



PUTUSAN

Nomor 2698 K/Pdt/2013

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

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

TARMAN, bertempat tinggal di Kampung Tegalkukun Rt. 03/Rw. 06, Desa Margalaksana, Kecamatan Bungbulang, Kabupaten Garut, dalam hal ini memberi kuasa kepada kepada H. Qadhar Faisal Ruskanda, S.H., dan kawan-kawan, Para Advokat, pada Law Office H. Qodhar Faisal Ruskanda, S.H. dan Partners, beralamat kantor di Jalan Cihampelas Nomor 149 Bandung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 31 Juli 2013, Pemohon Kasasi dahulu Tergugat/Pembanding;

M e l a w a n :

SARIP, bertempat tinggal di Kampung Tegalkukun Rt. 03/Rw. 06, Desa Margalaksana, Kecamatan Bungbulang, Kabupaten Garut, dalam hal ini memberi kuasa kepada R. Ating Soewarli, dan kawan-kawan, Para Advokat, yang beralamat kantor masing-masing di Jalan A. Yani Blk. 331 Sukaregang Pesantren 37 Kota Wetan Garut dan Jalan Pembangunan Perum Bumi Jaya Asri I D-77 Garut, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 24 April 2012, Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;

D a n

1. **SACA DJUHARA**, bertempat tinggal di Kampung Ciloa, Rt. 03/Rw.01, Desa Margalaksana, Kecamatan Bungbulang, Kabupaten Garut;
2. **DIDIN SAEFUDIN**, bertempat tinggal di Jalan RSU Nomor 188 Garut.

Para Turut Termohon Kasasi dahulu Para Turut Tergugat/Para Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Hal 1 dari 38 hal. Put. Nomor 2698 K/PDT/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

1. Bahwa Penggugat sekitar bulan Februari 2001 telah membeli sebidang tanah darat dari Tergugat yang terletak dan berada di blok dan berada di blok Cibaseran dengan C Nomor 285/284, Persil 284, Kelas 43, luas $\pm 6.800 \text{ M}^2$, Desa Margalaksana, Kecamatan Bungbulang, Kabupaten Garut, dengan batas-batas :
 - Utara : Berbatasan dengan tanah milik Jajang;
 - Timur : Berbatasan dengan tanah milik Amud;
 - Selatan : Berbatasan dengan tanah milik Jumena;
 - Barat : Berbatasan dengan tanah milik Rohman;
2. Bahwa tanah tersebut di atas, dari sejak dibeli oleh Penggugat dari Tergugat maka tanah itu dikuasainya oleh Penggugat, akan tetapi sejak bulan Februari 2012 tanah tersebut dikuasai dengan tanpa hak oleh Tergugat dengan alasan sebagai jaminan;
3. Bahwa permasalahan selanjutnya, Penggugat sekitar bulan Maret 2005 telah menjual tanah darat kepada Tergugat, seluas $\pm 2,40 \text{ da}$ atau $\pm 24.000 \text{ M}^2$, yang terletak di blok alun-alun Pasanggrahan C. 1416, Persil 288. b/lil, Desa Karangsari, Kecamatan Pakenjeng, Kabupaten Garut, dengan batas-batas :
 - Utara : Berbatasan dengan tanah milik Onah;
 - Timur : Berbatasan dengan tanah milik Didi;
 - Selatan : Berbatasan dengan tanah milik Jae;
 - Barat : Berbatasan dengan tanah milik Mama Suli;
4. Bahwa pada awalnya mengenai jual beli atas tanah yang terletak di blok alun-alun Pasanggrahan Desa Karangsari, Kecamatan Pakenjeng, Kabupaten Garut antara Penggugat dengan Tergugat tidak ada permasalahan, akan tetapi sekitar awal tahun 2012, Penggugat telah kedatangan Tergugat, dimana pada waktu itu Tergugat meminta kepada Penggugat sebagian tanah atau kekurangan tanah yang terletak di blok alun-alun



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pasanggrahan Desa Karangsari, Kecamatan Pakenjeng, Kabupaten Garut, karena Tergugat menyatakan bahwa tanah yang dibelinya itu bukan seluas $\pm 24.000 \text{ M}^2$ akan tetapi seluas 30.250 M^2 , dengan alasan Tergugat, bahwa berdasarkan data dan keterangan dari kantor pelayanan pajak Kabupaten Garut dan data yang ada pada desa katanya luas tanah tersebut adalah 30.250 M^2 bukan seluas $\pm 24.000 \text{ M}^2$. Perlu diketahui bahwa Penggugat membeli tanah yang terletak di blok alun-alun Pasanggrahan Desa Karangsari, Kecamatan Pakenjen, Kabupaten Garut tersebut adalah dari Sdr. Emer, kira-kira pada tahun 1970 dan Sdr. Emer semulanya membeli bersama-sama dengan yang bernama Jae dari Sdr. Ropendi Bin Roba'i, masing-masing seluas 2,40 Ha, atau 24.000 M^2 , kemudian tanah tersebut oleh Penggugat dijual lagi kepada Tergugat, dalam ijab qobul jual beli tanah tersebut adalah tetap seluas 2,40 Ha atau 24.000 M^2 , bahwa setelah jual tersebut ternyata pihak pembeli (Tergugat) mendesak kepada Penggugat meminta tambahan tanah lagi seluas 1.06 Ha, oleh karena menurut Tergugat bahwa catatan yang ada di desa katanya seluas 3,06 Ha, yang sama sekali tidak dapat dimengerti karena hal tersebut atas rekayasa dari Kepala Desa terdahulu yang bernama Sdr. Sirad Alm. Yang menurut keterangannya sebelum meninggal dunia katanya bahwa tanah tersebut seluruhnya adalah 7 Ha, termasuk tanah yang dibeli oleh Sdr. Jae tersebut yang masing-masing seluas 2,40 Ha;

5. Bahwa permintaan Tergugat tersebut oleh Penggugat ditolakny, karena pada waktu transaksi jual beli atas tanah yang berada di blok alun-alun Pasanggrahan Desa Karangsari, Kecamatan Pakenjen, Kabupaten Garut adalah seluas $\pm 24.000 \text{ M}^2$ bukan seluas 30.250 M^2 (menjual tanah seadanya) karena Penggugat juga pada waktu membelinya tidak pernah mengukur atas tanah yang berada di blok alun-alun Pasanggrahan Desa Karangsari, Kecamatan Pakenjeng, kabupaten Garut tersebut;

Hal 3 dari 38 hal. Put. Nomor 2698 K/PDT/2013



6. Bahwa selanjutnya atas pernyataan Penggugat tersebut, Tergugat tidak menerimanya sehingga sekitar bulan Februari 2012 pihak Tergugat sekonyong-konyong tanpa ijin dan hak telah mengambil tanah milik Penggugat dengan cara paksa dan melakukan penekanan-penekanan serta menakut-nakutin terhadap Penggugat yaitu harus menandatangani surat pernyataan/perjanjian untuk menyerahkan barang hak milik Penggugat (barang perkara) berikut bukti kepemilikannya dari tanah tersebut yang dijadikan sebagai jaminannya, yang terletak dan berada di blok Cibageran dengan C. Nomor 285/284, Persil 284, Kelas 43, luas \pm 6.800 M, Desa Margalaksana, Kecamatan Bungbulang, Kabupaten Garut, yang selanjutnya tanah tersebut disebut barang perkara;
7. Bahwa atas permasalahan tersebut, Penggugat telah mewakilkan atau menguasai kepada Turut Tergugat I guna menyelesaikan dengan pihak Tergugat, dan pihak Tergugat juga telah mewakilkan atau menguasai kepada Turut Tergugat II guna menyelesaikan permasalahan itu dengan pihak Penggugat, akan tetapi Penggugat merasa kaget, heran (merasa dibohongi) atas perbuatan Turut Tergugat I yaitu setelah membaca berita acara hasil musyawarah penyelesaian tanah yang terletak dan berada di blok alun-alun, Desa Karangsari, Kecamatan Pakenjeng, Kabupaten Garut, tertanggal 30 Juni 2012, karena Penggugat tidak pernah memberikan kuasa kepada Turut Tergugat I untuk bersikap atau berbuat dengan menyatakan bahwa tanah yang dijual oleh Penggugat kepada Tergugat yang berada di blok alun-alun, Desa Karangsari Kecamatan Pakenjeng, Kabupaten Garut adalah seluas 30.250 M² akan tetapi seluas 24.000 M².
8. Bahwa tindakan/perbuatan yang telah dilakukan oleh Tergugat tersebut itu yaitu mengambil barang perkara sama sekali tidak dapat dibenarkan oleh hukum, dan oleh karena itu adalah merupakan suatu perbuatan yang bertentangan dengan hukum atau suatu perbuatan yang melawan hukum;



9. Bahwa Penggugat telah berusaha untuk bermusyawarah secara baik-baik yang dibenarkan oleh hukum dengan pihak Tergugat, akan tetapi Tergugat tidak menghiraukannya dan Tergugat tetap mempertahankannya serta tidak mau menyerahkan/mengembalikan barang perkara tersebut kepada Penggugat, maka untuk itu sebagai usaha terakhir tiada jalan lagi Penggugat mengajukan gugatan/tuntutan hukum ini ke Pengadilan Negeri Garut untuk mendapatkan keadilan dan kepastian hukum;

Tergugat baik langsung ataupun tidak langsung dengan tanpa alas hak yang sah adalah merupakan perbuatan melawan hukum;

10. Bahwa barang perkara tersebut di atas dapatlah ditetapkan dan disahkan menurut hukum adalah merupakan sebagai harta milik Penggugat yang diperoleh dari hasil pembelian dari Tergugat tersebut; dan menyatakan/ menetapkan bahwa Surat Pernyataan Jual Beli Tanah tanggal 10 Februari 2001 adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum dengan segala akibat hukumnya; Bahwa penguasaan dan pemanfaatan atas barang perkara oleh Tergugat tersebut dengan tanpa hak dan telah menimbulkan kerugian terhadap diri Penggugat selaku pemiliknya tersebut adalah merupakan perbuatan yang melanggar hukum (*onrechtmatige daad*), oleh karena mana Tergugat harus dihukum untuk segera menyerahkan/mengembalikan barang perkara dari pegangannya/penguasaannya kepada Penggugat dalam keadaan utuh dan kosong dengan tanpa pembebanan dari siapapun juga, dan harus dihukum pula guna membayar ganti kerugian yang diderita oleh Penggugat;

