



PUTUSAN

Nomor 2878 K/Pdt/2013

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

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

SIGIT SETIAWAN, bertempat tinggal di Jalan Wirasaba No. 57 RT. 03/RW. 04, Kelurahan Adiarsa Timur, Kecamatan Karawang Timur, Kabupaten Karawang,

Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding;

I a w a n:

1. TUAN MOHAMAD ARTASIM Bin BASARI;
2. NYONYA HJ. NYAI ROSIDAH AR;

Keduanya bertempat tinggal di Dusun Parakan Terus RT. 02/RW. 01 Desa Kutopohaci, Kecamatan Ciampel, Kabupaten Karawang, dalam hal ini memberi kuasa kepada MUH. HAMZAH, S.H., Advokat pada Kantor Advokat Muh. Hamzah, S.H., dan Rekan, beralamat di Jalan Arief Rachman Hakim Gang Ampera II No. 16, Karawang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 22 Mei 2013;

Para Termohon Kasasi dahulu Para Tergugat/Para Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

1. Bahwa semula Tergugat I dan Tergugat II telah datang ke rumah Penggugat bermaksud akan menjual tanah dan bangunan miliknya terurai dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 69/Desa

Hal. 1 dari 23 hal Put. Nomor 2878 K/PDT/2013



Kutapohaci tertanggal 17 Maret 1988, Gambar Situasi Nomor 347/1988, luas 359 m², atas nama: Moh. Artasim Bin Basari, berikut bangunan yang berdiri dan atau segala yang tertanam di atasnya yang karena sifat dan peruntukannya maupun oleh undang-undang disebut sebagai barang tidak bergerak, dengan batas-batas sesuai sertifikat, setempat dikenal sebagai Dusun Parakan Terus RT. 02/RW. 01, Desa Kutapohaci, Kecamatan Ciampel, Kabupaten Karawang, (bukti P-1), dengan harga sebesar Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah), yang untuk selanjutnya disebut sebagai objek sengketa;

2. Bahwa pada tanggal 2 Desember 2002 Tergugat I dengan sepengetahuan Tergugat II telah menerima panjar uang pembayaran harga tanah dan bangunan yang telah disepakati tersebut dari Penggugat sebesar Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) (bukti P-2) dan berjanji akan mengosongkan tanah dan bangunan tersebut selambat-lambatnya pada tanggal 2 Maret 2003 (bukti P-3) dan selanjutnya tanggal 4 Desember 2002 Tergugat I dengan sepengetahuan Tergugat II telah menerima kekurangan harga pembayarannya sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) (bukti P-4);
3. Bahwa pada tanggal 14 Desember 2002 Tergugat I dengan sepengetahuan Tergugat II telah menerima pinjaman uang berupa titipan sementara dari Penggugat sebesar Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah) (bukti P-5), yang menurut Tergugat I akan digunakan sebagai tambahan modal usaha keramik, dengan

Hal. 2 dari 23 hal Put. Nomor 2878 K/PDT/2013



keuntungan/jasa yang disepakati secara lisan sebesar 10 persen perbulan dengan janji akan dikembalikan pada tanggal 14 Januari 2003;

4. Bahwa setelah uang harga penjualan tersebut diserahkan selanjutnya telah dibuatkan Akta Jual Beli Nomor 494/2003, tanggal 8 Mei 2003 yang dibuat oleh dan dihadapan Tafieldi Nevawan, S.H., Notaris/PPAT di Karawang (bukti P-6), tetapi sekalipun tenggang waktu penyerahan tanah dan bangunan objek sengketa telah terlewati sesuai pernyataan, dan Penggugat telah berulang kali secara baik-baik dan kekeluargaan untuk penyerahan tanah dan bangunan objek sengketa serta menangih hutang Tergugat I dan Tergugat II kepada Penggugat tersebut, peneguran mana terakhir kali masih dilakukan Penggugat melalui kuasa hukumnya agar ia segera memenuhi seluruh kewajibannya untuk menyerahkan tanah dan bangunan serta membayar hutangnya kepada Penggugat, akan tetapi Tergugat I dan Tergugat II tetap tidak menanggapi dengan baik, sehingga akhirnya Penggugat dengan sangat terpaksa mendaftarkan gugatan ini di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Karawang;
5. Bahwa karena Penggugat dan Tergugat telah setuju masalah jual beli tanah dengan waktu penyerahan yang telah disepakati secara tertulis tersebut, maka peristiwa hukum perbuatan jual beli serta segala sesuatu hal yang berhubungan dengan jual beli tersebut demi hukum perlu untuk dinyatakan sah dan berharga serta mempunyai kekuatan hukum;

Hal. 3 dari 23 hal Put. Nomor 2878 K/PDT/2013



- 6. Bahwa perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang tidak/belum mau menyerahkan tanah dan bangunan yang telah dijualnya serta tidak/belum membayar hutangnya kepada Penggugat tersebut adalah merupakan perbuatan ingkar janji/*wanprestasi* yang telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat, sehingga adalah wajar pula bilamana Tergugat I dan Tergugat II dan atau orang lain yang memperoleh hak daripadanya dihukum untuk menyerahkan tanah dan bangunan objek sengketa tersebut dalam keadaan bebas dan kosong tanpa beban apapun juga kepada Penggugat, seketika putusan dalam perkara ini diucapkan;
- 7. Bahwa jumlah kerugian Penggugat akibat perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II tersebut, adalah sebagai berikut:

7.1.	Seandainya tanah dan bangunan tersebut diserahkan Tergugat I dan Tergugat II kepada Penggugat pada tanggal 14 Januari 2003 sesuai "Perjanjian" dan dikontrakkan kepada yang berminat setidaknya akan menghasilkan uang sebesar Rp6.000.000,00 (enam juta rupiah) pertahun, sehingga sampai dengan gugatan	Rp54.000.000,00; (lima puluh empat juta rupiah);
7.2.	Dang sebesar	Rp162.000.000,00;



	ini didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Karawang kepakatan menghasilkan Tergugat II sebesar (2 Maret 2003 samt dengan sebesar 20%) = Rp6.000.000,00 sejuta Rp1.500.000,00 (satu juta lima ratus ribu rupiah) perbulan, sehingga sampai dengan gugatan ini didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Karawang	(seratus enam puluh dua juta rupiah);
7.3.	Makalah Pokok Jumlah	Rp 15.000.000,00; Rp231.000.000,00;

Terbilang (dua ratus tiga puluh satu juta rupiah);

