum pemutasian tanah sawah/objek sengketa kepada Tergugat II dalam letter C Desa Maruyung Persil 7a Kohir 2777.
- Menyatakan batal demi hukum jual beli tanah sawah/objek sengketa antara Tergugat I dengan Tergugat II.
- Menghukum pula Tergugat I dan II untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat kerugian materil sebesar Rp 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap

Hal. 5 dari 15 hal.Put.No.1282 K/Pdt/2005



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tahunnya dihitung sejak tahun 1993 hingga Keputusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap/pasti.

- Menghukum pula Tergugat I dan II untuk membayar kerugian moril kepada Penggugat sebesar Rp 100.000.000,- (seratus juta rupiah) seketika dan sekaligus secara tanggung renteng.
- Menghukum Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk tunduk dan taat pada isi keputusan ini.
- Menyatakan bahwa putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada Verzet, Banding, Kasasi atau upaya hukum lainnya.
- Menghukum Tergugat I dan II membayar denda keterlambatan pelaksanaan putusan ini, sebesar Rp 100.000,- (seratus ribu rupiah) per hari secara tanggung renteng.
- Menghukum Tergugat I dan II untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

Subsidiar:

Apabila Pengadilan berpendapat lain mohon keadilan yang seadil-adilnya.

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

Eksepsi Tergugat I dan II:

I. Gugatan Penggugat Nebis in Idem.

Bahwa suatu perkara yang sudah diputus oleh Majelis Hakim dan telah mempunyai kekuatan hukum tetap, tidak bisa untuk diperiksa dan diputus kedua kalinya. Oleh karenanya gugatan Penggugat telah memenuhi unsur-unsur seperti yang disebutkan dalam Pasal 1917 KUHPPerdata sebagai berikut:

a. Objek tuntutan sama.

Bahwa gugatan pertama yang tercatat dalam register Putusan No. 53/Pdt/G/2000/PN.BB tanggal 02 Oktober 2000, yaitu mengenai tanah sawah yang dikenal terletak di Kampung Maruyung, Desa Maruyung Kecamatan Pacet, Kabupaten Bandung tercatat pada Persil 7a c Kohir No. 2695 luas $\pm 3360 \text{ m}^2$ dengan batas-batas:

utara : sawah Amuy/Rochman

timur : sawah Irigasi

selatan : sawah H. Dayat

barat : sawah H. Sobari

b. Alasan gugatan sama

Hal. 6 dari 15 hal.Put.No.1282 K/Pdt/2005

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Bahwa alasan Penggugat mengajukan gugatan, baik yang pertama maupun gugatan kedua yang tercatat dalam register perkara No. 28/Pdt.G/2002/PN.BB, yang menyatakan bahwa para Tergugat I dan II dituntut telah melakukan "Perbuatan Melawan Hukum".

c. Subjek gugatan sama.

Bahwa subjek gugatan yang dimaksud adalah para pihak dalam perkara tersebut yakni Penggugatnya adalah Tn. H. Darso, SE dan para Tergugatnya adalah H. Mas'ud selaku Tergugat I serta Udin Syamsudin selaku Tergugat II.

Sehingga setelah ketiga unsur tersebut terpenuhi, maka dengan segala kerendahan hati serta demi keadilan yang hakiki mohon kiranya Yang Mulia Ketua/Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berkenan untuk menolak seluruh dalil gugatan yang diajukan Penggugat.

II. Gugatan Penggugat kabur (tidak jelas)

Bahwa Penggugat menuntut sawah yang bukan menjadi objek sengketa sebagaimana tersebut dalam posita hal. 1 alinea 1 dan hal. 5 alinea 2 serta petitum pada hal. 5 alinea/point 3, yaitu tanah Persil 7a C Kohir No. 2777 atas nama Udin Syamsudin selaku Tergugat II, yang merupakan hasil pembelian Tergugat II (kwitansi atas nama istrinya–Ny.Mamah) dari Penggugat dan dari Bapak H. Mulyadi yang keduanya berjumlah 1280 m² pada tahun 1987. Sedangkan yang menjadi objek sengketa antara Penggugat dan para Tergugat adalah tanah sawah Persil 7a dengan C Kohir No. 2695 milik Penggugat yang telah dijual sendiri seluruhnya (satu blok) kepada Tergugat I.