11. Bahwa kalau seandainya ada peralihan-peralihan hak yang dilakukan oleh Tergugat tersebut, baik dengan cara jual beli, hibah, tukar menukar, gadai, sewa atau dengan bentuk apapun termasuk perbuatan melawan hukum/merugikan orang lain yang dalam hal ini Penggugat, adalah tidak sah dan batal demi hukum (*nietig*), atau setidaknya-tidaknya harus dinyatakan batal (*vernietig*), maka penguasaan dan pemilikan atas barang perkara oleh

Hal 5 dari 38 hal. Put. Nomor 2698 K/PDT/2013



dan diantara mereka dan atau siapa saja baik langsung maupun tidak langsung, dengan cara dan bentuk apapun juga adalah tanpa alas hak yang sah dan melawan hukum;

12. Bahwa selanjutnya atas surat-surat yang ada hubungannya dengan barang perkara yang dibuat secara melawan hukum yaitu berita acara hasil musyawarah penyelesaian masalah tanah di Blok Tegal Alun-alun Desa Karangsari, Kecamatan Pakenjeng, Kabupaten Garut tertanggal 30 Juni 2005 dan surat pernyataan/perjanjian tertanggal 15 Februari 2012 adalah tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat dengan segala akibat hukumnya;

13. Bahwa sebagai akibat dari tindakan-tindakan Tergugat yang melawan hukum tersebut. Penggugat telah menderita kerugian baik kerugian secara materiil maupun secara immateriil yang sangatlah besar, karenanya Penggugat berhak menuntut kepada Tergugat untuk membayar ganti rugi materiil maupun immateriil secara tunai dan sekaligus, dengan perincian sebagai berikut :

1. Kerugian Materiil

Kerugian materiil berupa kehilangan keuntungan yang seharusnya diterima oleh Penggugat dari barang perkara tersebut selama 4 bulan dihitung semenjak bulan Februari 2012 hingga sekarang bulan Mei 2012 dimana barang perkara tersebut setiap tahunnya jika ditanami padi akan mendapatkan padi kering atau jika diuangkan dengan perincian yaitu :

hasil tanaman padi persatu kali panen akan mendapatkan padi kering sebanyak $\pm 2 \text{ ton} \times 4.000,00/\text{kg} = \text{Rp}8.000.000,00$ (delapan juta rupiah), ditambah dari bulan Juni 2012 hingga perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap/pasti;

2. Kerugian Immateriil

Atas kerugian yang diderita Penggugat sebagai akibat perbuatan Tergugat yang melawan hukum tersebut yang mana Penggugat telah kehilangan waktu, tenaga dan pikiran serta terganggunya usaha Penggugat, yang pada kenyataannya tidak dapat nilai dengan apapun



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

juga, namun dalam hal perkara ini Penggugat akan menentukan suatu nilai untuk itu, yaitu sejumlah Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah);

14. Bahwa dapat ditegaskan disini, Penggugat sebagai pemilik atas barang perkara telah berupaya dan berusaha sebaik-baiknya dan dibenarkan secara hukum untuk menuntut dan mengambil haknya serta menyelesaikan masalah tersebut di atas secara musyawarah kekeluargaan, akan tetapi hasilnya sia-sia, maka oleh karenanya untuk mendapatkan perlindungan hukum serta kepastian hukum, Penggugat berpaling ke pengadilan melalui kuasanya untuk diselesaikan secara hukum, dan melalui gugatan ini, berharap keadilan masih ada bagi Penggugat;

15. Bahwa untuk menjamin tuntutan hukum yang diajukan oleh Penggugat agar tidak sia-sia, kiranya beralasan hukum apabila Penggugat mengajukan permohonan agar Pengadilan Negeri Garut berkenan untuk meletakkan sita jaminan terlebih dahulu atas barang perkara dan barang-barang milik Tergugat, untuk menjamin tuntutan ganti ruginya;

16. Bahwa untuk mencegah Tergugat lalai atau tidak mentaati putusan dalam perkara ini, Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Garut, C.Q. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili dalam perkara perdata ini menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) untuk setiap hari keterlambatan terhitung sejak putusan ini dibacakan hingga dilaksanakannya eksekusi secara seketika dan sekaligus;

17. Oleh karena gugatan ini diajukan berdasarkan bukti-bukti yang autentik, dan karenanya memenuhi persyaratan yang dimaksud dalam Pasal 180 ayat (1) HIR, sehingga gugatan ini patut untuk dikabulkan dan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*), walaupun Tergugat mengajukan permohonan *verzet*, banding maupun kasasi;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, Penggugat mohon agar Pengadilan Negeri Garut memberikan putusan sebagai berikut :

Primair

Hal 7 dari 38 hal. Put. Nomor 2698 K/PDT/2013



1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga peletakan sita jaminan atas barang perkara beserta barang-barang milik Tergugat;
3. Menyatakan dan menetapkan bahwa barang perkara tersebut adalah hak miliknya Penggugat, yang didapat dari hasil pembelian Penggugat dari Tergugat;
4. Menyatakan dan menetapkan bahwa Surat Pernyataan Jual Beli Tanah tanggal 10 Februari 2001 adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum dengan segala akibat hukumnya;
5. Menyatakan bahwa perbuatan/tindakan Tergugat yaitu menguasai dan menikmati (pemanfaatan) atas barang perkara adalah merupakan perbuatan melawan hukum;
6. Menyatakan dan menetapkan bahwa dengan demikian pemindah tangan, atau peralihan-peralihan hak baik dalam bentuk jual beli atau dengan cara dan bentuk apapun juga atas barang perkara yang dilakukan oleh Tergugat kepada siapapun, baik dilakukan secara langsung ataupun tidak langsung adalah tidak sah dan batal demi hukum atau setidaknya dinyatakan batal (*nietig of vernietig vaartbaarheids*) serta tidak mempunyai kekuatan hukum dengan segala akibat hukumnya;
7. Menyatakan bahwa atas surat-surat yang ada hubungannya dengan barang perkara yang dibuat secara melawan hukum yaitu berita acara hasil musyawarah penyelesaian masalah tanah di blok Tegal Alun-alun Desa Karangsari, Kecamatan Pakenjeng, Kabupaten Garut tertanggal 30 Juni 2002 dan surat pernyataan/perjanjian tertanggal 15 Februari 2012 adalah tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat dengan segala akibat hukumnya;
8. Menghukum Tergugat dan atau siapa saja yang mendapatkan/ memperoleh hak dari mereka agar menyerahkan/mengembalikan barang perkara dari pegangannya/penguasaannya tersebut sebagaimana dimaksud dalam gugatan ini secara seketika dan sekaligus kepada Penggugat dan selanjutnya menghukum untuk meninggalkan dan mengosongkan atas barang perkara tersebut dengan segala sesuatunya tanpa pembebanan dari siapa pun juga baik secara fisik



maupun secara yuridis, apabila perlu dengan menggunakan bantuan pihak berwajib untuk melaksanakan penyerahan secara paksa;

9. Menghukum Tergugat guna membayar ganti rugi kerugian, baik kerugian materiil maupun immateriil secara seketika dan sekaligus kepada Penggugat atas kerugian yang telah diderita oleh Penggugat, dengan perincian :

Kerugian Materiil

Kerugian materiil berupa kehilangan keuntungan yang seharusnya diterima oleh Penggugat dari barang perkara tersebut selama 4 bulan terhitung semenjak bulan Februari 2012 hingga sekarang bulan Mei 2012, dimana dari barang perkara tersebut setiap tahunnya jika ditanami padi akan mendapatkan padi kering atau jika diuangkan dengan perincian yaitu :

Hasil tanaman padi persatu kali panen akan mendapatkan padi kering sebanyak $\pm 2 \text{ Ton} \times 4.000,00/\text{kg} = \text{Rp}8.000.000,00$ (delapan juta rupiah), ditambah dari bulan Juni 2012 hingga perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap/pasti;

Kerugian Immateriil

Atas kerugian yang diderita Penggugat sebagai akibat perbuatan Tergugat yang melawan hukum tersebut yang mana Penggugat telah kehilangan waktu, tenaga dan pikiran serta terganggunya usaha Penggugat, yang pada kenyataannya tidak dapat dinilai dengan apapun juga, namun dalam hal perkara ini Penggugat akan menentukan suatu nilai untuk itu, yaitu sejumlah **Rp100.000.000,00** (seratus juta rupiah);

10. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat atas keterlambatan dalam melaksanakan putusan pengadilan dalam perkara ini yaitu sebesar **Rp500.000,00** (lima ratus ribu rupiah) untuk setiap harinya, terhitung semenjak putusan ini diucapkan sampai dengan dieksekusi secara seketika dan sekaligus;
11. Menyatakan dan menetapkan, bahwa putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu/serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) walaupun Tergugat mengajukan upaya hukum *verzet*, banding maupun kasasi;
12. Menghukum Para Turut Tergugat untuk tunduk dan taat atas isi putusan dalam perkara ini;

Hal 9 dari 38 hal. Put. Nomor 2698 K/PDT/2013



13. Menghukum kepada Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Subsida :

Atau apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Garut berpendapat lain, maka mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Para Tergugat mengajukan eksepsi dan gugatan rekonvensi yang pada pokoknya sebagai berikut:

A. Dalam Eksepsi

1. Bahwa dalam objek dan materi gugatan terdapat faktor *set adise*, yaitu faktor yang harus dikesampingkan, karena Penggugat menggugat suatu objek tersengketa yang sudah dipenuhi secara tuntas dan telah dinyatakan oleh para pihak, yaitu oleh Sdr Sarip selaku Penggugat dan Ny Iroh serta Sdr Tarman selaku Tergugat yang dalam surat pernyataannya, telah ditandatangani di atas kertas bermaterai secukupnya disaksikan oleh Sdr Saca Djuhara dan oleh Sdr Uun pada tanggal 14 November 2011. Dalam kalimat pernyataan tersebut berbunyi : "sakumaha permentaan Sdr Tarman perihal jaminan, narima/ masrahkeun sabidang tanah (sawah) anu luasna 50 are di Blok Tegal Kukun. Dina pembuatan pamasrahan ieu tidak ada apa-apa, dina kaayaan sehat jasmani maupun rohani";

1. Bahwa surat pernyataan penyerahan sebagai jaminan seluas 5.000 M² (50 are), adalah atas kekurangan tanah dari proses jual beli antara Sdr Penggugat dengan Sdr Tergugat tertanggal 18 Januari 1988 yang dikuatkan lagi oleh surat pernyataan/perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat yang dibuat dan ditandatangani oleh para pihak di atas kertas bermaterai secukupnya, ditandatangani pula oleh tiga orang saksi yaitu Sdr. Unan, Sdr Gogo, Sdr Mulyadin dan diketahui oleh Kepala Desa Margalaksana yaitu Sdr Dedi;

2. Priatna tanggal 15 Februari 2012 yang dalam kalimat pernyataannya antara lain sebagai berikut : "selanjutnya : pihak ke satu akan mengembalikan jaminan sebidang tanah seluas 5.000



M² (lima puluh are) persil 284 Blok Tegalkukun Nomor SPPT :
3011.7 dengan batas-batas sebagai berikut :

Utara : Jajang
Selatan : Jumena
Timur : Amud
Barat : Tarman

Pihak ke dua (2) dengan surat setelah bukti jualan pihak ke dua
yang kekurangannya seluas 10.600 M² (satu hektar enam are)
persil 288 Blok Alun-alun di Desa Karang Sari Kecamatan
Pakenjeng, Kabupaten Garut;

Demikian surat pernyataan ini kami buat dengan sebenarnya
dalam keadaan sehat jasmani dan rohani tanpa ada paksaan dari
siapa pun";

3. Bahwa disamping kepala Desa Margalaksana mengetahui dengan
bukti tanda tangan di atas surat pernyataan/perjanjian
sebagaimana tertera pada angka 1.1 di atas, pula telah membuat
surat pernyataan kesaksian yang disaksikan oleh lima orang saksi
yaitu : Sdr Endang Haenudin (Kadus I Ciloa), Oyon Bahria (Kadus
II Ciawitali), Khoerudin (kaur Trantib), Supyan (Ketua RW 06
Cikalong), Rahmat Munawar (Sekdes) yang dalam kalimat
kesaksian berikut ini :

"pada hari ini Rabu tanggal lima bulan Februari tahun 2012
bertempat di Aula Desa Margalaksana kami menyatakan
kesaksian bahwa tanah seluas 5.000 M² di Blok Cibagerang persil
284, benar-benar dijadikan jaminan oleh Sdr Sarip kepada Sdr
Tarman, sebelum bukti kerugian tanah seluas 10.600 m² di blok
alun-alun persil 288 Desa Karang Sari, Kecamatan Pakenjeng.
Demikian surat kesaksian ini dibuat dengan sebenar-benarnya. "

4. Bahwa Penggugat telah melakukan jual beli dengan Tergugat
pada tanggal 13 Januari 1988 yang ditandatangani di atas kertas
bermaterai secukupnya oleh para pihak disaksikan pula oleh para
saksi yaitu Sdr Ade Anak Sarip, Entat Anak Sarip, Mudin Anak
Roh yang dalam kalimat surat pernyataan jual beli sebelum di

Hal 11 dari 38 hal. Put. Nomor 2698 K/PDT/2013



aktakan berbunyi antara lain : "Pihak ke I telah menjual mutlak kepada pihak ke II sebidang tanah darat dengan Nomor C.296-297 persil 288 di Blok Tegal Alun-alun Pasanggrahan, Desa Karangsari, Kecamatan Pakenjeng, Kabupaten Garut seluas 32.500 M² dengan harga Rp7.312.500 (tujuh juta tiga ratus dua belas ribu lima ratus rupiah);

Batas-batasnya :

Utara : Onah;

Timur : Didi;

Barat : Suli;

Selatan : Kesi/jae;

Surat keterangan ini kami buat dengan sebenarnya dan dalam keadaan sehat jasmani maupun rohani dan tidak ada unsur paksaan dari pihak manapun dan kepada ahli waris saya, tidak boleh mengganggu gugat dikemudian hari ";

2. Bahwa gugatannya kabur (*Obscur Libel*)

1. Bahwa Penggugat tidak melakukan transaksi dengan Tergugat pada bulan Februari 2001 seluas 6.800 M² (0,680 Ha) melainkan yang dibeli oleh Penggugat hanya dua persil yaitu 284 d III luas 5.000 M (0.500 ha) dan persil 285 d IV luas 1050 M² (0.105 Ha) hingga jumlah yang dibeli oleh Penggugat, dijual oleh Tergugat seluas 6050 M² (0.605 Ha), bahwa yang dibeli Penggugat dijual oleh Tergugat adalah tertera pada C milik Tergugat nomor 815 yang sampai saat ini masih tertera pada C milik Tergugat, dan pembayaran pada maupun udunan dari mulai tahun 2001 sampai dengan 2012 masih tetap dibayar oleh Tergugat.
2. Bahwa Penggugat tidak pernah melakukan transaksi jual beli dengan Tergugat pada bulan Maret tahun 2005 seluas 24.000 M² (2.400 Ha) yang terletak di blok alun-alun Pasanggrahan C Nomor 1416 persil 288 B III Desa Karangsari Kecamatan Pakenjeng, Kabupaten Garut, sebagaimana pernyataan Tergugat pada surat gugatannya tanggal 7 Mei 2012, melainkan Tergugat melakukan transaksi jual beli dengan Penggugat pada tanggal 18 Januari



1988 sebagaimana telah Tergugat nyatakan pada angka 1.3 tersebut di atas.

3. Bahwa transaksi jual beli antara Penggugat dengan Tergugat pada tanggal 18 Januari 1988 adalah tanah yang tertera pada blanko milik sdr Penggugat tertera pada C Nomor 296 persil nomor 288.b kelas d IV luas 12.750 M² (1.275 Ha) dan Persil 288.b d IV seluas 3500 M² (0.350 Ha), serta dari blanko atas nama Iroh tertera pada C Nomor 297 persil 288.b d IV luas 12,750 M² (1.275 Ha) dan persil 288.b d IV luas 3.500 M² (0.350 Ha), hingga jumlah luas tanah yang dibeli oleh Tergugat dari Penggugat seluas 32.500 M² (3.250 Ha);
4. Bahwa tanah yang tertera pada blanko milik Penggugat C Nomor 296 dan atas nama Ny Iroh C 297 adalah tanah yang berasal dari Ny Onah tertera pada akta jual beli yang dibuat pada hari Senin tanggal 23 Oktober 1978 yang ditandatangani oleh E Hamdani, Camat Pakenjeng selaku pejabat pembuat akta jual beli, yang luas tanah tersebut antara lain tertera pada akta jual beli antara Ny Onah denga Sdr Sarip (Penggugat) seluas 16.250 M² (1.625 Ha) dan dari akta jual beli antara Ny Onah dengan Ny Iroh yang luasnya 16.250 M² sehingga jumlah luas yang tertera pada akta jual beli tersebut di atas adalah 32.500 M² (3.250 Ha).
5. Bahwa transaksi ijab kabul jual beli antara Pengugat dan Tergugat adalah luas yang tertera pada dua blanko tertera pada angka 2.3 dan pada dua buah akta jual beli tertera pada angka 2.4 di atas, bukan sekali-kali ijab kabul tersebut berdasarkan blanko milik Penggugat yang tertera pada C Nomor 1416, yang luasnya 24.000 M² (2.400 Ha);

B. Jawaban Rinci Pada Pokok Perkara Berikut

1. Tidak benar Penggugat menyatakan dalam gugatannya bahwa Tergugat pada bulan Februari 2001 telah membeli tanah seluas 6.800 M² (0.680 Ha) yang sebenarnya di beli oleh Penggugat dari Tergugat adalah seluas 6.150 M² (0.680 Ha) yang sebenarnya di beli oleh Penggugat dari Tergugat adalah seluas

Hal 13 dari 38 hal. Put. Nomor 2698 K/PDT/2013



6150 M² (0.615 Ha) yang sekarang masih berada pada blanko milik Tergugat tertera pada C 815 persil 284 d III luas 5.000 M² (0.500 Ha) dan persil 285 d IV luas 1050 M² (0.105 Ha);

2. Tidak benar Tergugat telah memiliki tanah Penggugat tanpa alas hak seluas 6.800 M² (0.680 Ha) dari sejak bulan Februari 2012, yang sebenarnya tanah tersebut hanya sebagai jaminan yang luasnya 5.000 M² (0.500 Ha) atas kekurangan luas tanah yang semula berasal dari jual beli antara Penggugat dengan Tergugat pada tanggal 18 Februari 1988 melalui proses pengukuran yang dilaksanakan pada tanggal 20 September 2011 bertempat di kantor Desa Karangsari, Kecamatan Pakenjeng, Kabupaten Garut yang diterangkan dari hasil pengukuran tersebut pihak Penggugat masih memiliki kekurangan seluas 10.580 M² (1.058 Ha) yang harus diberikan kepada pihak Tergugat untuk lebih jelasnya kami kutip surat keterangan dari Kepala Desa Karangsari berikut ini :