Kerugian mana adalah riel adanya dan harus dibayar oleh Tergugat I dan Tergugat II sekaligus dan seketika putusan dalam perkara ini diucapkan, dan terus diperhitungkan untuk setiap bulan berikutnya sampai dengan Tergugat I dan Tergugat II melaksanakan isi putusan ini secara sukarela dan atau dengan cara eksekusi;

- 8. Bahwa dengan demikian maka jumlah ganti-rugi yang harus dibayar oleh Tergugat I dan Tergugat II kepada Penggugat untuk setiap bulannya adalah sebesar:

Rp6.000.000,00

	+ Rp1.500.000,00 = Rp500.000,00 + Rp1.500.000,00 =
12	Rp2.000.000,00;

Terbilang: (dua juta rupiah) untuk setiap bulannya;



9. Bahwa agar gugatan Penggugat tidak menjadi sia-sia (*illusoir*) maka Penggugat mohon kehadiran Yang Mulia Bapak Ketua Pengadilan Negeri Karawang dan atau Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar terhadap tanah dan bangunan objek sengketa tersebut diletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) dan selanjutnya menyatakan sita jaminan (*conservatoir beslag*) tersebut adalah sah dan berharga serta mempunyai kekuatan hukum;
10. Bahwa gugatan ini diajukan berdasarkan alas hak berupa Akta Otentik yang tidak dapat dibantah kebenarannya serta tidak dapat berubah dikemudian hari dan dengan mengingat adanya perbuatan ingkar janji/ *wanprestasi* yang dilakukan secara bersama-sama dan berkesinambungan dihubungkan dengan Pasal 180 HIR dan SEMA MARI Nomor 3 Tahun 2000 jo. SEMA MARI Nomor 4 Tahun 2001, maka terdapat alasan yang sangat mendasar bagi Penggugat untuk memohon Kehadapan Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Karawang yang memeriksa dan mengadili perkara ini, untuk berkenan menyatakan Putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya banding, kasasi dan peninjauan kembali;
11. Bahwa agar Tergugat I dan Tergugat II patuh dan taat pada putusan dalam perkara ini, maka adalah wajar bilamana terhadap mereka dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah) untuk setiap harinya bilamana ia/mereka lalai melaksanakan putusan dalam perkara ini yang

Hal. 6 dari 23 hal Put. Nomor 2878 K/PDT/2013



telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*);

12. Bahwa oleh karena Tergugat I dan Tergugat II terbukti telah melakukan perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*) kepada Penggugat serta dihukum untuk menyerahkan tanah dan bangunan tersebut dan selanjutnya telah dihukum untuk membayar ganti rugi dan hutang pokok kepada Penggugat, maka adalah wajar bilamana Tergugat I dan Tergugat II dihukum untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Berdasarkan seluruh hal-hal sebagaimana di atas, dengan ini Penggugat mohon Kehadapan Yang Mulia Bapak Ketua Pengadilan Negeri Karawang dan atau Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Karawang yang memeriksa dan mengadili perkara ini, untuk berkenan menerima gugatan ini, memeriksa dan mempertimbangkannya serta selanjutnya memutus perkara ini dengan amar sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan ingkar janji/*wanprestasi* yang telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat;
3. Menyatakan sah dan berharga serta mempunyai kekuatan hukum perbuatan hukum jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I sesuai dengan Akta Jual Beli Nomor 494/2003, tanggal 8 Mei 2003 yang dibuat oleh dan dihadapan: Tafieldi Nevawan, S.H., Notaris/PPAT di Karawang, terhadap: Sebidang tanah terurai dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 69/Desa Kutapohaci tertanggal 17 Maret 1988, Gambar Situasi Nomor 347/1988, luas 359 m², atas nama: Moh. Artasim Bin Basari, berikut bangunan yang berdiri dan atau segala

Hal. 7 dari 23 hal Put. Nomor 2878 K/PDT/2013



yang tertanam di atasnya yang karena sifat dan peruntukannya maupun oleh undang-undang disebut sebagai barang tidak bergerak, dengan batas-batas sesuai sertipikat, setempat dikenal sebagai Dusun Parakan Terus RT. 02/RW. 01, Desa Kutapohaci, Kecamatan Ciampel, Kabupaten Karawang;

4. Menyatakan sah dan berharga serta mempunyai kekuatan hukum sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang telah diletakkan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Karawang terhadap tanah dan bangunan objek sengketa tersebut di atas;
5. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II dan atau orang lain yang memperoleh hak daripadanya untuk menyerahkan tanah dan bangunan tersebut kepada Penggugat dalam keadaan kosong dan bebas dari segala beban apapun juga, seketika putusan dalam perkara ini diucapkan;
6. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar hutang pokok dan ganti rugi ditambah keuntungan/jasa kepada Penggugat sebesar Rp231.000.000,00 (dua ratus tiga puluh satu juta rupiah), secara sekaligus dan seketika putusan dalam perkara ini diucapkan;
7. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar ganti-rugi berupa jasa/keuntungan kepada Penggugat sebesar Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah) untuk setiap bulannya terhitung sejak putusan dalam perkara ini diucapkan sampai dengan Tergugat I dan Tergugat II melaksanakan putusan dalam perkara ini secara sukarela atau dengan jalan eksekusi;

Hal. 8 dari 23 hal Put. Nomor 2878 K/PDT/2013



8. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya banding, kasasi dan peninjauan kembali;
9. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah) untuk setiap harinya bilamana ia/mereka lalai melaksanakan putusan dalam perkara ini yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*);
10. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung-renteng untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau: Apabila Pengadilan Negeri Karawang berpendapat lain, mohon putusan lain yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa atas gugatan di atas, Para Tergugat mengajukan eksepsi dan gugatan balik (rekonvensi) yang pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

1. Bahwa Para Tergugat menolak dengan tegas seluruh uraian/dalil surat gugatan Penggugat yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Karawang Register Nomor 10/Pdt.G/2012/PN.Krw kecuali terhadap hal-hal yang secara nyata diakui yang untuk itu akan dinyatakan dalam jawaban ini;
2. Bahwa setelah mempelajari dengan saksama surat gugatan Penggugat *in casu* ternyata mengandung cacat hukum yaitu *error in person* dalam hal ini *plurium lictis consortium* karna seharusnya Taveildi Nevawan, S.H., Notaris/PPAT di Karawang ditarik sebagai subjek gugatan Penggugat;
3. Bahwa penarikan Taveildi Nevawan, S.H., Notaris/PPAT di Karawang sangat *crusial* untuk kejelasan apakah perbuatan hukum jual beli yang