Eksepsi Turut Tergugat I:

- Bahwa berdasarkan gugatan Penggugat yang ditujukan kepada Turut Tergugat menyebutkan Pemerintah Republik Indonesia cq. Menteri dalam Negeri cq. Gubernur Kepala Daerah Tk I. Jawa Barat cq. Bupati Kepala Daerah Tk. II Bandung, tidak mengenal istilah Kepala Daerah. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 22 Tahun 1999 tentang Pemerintah Daerah, dan berdasarkan Struktur Organisasi Pemerintah Kabupaten dengan keluarnya Perda No.7 tahun 2001 diubah menjadi Bupati Bandung dan semuanya menjadi perangkat daerah, oleh karenanya gugatan Penggugat harus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.
- Bahwa setelah kami pelajari dalam perkara perdata No. 28/Pdt.G/2002/PN.BB tentang gugatan Penggugat kepada Turut Tergugat I, materinya sama dipermasalahkan sisa tanah yang telah dijual Penggugat kepada Tergugat I.

Hal. 7 dari 15 hal.Put.No.1282 K/Pdt/2005



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Alasannya pada waktu Penggugat menguasai kepada Kuasa Hukumnya yang bernama Muchtar Sulaema, SH. Pengacara/Penasihat Hukum yang beralamat di Jalan Kolonel Masturi Cimahi, dan telah jatuh Putusan Nomor 53/Pdt.G/2000/PN.BB dan putusan diucapkan tanggal 2 Oktober 2000, dan pada waktu itu Turut Tergugat I tidak dilibatkan dalam Perkara.

Eksepsi Turut Tergugat II:

1. Bahwa betul saya selaku Kepala Desa Maruyung Kec. Pacet Kab. Bandung telah meluluskan permohonan Bpk. Udin Syamsudin (Tergugat II) untuk memutasikan tanah miliknya ke atas namanya (Tergugat II), yang mana permohonan tersebut diterima dari Sekretaris Desa Sdr. Kepala Dusun Maruyung;
2. Bahwa segala persyaratan untuk pemutasian sebidang tanah/sawah dari atas nama seorang ke atas nama sesuai permintaan, adalah sudah terpenuhi hanya saja pada waktu itu Sdr. Sekretaris Desa sudah percaya penuh kepada Kepala Dusun Maruyung dan tidak melakukan/menanyakan lebih lanjut baik kepada Kepala Dusun maupun kepada Sdr. Tergugat II mengenai pemutasian dimaksud. Di mana kami mengira pemutasian dimaksud adalah tanah sawah Penggugat yang sudah dibeli Sdr. Udin Syamsudin, akan tetapi ternyata tanah yang dibeli Sdr. Udin Syamsudin tersebut bukanlah tanah sawah tetapi tanah darat yang sekarang ditempati sebagai rumah tinggal keluarga Tergugat II, dengan demikian permohonan yang dimintakan Kepala Dusun tersebut telah salah objek akan tetapi asal pemilik adalah sama yaitu Penggugat;
3. Bahwa mutasi yang dimaksud Tergugat II adalah tanah darat yang merupakan hasil pembelian dari Penggugat dan H. Mulyadi yang jumlahnya 80 tumbak atau 1280 m² yang tercatat pada Persil 7b C.Kohir No.2695 (bukan Persil 7a) menjadi Persil 7b Kohir No.2777 atas nama Tergugat II;
4. Bahwa kami sadar atas kekeliruan perangkat Desa yang sepenuhnya berada di bawah tanggungjawab kami selaku Kepala Desa, oleh karena kami memerintahkan Kepala Dusun Maruyung melalui Sekretaris Desa untuk memperbaiki dan menyelesaikan kesalahan dalam pemutasian tersebut, akan tetapi kemudian Penggugat mengirim surat kepada kami yang pada pokoknya meminta penjelasan tentang pemutasian dimaksud, yang akhirnya melalui Surat tertanggal 4 Oktober 1997 memberikan penjelasan bahwa pemutasian tersebut ada kekeliruan mengenai objek dan akan diperbaiki serta diselesaikan segera atas kekeliruan tersebut setelah kami (Turut Tergugat II) mengkoordinasikannya dengan Tergugat II.