"Yang bertanda tangan di bawah ini Kepala Desa Karangsari, Kecamatan Pakenjeng, Kabupaten Garut menerangkan pada tanggal 20 September 2011 bertempat di kantor Desa Karangsari, Kecamatan Pakenjeng, Kabupaten Garut, telah dilaksanakan musyawarah bersama kedua belah pihak antara saudara Sarip Cs dengan saudara Jaenudin Cs tentang sengketa tanah yang berlokasi di blok alun-alun Desa Karangsari, Kecamatan Pakenjeng, Kabupaten Garut;

Musyawarah tersebut disepakati oleh ke dua belah pihak untuk di adakan pengecekan/pengukuran ke lapangan pada tanggal 9 November 2011 turun ke lokasi namun kebetulan saudara Jaenudin Cs tidak hadir maka pada waktu tersebut hanya di laksanakan pengukuran tanah atas nama saudara Sarip dan saudari Iroh hasilnya seluas 21.920 M² (2.192 Ha) dengan perincian sebagai berikut:

- Tanah sarip nomor persil 288 b seluas 12.750 M²;
- Tanah sarip nomor persil 288 b seluas 3.500 M²;
- Tanah Iroh nomor persil 288 b seluas 12.750 M²;
- Tanah Iroh nomor persil 288 b seluas 3.500 M²;



Jadi luas tanah Sarip dan Iroh kekurangan seluas 10.580 M² ini yang menjadi kekurangan saudara Tarman pada waktu musyawarah di kantor desa saudara Sarip mengatakan bahwa tanah yang dijual kepada saudara Tarman seluas yang ada pada buku C desa Demikian keterangan ini dibuat untuk dipergunakan seperlunya Kepala Desa Karangsari dicap dan ditandatangani Pipit Mulyadi";

1. Bahwa yang dimaksud jaminan atas kekurangan tanah dari Penggugat seluas 10.850 M² (1.085 Ha) adalah kekurangan dari transaksi jual beli antara Penggugat dan Tergugat yang telah di buat dalam akta jual beli yang ditandatangani oleh para pihak dan disaksikan oleh para saksi dan ditandatangani pula oleh Drs. Komarudin Camat Kecamatan Pakenjeng selaku PPAT yang luasnya 32.500 M² (3.250 Ha) dan surat AJB tersebut merupakan tindak lanjut dari surat jual beli antara Penggugat dan Tergugat tanggal 18 Januari 1988, yang ditandatangani oleh Penggugat dan Iroh Binti Atmadin selaku penjual dan oleh Tergugat selaku pembeli, serta ditandatangani pula oleh ke tiga orang putra putrinya yang bertindak selaku saksi ahli waris, yaitu saudara Ade anak Sarip, saudari Entat anak Sarip, dan saudara Mudin anak Iroh.
2. Tidak benar jika dinyatakan pada awalnya jual beli antara Penggugat dan Tergugat tidak ada permasalahan, justru dengan tibanya gugatan perdata Nomor 09/Pdt.G/2012/PN.Grt di Pengadilan Negeri Garut akibat dari ulah Penggugat yang selalu membuat dan menciptakan masalah serta merekayasa agar tanah yang dijaminan seluas 5.000 M² (0.500 Ha) kepada Tergugat di kembalikan lagi kepada Penggugat dengan tidak menyadari bahwa tanah milik Tergugat seluas 10.850 M² (1.085 Ha) dari selisih kekurangan jual beli pada tahun tersebut di atas belum dikembalikan/terpenuhi oleh pihak Penggugat;
1. Jual beli antara Penggugat dengan Tergugat terjadi pada tanggal 18 Januari 1988 yang luasnnya 32.500 M² (3.250 Ha), tiba-tiba

Hal 15 dari 38 hal. Put. Nomor 2698 K/PDT/2013



pada kira-kira tahun 1996/2000 Penggugat mengakui jual beli tersebut hanya seluas 24.000 M² (2.400 Ha) dengan dasar bukti diperoleh dari blanko milik Penggugat tertera pada C Nomor 1416 persil 288.b d III, karena tergugat tidak mengakui pengambilan bukti dari blanko tertera pada C tersebut di atas, melainkan yang diakui oleh Tergugat pengambilan buktinya dari Blanko C Nomor 296 milik Penggugat dan dari Blanko C Nomor 297 milik Ny Iroh maka upaya Tergugat melakukan musyawarah dengan terlebih dahulu menghubungi Penggugat secara pribadi karena tempat tinggal Tergugat berdekatan dengan tempat tinggal Penggugat, dalam pertemuan itu Penggugat tetap bersikukuh bahwa tanah yang di jual kepada Tergugat luasnya sebagaimana tersebut di atas yaitu 24.000 M² (2.400 Ha);

Tergugat saat itu menyampaikan pembuktian yaitu dua buah blanko milik Penggugat dan Ny Iroh dan dua buah akta jual beli antara Penggugat dengan Ny Onah, dan akta jual beli antara Ny Iroh selaku saudara Penggugat dengan saudara Onah tanggal 23 Oktober 1978 yang ditandatangani masing-masing oleh Ny Onah selaku penjual dan oleh Penggugat selaku pembeli serta oleh ibu Onah selaku penjual dan saudara iroh selaku pembeli, disaksikan pula oleh saudara Rustandi serta oleh Kepala Desa dan Sekretaris Desa, selaku saksi ahli, pula disaksikan oleh Camat Pakenjeng yaitu saudara E Hamdani Camat Kecamatan Pakenjeng selaku PPAT, dimana luas dari dua buah akta tersebut sama yaitu masing-masing akta pembelian Penggugat seluas 16.250 M² (1.625 ha) dan akta pembelian Ny Iroh seluas 16.250 M² (1.625 ha) hingga luas tanah yang dibeli oleh Penggugat dan Ny Iroh dari Ny Onah adalah 32.500 M² (3.250 Ha), dari ke empat alat bukti itulah Tergugat melakukan transaksi ijab kabul jual beli dengan Penggugat yang luasnya 32.500 (3.250 Ha);

2. Tidak benar Penggugat menyatakan bahwa pada tanggal 30 Juni 2012 telah terjadi musyawarah antara kuasa Penggugat yang diwakili oleh saudara Saca Djuhara dengan pihak Tergugat yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diwakili oleh sdr Didin Saepudin, yang sebenarnya pelaksanaan musyawarah itu dilakukan pada tanggal 30 juni 2005 yang dari hasil musyawarah tersebut di tuangkan dalam sebuah berita acara musyawarah yang ditandatangani oleh kuasa para pihak serta disaksikan oleh enam orang saksi yaitu Isak Suparman, Hanhan, Puloh, Hendra, Badrusalam dan AA Supriatna yang diketahui oleh Drs. Komarudin, M.S.I Camat Kecamatan Pakenjeng yang isinya antara lain :

"Pada hari ini kamis tanggal 30 Juni tahun 2005 dengan dihadiri oleh pihak yang disebut di bawah ini telah melaksanakan musyawarah tentang penyelesaian tanah yang terletak di Blok Tegal Alun-alun Desa Karangsari, Kecamatan Pakenjeng, Kabupaten Garut. Dengan hasil sebagai berikut:

1. Tuan Saca tempat tanggal lahir Garut, 28 Maret 1950 pekerjaan mantan lurah, bertempat tinggal di Kp. Ciloa Desa Margalaksana, Kecamatan Bungbulang, Kabupaten Garut bertindak atas nama kuasa dari tuan Sarip dan Ny Iroh menerangkan dan mengakui bahwa :
 - a. Jual beli tanah antara tuan Sarip, Iroh dengan tuan Tarman yang dilakukan pada tanggal 18 Januari 1988 adalah benar dan sah sekaligus kami menyerahkan kepada tuan Tarman;
 - b. Spesifikasi tanah yang diperjual belikan yaitu C Nomor 296/297 persil 288 terletak di Blok Tegal Alun-alun Desa Karangsari, Kecamatan Pakenjeng, Kabupaten Garut seluas 32.500 M² dengan batas-batas tanah sebagai berikut:

Utara	: tanah Ny Onah;
Timur	: tanah bapak Didi;
Barat	: tanah bapak Sull;
Selatan	: tanah Ny Kesih;

Lokasi objek jual beli tersebut adalah satu hamparan
 - c. Berdasarkan data dan keterangan yang bersumber dari Kantor Pelayanan Pajak Kabupaten Garut luas sebagai, mana tersebut dalam poin (b) di atas berasal dari:

Hal 17 dari 38 hal. Put. Nomor 2698 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)



Tanah adat 25.500 M² tanah bukaan baru SK Nomor 445
BU 7.000 M² jumlah keseluruhan 32.500 M²;

2. Tuan Didin Saepudin, tempat tanggal lahir 29 Mei 1954
pekerjaan POLRI tempat tinggal di Jalan RSU Nomor 188 Garut
bertindak atas nama kuasa dari tuan Tarman, menerangkan
menyatakan mengaku dan menerima penyerahan tanah yang
menjadi objek jual beli tersebut;

Demikian berita acara ini dibuat dan ditandatangani oleh para saksi
yang akan disebut di bawah ini yang turut pula menandatangani
berita acara ini untuk dijadikan bahan, bukti tulis secara hukum
untuk bahan tindak lanjut."

