



P U T U S A N

Nomor 1526 K/Pdt/2013

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

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

- I Hj.ADE SOFIAH;
- II H.AYI HIDAYAT, keduanya bertempat tinggal di Kp.Neglasari, RT.03 RW.02, Desa Cipanas, Kecamatan Cipanas, Kabupaten Cianjur, Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding;

m e l a w a n

FREDERICK LIE, bertempat tinggal di Jalan Anyelir 4, Blok W, Nomor 6, Taman Cimanggu, Kota Bogor, Termohon Kasasi dahulu Tergugat/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 Termohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat di muka persidangan Pengadilan Negeri Cianjur pada pokoknya atas dalil-dalil:

- 1 Bahwa di Cipanas pada tanggal 26 Februari 2009, telah diadakan perjanjian/perikatan jual beli antara Penggugat I (Hj.Ade Sofiah) dengan Tergugat yang berisi:
 - 1 Pihak Ke-I (Penggugat I) telah menjual mutlak tanah sawah Letter C.2179, Persil Nomor 57A di Blok Kingkung yang luasnya \pm 8000 m², Desa Pakuan, Kecamatan Sukaresmi, Kabupaten Cianjur, kepada pihak Ke-II (Tergugat), yang harganya Rp750.000.000,00 (tujuh ratus lima puluh juta rupiah);
 - 2 Atas dasar kesepakatan bersama antara Pihak Ke-I dan Pihak Ke-II diatur perjanjian pembayaran sebagai berikut:
 - 1 Pihak Ke-I menerima pembayaran pertama dari Pihak Ke-II sebesar Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) pada tanggal 26 Februari 2009;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 2 Sisanya yaitu Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) lagi akan dibayar lunas oleh Pihak Ke-II kepada Pihak Ke- I yaitu pada tanggal 10 Mei 2009;
- 3 Apabila Pihak Ke-II tidak dapat melunasi sebagaimana tersebut pada Pasal 2, maka Pihak Ke-II bersedia didenda dan menerima sanksi:
 - a Penggalian pasir dihentikan;
 - b Jual beli sawah tersebut batal;
 - c Uang muka dikembalikan 70% yaitu Rp175.000.000,00 (seratus tujuh puluh lima juta rupiah) dari Pihak Ke-I kepada Pihak Ke-II;
- 1 Biaya pembuatan Akta Jual Beli/ balik nama ditanggung oleh Pihak Ke-II;
- 2 Bahwa surat perjanjian ini dibuat atas dasar kesepakatan antara pihak Ke-I dan Pihak Ke-II dan pada waktu membuatnya, Pihak Ke-I dan Pihak Ke-II sedang dalam keadaan lindungan sehat wal'afiat, baik jasmani maupun rohani;
- 3 Bahwa surat perjanjian ini ditandatangani sebagai saksi adalah: 1). H.Ayi Hidayat, suami Pihak Ke-I (Penggugat II), 2) Marlina Lawadinata, istri Pihak Ke-I (Tergugat), 3) Asep Ridwan P, 4) Apid Jumpena;
- 4 Bahwa pada tanggal 10 Mei 2009, Pihak Ke-II (Tergugat) telah cidera janji, maka atas permintaan Tergugat telah disepakati untuk menambah isi perjanjian tersebut dengan tulis tangan dari Tergugat di atas perjanjian tersebut, yang berisi: "Saya akan bayar Selasa, 12 Mei 2009 tunai Rp100.000.000,00 dan sisanya Rp400.000.000,00 akan saya lunasi sebelum tanggal 25 Mei 2009. Apabila saya gagal melunasi Rp400.000.000,00 pada saatnya, maka uang Rp100.000.000,00 yang dibayar 12 Mei ini hangus dan tidak dapat dikembalikan" (yang membuat pernyataan Frederick Lie);
- 5 Bahwa sejak ditandatangani perjanjian tersebut sampai dengan tanggal 25 Mei 2009 (\pm 3 bulan), pihak Tergugat telah mengambil manfaat/keuntungan dari tanah sawah Penggugat, berupa penggalian material pasir (material bangunan) dengan cara menggali seluas \pm 1000 m² dari tanah tersebut yang nilainya \pm Rp385.000.000,00 (tiga ratus delapan puluh lima juta rupiah);
- 6 Bahwa tanah sawah yang merupakan objek dari perjanjian tersebut adalah harta bersama Penggugat I dan Penggugat II (suami istri);
- 7 Bahwa setelah berakhirnya perjanjian tersebut, Tergugat meminta kepada Para Penggugat untuk mengembalikan uang sejumlah Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) dari uang yang telah dikeluarkan oleh Tergugat;