Hal. 8 dari 15 hal.Put.No.1282 K/Pdt/2005



Akan tetapi Penggugat tidak mau menunggu proses perbaikan yang sedang diselesaikan oleh kami dan pihak-pihak terkait lainnya, yang akhirnya masalah ini sampai ke Pengadilan Negeri Bale Bandung. Dengan demikian tidak benar dalil gugatan Penggugat pada hal. 3 point 3 dan 1 yang menyatakan pembatalan pemutasian tetapi pembetulan/perbaikan pemutasian;

5. Bahwa benar di masyarakat kami (Desa Maruyung) tata cara jual beli khususnya mengenai tanah baik darat maupun sawah dilakukan secara tradisional yaitu dengan cara diblok (seluruhnya) dan walaupun diukur hitungan per tumbaknya adalah 16 m², hal ini berlaku dan hidup di masyarakat kami dari sejak dahulu jauh sebelum kami (Turut Tergugat II) terpilih sebagai Kepala Desa di Desa Maruyung Kec. Pacet Kab. Bandung;
6. Bahwa betul Tergugat I telah membeli tanah sawah dari H. Darso, SE (Penggugat) dengan cara diblok (seluruhnya) seperti kebiasaan yang sudah lama hidup dan berlaku di masyarakat kami (Desa Maruyung), yang mana baik pembeli maupun penjual hanya menunjukkan batas-batas dari tanah/sawah yang hendak dijual tersebut tanpa dilakukan pengukuran terlebih dahulu dan walaupun diukur masyarakat kami berpatokan pada ukuran 1 tb. = 16 m². Tanah dimaksud adalah terletak di Kamp. Maruyung Desa Maruyung Kec. Pacet tercatat pada Persil 7a Kohir No.2695 luas ± 3360 m² dengan batas-batas:
utara : sawah Amuy/Rochman
timur : saluran irigasi
selatan : sawah H. Dayat
barat : sawah H. Sobari

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Bale Bandung telah mengambil putusan, yaitu putusan No. 28/PDT.G/2002/PN.BB tanggal 05 September 2002 yang amarnya sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI:

- Menolak Eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat I;

II. DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan sah secara hukum jual beli tanah sawah milik Penggugat seluas 2800 m² yang terletak di Desa Maruyung, Kecamatan Pacet, Kabupaten Bandung, Persil 7a Kohir No.2695 kepada Tergugat I Tn. H. MAS'UD yang dilaksanakan pada tanggal 19 September 1993;

Hal. 9 dari 15 hal.Put.No.1282 K/Pdt/2005



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan mutasi tanah milik Penggugat oleh Tergugat II UDIN SYAMSUDIN atas tanah seluas 1280 m² ke dalam Persil 7a Kohir 2777, Desa Maruyung, Kecamatan Pacet, Kabupaten Bandung, adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum;
4. Menyatakan tanah sawah seluas 1280 m² Persil 7a Kohir 2777 Desa Maruyung, Kecamatan Pacet, Kabupaten Bandung, yang batas-batasnya:
Sebelah Utara : Sawah H. Mas'ud,
Sebelah Timur : Saluran Irigasi,
Sebelah Selatan : Sawah H. Dayat,
Sebelah Barat : Sawah H. Sobari,
adalah milik Penggugat;
5. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum;
6. Menghukum agar Tergugat I Tn. H. MAS'UD atau siapa saja yang menguasai sawah tersebut point 4 untuk mengosongkan dan menyerahkannya kepada Penggugat secara bebas dan tanpa beban apapun;
7. Menghukum Tergugat I untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat sebesar Rp 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap tahun, sejak tanah tersebut dikuasai (tahun 1993) sampai dengan dilaksanakannya putusan ini;
8. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar ganti rugi sebagai ganti rugi Immateriel kepada Penggugat sebesar Rp 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) seketika dan sekaligus secara tanggung renteng;
9. Menyatakan Akta Jual Beli No.54/ Pacet/JB/1994 tertanggal 11 April 1994 adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum;
10. Menyatakan Sita Jaminan yang telah diletakkan terhadap tanah sengketa sesuai dengan Berita Acara Sita Jamina No.28/Pdt/G/2002/PN.BB tertanggal 16 Mei 2002 adalah sah dan berharga;
11. Menghukum Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk tunduk dan taat pada putusan ini;
12. Menghukum Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sampai saat ini ditaksir sebesar Rp 959.000,- (sembilan ratus lima puluh sembilan ribu rupiah);

Hal. 10 dari 15 hal.Put.No.1282 K/Pdt/2005



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13. Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat I/Pembanding putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Jawa Barat di Bandung dengan putusan Nomor: 126/Pdt/2003/PT.Bdg., tanggal 20 Januari 2004;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat I/Pembanding pada tanggal 24 Februari 2004 kemudian terhadapnya oleh Tergugat I/Pembanding diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 03 Maret 2004 sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi No. 28/Pdt.G/2002/PN.BB yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Bale Bandung, permohonan tersebut diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 17 Maret 2004;

bahwa setelah itu oleh Penggugat/Terbanding dan Tergugat II/Turut Terbanding, yang masing-masing pada tanggal 23 Maret 2004 dan tanggal 19 April 2004 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Tergugat I/Pembanding, diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bale Bandung, masing-masing pada tanggal 25 Maret 2004 dan tanggal 22 April 2004;

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 yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Tergugat dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah:

Bahwa pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung tersebut adalah bersandar pada putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung yang nyata-nyata telah tidak melaksanakan hukum yang seharusnya atau telah salah menerapkan hukum atau tidak melaksanakan peradilan yang harus diturut menurut undang-undang.