Hal. 9 dari 23 hal Put. Nomor 2878 K/PDT/2013



seolah-oleh dilakukan oleh Para Tergugat terhadap tanah dan bangunan yang menjadi objek sengketa kepada Penggugat sudah sesuai ketentuan hukum ex Pasal 1320 KUH Perdata maupun karakter jual beli atas tanah menurut hukum adat;

4. Bahwa oleh karena itu jelas gugatan Penggugat *error in person* yaitu *plurium litis consortium* sehingga demi hukum harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk veerklaard*);

Dalam Rekonvensi:

1. Bahwa pada bagian ini Tergugat I menjadi Penggugat I Rekonvensi dan Tergugat II menjadi Penggugat II Rekonvensi untuk selanjutnya Tergugat I dan Tergugat II di sebut Para Penggugat Rekonvensi sedangkan Penggugat disebut Tergugat Rekonvensi;
2. Bahwa segala yang terurai pada bagian eksepsi dan pokok perkara mohon dianggap sebagai satu kesatuan yang tak terpisahkan dengan bagian pokok perkara ini;
3. Bahwa sebagaimana terurai pada bagian eksepsi dan pokok perkara di atas, hubungan hukum antara Para Penggugat Rekonvensi (Para Tergugat Konvensi) dengan Tergugat Rekonvensi (Penggugat Konvensi) adalah hutang piutang dan bukan jual beli;
4. Bahwa serentetan bukti berupa kwitansi tanda terima uang sebesar Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) tertanggal 2 Desember 2002 yang kemudian diikuti dengan Surat Perjanjian Pengosongan dan Kwitansi tanda terima uang sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) tertanggal 5 Desember 2002 yang tidak terlepas

Hal. 10 dari 23 hal Put. Nomor 2878 K/PDT/2013



dari kwitansi tanda terima uang sebesar Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah) tertanggal 14 Desember 2002 serta Akta Jual Beli Nomor 494/2003 tanggal 8 Mei 2003 jelas merupakan fakta hukum adanya perbuatan Tergugat Rekonvensi yang telah memperdaya Para Penggugat Rekonvensi dengan memanfaatkan keadaan lemahnya ekonomi Para Penggugat Rekonvensi untuk menggiring hubungan hukum hutang piutang antara Para Penggugat dengan Tergugat Rekonvensi menjadi seolah-olah perbuatan jual beli atas tanah beserta bangunan rumah yang sesungguhnya merupakan jaminan hutang;

5. Bahwa jika bukti kwitansi tanda terima uang sebesar Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) tertanggal 2 Desember 2002 dan kwitansi tanda terima uang sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) tertanggal 5 Desember 2002 benar-benar merupakan tanda pembayaran atas jual beli tanah dan bangunan objek sengketa maka seharusnya yang dibuat pada seketika itu adalah Akta Jual Beli bukan Perjanjian Pengosongan dengan batas waktu tanggal 2 Maret 2003;
6. Bahwa jika Surat Perjanjian Pengosongan yang memberikan limit waktu kepada Para Penggugat Rekonvensi paling lambat tanggal 2 Maret 2003 dihubungkan dengan Akta Jual Beli Nomor 494/2003 tanggal 8 Mei 2003 maka jelas terdapat fakta tentang keadaan yang tidak imbang dimana Penggugat Rekonvensi yang pada ketikanya itu dalam keadaan ekonomi lemah hendak mempertahankan haknya atas tanah dan bangunan rumah sedangkan disisi lain Tergugat

Hal. 11 dari 23 hal Put. Nomor 2878 K/PDT/2013



Rekonvensi telah memanfaatkan kelemahan ekonomi Para Penggugat Rekonvensi untuk menggiring kearah formalitas yang seolah-olah telah terjadi jual beli;

7. Bahwa fakta mengenai keadaan tersebut di atas, didukung oleh kenyataan yang tak terbantahkan dimana hingga saat ini tanah dan bangunan yang seolah-olah menjadi objek jual beli masih dalam penguasaan Para Penggugat Rekonvensi;
8. Bahwa oleh karena itu isi dan bunyi tulisan-tulisan yang terdapat kwitansi tanda terima uang masing-masing bertanggal 2 Desember 2002, tanggal 5 Desember 2002 dan tanggal 14 Desember 2002 serta Surat Perjanjian Pengosongan dan Akta Jual Beli Nomor 494/2003 tanggal 8 Mei 2003 secara materiil jelas tidak meyakinkan adanya persetujuan kehendak (*wilsovereenstemming*) sehingga jelas terdapat fakta yang sah dan meyakinkan bahwa bukti-bukti tersebut lahir dari suatu sebab yang haram yang membuat isi dan bunyinya tidak sesuai dengan kenyataan yang sebenarnya (*Vide: Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Putusan Nomor 170 K/sip/1959 tanggal 1 Agustus 1959*);
9. Bahwa dalam keadaan tersebut di atas maka adalah patut menurut hukum jika isi dan bunyi tulisan-tulisan yang terdapat kwitansi tanda terima uang masing-masing bertanggal 2 Desember 2002, tanggal 5 Desember 2002 dan tanggal 14 Desember 2002 hanya mengikat bagi Para Penggugat Rekonvensi sebagai tanda bukti hutang Para Penggugat Rekonvensi kepada Tergugat Rekonvensi;

Hal. 12 dari 23 hal Put. Nomor 2878 K/PDT/2013



10. Bahwa sedangkan Surat Perjanjian Pengosongan dan Akta Jual Beli Nomor 494/2003 tanggal 8 Mei 2003 yang lahir dari sebab kehendak yang cacat maka sejak awal dibuatnya adalah cacat hukum sehingga harus dinyatakan batal demi hukum;
11. Bahwa oleh karena kenyataan yang sebenarnya hubungan hukum yang terjadi antara Para Penggugat Rekonvensi dengan Tergugat Rekonvensi adalah hutang piutang bukan jual beli maka ketika Para Penggugat Rekonvensi telah memiliki uang yang cukup untuk membayar lunas hutang Para Penggugat Rekonvensi kepada Tergugat Rekonvensi yang seluruhnya berjumlah Rp45.000.00,00 (empat puluh lima juta rupiah), Penggugat I Rekonvensi telah datang kerumah Tergugat Rekonvensi guna membayar lunas seluruh hutangnya akan tetapi ditolak oleh Tergugat Rekonvensi dengan alasan sesuai Akta Jual Beli Nomor 494/2003 tanggal 8 Mei 2003 tanah dan bangunan rumah sudah menjadi hak Tergugat Rekonvensi dan jika Penggugat Rekonvensi hendak menebus kembali tanah dan bangunan rumah tersebut harus membayar bunga sebesar 10% tiap bulannya terhitung sejak tanggal 2 Desember 2002 yang menurut Tergugat Rekonvensi hutang pokok ditambah bunga hingga waktu itu adalah sebesar Rp231.000.000,00 (dua ratus tiga puluh juta rupiah);
12. Bahwa permintaan Tergugat Rekonvensi agar Para Penggugat Rekonvensi selain membayar hutang pokok juga memberi bunga sebesar 10% tiap bulan tersebut jelas sangat tidak masuk akal karena dalam hubungan hukum hutang piutang