2

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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 8 Bahwa atas permintaan Tergugat tersebut, Para Penggugat meminta kepada Tergugat untuk diadakan pertemuan, karena perjanjian tersebut telah berakhir dimana Tergugat cidera janji, perhitungan dari pengambilan pasir dan oleh karena Tergugat tetap pada permintaannya, maka Para Penggugat hanya bersedia memberikan Rp175.000.000,00 (seratus tujuh puluh lima juta rupiah) sebagaimana isi dari perjanjian tersebut;
- 9 Bahwa oleh karena Tergugat tetap pada tuntutan dan tidak bersedia untuk diadakan pertemuan/musyawarah dengan Para Penggugat, Tergugat mengancam akan menyelesaikan lewat Kepolisian, dengan kata-kata : "Tunggu saja di Kepolisian", bahkan Tergugat selalu meneror dengan kata-kata yang menjelek-jelekkan Penggugat II;
- 10 Bahwa untuk itu, Para Penggugat lewat kuasanya pada tanggal 12 Januari 2011, telah mengirim surat kepada Tergugat yang berisi antara lain supaya Tergugat untuk menghentikan tindakan-tindakannya yang dapat diduga menjurus kepada perbuatan melawan hukum, dan apabila merasa dirugikan supaya menempuh jalur hukum sebagaimana mestinya;
- 11 Bahwa pada tanggal 6 Januari 2011, Tergugat telah melaporkan Para Penggugat ke Kepolisian Cianjur dengan Nomor Laporan LP/95/B/I/2011/ JBR/Res Cianjur;
- 12 Bahwa atas saran beberapa pihak supaya diadakan perdamaian secara baik dengan Tergugat, maka pada tanggal 14 Mei 2011 Penggugat melalui saudaranya yang bernama Apid Jumpena, telah menghubungi Tergugat namun dijawab oleh Tergugat dengan SMS yang isinya: "kalau mau damai siapin aja dananya 350 juta segera, gak pake kurang dan gak ada tawar menawar lagi, 350 juta cuma sampe besok. Senin saya dan team akan ketemu KAPOLRES baru. Harga damai bisa menjadi 2x lipat. Maaf jangan menghubungi saya lagi kecuali siap 350 juta segera";
- 13 Bahwa tindakan-tindakan yang telah dilakukan dari Tergugat tersebut terhadap Para Penggugat, adalah merupakan tindakan perbuatan melawan hukum yang sangat merugikan Para Penggugat, berupa kerugian baik materiil maupun immateril dengan rincian sebagai berikut:
 - 1 Kerugian materiil, berupa pengambilan pasir material senilai \pm Rp385.000.000,00 (tiga ratus delapan puluh lima juta rupiah);
 - 2 Kerugian immateril, berupa Para Penggugat tercemar nama baiknya, tidak berpikir tenang dan tidak berkonsentrasi dalam pekerjaan, sehingga produktivitas Para Penggugat menjadi berkurang yang semuanya itu

Hal. 3 dari 16 hal. Put. Nomor 1526 K/Pdt/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menurut hukum dapat dimintakan penggantian dalam bentuk uang tunai sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);

14 Bahwa oleh karena Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum, maka untuk menghindari agar putusan pengadilan nantinya tidak sia-sia, untuk itu sehubungan dengan adanya gugatan ini bersama ini pula Para Penggugat mohon agar pengadilan berkenan untuk meletakkan sita jaminan (CB) terlebih dahulu atas harta kekayaan Tergugat berupa tanah dan rumah yang terletak di Jalan Anyelir 4, Blok W, Nomor 6, Taman Cimanggu, Kota Bogor;

15 Bahwa oleh karena gugatan ini telah berdasarkan pada bukti-bukti otentik, maka sesuai ketentuan Pasal 180 ayat 1 HIR, Para Penggugat mohon agar putusan ini dinyatakan dapat dilaksanakan terlebih dahulu secara serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*), meskipun ada upaya hukum banding, *verzet* maupun kasasi;