1. Tidak benar apabila Tergugat mengakui tanah milik Penggugat
yang semula di jual kepada Tergugat luasnya hanya 24.000 M²
(2.400 Ha) menjadi 32.500 M² (3.250 Ha) atas dasar data dan
keterangan dari Kantor Pelayanan Pajak Kabupaten Garut,
melainkan yang sebenarnya Tergugat hanya ingin tahu bahwa
luas tanah milik Penggugat yang dijual kepada Tergugat,
adapun yang dijadikan pedoman Tergugat tetap pada awal
terjadinya ijab kabul jual beli antara Tergugat dan Penggugat
yaitu jual beli pada tanggal 18 Januari 1988 yang luasnya
32.500 M² (3.250 Ha) dan telah di akui pula oleh Penggugat
dalam akta jual beli antara Penggugat dan Tergugat tanggal 30
Juli 2005 setelah satu bulan dibuatkannya berita acara hasil
musyawarah tanggal 30 Juni 2005;
2. Tidak benar Penggugat menyatakan bahwa ijab kabul antara
Penggugat dengan Tergugat pada surat jual beli itu seadanya
(yang ada pada Blanko C Nomor 1416 yang luasnya yaitu
24.000 M² /2.400 Ha)) dan tidak pula di ukur, yang sebenarnya
ijab kabul antara Penggugat dengan Tergugat yaitu pada sa'at
terjadinya transaksi jual beli yang luas tanahnya 32.500 M²
(3.250 Ha), dan pada sa'at ijab kabul itu Penggugat sambil
memberikan asal-usul tanah yang dibeli oleh Penggugat tertera
pada dua buah akta jual beli tanggal 23 Oktober 1978;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Tidak benar Penggugat mempunyai inisiatif melakukan musyawarah secara kekeluargaan, melainkan yang mempunyai inisiatif dan mensponsori melakukan musyawarah adalah Tergugat sendiri, dengan melalui pendekatan baik secara pribadi maupun dengan Kepala Desa setempat dimana Penggugat dan Turut Tergugat ada yang sama-sama hadir, namun ada pula yang diwakili oleh kuasanya antara lain musyawarah yang dilaksanakan pada tanggal 30 Juni 2005, setelah itu dilakukan pula musyawarah dengan Penggugat yaitu musyawarah tanggal 15 Februari 2012, yang menghasilkan surat pernyataan dan perjanjian antara Penggugat dan Tergugat dimana Tergugat mengakui bahwa tanah yang dijadikan jaminan seluas 5.000 M² (0.500 Ha) baru akan diberikan setelah Penggugat memberikan kekurangan luas tanah yang seharusnya ada 32.500 M² (3.250 Ha) namun kenyataannya tanah yang di jual oleh Penggugat hanya ada 21.920 M² (2.192 Ha) hingga terdapat selisih kurang 10.580 M² (1.058 Ha);
4. Sama sekali tidak benar bahwa apabila Tergugat menyuruh menandatangani dengan cara memaksa atau mengintimidasi, ataupun melakukan penekanan-penekanan terhadap Penggugat pada surat pernyataan tanggal 14 November 2011 atau pada surat pernyataan dan perjanjian tanggal 15 Februari tahun 2012 melainkann yang sebenarnya Penggugat menandatangani atas dasar keinginan sendiri sebagaimana dalam kalimat surat tanggal 14 November 2011 antar lain : "sakumaha permentaan Sdr. Tarman perihal jaminan, narima/ masrahkeun sabidang tanah (sawah) anu luasna 50 are di Blok Tegal Kukun. Dina pembuatan pamasrahan ieu tidak ada apa-apa, dina kaayaan sehat jasmani maupun rohani". Dan dalam kalimat surat pernyataan dan perjanjian tanggal 15 Februari 2012 antara lain : "selanjutnya : pihak ke satu akan mengembalikan jaminan sebidang tanah seluas 5.000 M² (lima

Hal 19 dari 38 hal. Put. Nomor 2698 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

puluh Are) persil 284 Blok Tegalkukun Nomor SPPT: 3011.7
dengan batas-batas sebagai berikut:

Utara : Jajang;
Selatan : Jumena;
Timur : Amud;
Barat : Tarman;

pihak ke dua (2) dengan sarat setelah buki jualan pihak ke dua yang
kekurangannya seluas 10.600 M² (satu hektar enam are) Persil 288
Blok Alun-alun di Desa Karangsari Kecamatan Pakenjeng, Kabupaten
Garut;

Demikian surat pernyataan ini kami buat dengan sebenarnya dalam
keadaan sehat jasmani dan rohani tanpa ada paksaan dari siapapun."

5. Benar sekali menurut Penggugat bahwa pemindahan hak yang
tidak sesuai dengan alas hak, tidak sesuai dengan hukum dan
perundang-undangan tidak dibenarkan menurut hukum dan
undang-undang, namun Tergugat tidak mengakui bahwa tanah
yang dijadikan jaminan seluas 5.000 M² (0.500 Ha) di akui
menjadi hak milik Penggugat, melainkan tanah tersebut
dijadikan jaminan atas selisih kekurangan luas jual beli antara
Penggugat dan Tergugat yaitu yang selisih kurangnya 10.580
M² (1.058 Ha), jika di bulatkan seluas 10600 M²/1.060 Ha),
selanjutnya apabila Penggugat bisa memberikan atas
kekurangan tanah seluas tersebut di atas maka Tergugat
dengan senang hati akan melepaskan tanah yang di jadikan
jaminan seluas 5.000 M² (0.500 Ha) oleh terguagat dan akan
diberikan kepada Penggugat;
6. Bahwa musyawarah yang paling akhir dilakukan oleh Tergugat
adalah pada tanggal 26 Maret 2012, dimana saudara
Penggugat tidak hadir sekalipun mendapat undangan dari
Kepala Desa dan bahkan sampai di berikan surat tugas kepada
KAUR Trantib untuk menjemput Penggugat agar bisa hadir
pada tanggal 29 Maret 2012 lagi-lagi Penggugat tidak mau
datang;



7. Bahwa kerugian materiil yang harus dipikul oleh Tergugat dalam gugatannya masing-masing adalah:

11.1. Kerugian materiil dihitung dari luas tanah 5.000 M² (0.500 Ha) yang menurut versi Penggugat 6.800 M² (0.680 Ha) terhitung mulai bulan Februari 2012 sampai dengan bulan Mei 2012 ditambah bulan Juni 2012 maka kerugian yang harus di bayar oleh Tergugat kepada Penggugat sebesar Rp8.000.000,00 (delapan juta rupiah);

11.2. Adapun kerugian immateriil, karena Penggugat telah kehilangan waktu, pikiran serta terganggunya usaha maka Tergugat membayarnya sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah);

8. Bahwa pernyataan Penggugat sebagaimana tertera pada angka 11.1 dan 11.2 di atas sangat tidak rasional karena Penggugat hanya menghitung selama lebih kurang satu musim setengah, itu pun tanah yang dijadikan jaminan kepada Tergugat, adapun tanah milik Tergugat kekurangannya yang belum di serahkan oleh Penggugat kepada Tergugat dari sebab jual beli sebagaimana tersebut di atas yaitu seluas 10.580 M² (1.058 Ha) yang kalau dihitung dari mulai tanggal 18 Januari 1988 sampai dengan bulan Februari 2012 adalah lebih kurang 24 tahun maka akan menghasilkan 24 x 1 tahun x 2 ton kacang tanah x Rp5.000,00/Kg maka kerugian Tergugat akan mencapai Rp240.000.000,00 (dua ratus empat puluh juta rupiah) belum dihitung pembayaran pajak dan bangunan serta udunan desa dari tanah yang dijaminkan kepada Penggugat yang tanah tersebut masih berada pada Blanko C Nomor 815 milik Tergugat terhitung mulai 1988 sampai dengan 2012 yang oleh Tergugat di nilai lebih kurang 23 tahun x Rp10.000,00 = Rp230.000,00 (dua ratus tiga puluh ribu rupiah) hingga total nilai kerugian materiil Tergugat oleh sebab ulah Penggugat berjumlah Rp240.230.000,00 (dua ratus empat puluh juta dua ratus tiga puluh ribu rupiah);

13. Adapun kerugian immateriil Tergugat antara lain harga diri, pikiran, perasaan, tenaga yang selama lebih kurang 24 tahun yang disebabkan

Hal 21 dari 38 hal. Put. Nomor 2698 K/PDT/2013



ulah dan rekayasa serta karakter Penggugat yang tidak jujur, maka Tergugat ditetapkan dengan nilai uang Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah), dan bagi kerugian immateriil Turut Tergugat satu dan dua, oleh karena ulah dan rekayasa Penggugat, maka Tergugat akan menetapkan nilai kerugian yang harus di bayar kepada Turut Tergugat masing-masing sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah);

14. Kemudian sita jaminan atas tanah terperkara serta *dwangsom* yang akan dikenakan kepada Tergugat itu sangat tidak benar karena itu merupakan jaminan Penggugat yang karena kelakuannya tidak ta'at pada hukum hingga Penggugat berani mengingkari janjinya (*wanprestasi*);
15. Adapun Tergugat membeli tanah dari Penggugat pada tanggal 18 Januari 1988 dengan harga Rp7.312.500,00 (tujuh juta tiga ratus dua belas ribu lima ratus rupiah) bukan berarti banyak uang, melainkan hasil pinjaman dari Sdr Taryana berupa 10 gram emas dan 1 ekor kerbau, serta 47 ekor domba dari saudara Tarji yang dibantu mengusahakannya oleh saudara Jaja yang insya Allah akan dijadikan salah satu saksi pada tahapan sidang kesaksian;

Dengan uraian Tergugat dan Turut Tergugat I dan II tersebut di atas, Tergugat yakin bahwa keadilan masih bisa di tegakkan di pengadilan Negeri Garut bagi orang yang mencari keadilan, karena Tergugat yakin bahwa azas *ius curia nopit* (Hakim paham akan hukum), sudah barang tentu tidak bisa digurui oleh para pihak;

Majelis Hakim yang terhormat setelah Tergugat, Turut Tergugat I (Satu) dan Turut Tergugat II (Dua) menyampaikan jawaban eksepsi pada pokok perkara, perkenankanlah Tergugat dan Turut Tergugat I (satu), 2 (dua) mengajukan gugatan rekonvensi sebagai berikut.

Bahwa segala jawaban yang terurai daiam pokok perkara tersbut, diulang lagi sebagai *pondamentum petendi* dengan menunjuk posita-posita yang telah di kemukakan yaitu (1). Bahwa gugatan terdapat faktor *set aside* yaitu faktor yang harus dikesampingkan (2). Bahwa Penggugat telah melakukan perbuatan yang melanggar janji (*wanprestasi*) (3). Bahwa Penggugat dalam menyampaikan guagatannya pada objek tersengketa kabur (*obscur libel*).



