



PUTUSAN

Nomor 439 K/Pdt/2018

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG**

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

Dra. ERMA WARDANI, beralamat di Jalan Ir. Juanda Nomor 212 RT 002 RW 021, Kelurahan Margahayu, Kecamatan Bekasi Timur, Kotamadya Bekasi, dalam hal ini memberi kuasa kepada Denny Karel Tumuju, S.H., M.H., dan kawan, Para Advokat pada Law Office "Denny & Partners", beralamat di Perumahan Greenhill Blok C.15/Jatisari, Kecamatan Jatiasih Bekasi, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 15 Agustus 2017;

Pemohon Kasasi;

L a w a n :

1. **ROHIM MINTARJA**, bertempat tinggal di Kampung Leweng Malang RT 02 RW 01 Desa Sukaresmi, Kecamatan Lemah Abang, Kabupaten Bekasi;
2. **LAMJAH. HS**, bertempat tinggal di Desa Pasir Sari RT 07 RW 03, Kecamatan Cikarang Selatan, Kabupaten Bekasi;
3. **H. CECEP MUNTASAR**, bertempat tinggal di Kp. Rawa Begel RT 01 RW 02, Kelurahan Warga Mulya. Kecamatan Bekasi Utara, Kota Bekasi;

Ketiganya dalam hal ini memberi kuasa kepada Naupal Al Rasyid, S.H., M.H., Advokat pada Kantor Advokat "Naupal Al Rasyid, S.H., M.H. & Rekan", beralamat di Lantai 2 Gd. Giant, Jalan Raya Pekayon Nomor 1 Kota Bekasi, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 4 September 2017;

Termohon Kasasi;

D a n

Halaman 1 dari 9 hal. Put. Nomor 439 K/Pdt/2018



CAMAT CIKARANG SELATAN, dahulu CAMAT LEMAH ABANG, berkedudukan di Kantor Kecamatan Cikarang Selatan, Desa Jatibaru, Kabupaten Bekasi. Propinsi Jawa Barat;

Turut Termohon Kasasi;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan surat-surat yang bersangkutan, Penggugat dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan untuk memberikan putusan sebagai berikut:

Dalam Pokok Perkara

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II serta Tergugat III telah melakukan cidera janji (wanprestasi) yang merugikan Penggugat;
3. Menghukum Tergugat I, Tergugat II serta Tergugat III secara tanggung renteng untuk membayar uang ganti kerugian kepada Penggugat berupa:

Kerugian Materiil:

Kerugian materiil yang dialami Penggugat akibat cidera janji (wanprestasi) yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II serta Tergugat III karena lalai melaksanakan isi Surat Pernyataan tertanggal 24 Juli 1999 untuk melaksanakan penggantian tanah seluas 32.350 m² (tiga puluh dua ribu tiga ratus lima puluh meter persegi) kepada Penggugat, mengingat harga tanah di lokasi tersebut saat ini yang telah mencapai Rp2.000.000,00 sampai dengan Rp2.500.000,00 per meter persegi;

Sehingga rinciannya adalah:

Luas tanah 32.350 m² x Rp2.000.000,00 = Rp64.700.000.000,00

(enam puluh empat miliar tujuh ratus juta rupiah);

Kerugian Immateriil:

Kerugian immateriil yang dialami Penggugat yaitu hilangnya waktu pikiran, biaya-biaya selama mengurus permasalahan tersebut dengan



Tergugat I, Tergugat II serta Tergugat III sebenarnya kerugian tersebut tidak ternilai harganya dengan uang, namun demi tegaknya hukum dan keadilan maka sangatlah pantas jika ditetapkan suatu jumlah tertentu sebagai pengganti kerugian immateriil dengan jumlah Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah) yang harus dibayar Tergugat I, Tergugat II serta Tergugat III kepada Penggugat;

4. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang diletakkan dalam perkara ini;
5. Menghukum Tergugat I, Tergugat II serta Tergugat III secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) kepada Penggugat, setiap hari keterlambatannya apabila lalai menjalankan isi putusan *a quo*;
6. Menyatakan Turut Tergugat untuk tunduk terhadap putusan dalam perkara *a quo*;
7. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada *verzet*, banding dan kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);
8. Menghukum Tergugat I, Tergugat II serta Tergugat III secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara ini;

Atau apabila Pengadilan Negeri Bekasi *cq.* Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Para Tergugat mengajukan eksepsi yang pada pokoknya:

1. Gugatan Penggugat bukan orang yang berhak (*error in persona*);
2. Gugatan Penggugat yang diajukan *exceptio nebis in idem*;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut selain mengajukan eksepsi Para Tergugat juga mengajukan gugatan balik (rekonvensi) yang dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan Negeri Bekasi untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan seluruh gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;



2. Menyatakan Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menghukum Tergugat Rekonvensi membayar ganti rugi materiil dan immateriil sebesar:
 - Ganti rugi materiil sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah);
 - Ganti rugi immateriil sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah);Total materiil dan immateriil sebesar Rp2.100.000.000,00 (dua miliar seratus juta rupiah);
4. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk meminta maaf secara tertulis kepada Penggugat Rekonvensi;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara;