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

- 1
 - a. Menerima dan mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
 - b. Menyatakan bahwa perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat tertanggal 26 Mei 2009 dan yang telah berakhir tanggal 25 Mei 2009 adalah sah menurut hukum;
- 2 Menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Para Penggugat;
- 3 Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi kepada Para Penggugat secara tunai dan sekaligus sejumlah Rp1.385.000.000,00 (satu miliar tiga ratus delapan puluh lima juta rupiah);
- 4 Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa kepada Para Penggugat sejumlah Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan memenuhi isi putusan ini dengan baik, terhitung sejak putusan ini diucapkan;
- 5 Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah diletakkan atas harta kekayaan berupa tanah dan rumah Tergugat;
- 6 Menyatakan bahwa putusan ini dilaksanakan terlebih dahulu secara serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*), meskipun ada upaya hukum banding, *verzet* maupun kasasi;
- 7 Menghukum Tergugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau:

4



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mohon putusan yang seadil-adilnya;

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

- 1 Bahwa Tergugat Konvensi dalam kedudukannya sebagai Penggugat Rekonvensi akan menggugat balik terhadap Penggugat Konvensi, yang mana sekarang dalam kedudukannya sebagai Tergugat Rekonvensi;
- 2 Bahwa seluruh dalil yang dikemukakan dalam bagian konvensi, mohon dipandang dan dikemukakan sehingga menjadi satu kesatuan dalam dalil gugatan rekonvensi ini;
- 3 Bahwa benar antara Penggugat dan Tergugat telah diadakan suatu perjanjian tertanggal 26 Februari 2009 sebagaimana dikemukakan oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dalam gugatan konvensinya, akan tetapi perjanjian tersebut bukanlah Perjanjian Pengikatan Jual Beli sebagaimana yang didalilkan oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi, melainkan sebuah perjanjian jual beli secara mutlak sebidang tanah sawah, hal ini telah di akui oleh Penggugat dalam gugatannya poin ke-1.1 yang juga dapat dibuktikan berdasarkan pernyataan dalam perjanjian tertanggal tertanggal 26 Februari tersebut pada bagian pendahuluan/ pertimbangan ("*praemisse*") yang merupakan maksud dan alasan pokok perjanjian yang akan diperjanjikan;
- 4 Bahwa sebagaimana kita ketahui bersama mengenai perjanjian jual beli yang dalam pertimbangan atau *praemissenya* dinyatakan "menjual mutlak tanah sawah" maka jual beli tersebut yang mana menurut Prof.Subekti,S.H., dalam bukunya "Pokok-Pokok Hukum Perdata" dinamakan *koop op afbeting* yang mana hak milik (*eigendom*) sudah berpindah pada saat penyerahan barang kepada pembeli, dimana harganya boleh dicicil;
- 5 Bahwa sebagai konsekwensi telah berpindahnya hak milik ke tangan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi, maka menurut hukum perjanjian jual beli yang di atur dalam Pasal 1457, 1458 dan seterusnya khususnya pada Pasal 1491 mengenai tanggung jawab penjual yang mana penjual harus menjamin keamanan dan ketentraman barang yang dijualnya serta tidak adanya cacat yang disembunyikan;
- 6 Bahwa Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi berdasarkan fakta telah menyatakan hal yang berbeda dengan keadaan yang sebenarnya, yakni apa yang ia nyatakan dalam perjanjian jual beli tanah sawah tersebut adalah sebesar $\pm 8000 \text{ m}^2$ (delapan ribu meter persegi), akan tetapi dalam kenyataannya sebagaimana surat

Hal. 5 dari 16 hal. Put. Nomor 1526 K/Pdt/2013

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)



keterangan yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Pakuon, Kecamatan Sukaresmi, Kabupaten Cianjur tertanggal 25 Mei 2009 hanya seluas $\pm 6.520 \text{ m}^2$ (enam ribu lima ratus dua puluh meter persegi);