Hal. 13 dari 23 hal Put. Nomor 2878 K/PDT/2013



antara Para Penggugat Rekonvensi dengan Tergugat Rekonvensi tidak pernah ditentukan mengenai bunga, lagi pula pengenaan bunga sebesar 10% tiap bulan jelas bertentangan dengan kepatutan dan kemanusiaan;

13. Bahwa sikap Tergugat Rekonvensi yang menolak pembayaran hutang Para Penggugat Rekonvensi dan meminta pembayaran bunga sebesar 10% tiap bulan padahal tidak pernah ada kesepakatan untuk itu jelas membuktikan adanya iktikad buruk Tergugat Rekonvensi yang sejak awal menjalin hubungan hukum dengan Para Penggugat Rekonvensi telah memanfaatkan keadaan Para Penggugat Rekonvensi yang pada ketikanya itu sedang mengalami kesulitan ekonomi;
14. Bahwa dengan demikian jelas Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum memanfaatkan keadaan lemahnya ekonomi Para Penggugat Rekonvensi (*misbruik van omstandigheden*);
15. Bahwa meskipun dalam hubungan hukum hutang piutang antara Para Penggugat Rekonvensi dengan Tergugat Rekonvensi tidak diperjanjikan adanya bunga akan tetapi jika Pengadilan Negeri Karawang dari segi azas kepatutan hendak mewajibkan Para Penggugat memberikan bunga atas pinjaman/hutangnya kepada Tergugat Rekonvensi maka Para Penggugat Rekonvensi tidak berkeberatan sepanjang bunga layak dan patut dalam tata pergaulan dimana sesuai bunga yang dipergunakan oleh Bank pada umumnya adalah sebesar 18% setiap tahun atau 1,5 persen untuk tiap-tiap bulannya;

Hal. 14 dari 23 hal Put. Nomor 2878 K/PDT/2013



16. Bahwa karena hutang pokok Para Penggugat Rekonvensi kepada Tergugat Rekonvensi adalah sebesar Rp45.000.000,00 (empat puluh lima juta rupiah) maka bunga yang harus diberikan oleh Para Penggugat Rekonvensi atas hutangnya kepada Tergugat Rekonvensi adalah sebesar $Rp45.000.000,00 \times 1,5\% = Rp675.000,00$ (enam ratus tujuh puluh lima ribu rupiah) tiap-tiap bulannya terhitung sejak bulan Desember 2002 hingga gugatan ini diajukan yaitu bulan Maret 2012 (9 tahun dan 3 bulan atau 111 bulan) adalah sebesar $Rp675.000,00 \times 111 = Rp74.925.000,00$ (tujuh puluh empat juta sembilan ratus dua puluh lima ribu rupiah);
17. Bahwa dengan demikian maka hutang pokok Para Penggugat Rekonvensi ditambah bungan hingga terhitung sejak bulan Desember 2002 hingga gugatan ini diajukan adalah sebesar $Rp45.000.000,00 + Rp74.925.000,00 = Rp119.925.000,00$ (seratus sembilan belas juta sembilan ratus dua puluh lima ribu rupiah);
18. Bahwa akan tetapi perilaku *misbruik van omstandigheden* dari Tergugat Rekonvensi tersebut telah mengakibatkan terganggunya harkat serta martabat Para Penggugat Rekonvensi (suami istri) dalam tata pergaulan kehidupan bermasyarakat dan hal tersebut telah menimbulkan kerugian immateriil bagi Para Penggugat Rekonvensi yang sesuai kedudukan Para Penggugat Rekonvensi dalam tata pergaulan kehidupan bermasyarakat adalah patut dihargai sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) oleh karena itu sesuai ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata adalah patut

Hal. 15 dari 23 hal Put. Nomor 2878 K/PDT/2013



dibebankan kepada Tergugat Rekonvensi untuk membayar kepada Para Penggugat Rekonvensi secara tunai dan seketika putusan dalam perkara ini dapat dijalankan;

19. Bahwa untuk menjamin agar Tergugat Rekonvensi membayar ganti rugi immateriil kepada Para Penggugat Rekonvensi sehingga gugatan Rekonvensi *in casu* tidak *illusoir* adalah sepatutnya menurut hukum jika Pengadilan Negeri Karawang meletakkan sita jaminan terhadap harta kekayaan milik Tergugat Rekonvensi yang akan ditunjuk oleh Para Penggugat Rekonvensi dalam permohonan tersendiri akan tetapi merupakan bagian yang tak terpisahkan dengan gugatan Rekonvensi ini;
20. Bahwa oleh karena gugatan Rekonvensi ini didukung oleh alat bukti yang otentik maka adalah patut menurut hukum jika Pengadilan Negeri Karawang dalam mengabulkan gugatan Rekonvensi dari Para Penggugat Rekonvensi ini menjatuhkan putusan dengan amar yang dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum banding, kasasi, peninjauan kembali ataupun perlawanan;

Dalam Konvensi Dan Rekonvensi:

Bahwa oleh karena gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima sedangkan gugatan Para Penggugat Rekonvensi dikabulkan maka Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi wajib dihukum membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Berdasarkan seluruh uraian fakta dan penerapan hukum di atas, Para Tergugat dalam Konvensi/Para Penggugat dalam Rekonvensi mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk berkenan menjatuhkan putusan dengan amar sebagai berikut:

Hal. 16 dari 23 hal Put. Nomor 2878 K/PDT/2013



Mengadili:

I. Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menerima eksepsi dari Para Tergugat;
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