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat Rekonvensi mohon agar Pengadilan Negeri Garut untuk memberikan putusan sebagai berikut :

Dalam Konvensi

Bagian Eksepsi dan Pokok Perkara

1. Mengabulkan eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan menolak seluruh gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi

Primair

1. Mengabulkan gugatan konvensi dan rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan dan menetapkan bahwa tanah Persil 284 d III tertera pada C Nomor 815 atas nama Tergugat seluas 5.000 M² (0.500 Ha) adalah merupakan jaminan atas tanah kekurangan dari jual beli antara Penggugat dan Tergugat pada tanggal 18 Januari 1988 yang selisih luas kekurangannya itu seluas 10.580 M² (1.058 Ha);
3. Menyatakan dan menetapkan bahwa jual beli antara Penggugat dan Tergugat pada tanggal 18 Januari tahun 1988 yang luasnya 32.500 M² (3.250 Ha) adalah berdasarkan dari dua buah bukti akta jual beli antara saudara Penggugat dengan Ny Onah dan Sdr Iroh dengan Ny Onah serta dari dua blanko milik Sdr Sarip tertera pada C Nomor 296 dan milik Ny Iroh tertera pada C 297 adalah sah dan memiliki kekuatan hukum yang tetap;
4. Menyatakan dan menolak bahwa tanah milik Penggugat yang luasnya 24.000 M² (2.400 Ha) yang tertera pada C Nomor 1416 milik Penggugat adalah bukan dasar yang dijadikan jual beli antara Penggugat dan Tergugat sehingga tidak terkait dengan jual beli antar Penggugat dengan Tergugat secara hukum;
5. Menyatakan dan menetapkan bahwa berita acara hasil musyawarah tanggal 30 Juni tahun 2005 serta surat pernyataan

Hal 23 dari 38 hal. Put. Nomor 2698 K/PDT/2013



dan perjanjian tanggal 15 Februari 2012 adalah sah dan memiliki kekuatan hukum yang tetap;

6. Menyatakan bahwa sita jaminan pada objek perkara ini tidak sah dan tidak berharga oleh karenanya harus diperintahkan sita jaminan tersebut, diangkat kembali;
7. Menyatakan serta menetapkan sah dan berharga peletakkan sita jaminan atas barang yang masih di kuasai oleh Penggugat dari kekurangan hasil jual beli antara Penggugat dan Tergugat pada tanggal 18 Januari 1988 mengenai selisih kurang luasnya 10.580 M² (1.058 Ha) yang saat ini masih dikuasai oleh Penggugat;
8. Menolak seluruh ganti rugi baik materiil maupun immateriil yang dibebankan kepada Tergugat untuk seluruhnya;
9. Menolak *dwangsom* yang dibebankan kepada Tergugat karena tidak rasional untuk seluruhnya;
10. Menghukum Penggugat untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat Rekonvensi baik kerugian materiil maupun immateriil masing-masing untuk kerugian materiil dengan perincian lebih kurang 24 tahun maka akan menghasilkan 24x1 tahun x 2 ton kacang tanah x Rp5.000,00/Kg maka kerugian Tergugat akan mencapai Rp240.000.000,00 (dua ratus empat puluh juta rupiah) belum dihitung pembayaran pajak dan bangunan serta udunan desa dari tanah yang dijaminan kepada Penggugat yang tanah tersebut masih berada pada Blanko C Nomor 815 milik Tergugat terhitung mulai 2001 sampai dengan 2012 yang oleh Tergugat di nilai lebih kurang 12 tahun x Rp20.000,00 = Rp240.000,00 (dua ratus empat puluh ribu) hingga total nilai kerugian materiil Tergugat oleh sebab ulah Penggugat berjumlah Rp240.240.000,00 (dua ratus empat puluh juta dua ratus empat puluh ribu rupiah);

Adapun kerugian immaterial karena harga diri, tenaga dan pikiran serta kehormatan maka Tergugat akan mengenakan ganti rugi senilai uang Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah). Dan ganti rugi untuk Turut Tergugat I (satu) dan 2(dua) masing-masing sebesar Rp10.000.000 (sepuluh juta rupiah);

11. Menolak seluruh gugatan Penggugat Konvensi;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12. Atau setidaknya gugatan konvensi tidak diterima (NO);
 13. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini seluruhnya;
- Subsida

Namun apabila majelis berpendapat lain dimana hakim karena jabatannya berwenang untuk meluruskan maksud dan tujuan Tergugat, dimohon perkara ini di putus dengan seadil-adilnya layak dan benar;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Garut telah memberikan Putusan Nomor 09/Pdt.G/2012/PN-GRT tanggal 21 November 2012 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Konvensi

Dalam Eksepsi

- Menolak eksepsi Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebahagian;
2. Menyatakan bahwa barang terperkara tersebut adalah hak miliknya Penggugat, yang didapat dari hasil pembelian Penggugat dari Tergugat;
3. Menetapkan bahwa Surat Pernyataan Jual Beli Tanah tanggal 10 Februari 2001 adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum dengan segala akibat hukumnya;
4. Menyatakan bahwa tindakan Tergugat yaitu menguasai dan menikmati (pemanfaatan) atas barang terperkara adalah merupakan perbuatan melawan hukum;
5. Menyatakan bahwa dengan demikian pemindahtanganan, atau peralihan-peralihan hak baik dalam bentuk jual beli atau dengan cara dan bentuk apapun juga atas barang terperkara yang dilakukan oleh Tergugat kepada siapapun, baik dilakukan secara langsung ataupun tidak langsung adalah tidak sah dan batal demi hukum atau setidaknya dinyatakan batal (*nietig of vernietig vaartbaarheids*) serta tidak mempunyai kekuatan hukum dengan segala akibat hukumnya;
6. Menyatakan bahwa atas surat-surat yang ada hubungannya dengan barang terperkara yang dibuat secara melawan hukum,

Hal 25 dari 38 hal. Put. Nomor 2698 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)



yaitu berita acara hasil musyawarah penyelesaian masalah tanah di Blok Tegal Alun-alun Desa Karangsari, Kecamatan Pakenjeng, Kabupaten Garut tertanggal 30 Juni 2002 dan Surat Pernyataan/Perjanjian tertanggal 15 Februari 2012 adalah tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat dengan segala akibat hukumnya;

7. Menghukum Tergugat dan atau siapa saja yang mendapatkan/memperoleh hak dari mereka agar menyerahkan/mengembalikan barang terperkara dari pegangannya/penguasaannya tersebut sebagaimana dimaksud dalam gugatan ini secara seketika dan sekaligus mengosongkan atas barang terperkara tersebut dengan segala sesuatunya tanpa pembebanan dari siapapun juga baik secara fisik maupun secara yuridis;
8. Menghukum Para Turut Tergugat untuk tunduk dan taat atas isi putusan dalam perkara ini;
9. Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya.

Dalam Rekonvensi

- Menyatakan gugatan Rekonvensi tidak dapat diterima (*niet onvenkelijke verklaard*);

Dalam Konvensi Dan Rekonvensi

- Menghukum Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk membayar segala ongkos yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp341.000,00 (tiga ratus empat puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat/Pembanding putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Bandung dengan Putusan Nomor 212/Pdt/2013/PT.Bdg tanggal 5 Juli 2013;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat/Pembanding pada tanggal 25 Juli 2013 kemudian terhadapnya oleh Tergugat/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 31 Juli 2013 diajukan permohonan kasasi sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 09/PDT/G/2012/PN.Grt yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Garut, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 16 Agustus 2013;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Tergugat/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding dan Turut Termohon Kasasi/Para Turut Tergugat/Para Turut Terbanding pada tanggal 19 Agustus 2013;

Kemudian Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding mengajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Garut pada tanggal 2 September 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/Tergugat/Pembanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

- I. Bahwa *Judex facti* telah salah menerapkan hukum dalam tertib beracara atau lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan

Pemohon Kasasi tidak sependapat dengan pertimbangan dalam putusan Pengadilan Tinggi Bandung Perkara Nomor 212/PDT/2013/PT.BDG tertanggal 05 Juli 2013 yang telah mengambil alih untuk dijadikan pertimbangannya sendiri, sedangkan Pengadilan Tinggi Bandung sama sekali tidak memberikan dasar dan alasan untuk melakukan pengambil-alihan pertimbangan tersebut, sebagaimana pertimbangan pada halaman 6 putusan Pengadilan Tinggi Bandung *a quo* yang menyatakan :

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi Bandung setelah memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara, beserta salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Garut Nomor 09/Pdt.G/2012/PN.Grt. tanggal 21 November 2012, memori banding dari Pembanding/Tergugat dan kontra memori banding yang diajukan oleh Terbanding/Penggugat yang diajukan dalam perkara ini, maka Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa alasan dan pertimbangan hukum dari Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama tersebut telah tepat dan benar sehingga pertimbangan hukum

Hal 27 dari 38 hal. Put. Nomor 2698 K/PDT/2013



tersebut oleh Pengadilan Tinggi diambil alih dan dijadikan sebagai dasar pertimbangannya sendiri dalam memutus perkara ini dalam tingkat banding; Bahwa pertimbangan-pertimbangan *Judex Facti* yang hanya mengambil pertimbangan Majelis Hakim tingkat pertama tanpa mempertimbangkan keberatan-keberatan Pembanding/Tergugat DK/Penggugat DR dan tanpa menyebut pasal-pasal tertentu peraturan perundang-undangan yang diterapkan dalam putusannya adalah keliru karena sebagaimana Pasal 184 ayat (2) HIR yang menyebutkan : "apabila putusan didasarkan pada aturan undang-undang yang pasti maka aturan itu harus disebut" dan sebagaimana juga diatur di dalam Pasal 23 ayat (1) Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1970 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 35 tahun 1999 (sekarang pada Pasal 25 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman) menyebutkan "segala putusan pengadilan selain harus memuat alasan-alasan dan dasar-dasar putusan, harus juga memuat pasal-pasal tertentu dan peraturan perundangan yang menjadi landasan putusan, atau juga menyebut dengan jelas sumber hukum tak tertulis yang menjadi dasar pertimbangan dan putusan;