- 7 Bahwa perbedaan antara pernyataan dalam perjanjian dengan fakta yang sebenarnya yang dalam hal ini perbedaan tersebut jauh lebih kecil dari pada apa yang sebenarnya (lebih kecil $1480 \text{ m}^2 \pm 20\%$ lebih kecil dari yang dinyatakan), maka hal ini dapat diduga merupakan suatu perbuatan melawan hukum baik kesengajaan maupun kelalai yang mengakibatkan kerugian pada pihak lain sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara *juncto* Pasal 1491 KUHPerdara mengenai tanggung jawab penjual, atau dapat pula diduga telah melakukan penipuan sebagaimana diatur dalam Pasal 378 KUHPidana;
- 8 Bahwa selain perbedaan luas di atas, Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah pula melakukan perbuatan melawan hukum dengan cara memiliki secara melawan hukum atas sebidang tanah sawah incasu dengan cara menguasai dan atau menjual kepada pihak lain tanah yang menurut hukum adalah milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi tanpa adanya ijin atau persetujuan dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi adalah juga merupakan perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian sebagaimana pula di atur dalam Pasal 1365 KUHPerdara dan atau juga dapat diduga telah melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana di atur dalam Pasal 385 KUHPidana yang biasanya di sebut penggelapan tanah;
- 9 Bahwa atas adanya perbuatan-perbuatan melawan hukum sebagaimana dalam poin 7 dan 8 di atas yakni mengenai perbedaan luas yang sangat signifikan dan pengalihan hak tanpa seijin atau persetujuan pemilik yang dalam hal ini menurut hukum adalah Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi, maka berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara dapat dituntut ganti kerugian;
- 10 Bahwa kerugian pada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dapat dihitung berdasarkan rincian sebagai berikut:
 - a Uang Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi yang ada di tangan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi adalah sebesar Rp350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah);
 - b 10% bunga Kerugian dari Rp350.000.000,00 akibat mengendapnya uang Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi atau telah dipakainya uang tersebut oleh Tergugat Konvensi/ Penggugat Konvensi selama kurang lebih 2 (dua) tahun yang dihitung sejak tanggal 25 Mei 2009 yang mana saat itu adalah sejak



diketahui adanya perbedaan antara luas yang dinyatakan dalam perjanjian dengan kenyataan sebagaimana surat keterangan Kepala Desa Pakuon, Kecamatan Sukaresmi, Kabupaten Cianjur tertanggal 25 Mei 2009 di terbitkan, yang seluruhnya berjumlah 26 bulan dengan nilai Rp910.000.000,00 (sembilan ratus sepuluh juta rupiah) yang dihitung dengan kalkulasi matematika sebagai berikut:

$(10\% \times 350.000.000,00) \times 26 \text{ bulan} = 910.000.000,00$ (sembilan ratus sepuluh juta rupiah);

- c Bahwa dikarenakan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah menuntut penggantian rugi secara immateril kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah), maka Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi adalah layak apabila menuntut kerugian immateril ini sama dengan apa yang Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi menuntut sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);
- d Bahwa dari seluruh uraian kerugian di atas, Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi menuntut ganti kerugian tersebut dengan ringkasan sebagai berikut:
- Kerugian Materiil : sebesar 1.260.000.000,00 (satu miliar dua ratus enam puluh juta rupiah);
 - Kerugian Immateril : sebesar 1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);
- 11 Bahwa untuk menjaga kemungkinan-kemungkinan terburuk yang dapat terjadi terhadap tanah sengketa yang juga sampai saat ini dikuasai oleh Penggugat, maka Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi mohon kepada majelis hakim melakukan tindakan pendahuluan untuk memerintahkan kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi atau pihak lainnya yang saat ini menguasai tanah objek sengketa, agar menghentikan segala kegiatan seperti penggalian/penjualan pasir kepada pihak lain, maupun penguasaan-penguasaan dalam bentuk lainnya atas tanah yang menjadi objek sengketa, yakni tanah seluas $\pm 6.520 \text{ m}^2$ (enam ribu lima ratus dua puluh meter persegi) dengan Letter C Nomor 2179 Persil 57A Kelas S III terletak di Desa Pakuon, Kecamatan Sukaresmi, Kabupaten Cianjur;
- 12 Bahwa agar gugatan rekonvensi ini tidak sia-sia dan didasarkan sangka yang beralasan, maka Penggugat Rekonvensi/Tergugat mohon



kiranya Pengadilan Negeri Cianjur/Majelis Pemeriksa Perkara dapat meletakkan sita jaminan terhadap:

- Barang tetap yang menjadi objek sengketa yakni tanah seluas $\pm 6.520 \text{ m}^2$ (enam ribu lima ratus dua puluh meter persegi) dengan Letter C Nomor 2179 Persil 57A Kelas S III terletak di Desa Pakuon, Kecamatan Sukaresmi, Kabupaten Cianjur;
- Sebidang tanah sawah seluas 4800 m^2 terletak di Desa Cikanyere, Kecamatan Pacet dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 79, dengan Surat-Ukur Nomor 204/1983 tertanggal 6 September 1983;
- Tanah dan bangunan yang saat ini menjadi tempat tinggal Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi setempat dikenal dengan Kampung Neglasari, RT.03/02 Desa Cipanas, Kecamatan Cipanas, Kabupaten Cianjur;