II. Dalam Rekonvensi:

- Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
- Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah diletakkan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Karawang atas harta kekayaan milik Tergugat Rekonvensi;
- Menyatakan hubungan hukum antara Penggugat Rekonvensi dengan Tergugat Rekonvensi yang berkaitan dengan kwitansi tanda terima uang sebesar Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) tertanggal 2 Desember 2002, Surat Perjanjian Pengosongan, kwitansi tanda terima uang sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) tertanggal 5 Desember 2002 dan kwitansi tanda terima uang sebesar Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah) tertanggal 14 Desember 2002 serta Akta Jual beli Nomor 494/2003 tanggal 8 Mei 2003 adalah hubungan hukum hutang piutang;
- Menyatakan demi hukum Para Penggugat Rekonvensi berhutang kepada Tergugat Rekonvensi uang sebesar Rp45.000.000,00 (empat puluh lima juta rupiah) dengan bunga sebesar 1,5% (satu setengah persen) dari jumlah hutang pokok untuk tiap-tiap bulannya dihitung dari sejak bulan Desember 2002;
- Menyatakan menurut hukum hutang pokok Penggugat Rekonvensi kepada Tergugat Rekonvensi ditambah bunga sejak bulan Desember 2002 hingga bulan Maret 2012 adalah sebesar Rp119.925.000,00 (seratus sembilan belas juta sembilan ratus dua puluh lima ribu rupiah);

Hal. 17 dari 23 hal Put. Nomor 2878 K/PDT/2013



- Menyatakan kwitansi tanda terima uang sebesar Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) tertanggal 2 Desember 2002, kwitansi tanda terima uang sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) tertanggal 5 Desember 2002 dan kwitansi tanda terima uang sebesar Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah) tertanggal 14 Desember 2002 mengikat bagi Para Penggugat Rekonvensi sebagai tanda bukti hutang Para Penggugat Rekonvensi kepada Tergugat Rekonvensi;
- Menyatakan Surat Perjanjian Pengosongan dan Akta Jual Beli Nomor 494/2003 tanggal 8 Mei 2003 yang dibuat oleh dan dihadapan Taveildi Nevawan, S.H., Notaris/PPAT di Karawang sejak awal dibuatnya adalah cacat hukum sehingga batal demi hukum;
- Menyatakan Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum memanfaatkan keadaan lemahnya ekonomi Para Penggugat Rekonvensi yang menimbulkan kerugian immateriil bagi Para Penggugat Rekonvensi;
- Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar ganti rugi immateriil kepada Para Penggugat Rekonvensi sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) secara tunai dan seketika putusan dalam perkara ini dapat dijalankan;
- Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum banding, kasasi, peninjauan kembali ataupun perlawanan;

III. Dalam Konvensi Dan Rekonvensi:

Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau: Jika Pengadilan Negeri Karawang berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya;

Bahwa terhadap permohonan tersebut Pengadilan Negeri Karawang telah mengambil putusan, yaitu Putusan Nomor 10/Pdt.G/2012/PN.Krw., tanggal 31 Juli 2012 yang amarnya sebagai berikut:

A. Dalam Konvensi:

I. Dalam Eksepsi:

Hal. 18 dari 23 hal Put. Nomor 2878 K/PDT/2013



Menolak Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II seluruhnya;

II. Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Peggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan ingkar janji/*wanprestasi* yg telah menimbulkan kerugian bagi Peggugat;
3. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar hutang pokok sebesar Rp45.000.000,00, beserta bunganya sebesar 1,5% per bulan dari hutang pokok, terhitung sejak bulan Desember 2002 hingga bulan Maret 2012 semenjak perkara *a quo* mulai disidangkan di Pengadilan Negeri Karawang, kepada Peggugat dengan total pembayaran keseluruhan sebesar Rp119.925.000,00 (seratus sembilan belas juta sembilan ratus dua puluh lima ribu rupiah), secara langsung dan seketika setelah putusan ini berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);
4. Menolak gugatan Peggugat lain dan selebihnya;
5. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng;
- B. Dalam Rekonvensi:
 1. Mengabulkan gugatan Peggugat Rekonvensi untuk sebagian;
 2. Menyatakan hubungan hukum antara Peggugat Rekonvensi dengan Tergugat Rekonvensi yang berkaitan dengan kwitansi tanda terima uang sebesar Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) tertanggal 2 Desember 2002, Surat Perjanjian Pengosongan, kwitansi tanda terima uang sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) tertanggal 5 Desember 2002 dan kwitansi tanda terima uang sebesar Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah) tertanggal 14 Desember 2002 serta Akta Jual Beli

Hal. 19 dari 23 hal Put. Nomor 2878 K/PDT/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 494/2003 tanggal 8 Mei 2003 adalah hubungan hukum hutang piutang;

3. Menyatakan Surat Perjanjian Pengosongan dan Akta Jual Beli Nomor 494/2003 tanggal 8 Mei 2003 yang dibuat oleh dan dihadapan Taveildi Nevawan, S.H., Notaris/PPAT di Karawang adalah cacat hukum sehingga batal demi hukum;
4. Menolak gugatan Penggugat lain dan selebihnya;
- C. Dalam Konvensi Dan Rekonvensi:

Menghukum Tergugat I dan Tergugat II dalam Konvensi/Penggugat I dan II Dalam Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp431.000,00 (empat ratus tiga puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat/Pembanding Putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Bandung dengan Putusan Nomor 24/Pdt/2013/PT.Bdg. tanggal 26 Maret 2013;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Pembanding pada tanggal 23 April 2013 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Pembanding diajukan permohonan kasasi sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 10/Pdt/G/2012/PN.Krw. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Karawang, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 20 Mei 2013;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Penggugat tersebut telah diberitahukan kepada Para Termohon Kasasi/Para Tergugat pada tanggal 4 Juni 2013, kemudian Para Termohon Kasasi/Para Tergugat mengajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Karawang pada tanggal 18 Juni 2013;

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

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

Hal. 20 dari 23 hal Put. Nomor 2878 K/PDT/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa alasan-alasan permohonan kasasi ini diajukan berdasarkan pada Pasal 30 ayat 1 huruf b dan c Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah oleh Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung, karena Putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 26 Maret 2013 Nomor 24/PDT/2013/PT.BDG. yang telah menguatkan Putusan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Karawang tanggal 31 Juli 2012, Nomor 10/Pdt.G/2012/PN.Krw. telah salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku dan lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kalalain itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan;

Bahwa Putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 26 Maret 2013 Nomor 24/PDT/2013/PT.BDG. yang telah menguatkan Putusan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Karawang tanggal 31 Juli 2012, Nomor 10/Pdt.G/2012/PN.Krw. tersebut juga tidak memuat pertimbangan hukum secara lengkap (*onvoldoende gemotiveerd*), sehingga melanggar ketentuan Pasal 30 huruf c tersebut yaitu lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan sehingga telah melampaui batas wewenangnya, yang mengancam kalalain itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan, karena:

- Tidak memuat ringkasan yang jelas tentang gugatan dan jawaban serta alasan-alasan yang dipakai sebagai dasar dari putusan Hakim;
- Tidak mempertimbangkan seluruh alasan dan keberatan yang terdapat dalam jawaban dari Pemohon Kasasi semula Pemanding;
- Tidak memeriksa baik mengenai fakta-fakta maupun mengenai penerapan hukumnya yang menjadi dasar gugatan dari Pemohon Kasasi yang kemudian menyatakan mengambil alih pertimbangan

Hal. 21 dari 23 hal Put. Nomor 2878 K/PDT/2013



hukum serta menguatkan begitu saja Putusan Pengadilan Negeri Karawang yang dimohonkan banding oleh Pemohon Kasasi;

Karena hal-hal tersebut maka telah jelas bahwa Putusan Pengadilan Tinggi Bandung yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Karawang telah mengabaikan dan lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh Peraturan Perundang-undangan sesuai dengan Pasal 184 HIR, sehingga kekeliruan Pengadilan Negeri Karawang yang diakomodir dan diambil alih begitu saja oleh Pengadilan Tinggi Bandung dengan tidak memberikan dasar yang cukup (*onvoldoende gemotiveerd*) tersebut harus dibatalkan (*vide*: Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Putusan Nomor 492 K/Sip/1970 tanggal 16 Desember 1970);

2. Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Bandung yang telah mengambil alih pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Negeri Karawang tidak objektif dalam pertimbangan hukum nya dan telah salah dan keliru serta tidak lengkap yang mana terlihat bersikap ragu-ragu dan *ambivalent* mendua dalam menilai surat bukti maupun saksi Penggugat/Pembanding serta surat bukti dan saksi-saksi Tergugat I, II/Para Terbanding, sehingga amar putusannya juga menjadi salah dan tidak menyelesaikan pokok perkara baik dalam Konvensi maupun Rekonvensi antara Penggugat/ Pembanding bila dihubungkan dengan bukti Tergugat I, II/Para Terbanding, karena:

1. Surat bukti Penggugat:

- a. Bahwa bukti P-1 berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 69/Desa Kutapohaci tertanggal 17 Maret 1988, Gambar Situasi Nomor 347/1988, luas 359 m², atas nama: Moh. Artasim Bin Basari;
- b. Bahwa bukti P-2 berupa kwitansi tanda penerimaan uang panjar pembelian tanah dan bangunan tertanggal 2 Desember 2002 sebesar Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) dengan jelas telah mencantumkan bahwa uang sebesar tersebut adalah untuk pembayaran atau pembelian sebidang tanah darat Hak Milik Nomor 69, seluas

Hal. 22 dari 23 hal Put. Nomor 2878 K/PDT/2013



359 m², terletak di Kp. Parakan Terus, Desa Kutapohaci, Kecamatan Ciampel (dahulu Telukjambe), Kabupaten Karawang, tercatat atas nama Moh. Artasim Bin Basari;

- c. Bahwa bukti P-3 berupa Surat Perjanjian Pengosongan tertanggal 2 Desember 2002 yang dibuat bersamaan dengan tanggal pembuatan bukti P-2 ini juga tidak dipertimbangkan oleh *Judex Facti* dalam putusannya (*Vide* paragraf 2 halaman 39 putusan);
 - d. Bahwa bukti P-4 berupa kwitansi tanda penerimaan uang tertanggal 5 Desember 2002 sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) dengan jelas telah mencantumkan bahwa uang tersebut adalah untuk pembayaran atau pembelian sebidang tanah darat beserta bangunannya luas \pm 400 m² a.n. H. Moch. Artasim Kutapohaci Karawang;
 - e. Bahwa bukti P-5 berupa kwitansi tanda penerimaan uang titipan sementara (pinjaman) dari Penggugat kepada Tergugat I tertanggal 14 Desember 2002 sebesar Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah) dengan jelas telah mencantumkan uang tersebut adalah merupakan titipan sementara/hutang, yang akan dikembalikan selambat-lambatnya pada tanggal 14 Januari 2003;
2. Surat bukti Tergugat I, II;
- a. bukti T-1: Berupa Surat Keterangan tanggal 10 Mei 2012, Nomor 952/322/DS, yang ditandatangani oleh Ka-Ur PBB Desa Kutapohaci HT. Kamhuri (Dimana yang menjadi Kepala Desanya adalah Tergugat I Mohamad Artasim Bin Basari sendiri) yang menerangkan bahwa harga tanah tahun 2002 senilai Rp300.000,00/m²;

Hal. 23 dari 23 hal Put. Nomor 2878 K/PDT/2013



Catatan: bukti ini tidak memiliki nilai pembuktian karena dibuat oleh bawahan Tergugat I selaku Kepala Desa Kutapohaci yang masih memiliki hubungan pekerjaan dengan Tergugat I);

- b. bukti T-2: Surat undangan musyawarah tertanggal 19 April 2010 kepada Tergugat I dan Tergugat II dari Tamtomo, S.H., dan Manalu, S.H., Kuasa Hukum Penggugat;

Catatan: Isi surat undangan tersebut jelas mengenai tindak lanjut dari jual beli objek sengketa dan hutang Tergugat I kepada Penggugat sebesar Rp15.000.000,00 bukan tentang masalah hutang piutang saja;

- c. bukti T-3: Surat Pernyataan dari Tergugat I Mohamad Artasim Bin Basari yang ditujukan kepada Kuasa Hukum Penggugat: Tamtomo, S.H., dan Manalu, S.H.;

Catatan: Bahwa bukti tersebut dibuat oleh Tergugat I sendiri yang secara sepihak menyatakan bahwa sesuai dengan bukti P-5 hutang Tergugat I/II adalah sebesar Rp15.000.000,00 tetapi Tergugat I mengaku hutang sebesar Rp45.000.000,00 dan akan membayar kembali sebesar Rp105.000.000,00 jumlah mana tidak jauh berbeda dengan perhitungan Penggugat sebagaimana termuat pada halaman 2 point 7 paragraf kedua gugatan;

Dari ketiga surat bukti tersebut selain bukti T-1 yang dibuat oleh orang yang masih memiliki hubungan pekerjaan dengan Tergugat I dan bukti T-3 juga isinya menyimpang dari bukti T-2, sehingga bukti T-1 dan bukti T-3 Tergugat I/II tersebut tidak memiliki nilai pembuktian;