Bahwa putusan Pengadilan Tinggi Bandung yang demikian tidak cukup dan sepatutnya dibatalkan. Pendapat demikian adalah sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. terhadap perkara-perkara perdata lainnya;

Pemohon Kasasi sependapat dengan Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor 638K/Sip/1969 tanggal 22 Juli 1970 yang menyatakan : putusan-putusan Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi yang kurang cukup dipertimbangkan (*onvoldoende gemotiveerd*) harus dibatalkan. I. c. Pengadilan Negeri yang putusannya dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi setelah menguraikan saksi-saksi, barang-barang bukti yang diajukan terus saja menyimpulkan "bahwa oleh karena itu gugat Penggugat dapat dikabulkan sebagian dengan tidak ada penilaian sama sekali terhadap penyangkalan (*tegenbewijs*) dari pihak Tergugat Tergugat asli;

Selain itu pula melalui Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor 9 K/Sip/1972, tanggal 19 Agustus 1972 yang menyatakan:

"Pertimbangan Pengadilan Tinggi yang hanya menyetujui dan menjadikan alasan sendiri hal-hal yang dikemukakan oleh Pembanding dalam memori



banding, seperti halnya kalau Pengadilan Tinggi menyetujui keputusan Pengadilan Negeri, adalah tidak cukup;

Dari pertimbangan-pertimbangan pengadilan tinggi secara terperinci Mahkamah Agung harus dapat mengerti hal-hal apa dalam keputusan dalam pengadilan negeri yang dianggap tidak dapat dibenarkan oleh Pengadilan Tinggi." (Rangkuman Yurisprudensi Mahkamah Agung Indonesia II: Hukum Perdata & Acara Perdata, angka XIV.6 halaman 237 dan halaman 238) Oleh karena. Putusan Pengadilan Tinggi Bandung dengan Nomor 212/PDT/2013/PT.BDG tertanggal 05 Juli 2013, yang sekedar mengambil alih pertimbangan putusan Pengadilan Negeri Garut dengan perkara Nomor 09/Pdt.G/2012/PN.GRT. tertanggal 21 November 2012 tanpa memberikan dasar dan alasan pengambil-alihan putusan Pengadilan Negeri Garut tersebut adalah tidak cukup dan sepatutnya dibatalkan;

- II. Majelis Hakim Dalam Mempertimbangkan "Perbuatan Melawan Hukum"
Tergugat/Pemohon Banding/Pemohon Kasasi Menguasai Atas Objek Terperkara, Pertimbangannya Saling Bertentangan Antara Pertimbangan Yang Satu Dengan Pertimbangan Yang Lainnya.

Bahwa tidak benar pertimbangan hukum pertimbangan hukum *Judex Facti* yang menyatakan bahwa mengambil alih sepenuhnya pertimbangan hukum dari Pengadilan Negeri Garut, karena sama sekali tidak tepat dan beralasan pertimbangan hukum putusan Pengadilan Negeri Garut yang mengadili perkara *a quo* pada halaman 59 alinea 3 yang menyatakan:

"Menimbang, bahwa bahwa perbuatan/tindakan Tergugat yaitu menguasai dan menikmati (pemanfaatan) atas barang perkara sudah bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, melanggar hak subjektif orang lain, serta bertentangan dengan undang-undang, ketelitian serta sikap hati-hati dalam pergaulan hidup masyarakat;

Bahwa Pemohon Kasasi/Pembanding/ Tergugat menguasai dan menikmati (pemanfaatan) atas objek barang perkara adalah berdasarkan Surat Penyerahan dari Penggugat/Terbanding/Termohon Kasasi kepada Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat tanggal 14 November 2011 (bukti T-I) dan Surat pernyataan/Perjanjian dari Penggugat/Terbanding/Termohon Kasasi kepada Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat tanggal 15 Februari

Hal 29 dari 38 hal. Put. Nomor 2698 K/PDT/2013



2012 (bukti T-2). Dimana atas surat penyerahan dan/atau surat pernyataan/perjanjian dari Penggugat/Terbanding/Termohon Kasasi kepada Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat adalah dikarenakan pada tanggal 18 Januari 1988, Penggugat/Terbanding/Termohon Kasasi telah menjual tanah di blok alun-alun, seluas 32.500 M², kepada Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat. Setelah diadakan pengukuran, terdapat selisih kurang seluas kurang lebih 10.058 M² (1.058 Ha) dibulatkan menjadi 10.060 M² (1.060 Ha) (vide : pertimbangan hukum putusan Pengadilan Negeri Garut, Halaman 56 Alinea 1);

Bahwa surat penyerahan dari Penggugat/Terbanding/Termohon Kasasi kepada Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat tanggal 14 November 2011 (bukti T-I) dan Surat pernyataan/Perjanjian dari Penggugat/ Terbanding/Termohon Kasasi kepada Pemohon Kasasi/Pembanding/ Tergugat tanggal 15 Februari 2012 (bukti T-2) atas objek perkara, telah ditandatangani oleh kedua belah pihak, terdapat tanggal dan tempat penandatanganan, dan keterangan yang tercantum didalamnya berisi persetujuan tentang perbuatan hukum (*rechts handeling*) atau hubungan hukum (*rechts betterkking*), sehingga dengan demikian Surat Penyerahan tanggal 14 November (Bukti T-I) dan Surat Pernyataan/Perjanjian tanggal 15 Februari 2012 telah memenuhi syarat formil akta yang digariskan Pasal 1874 KUHPerdara dan telah memenuhi syarat materiil;

Bahwa Majelis Hakim berpendapat bahwa jual beli antara Penggugat/Terbanding/Termohon dengan Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat atas objek tanah yang terletak di blok alun-alun adalah tertanggal 18 Januari 1988, yang berdasarkan bukti-bukti perjanjian tertanggal 18 Januari 1988 adalah sah, sehingga para pihak dalam perjanjian jual beli tersebut harus dilindungi hukum;

Bahwa perjanjian tertanggal 18 Januari 1988 telah dianggap sah dan mengikat para pihak oleh Majelis Hakim karena perjanjian tersebut telah memenuhi syarat-syarat sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 1320 BW yaitu :

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Cakap untuk membuat perikatan;
3. Sesuatu hal tertentu;



4. Suatu sebab atau *causa* yang halal;

Bahwa pertimbangan Majelis Hakim tersebut telah sesuai dengan Putusan MARI. Nomor 3201 K/Pdt/1991 tanggal 30 Januari 1996. Yang menyatakan bahwa Pembeli yang beriktikad baik harus dilindungi. Sehingga disini Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat yang bertindak sebagai pembeli harus mendapatkan perlindungan hukum, sebagaimana isi perjanjian yang telah dibuat antara Penggugat/Terbanding/Termohon dengan Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat tertanggal 18 Januari 1988;

Bahwa pertimbangan hukum tersebut ternyata bertolak belakang dengan pertimbangan Majelis Hakim halaman 59, yang telah merumuskan perbuatan Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrecht matigedaad*) adalah : "Penggugat tidak memiliki kewajiban hukum untuk memenuhi tuntutan Tergugat karena perjanjian tersebut telah selesai dilaksanakan dalam arti pemenuhan pelaksanaan perjanjian sudah terlaksana pula, serta mustahil pula bagi Penggugat dapat memenuhi tuntutan Tergugat untuk mengganti kekurangan luas tanah yang dibeli oleh Tergugat di blok Alun-alun Pasanggrahan Desa Karangsari, Kecamatan Pakejeng, Kabupaten Garut, oleh karena Tergugat sudah tidak memiliki *legal standing*/kedudukan hukum lagi untuk menuntut hal tersebut dengan telah beralihnya kepemilikan tanah yang sudah dijual Tergugat kepada pihak orang lain"

Bahwa dengan demikian pertimbangan tersebut terdapat kerancuan hukum bagi Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat, dimana disatu sisi Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat selaku pembeli yang beriktikad baik atas objek tanah yang terletak di blok alun-alun sebagaimana perjanjian jual beli tertanggal 18 Januari 1988 harus mendapatkan perlindungan hukum, tetapi dalam pertimbangan lain. Majelis Hakim menyatakan bahwa Penggugat/Termohon Banding/Termohon Kasasi/Penjual tidak memiliki kewajiban hukum untuk memenuhi tuntutan Pemohon Kasasi/ Pembanding/ Tergugat/ Pembeli karena perjanjian tersebut telah selesai dilaksanakan. Yang padahal sebagaimana perjanjian tertanggal 18 Januari 1988, Penggugat/Termohon Banding/Termohon Kasasi/Penjual belum selesai dan/atau telah cedera janji (*wanprestasi*) dalam memenuhi perjanjiannya kepada Pemohon Kasasi/Tergugat/ Pemohon Banding/Pembeli, dimana atas jual beli tersebut

Hal 31 dari 38 hal. Put. Nomor 2698 K/PDT/2013



Penggugat/Termohon Banding/Termohon Kasasi/Penjual masih terdapat kekurangan dalam pemenuhan luas tanah

yaitu seluas 10.058 M² (1.058 Ha). Sehingga kalaulah Tergugat/Pemohon Banding/Pemohon Kasasi/ Pembeli mendapatkan perlindungan hukum dan dikategorikan sebagai pembeli yang beriktikad baik, maka seharusnya pula segala apa yang ada dalam perjanjian tersebut (perjanjian tertanggal 18 Januari 1988) Tergugat/Pemohon Banding/Pemohon Kasasi mendapatkan prestasi dari yang seharusnya didapatkan;

Bahwa hal lain Majelis Hakim dalam pertimbangannya menyatakan Tergugat/Pemohon Banding/Pemohon Kasasi sudah tidak memiliki *legal standing*/kedudukan hukum lagi untuk menuntut hal tersebut dengan telah beralihnya kepemilikan tanah yang sudah dijual Tergugat/Pemohon Banding/Pemohon Kasasi kepada pihak orang lain. Bahwa dalil tersebut terlalu prematur dijadikan oleh Majelis Hakim dalam pertimbangannya, karena sebagaimana fakta-fakta dipersidangan, atas objek Tanah yang berada di blok alun-alun tidak dilakukan pemeriksaan secara langsung, baik mengenai luas tanah dan ataupun pihak-pihak yang telah membelinya. Dan hal yang paling penting dalam permasalahan tersebut, Majelis Hakim belum mengungkapkan/membuktikan secara mendetail apakah tanah yang telah dibeli Tergugat/Pemohon Banding seluas 32.500 M², sebagaimana perjanjian tertanggal 18 Januari 1988 telah dipenuhi oleh Penggugat/Termohon Banding/Termohon Kasasi???? Dan apakah tanah yang dibeli tersebut telah terbukti semuanya telah dijual oleh Tergugat/Pemohon Banding/Pemohon Kasasi kepada pihak yang lain????