13 Bahwa oleh karena gugatan rekonvensi ini berdasarkan alat-alat bukti yang sah, kuat dan menentukan dan tidak dapat lagi disangkal kebenarannya, maka berdasarkan hukumlah gugatan rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi ini telah memenuhi syarat gugatan yang dapat dijalankan lebih dahulu sebagaimana dalam Pasal 180 HIR walaupun ada bantahan, banding maupun kasasi dari Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat dalam rekonvensi menuntut kepada Pengadilan Negeri Cianjur supaya memberikan putusan dalam rekonvensi sebagai berikut:

Dalam Provisi:

- Memerintahkan kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi atau kepada sipapun yang ada dan menguasai tanah objek sengketa untuk menghentikan penggalian maupun penjualan pasir yang terdapat di tanah objek sengketa seluas $\pm 6.520 \text{ m}^2$ (enam ribu lima ratus dua puluh meter persegi) dengan Letter C Nomor 2179 Persil 57A Kelas S III terletak di Desa Pakuon, Kecamatan Sukaresmi, Kabupaten Cianjur;

Dalam Pokok Perkara:

- 1 Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk segera secara serta merta menghentikan segala kegiatan seperti penggalian/ penjualan pasir kepada pihak lain, maupun penguasaan-penguasaan dalam bentuk lainnya atas tanah yang menjadi objek sengketa, yakni tanah seluas $\pm 6.520 \text{ m}^2$ (enam ribu



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- lima ratus dua puluh meter persegi) dengan Letter C Nomor 2179 Persil 57A Kelas S III terletak di Desa Pakuon, Kecamatan Sukaresmi, Kabupaten Cianjur;
- 2 menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas:
 - Sebidang tanah objek sengketa seluas $\pm 6.520 \text{ m}^2$ (enam ribu lima ratus dua puluh meter persegi) dengan Letter C Nomor 2179 Persil 57A Kelas S III terletak di Desa Pakuon, Kecamatan Sukaresmi, Kabupaten Cianjur;
 - Sebidang tanah sawah seluas 4800 m^2 terletak di Desa Cikanyere, Kecamatan Pacet dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) atas nama Penggugat Nomor 79, dengan Surat Ukur Nomor 204/1983 tertanggal 06 September 1983;
 - Tanah dan bangunan yang saat ini menjadi tempat tinggal Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, setempat dikenal dengan Kampung Neglasari, RT.03/02 Desa Cipanas, Kecamatan Cipanas, Kabupaten Cianjur;
 - 3 Menyatakan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi;
 - 4 Menyatakan segala bentuk peralihan hak atas tanah objek sengketa dari Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi kepada pihak ketiga atau pihak lainnya sebelum ada pembatalan perjanjian oleh Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap (*inkracht van gewijsde*) adalah perbuatan melanggar hukum dan oleh karenanya batal demi hukum;
 - 5 Menyatakan batal perjanjian jual beli tanah yang dilakukan antara Penggugat dan Tergugat pada tanggal 26 Februari 2009;
 - 6 Menghukum Tergugat untuk mengembalikan tanpa syarat uang Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi sebesar Rp350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah);
 - 7 Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk mengganti kerugian sebesar Rp910.000.000,00 (sembilan ratus sepuluh juta rupiah) kepada Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi yang dihitung berdasarkan kerugian 10% (sepuluh persen) perbulan dari nilai Rp350.000.000,00 sejak tanggal 25 Mei 2009;
 - 8 Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar kerugian immateril kepada Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);

Hal. 9 dari 16 hal. Put. Nomor 1526 K/Pdt/2013

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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 9 Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) Rp350.000,00 (tiga ratus lima puluh ribu rupiah) per hari setiap keterlambatan menjalankan putusan, sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);
- 10 Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya keberatan, banding maupun kasasi;

Atau:

Mohon putusan dengan seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Cianjur telah mengambil putusan, yaitu Putusan Nomor 24/PDT.G/2011/PT.Cj., tanggal 5 Januari 2012 yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
- Menyatakan batal Perjanjian Jual Beli Tanah tertanggal 26 Februari 2009;
- Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

Dalam Provisi:

- Menolak tuntutan provisi;

Dalam Pokok Perkara:

- Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk sebagian;
- Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk mengembalikan uang harga pembelian tanah kepada Penggugat Rekonvensi sebesar Rp175.000.000,00 (seratus tujuh puluh lima juta rupiah) secara tunai dan sekaligus;
- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi untuk selain dan selebihnya;