3. Saksi Penggugat:

Bahwa saksi Penggugat: Supardjo karyawan di Kantor Notaris/PPAT Tafieldi Nevawan, S.H., pada pokoknya menerangkan bahwa Akta Jual Beli Nomor 494/2003, tanggal 8 Mei 2003 yang dibuat oleh dan dihadapan: Tafieldi Nevawan, S.H., Notaris/PPAT di Karawang (bukti P-6) tersebut sah karena ditandatangani oleh pihak penjual dan pihak pembeli;

Hal. 24 dari 23 hal Put. Nomor 2878 K/PDT/2013



4. Saksi Tergugat I, II;

Bahwa saksi Tergugat I, II: H.T. Kamhuri Petugas PBB pada Kantor Desa Kutapohaci (Bawahan Tergugat I yang membuat dan menandatangani bukti T-1). Seluruh keterangan yang diberikannya dipersidangan bukan tentang apa yang diketahui dan dialami oleh saksi sendiri, tetapi karena saksi kenal dengan Tergugat I dan pernah menceritakan kepada saksi tentang masalah pinjam uang sejumlah Rp40.000.000,00 sehingga karena saksi ini masih memiliki hubungan pekerjaan dengan Tergugat I dan seluruh keterangannya hanya berdasarkan cerita dari Tergugat I, maka seluruh keterangannya tersebut demi hukum "Tidak memiliki nilai pembuktian";

5. Bahwa Pemohon Kasasi sangat berkeberatan dengan amar Putusan Pengadilan Negeri Karawang tanggal 31 Juli 2012, Nomor 10/Pdt.G/2012/PN.Krw. tersebut, karena amar tersebut diputuskan berdasarkan pertimbangan hukum yang sangat tidak objektif terhadap seluruh bukti-bukti dan keterangan saksi Penggugat, sebaliknya terlalu percaya serta sangat berlebihan dalam menilai bukti-bukti dan keterangan saksi-saksi dari Para Termohon Kasasi semula Terbanding/Tergugat I, II karena sekalipun telah dimohonkan oleh Pemohon Kasasi/Penggugat tetapi selama persidangan dalam perkara ini tidak pernah dilakukan pemeriksaan setempat untuk memperoleh fakta-fakta yang sebenarnya terjadi terutama mengenai harga tanah objek sengketa dihubungkan dengan perbuatan jual beli antara Penggugat dengan Para Tergugat sehingga berakibat putusannya pun menjadi tidak menyelesaikan masalah antara Pembanding/Penggugat dengan Para Terbanding/Tergugat I, II;

6. Bahwa Dusun Parakan Terus RT. 02/RW. 01 Desa Kutapohaci, Kecamatan Ciampel, Kabupaten Karawang dimana tanah dan bangunan objek

Hal. 25 dari 23 hal Put. Nomor 2878 K/PDT/2013



sengketa berada, terletak dipinggiran Kabupaten Karawang tidak jauh dari perbatasan dengan Kabupaten Purwakarta, dan untuk mencapai wilayah tersebut hanya dapat diakses melalui Bendungan Walahar dengan jembatan yang hanya mampu dilalui satu mobil yang perjalanannya diatur secara buka tutup/bergantian, sehingga sangatlah tidak benar bila pada saat terjadinya jual beli 10 (sepuluh) tahun yang lalu, harga tanah diwilayah tersebut sudah mencapai Rp300.000,00/m² dan atau pada saat ini pasaran harga tanahnya “hanya” sekitar Rp500.000,00/m² saja, sebagaimana pertimbangan hukum Majelis pada paragraf 3 s.d. 6 halaman 38-39 putusan, karena harga riil pada saat ini tanah diwilayah tersebut paling tinggi hanya sebesar ± Rp100.000,00/m² saja;

Dengan demikian maka tidak benar pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Negeri Karawang pada paragraf akhir halaman 38 s.d. 39 yang menyatakan bahwa hal ini tidak dibantah oleh Penggugat dalam replik maupun kesimpulan, karena pada halaman 4 point 10 replik Penggugat tertanggal 18 April 2012 dan pada halaman 5 point 7 kesimpulan Penggugat, hal tersebut telah dibantah dengan tegas oleh Penggugat. Hal mana telah menunjukkan bahwa “Benar” *Judex Facti* tidak objektif dalam memeriksa dan mengadili perkara ini;

7. Bahwa dalam putusannya pada halaman 39 *Judex Facti* Pengadilan Negeri Karawang telah mempertimbangkan bukti P-1, P-2, P-4 dan P-5, sebagai berikut:

Menimbang, pula bahwa Penggugat mendalilkan jual beli tersebut pada azas Perjanjian sebagaimana Pasal 1320 BW, yaitu: “sahnya suatu perjanjian harus memenuhi syarat-syarat: sepakat, kecakapan, suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal”;

Bahwa dari bukti-bukti Penggugat terutama bukti P-1, P-2, P-4, P-5 maka setelah Majelis mencermati isinya, tanggal, serta jumlahnya dan dihubungkan dengan fakta dipersidangan dan juga dikaitkan

Hal. 26 dari 23 hal Put. Nomor 2878 K/PDT/2013



pertimbangan di atas, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa jual beli yang dimaksudkan oleh Penggugat berawal dari penandatanganan kwitansi (bukti P-1 dan P-2), sehingga ketika dalam kondisi ketidakmampuan Para Tergugat membayar tepat waktu, ditindak lanjuti oleh Penggugat dengan pembuatan akta sebagaimana yang dimaksudkan Penggugat *a quo*, namun tindakan Penggugat tersebut dilakukan dengan memanfaatkan ketidaktahuan Para Tergugat, halmana saat itu tahun 2002 Tergugat I sendiri belum menjadi Kepala Desa dan akan membuka usaha keramik, sehingga penandatanganan itu tidak mencerminkan suatu kesepakatan, tapi karena keterpaksaan, karenanya perjanjian atau pembuatan akta itu sendiri tidak dapat dinyatakan tidak sah atau batal demi hukum;

Dari pertimbangan hukum tersebut jelas *Judex Facti* telah berpendapat bahwa: perjanjian atau pembuatan akta itu sendiri tidak dapat dinyatakan tidak sah atau batal demi hukum, dan selanjutnya pada pertimbangan hukum pada paragraf 2 halaman 41 putusannya Majelis telah membuktikan bahwa: Tergugat I dan II telah melakukan perbuatan *wanprestasi*/ingkar janji karena tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya;