Adapun mengenai keberatan-keberatan yang hendak diajukan oleh Pemohon Kasasi adalah sebagai berikut :

Dalam Eksepsi:

Bahwa terhadap perkara No. 28/Pdt.G/2002/PN.BB sebelumnya telah diajukan ke Pengadilan Negeri Bale Bandung oleh Penggugat/Terbanding/Termohon Kasasi dengan perkara No. 53/Pdt.G/2000/PN.BB dan telah mendapat Putusan niet ontvankelijk verklaard (NO). Diajukan kembali tanpa melakukan perbaikan

Hal. 11 dari 15 hal.Put.No.1282 K/Pdt/2005



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

seperti yang dituntut oleh PMA.No.530.K/Sip/1974 tanggal 18 Maret 1986 yang dalam penjelasannya adalah yang dimaksud para pihak yaitu meliputi Penggugat dan para Tergugat tidak menjelaskan mengenai Turut Tergugat oleh karenanya Perkara No. 28/Pdt.G/2002/PN.BB jo. No.126/Pdt/2003/PT.Bdg adalah nebis in idem.

Bahwa yang menjadi pertimbangan hukum judex facti yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri, jelas-jelas salah dan keliru, seperti pada halaman 24,26 yaitu ada 2 (dua) sasaran objek gugatan, di mana antara tanah persil 7 a c Kohir 23695 milik Tergugat I/Pembanding/Pemohon Kasasi dan tanah persil 7 a c Kohir 2777 milik Tergugat II/Turut Terbanding/Turut Termohon Kasasi (vide bukti T 1-II, TII-III, P-X);

Dalam Pokok Perkara:

1. Bahwa pertimbangan majelis hakim Pengadilan Tinggi Bandung yang menguatkan pertimbangan majelis hakim Pengadilan Negeri Bale Bandung pada halaman 29 adalah sangat keliru dan bertentangan dengan tujuan hukum yang baik dan adil serta bertentangan dengan rasa keadilan masyarakat, yang mana kalau melihat pendapat "Eugen Ehrlich" dalam bukunya Sociological Juris Prudence bahwa Living Law meliputi hukum positif tertulis yaitu undang-undang dan hukum tidak tertulis yaitu hukum adat dan hukum kebiasaan (Filsafat Hukum-Otje Salman, SH halaman 54). Seperti halnya pula di masyarakat Desa Maruyung Kec. Pacet Kab. Bandung dalam jual beli/transaksi tanah dilakukan dengan cara kebiasaan yang hidup dan berlaku sampai saat sekarang yang mana ukuran 1 tumbak adalah sama dengan 16 m² sehingga Penggugat/Terbanding/Termohon Kasasi telah secara sah secara hukum menjual tanahnya seluas 200 tumbak (3.200 m²) kepada Tergugat I/Pembanding/Pemohon Kasasi yang dilaksanakan pada tanggal 19 September 1993 (bukti TI-IV,VI);
2. Bahwa pertimbangan majelis hakim Pengadilan Negeri Bale Bandung pada halaman 37 point 4 yang telah dikuatkan oleh majelis hakim Pengadilan Tinggi Bandung dalam putusannya adalah keliru dan bertentangan dengan peraturan perundang-undangan. Karena yang sebenarnya terjadi baik secara yuridis maupun secara factual tanah dengan persil 7 a c Kohir 2777 luas 1.280 m² dengan batas-batas tersebut seperti dalam putusan adalah tidak ada/bukan yang dimaksud dengan isi putusan karena tanah dengan c Kohir 2777 adalah tanah milik Tergugat II/Turut Terbanding/Turut Termohon Kasasi dengan batas-batas:

Hal. 12 dari 15 hal.Put.No.1282 K/Pdt/2005



- utara : tanah H. Buloh
- selatan : tanah Mamat
- timur : tanah H. Buloh dan Oom
- barat : Jalan Maruyung Pacet

Sehingga dengan demikian sangat jelas bahwa point isi putusan dimaksud pada halaman 37 point 4 telah salah objek.