Dalam Konvensi/Rekonvensi:

- Menghukum Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara ini yang hingga saat ini jumlahnya ditaksi sebesar Rp481.000,00 (empat ratus delapan puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat, Putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Bandung dengan Putusan Nomor 204/PDT/2012/PT.BDG., tanggal 19 Juli 2012;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Pembanding pada tanggal 7 September 2012 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Pembanding diajukan permohonan kasasi pada tanggal 18 September 2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 06/Pdt-K/2012/PN.CJ., jo. Nomor 24/Pdt.G/2011/PN.Cj., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Cianjur, permohonan tersebut diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 28 September 2012;

Bahwa setelah itu oleh Tergugat/Terbanding yang pada tanggal 12 Oktober 2012 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Penggugat/Pembanding, diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cianjur pada tanggal 12 November 2012;

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

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

- 1 Bahwa menurut pendapat Para Penggugat dalam kasasi/Para Pemohon Kasasi, maka Pengadilan Tinggi Bandung, dalam poin pertama dan poin kedua sudah tepat dan benar tetapi ternyata dalam poin ketiga menurut Para Pemohon Kasasi telah terdapat kekeliruan atau khilaf (*error in persona*) sebagaimana dalam pertimbangannya halaman 5 alinea ke dua baris ke 7 sampai seterusnya sebagai berikut "Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama serta alasan-alasan hukum yang terurai dalam putusannya dalam perkara ini sudah tepat dan benar, maka alasan dan pertimbangan hukum dari Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut dapat disetujui dan diambil alih oleh Pengadilan Tinggi sendiri dalam memeriksa dan mengadili perkara ini "Dan alinea ke tiga baris ke tiga, dapat dikuatkan", tetapi ternyata di alinea ke empat dalam pertimbangannya menyatakan "oleh karena Pembanding semula Para Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi berada di pihak yang kalah oleh karena itu harus dihukum untuk membayar ongkos perkara dalam kedua tingkat peradilan" dalam hal ini kami Para Pemohon Kasasi kurang memahami pertimbangan hukum Majelis Hakim tersebut, karena menurut kami pertimbangan tersebut kurang jelas sebab-sebab, uraian-uraian sehingga Para Pembanding sekarang Para Pemohon Kasasi harus membayar biaya perkara, apa yang menjadi sebab sehingga Para Pemohon Kasasi harus membayar biaya perkara, karena senyatanya Para Penggugat tidak dikalahkan sebagaimana dalam diktum Putusan Peradilan Tingkat Pertama diantaranya mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian sehingga dengan demikian apa yang terdapat dalam putusan tingkat

Hal. 11 dari 16 hal. Put. Nomor 1526 K/Pdt/2013



pertama mengenai biaya perkara menurut para pemohon kasasi sudah tepat dan benar dalam putusannya mengenai sebatas pembebanan biaya perkara, oleh karena awal diktum menyatakan menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Cianjur sehingga segala sesuatu yang terdapat dalam putusan peradilan tingkat pertama harus dipenuhi seperti tercantum dalam diktum Majelis Hakim Tingkat Pertama demikian juga dengan pembebanan biaya perkara akan tetapi ternyata Majelis Hakim Pengadilan Tinggi menyatakan lain, maka oleh karena itu menurut kami Para Pemohon Kasasi untuk biaya perkara dengan pertimbangan seperti tersebut di atas seharusnya tidak ada dan kembali kepada keadaan semula (*status quo*) seperti diktum Majelis Hakim Peradilan Tingkat Pertama;