Tetapi ternyata pada pertimbangan hukum selanjutnya pada paragraf keempat halaman 41 Majelis kembali telah salah dalam pertimbangan hukumnya karena telah mempertimbangkan: bahwa selanjutnya pada *petitum* ketiga yaitu tentang pernyataan sah dan berharga serta mempunyai kekuatan hukum jual beli Penggugat dengan Tergugat sebagaimana Akta Nomor 494/2003 tanggal 8 Mei 2003, Majelis berpendapat bahwa karena akta tersebut pembuatannya didasari atas suatu perjanjian yang bermula masalah hutang piutang dengan menjaminkan tanah dan rumah sengketa tersebut merupakan perjanjian sebagai kehendak satu pihak serta merupakan penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) oleh Penggugat, sehingga azas perjanjian yang menjadi dasar gugatan Penggugat adalah tidak sah, maka atas dasar pertimbangan tersebut terhadap jual beli tersebut haruslah dinyatakan tidak sah atau cacat

Hal. 27 dari 23 hal Put. Nomor 2878 K/PDT/2013



hukum sehingga dengan demikian terhadap *petitum* ketiga ini dinyatakan ditolak;

Bahwa dipersidangan tidak ada satupun bukti yang menyatakan bahwa perjanjian tersebut bermula dari masalah hutang-piutang antara Penggugat dengan Tergugat, terkecuali bukti T-3 berupa Surat Pernyataan dari Tergugat I Mohamad Artasim Bin Basari yang lebih merupakan pemutarbalikan fakta karena yang membuat dan menandatangani Surat Pernyataan tersebut adalah Tergugat I sendiri; Permasalahannya sekarang adalah dari bukti mana Majelis Hakim Pengadilan Negeri Karawang yang memeriksa dan mengadili perkara ini memperoleh petunjuk hukum bahwa perjanjian tersebut bermula dari masalah hutang-piutang antara Penggugat dengan Para Tergugat sehingga perjanjian tersebut merupakan perjanjian semu untuk menggantikan perjanjian hutang piutang yang dapat disimpulkan bahwa perjanjian tersebut merupakan perjanjian sebagai kehendak salah satu pihak serta merupakan penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) oleh Penggugat, sehingga azas perjanjian yang menjadi dasar gugatan Penggugat adalah cacat hukum;

3. Bahwa karena dalam pertimbangan hukum pada halaman 41 paragraf kesatu *Judex Facti* Pengadilan Negeri Karawang telah menyatakan bahwa: Tergugat I dan II terbukti telah melakukan perbuatan *wanprestasi*/ ingkar janji dan bahkan selanjutnya pada paragraf kedua telah menyatakan: Penggugat telah dapat membuktikan Tergugat I dan II telah melakukan perbuatan melawan hukum dihubungkan dengan dasar gugatan Penggugat adalah mengenai perbuatan ingkar janji/*wanprestasi* yang telah dilakukan oleh Tergugat I, II yang telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat. Maka pada pokoknya Penggugat telah berhasil untuk membuktikan seluruh dalil-dalil gugatannya, sehingga ada alasan hukum bagi Pemohon Kasasi semula Penggugat Pembanding untuk Mohon Kehadapan Yang Mulia Bapak Ketua Mahkamah Agung RI dan atau Majelis Hakim Agung yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 26 Maret 2013 Nomor 24/

Hal. 28 dari 23 hal Put. Nomor 2878 K/PDT/2013



PDT/2013/PT.BDG. yang telah menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Karawang tanggal 31 Juli 2012, Nomor 10/Pdt.G/2012/PN.Krw. tersebut dan selanjutnya mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya serta menolak gugatan Rekonvensi Tergugat I, II untuk seluruhnya;

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

Bahwa alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah memeriksa secara saksama memori kasasi tanggal 20 Mei 2013 dan jawaban memori kasasi tanggal 18 Juni 2013 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini Pengadilan Negeri Karawang tidak salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa hubungan hukum antara Penggugat Konvensi dengan Tergugat I dan Tergugat II Konvensi pada dasarnya adalah utang piutang dan tanah objek sengketa sebagai jaminan, sedangkan terjadinya jual beli semata-mata karena Para Tergugat Konvensi tidak dapat membayar hutangnya;

Bahwa perjanjian jual beli yang menjadi dasar gugatan adalah cacat hukum, karena telah melanggar azas keseimbangan dan merupakan penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*), oleh karenanya akta jual beli tersebut tidak sah;

Bahwa oleh karena Para Tergugat Konvensi tidak membayar hutangnya kepada Penggugat Konvensi, maka Para Tergugat Konvensi telah cedera janji sehingga harus dihukum untuk membayar hutangnya ditambah dengan bunga, dengan demikian pertimbangan *Judex Facti* sudah tepat dan benar;

Bahwa, lagi pula 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 ayat 1 Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 sebagaimana telah dirubah dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 2004 dan

Hal. 29 dari 23 hal Put. Nomor 2878 K/PDT/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perubahan kedua dengan Undang-Undang No. 3 Tahun 2009 serta peraturan dan undang-undang lain yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata Putusan *Judex Facti*/Pengadilan Negeri Karawang dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi SIGIT SETIAWAN tersebut harus ditolak;

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

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi SIGIT SETIAWAN tersebut;

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

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Mahkamah Agung pada hari **Rabu**, tanggal **16 April 2014** oleh H. Suwardi, S.H., MH., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Soltoni Mohdally, S.H., MH. dan Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H., LLM, Hakim-Hakim Agung masing-masing sebagai Hakim-Hakim Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada **hari itu juga** oleh Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut dan Reza Fauzi, S.H., CN., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh kedua belah pihak.

Hakim-Hakim Anggota,

ttd./

Soltoni Mohdally, S.H., MH.

ttd./

Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H., LLM

Ketua Majelis,

ttd./

H. Suwardi, S.H., MH.

Hal. 30 dari 23 hal Put. Nomor 2878 K/PDT/2013



Biaya-Biaya:

1. Meterai	Rp 6.000,00
2. Redaksi	Rp 5.000,00
3. <u>Administrasi kasasi</u>	<u>Rp489.000.00</u>
Jumlah	Rp500.000,00

Panitera Pengganti,

ttd./

Reza Fauzi, S.H., CN.

UNTUK SALINAN

MAHKAMAH AGUNG RI

a/n. PANITERA

PANITERA MUDA PERDATA

Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, SH., MH

Nip. 19610313 198803 1 003