Bahwa sebagaimana bukti yang telah diajukan oleh Tergugat/Pemohon Banding/Pemohon Kasasi, atas kekurangan tanah tersebut seluas 10.058 M² (1.058 Ha V Tergugat/Pemohon Banding/Pemohon Kasasi sampai dengan saat ini masih memenuhi kewajibannya sebagai warga negara yang taat akan hukum, yaitu selalu membayar akan Pajak tanah tersebut, hal ini sebagaimana bukti Tergugat/Pemohon Banding/Pemohon Kasasi T-12, yang pada intinya menunjukkan bahwa tanah yang dijual oleh Penggugat/Termohon Banding ke Tergugat/Pemohon Banding pada tanggal 18 Januari 1988, telah dibayar pajaknya oleh Tergugat/Pemohon Banding/Pemohon Kasasi sejak dibeli (tahun 1988) sampai dengan saat tahun 2012.



III. Gugatan Rekonvensi Tergugat/Pemohon Banding/Pemohon Kasasi
Telah Memenuhi Unsur Gugatan

Bahwa dalaman halaman 62 Majelis Hakim telah memberikan pertimbangan atas Gugatan Rekonvensi Tergugat/Penggugat Rekonvensi, yang pada intinya :

"Menimbang, bahwa Majelis Hakim tidak menemukan adanya uraian posita gugatan rekonvensi sebagaimana yang harus dinyatakan dalam suatu gugatan, dan Penggugat Rekonvensi hanya menguraikan petitum gugatan rekonvensi saja sehingga gugatan rekonvensi tersebut menjadi rancu dan cenderung kabur, dan oleh karena maka Majelis Hakim berkesimpulan gugatan rekonvensi ini tidak jelas dan kabur dan untuk itu maka gugatan rekonvensi ini harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Bahwa atas pertimbangan tersebut, kami sangat keberatan, dengan alasan dan dasar hukum sebagai berikut:

1. Bahwa Tergugat dalam jawabannya telah sangat jelas mencantumkan kalimat "Eksepsi. Jawaban dan Rekonvensi dalam Perkara Perdata".

Dalam hal ini Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah mengajukan jawaban dalam konvensi serta gugatan rekonvensinya menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan, dimana dalam uraian didalamnya Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah memberikan jawaban konvensi berisikan bantahan-bantahan atas gugatan Penggugat Konvensi serta mengajukan gugatan balik/gugatan rekonvensi kepada Penggugat atas gugatan Penggugat. Yang mana isi gugatan/Posita gugatan rekonvensi Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dalam jawaban tertanggal 23 Juli 2012, yang pada intinya adalah sebagai berikut:

1. Bahwa Penguasaan Tergugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi atas objek tanah yang terletak di Blok Cibageran, C 815 Persil 284 DIII luas 5.000 M², adalah berdasarkan atas surat kesepakatan antara Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan Tergugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tertanggal 30 Juni 2005 dan Surat Kesepakatan tertanggal 12 Februari 2012, dimana isi pokok surat kesepakatan tersebut adalah Penggugat Konvensi/Tergugat

Hal 33 dari 38 hal. Put. Nomor 2698 K/PDT/2013



Rekonvensi menyerahkan atas tanah tersebut kepada Tergugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sebagai jaminan atas kekurangan tanah yang dibeli Tergugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi pada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi pada tanggal 18 Januari 1988 (jawaban/rekonvensi halaman 5, poin 4.2 dan halaman 7 poin 8). Yang mana dalam gugatan Penggugat telah menyatakan Tergugat menguasai atas objek adalah perbuatan melawan hukum (gugatan halaman 3);

2. Bahwa jual beli tanah antara Tergugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi pada tanggal 18 Januari 1988 adalah Tergugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi membeli tanah kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi seluas 32.500 M², Nomor C. 296-297 Persil 288 di Blok Tegal Alun-alun Pasanggrahan Desa Karangsari, Kecamatan Pakejeng, Kabupaten Garut, sebagaimana surat pernyataan jual beli sebelum diaktakan, yang ditandatangani oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan Tergugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, serta saksi-saksi : Ade anak Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, Entat anak Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan Mudin anak Iroh (jawaban/rekonvensi halaman 2), atas gugatan Penggugat halaman 2 (dua) yang pada inti gugatan Penggugat adalah tanah objek jual beli antara Penggugat dan Tergugat *a quo* adalah seluas 24.000 M², yang terjadi pada bulan Maret 2005; 1.3 Bahwa Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah menggugat Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi atas kekurangan tanah yang dibeli Penggugat Rekonvensi dari Tergugat Rekonvensi pada tanggal 18 Januari 1988, yang seharusnya luas tanah adalah 32.500 M² tetapi setelah diukur ternyata luas tanah hanya 21.920 M², sehingga kekurangan tanah yang harus dikembalikan Tergugat Rekonvensi kepada Penggugat Konvensi adalah seluas 10.580 M² (jawaban halaman 6 dan 7 poin 7), dan meminta ganti rugi kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sejumlah : kerugian Materil Rp240.000.000,00 (dua



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ratus empat puluh juta rupiah), Kerugian immateriil Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah), sebagaimana jawaban halaman 8 poin 12 dan 13;

2. Bahwa secara *de facto*, Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dalam repliknya dengan judul "Reflik Dalam Konvensi dan Jawaban Dalam Rekonvensi atas perkara perdata Nomor 09/Pdt.G/2012/PN.Grt telah mengakui adanya gugatan Rekonvensi dari Tergugat, sebagaimana dalil refliknya dalam halaman 4 poin 7. Sehingga dengan demikian Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi mengetahui dan mengerti tentang adanya gugatan rekonvensi yang diajukan Tergugat kepadanya, yang hal ini telah senada dengan Putusan MA Nomor 330 K/Pdt/1986;
3. Bahwa dalam gugatan rekonvensi inipun Majelis Hakim dalam pertimbangannya (halaman 61 dan 62) telah mengakuinya bahwa Tergugat telah mengajukan gugatan rekonvensi, sehingga yang semula Tergugat, Turut Tergugat I, Turut dan Tergugat II menjadi Penggugat Rekonvensi dan semula Penggugat menjadi Tergugat Rekonvensi, dan selanjutnya telah terjadi jawab menjawab terhadap gugatan rekonvensi ini;
4. Bahwa sebagaimana Pasal 4 ayat (2) Undang-Undang Nomor 14 tahun 1970, sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 35 Tahun 1999 dan sekarang berdasarkan Pasal 4 ayat (121) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2004, yang pada intinya penggabungan konvensi dengan rekonvensi sesuai dengan asas peradilan sederhana. Dan menurut Supomo, Hukum Acara Perdata Negeri, Pradnya Paramita, Jakarta, 1993, halaman 37 : "salah satu tujuan rekonvensi adalah untuk mempermudah prosedur, dengan kata lain bertujuan untuk menyederhanakan proses penyelesaian perkara;

Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, maka gugatan rekonvensi dari Pemohon Kasasi/Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi, telah memenuhi unsur-unsur syarat formil gugatan yaitu :

- ⇒ Gugatan Rekonvensi harus menyebut dengan tegas subjektif yang ditarik sebagai Tergugat Rekonvensi;
- ⇒ Merumuskan dengan jelas posita gugatan;

Hal 35 dari 38 hal. Put. Nomor 2698 K/PDT/2013



⇒ Menyebut dengan rinci petitum gugatan;

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

Bahwa alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah memeriksa secara saksama memori kasasi tanggal 16 Agustus 2013 dan jawaban memori tanggal 2 September 2013 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini Pengadilan Negeri Garut tidak salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa *Judex Facti* (Pengadilan Negeri yang dikuatkan Pengadilan Tinggi) sudah menerapkan hukum secara tepat dan benar tidak terdapat kekhilafan atau kekeliruan dalam menerapkan hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dengan mengabulkan sebahagian gugatan Penggugat karena Penggugat telah dapat membuktikan bahwa tanah objek sengketa adalah milik Penggugat berdasarkan perjanjian jual beli, sehingga perbuatan Tergugat menguasai objek sengketa adalah perbuatan melawan hukum;

Bahwa lagipula 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 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Bandung dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi Tarman 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;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 para Pemohon Kasasi **TARMAN** tersebut;

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

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Kamis tanggal 24 Juli 2014 oleh Dr. H. Abdurrahman, S.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Habiburrahman, M.Hum., dan H. Mahdi Soroinda Nasution, S.H., M.Hum., Hakim-hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para anggota tersebut dan dibantu oleh Edi Saputra Pelawi, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Anggota-Anggota

Ttd./ Dr. Habiburrahman, M.Hum.

Ttd./ H. Mahdi Soroinda Nasution, S.H., M.Hum.

Ketua

Ttd.

Dr. H. Abdurrahman, S.H., M.H.

Biaya-Biaya :

M e t e r a i Rp 6.000,00

R e d a k s i Rp 5.000,00

Administrasi Kasasi Rp489.000,00

Jumlah..... Rp500.000,00

Panitera Pengganti

Ttd.

Edi Saputra Pelawi, S.H., M.H.

UNTUK SALINAN
MAHKAMAH AGUNG R.I.

a.n. Panitera

Hal 37 dari 38 hal. Put. Nomor 2698 K/PDT/2013



Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, S.H., M.H.
NIP. 196103131988031003