- 2 Bahwa awalnya timbul gugatan ini adalah adanya perikatan antara Para Penggugat dan Tergugat dalam hal di Cipanas pada tanggal 26 Februari 2009, telah diadakan perjanjian/perikatan jual beli antara Penggugat I (Hj.Ade Sofiah) dengan Tergugat, dimana awalnya sebagai syarat sahnya suatu perjanjian harus memenuhi empat syarat (*vide* pasal 1320 KUHPerdata) hal itu telah dipenuhi karena baik Penggugat maupun Tergugat memenuhi ketentuan undang-undang, akan tetapi sampai dengan waktu yang diperjanjikan ternyata Tergugat telah ingkar janji, sehingga menurut Para Penggugat sesuai dengan yang dituangkan dalam surat perjanjian tersebut adanya suatu sebab atau *causa* dari suatu perjanjian yaitu isi perjanjian itu sendiri dimana salah satu syarat tidak terpenuhi dan dalam hal ini harus dibedakan antara syarat subjektif dan syarat objektif, dan ternyata Tergugat telah tidak memenuhi syarat objektif, sehingga tidak terpenuhi syarat objektif maka perjanjian itu batal demi hukum atau disebut juga *null and void*, sedangkan untuk syarat subjektif jika syarat tidak dipenuhi penjanjiannya bukan batal demi hukum, tetapi salah satu pihak mempunyai hak untuk meminta supaya perjanjian itu dibatalkan, dalam perkara *a quo* telah beberapa kali meminta kepada Tergugat untuk diadakan pertemuan karena perjanjian tersebut telah berakhir, tetapi itikad baik Penggugat sia-sia karena tidak bisa menemui Tergugat, bahkan Tergugat malah meminta pengembalian uang seluruhnya yang telah diserahkan Tergugat, malah Tergugat tetap pada tuntutananya dan tidak bersedia untuk diadakan pertemuan/musyawarah dengan Para Penggugat, Tergugat mengancam akan menyelesaikan lewat Kepolisian, dengan kata-kata: “tunggu saja di Kepolisian”, bahkan Tergugat selalu meneror Penggugat, dengan halnya mengenai teori subjektif tadi meminta supaya perjanjian dibatalkan telah dipenuhi oleh Majelis Hakim Tingkat pertama, dan menurut Para Penggugat hal itu sudah tepat dan benar;



- 3 Bahwa mengenai Tergugat menuntut untuk mengembalikan seluruh uang yang diserahkan kepada Penggugat, menurut Penggugat hal tersebut tidak pada tempatnya karena ada suatu asas bahwa kedua belah pihak harus sama-sama melakukan kewajibannya, dan dalam hal ini Penggugat telah menyerahkan barangnya dan disepakati bersama antara Penggugat dan Tergugat bahwa barang yang diserahkan Penggugat telah diterima oleh Tergugat sedangkan akan tetapi ternyata pembayaran oleh Tergugat dengan cara dicicil tetapi dibatasi oleh waktu, sebagaimana ketentuan perjanjian yang dilakukan tersebut merupakan undang-undang bagi yang melakukannya, akan tetapi kalau kita menyimak ketentuan dari Pasal 1478 KUHPerdara "Si penjual tidak diwajibkan menyerahkan barangnya, jika si pembeli belum membayar seluruh harganya, sedangkan si penjual tidak mengijinkan penundaan pembayaran tersebut " dan ternyata atas perjanjian itu Tergugat telah inkar janji;
- 4 Bahwa Tergugat ternyata telah meminta pengembalian uang yang telah diserahkan kepada Penggugat hal itu telah melampaui sesuatu yang diperjanjikan karena seharusnya Tergugatlah yang harus mengembalikan barang yang diperjanjikan kepada Penggugat secara utuh, tetapi hal ini malah sebaliknya hal ini sebagaimana telah disimak dalam memori banding Penggugat mengenai barang Penggugat yang telah dieksploitasi oleh Tergugat (dalam memori kasasi ini akan disimak kembali dengan lebih rinci) yaitu dengan cara mengambil pasir yang terkandung didalam tanah milik Penggugat bilan diperhitungkan selama kurang lebih 3 (tiga) bulan saja, yaitu dengan perhitungan sebagai berikut:
- Pihak Tergugat telah mengambil material/keuntungan dari tanah sawah Penggugat, berupa penggalian material pasir (material bangunan) dengan cara menggali yang berbentuk segitiga yaitu alas panjang 64 meter, sisi miring kiri panjang 56 meter dan sisi miring kanan panjang 40 meter, sehingga untuk mencari berapa material yang telah digali oleh Tergugat maka digunakan rumus: $s = \frac{1}{2} \text{ keliling} = \frac{a + b + c}{2}$, jadi dengan rumus tersebut didapat $s = \frac{1}{2} \text{ keliling} = \frac{(64+56+40)}{2} = \frac{160}{2} = 80$ meter, kemudian untuk mencari luas dipergunakan rumus: $\text{luas} = \frac{1}{2} s (s-a) (s-b) (s-c)$ dan dengan rumus tersebut didapat: $\text{luas} = \frac{1}{2} 80 (80-64) (80-56) (80-40) = \frac{1}{2} 80 (16) (24) (40) = 1.228.800$ sehingga luasnya didapat = 1.108,5 m³ pasir dan tinggi pasir yang digali adalah 5 meter, sedangkan untuk mencari isi adalah $\text{luas} \times \text{tinggi} = 1.108,5 \text{ meter} \times 5 \text{ meter} = 5.542 \text{ m}^3$ dan apabila dengan perhitungan harga pasir per m³ =