Subsidiar:

Mohon Majelis memberi putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut ditolak oleh Pengadilan Negeri Bekasi dengan Putusan Nomor 475/Pdt.G/2016/PN Bks., tanggal 2 Maret 2017, yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Para Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp1.051.000,00 (satu juta lima puluh satu ribu rupiah);

Kemudian putusan tersebut dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Jawa Barat di Bandung dengan Putusan Nomor 260/PDT/2017/PT BDG., tanggal



26 Juli 2017, yang amarnya sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi;
- Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Bekasi tanggal 2 Maret 2017 Nomor 475/Pdt.G/2016/PN Bks., yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Pembanding semula Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi pada tanggal 4 Agustus 2017 kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 15 Agustus 2017 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 16 Agustus 2017 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 475/Pdt.G/2016/PN Bks., *juncto* Nomor 260/Pdt/2017/PT Bdg., *juncto* Nomor 51/Akta.K/2017/PN Bks., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Bekasi, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 28 Agustus 2017;

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 berdasarkan memori kasasi yang diterima tanggal 28 Agustus 2017 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Putusan ini, Pemohon Kasasi meminta agar:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Para Termohon Kasasi untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menerima dan mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi untuk seluruhnya;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 260/PDT/2017/PT Bdg., tanggal 26 Juli 2017 *juncto* Nomor 475/Pdt.G/2016/PN Bks., tanggal 2 Maret 2017;
- Menghukum Termohon Kasasi I, Termohon Kasasi II serta Termohon Kasasi III secara tanggung renteng untuk membayar uang ganti kerugian kepada Pemohon Kasasi berupa:

Kerugian Materiil:

Kerugian materiil yang dialami Pemohon Kasasi akibat cedera janji (wanprestasi) yang dilakukan oleh Termohon Kasasi I, Termohon Kasasi II serta Termohon Kasasi III karena lalai melaksanakan isi Surat Pernyataan tertanggal 24 Juli 1999 untuk melaksanakan penggantian tanah seluas 32.350 m² (tiga puluh dua ribu tiga ratus lima puluh meter persegi) kepada Pemohon Kasasi, mengingat harga tanah di lokasi tersebut saat ini yang telah mencapai Rp2.000.000,00 sampai dengan Rp2.500.000,00 permeter persegi;

Sehingga rinciannya adalah:

Luas tanah 32.350 m² X Rp2.000.000,00 = Rp64.700.000.000,00

(enam puluh empat miliar tujuh ratus juta rupiah);

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan Para Termohon Kasasi untuk seluruhnya;

Atau

Apabila Mahkamah Agung RI *cq.* Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Para Termohon Kasasi telah mengajukan kontra memori kasasi tanggal 15 September 2017 yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;

Menimbang, bahwa atas alasan-alasan tersebut Mahkamah Agung berendapat sebagai berikut:

Bahwa alasan-alasan kasasi tidak dapat dibenarkan, oleh karena

Halaman 6 dari 9 hal. Put. Nomor 439 K/Pdt/2018



setelah meneliti memori kasasi dan kontra memori kasasi dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi Jawa Barat di Bandung tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat tidak dapat membuktikan bahwa dirinya belum menerima kekurangan luas tanah yang dibelinya dari Tergugat I sebagaimana kontrak jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat I;
- Bahwa kekurangan luas tanah telah diganti oleh Tergugat I berupa penggantian tanah yang terletak di Jonggol, Kabupaten Bogor dengan menyerahkan surat-surat tanah melalui Ustadz Adung Kohar;
- Bahwa selain itu alasan kasasi tersebut mengenai 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 dimaksud dalam Pasal 30 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;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata bahwa putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Jawa Barat di Bandung dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi Dra. Erma Wardani tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak dan Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka

Halaman 7 dari 9 hal. Put. Nomor 439 K/Pdt/2018



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 yang telah diubah dan ditambah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **Dra. ERMA WARDANI** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Rabu, tanggal 16 Mei 2018 oleh Dr. H. Sunarto, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Maria Anna Samiyati, S.H., M.H., dan Dr. Ibrahim, S.H., M.H., LL.M., Hakim-Hakim Agung sebagai Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan oleh Didik Trisulistya, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:
ttd./Maria Anna Samiyati, S.H., M.H.
ttd./Dr. Ibrahim, S.H., M.H., LL.M.

Ketua Majelis,
ttd./Dr. H. Sunarto, S.H., M.H.

Halaman 8 dari 9 hal. Put. Nomor 439 K/Pdt/2018



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Panitera Pengganti,
ttd./Didik Trisulistya, S.H., M.H.

Biaya-biaya Kasasi:

| | |
|-----------------------------|---------------------|
| 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 RI.
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata

Dr. PRIM HARYADI, S.H., M.H.
NIP. 19630325 198803 1 001

Halaman 9 dari 9 hal. Put. Nomor 439 K/Pdt/2018

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)