3. Bahwa pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung yang bersandar dan berpedoman pada pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bale Bandung halaman 35, yang mana ganti rugi yang dimaksud adalah sangat tidak beralasan karena perhitungan ganti rugi tersebut seharusnya didasarkan secara matematis yaitu perhitungan secara real seperti sebagai berikut:

Luas tanah = 200 tumbak 1 tumbak = menghasilkan 3 kg gabah basah, berarti $200 \text{ tumbak} \times 3 \text{ kg} = 600 \text{ kg}$ gabah basah 1 kali panen.

Dalam 1 tahun menghasilkan 2 kali panen berarti gabah basah yang dihasilkan adalah $2 \times 600 \text{ kg} = 1200 \text{ kg}$ gabah basah. Sedangkan harga gabah pada waktu itu $1 \text{ kg} = \text{Rp } 750,-$ artinya $1.200 \text{ kg} \times 750,- = \text{Rp } 900.000,-$. Sementara luas tanah hasil pemeriksaan setempat seluruhnya berjumlah 3.340 m^2 (208,75 tumbak). Jadi tanah yang seharusnya dianggap sisa oleh Penggugat/Terbanding/Termohon Kasasi adalah: 208,75 tumbak dikurangi 200 tumbak sama dengan 8,75 tumbak (140 m^2). Dengan demikian hasil panen dalam setahun (2 kali panen) perhitungannya sebagai berikut:

luas tanah = 8,75 tumbak 1 tumbak = menghasilkan 3 kg gabah basah.

Jadi $8,75 \text{ tumbak} \times 3 \text{ kg} = 26,25 \text{ kg}$ gabah basah per 1 kali panen dalam 1 tahun menghasilkan 2 kali panen berarti gabah basah yang dihasilkan adalah $2 \times 26,25 \text{ kg} = 52,5 \text{ kg}$ gabah basah. Sedangkan harga gabah pada waktu itu $1 \text{ kg} = \text{Rp } 750,-$ artinya $52,5 \text{ kg} \times 750,- = \text{Rp } 19.687,5,-$. Dengan demikian luas tanah 8,75 tumbak menghasilkan gabah basah dalam setahun adalah 1.200 kg kalau dirupiahkan menjadi Rp 19.687,5 (sembilan belas ribu enam ratus delapan puluh tujuh koma lima rupiah).

Oleh karenanya tuntutan ganti rugi yang dikabulkan Majelis Hakim Dalam II Tingkat Peradilan sangat keliru dan harus dikesampingkan.

4. Bahwa pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung yang menguatkan pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bale Bandung halaman 35 adalah sangat keliru dan bertentangan baik dengan undang-undang maupun dengan perasaan keadilan masyarakat, sudah



jasas jelas Penggugat/Terbanding/Termohon Kasasi telah menciptakan suasana ketidaknyamanan, ketidak hormatan kedudukan Tergugat /Pembanding/Pemohon Kasasi baik di dalam keluarga maupun masyarakat setempat yang mana Tergugat /Pembanding/Pemohon Kasasi adalah sosok seorang tokoh masyarakat yang patut dihormati. Oleh karena tuntutan ganti rugi inipun yang dikabulkan Majelis Hakim di kedua tingkat peradilan telah salah dan keliru sehingga patut dikesampingkan.

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

Bahwa alasan-alasan yang merupakan keberatan dari Pemohon Kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan karena *judex facti*/Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi sudah tepat yaitu tidak salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku;

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: H. Mas'ud tersebut harus ditolak;

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

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang No. 4 Tahun 2004 dan Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 2004 dan peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

M E N G A D I L I :

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: **H. MAS'UD** tersebut;
Menghukum Pemohon Kasasi/Tergugat I untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp 500.000,- (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Jumat tanggal 13 Juni 2008 oleh H.M. Zaharuddin Utama, SH. Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Susanti Adi Nugroho, SH.,MH. dan Prof. Dr. Mieke Komar, SH.,MCL. Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut, dibantu oleh Baharuddin Siagian, SH. Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota

K e t u a

Ttd./

Dr. Susanti Adi Nugroho, SH.,MH.

Ttd./

H.M. Zaharuddin Utama, SH.

Ttd./

Prof. Dr. Mieke Komar, SH.,MCL.

Biaya-biaya:

Panitera Pengganti

1. M e t e r a iRp 6.000.-

Ttd./

2. R e d a k s iRp 1.000.-

Baharuddin Siagian, SH.

3. Administrasi kasasi ...Rp 493.000.-

Jumlah Rp 500.000.-

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

SOEROSO ONO, SH.,MH.
NIP. 040 044 809

Hal. 15 dari 15 hal.Put.No.1282 K/Pdt/2005