Hal. 13 dari 16 hal. Put. Nomor 1526 K/Pdt/2013



Rp100.000,00, maka dengan penggalan material pasir tersebut telah menimbulkan kerugian terhadap Penggugat sebesar: $5.542 \text{ m}^3 \times \text{Rp}100.000,00 = \text{Rp}554.200.000,00$ (lima ratus lima puluh empat juta dua ratus ribu rupiah) jadi apa yang dikemukakan oleh Penggugat telah terbukti, ditambah sekarang tanah sawah itu tidak bisa digarap lagi karena telah rusak akibat perbuatan Tergugat sehingga tuntutan Penggugat tidak mengada-ada;

- 5 Bahwa Tergugat telah mempunyai itikad tidak baik dari sejak semula dimana setelah mengambil material yang terdapat dalam tanah tersebut untuk menutupi perbuatan tidak baiknya karena telah mendapat keuntungan dengan menggali pasir dari tanah tersebut, dan dimaksudkan agar perjanjian itu batal, kemudian datang ke Balai Desa agar tanah tersebut diukur dan menurut Tergugat dari hasil ukur itu tanah itu kurang dari yang diperjanjikan, padahal sejak semula telah disepakati dan kebiasaan yang berlaku dan terjadi di daerah Penggugat penjualan itu dilakukan per blok, demikian juga awal perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat, sehingga Tergugat mengharapkan keuntungan ganda yaitu mendapat untung dari hasil penggalan pasir yang selanjutnya berdasarkan perjanjian Penggugat harus mengembalikan uang bila perjanjian itu batal, walau telah tercium itikad tidak baik Tergugat, tetapi awalnya Penggugat bersedia untuk mengembalikan uang sesuai dengan yang diperjanjikan tetapi setelah melihat kenyataan ternyata kerugian Penggugat lebih besar dari yang diperkirakan, maka sebaliknya sekarang Penggugat meminta kepada Tergugat untuk mengembalikan uang hasil penjualan pasir yang digali dari tanah Penggugat, atau setidaknya setengahnya dari apa yang diterima Tergugat dari hasil penjualan pasir tersebut ataupun setidaknya pengembalian uang muka sebesar 70% tidak terjadi;

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

Bahwa alasan-alasan kasasi dari Pemohon Kasasi tidak dapat dibenarkan, karena setelah meneliti dengan saksama memori kasasi tertanggal 28 September 2012 dan kontra memori kasasi tertanggal 12 November 2012 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini putusan Pengadilan Negeri Cianjur yang dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Bandung, ternyata *Judex Facti* tidak salah menerapkan hukum dan telah memberikan pertimbangan hukum yang cukup;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, lagi pula ternyata bahwa Putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi: I.Hj.ADE SOFIAH dan 2.H.AYI HIDAYAT, 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 Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman dan Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung, sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 terakhir dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

M E N G A D I L I :

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: I.Hj.ADE SOFIAH dan 2.H.AYI HIDAYAT, tersebut;

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

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Jumat tanggal 28 November 2014 oleh H.DJAFNI DJAMAL, S.H.,M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr.NURUL ELMİYAH,S.H.,M.H., dan Dr.YAKUP GINTING,SH., C.N.,M.Kn., Hakim-Hakim Agung sebagai Hakim-Hakim 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 FLORENSANI KENDENAN,S.H.,M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota,	K e t u a,
TTD/Dr.NURUL ELMİYAH,S.H.,M.H.	TTD/H.DJAFNI DJAMAL, S.H.,M.H.
TTD/Dr. YAKUP GINTING,SH., C.N.,M.Kn.	

Panitera Pengganti,
TTD/FLORENSANI KENDENAN,S.H.,M.H.

Hal. 15 dari 16 hal. Put. Nomor 1526 K/Pdt/2013



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

Biaya-biaya :

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

Untuk Salinan

MAHKAMAH AGUNG R.I.

a.n. Panitera

Panitera Muda Perdata,

Dr.PRI PAMBUDI TEGUH, SH., MH.
NIP.19610313 198803 1 003.