



P U T U S A N
Nomor 2430 K/PDT/2013

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

JO THIONG HIN, bertempat tinggal di Jalan Soekarno Hatta Nomor 9 RT. 007/RW. 003 Kelurahan Cibuntu, Kecamatan Bandung Kulon, Kota Bandung, dalam hal ini memberi kuasa kepada HENDRI SULAIMAN, S.H., M.H., dan kawan-kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan Talaga Bodas Nomor 43 Lt. 2 Kota Bandung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 3 Juni 2013;

Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding;

I a w a n:

1. PT. GUNA MITRA ABADI, berkedudukan di Jalan Komud Supadio Nomor 5-7 Bandung, dalam hal ini memberi kuasa kepada KRISHNA WARDANA, S.H., dan kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan Kalijati Indah Nomor 36, Antapani, Kota Bandung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 5 Juli 2013;
2. DR. JELLY NASSERI, S.H., M.H., Notaris/PPAT, bertempat tinggal di Jalan Otto Iskandardinata Nomor 512, Kota Bandung, dalam hal ini memberi kuasa kepada HENDRI DONAL, S.H., M.H., Advokat, berkantor di Komplek ITC Kosambi Blok F7, Jalan Baranangsiang, Bandung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 27 Juni 2013;

Para Termohon Kasasi dahulu Tergugat I, II/Terbanding I, II;

d a n:

TATANG WAHYU, bertempat tinggal di Jalan Pasundan Nomor 188/188 RT. 003/RW. 004 Kelurahan Balonggede, Kecamatan Regol, Kota Bandung;

Turut Termohon Kasasi dahulu Turut Tergugat/Terbanding III;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Pemohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat/Pembanding telah mengajukan

Hal. 1 dari 42 hal Put. Nomor 2430 K/PDT/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

gugatan terhadap sekarang Para Termohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat I, II/Terbanding I, II dan Turut Termohon Kasasi dahulu sebagai Turut Tergugat/Terbanding III di muka persidangan Pengadilan Negeri Bandung pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa Penggugat adalah pihak yang bersedia membebaskan lahan seluas kurang lebih 24 (dua puluh empat Hektar) di Desa Cislada, Kecamatan Jatiluhur dan Desa Ciantung, Kecamatan Sukatani, Kabupaten Purwakarta sedangkan Tergugat I adalah pihak yang bersedia dan setuju untuk membeli lahan yang telah dibebaskan oleh Penggugat seluas kurang lebih 24 (dua puluh empat Hektar) *a quo*;
2. Bahwa adapun lahan-lahan seluas kurang lebih 24 (dua puluh empat Hektar) yang akan dibebaskan oleh Penggugat tersebut peruntukannya akan digunakan untuk kawasan industri, sebagaimana rekomendasi dari Bupati Kabupaten Purwakarta Nomor 503/2522/DCKTR, tanggal 20-12-2010;
3. Bahwa berkaitan dengan hal sebagaimana dimaksud point 1 dan point 2 tersebut di atas maka Tergugat I telah memilih dan menunjuk Tergugat II sebagai Notaris/PPAT untuk membuat perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat I, sebagaimana Perjanjian Nomor 6 tanggal 10-03-2011 yang dibuat oleh Tergugat II;
4. Bahwa Perjanjian Nomor 6 tanggal 10-03-2011 yang dibuat oleh Tergugat II, secara hukum seharusnya memuat hak dan kewajiban yang seimbang antara Penggugat dengan Tergugat I, namun ternyata perjanjian *a quo* dibuat lebih mengakomodir kepentingan hukum Tergugat I sehingga Penggugat mengajukan keberatan-keberatan kepada Tergugat II, khususnya mengenai kewajiban-kewajiban Penggugat mengenai hal-hal sebagai berikut:
 - Pencantuman Turut Tergugat (Tatang Wahyu) sebagai pihak bersama-sama dengan Penggugat di dalam perjanjian *a quo* (pihak pertama) adalah tidak relevan dimana yang bersangkutan (Turut Tergugat) sesungguhnya tidak mempunyai hubungan hukum langsung berkaitan dengan hubungan hukum yang terjadi antara Penggugat dengan Tergugat I, karena kenyataannya Turut Tergugat hanyalah sebagai perantara biasa saja yang telah mengenalkan Penggugat kepada Tergugat I;

Hal. 2 dari 42 hal Put. Nomor 2430 K/PDT/2013



- Penyebutan Penggugat sebagai pihak perantara di dalam Perjanjian Nomor 6 *a quo* menempatkan Penggugat seolah-olah sebagai perantara atau makelar, padahal kenyataannya tidaklah demikian karena dalam pembebasan lahan-lahan tersebut Penggugatlah yang harus mengeluarkan uang pribadinya terlebih dahulu kepada para pemilik tanah, sampai akhirnya secara formil dilakukan transaksi jual beli dari para pemilik tanah kepada Tergugat I;
 - Keberatan Penggugat juga terhadap Pasal 7 perjanjian *a quo* mengenai proses *cut and field* dilakukan paling lambat pada tanggal 31 Maret 2011, karena menurut Penggugat kepada Tergugat II proses untuk *cut and field* harus ada ijin lokasi dahulu dari pemerintah sedangkan syarat-syarat untuk pengurusan ijin lokasi seperti Akta Pendirian, SIUP, TDP, HO, MenKeh, *Site Plant*, dan syarat-syarat lainnya yang berhubungan tidak diserahkan oleh Tergugat I kepada Penggugat untuk pengurusannya, begitu juga lahan-lahan belum seluruhnya terbebaskan sebanyak 24 Ha tidak memungkinkan dilakukan proses *cut and field*;
5. Bahwa mengenai keberatan-keberatan yang dikemukakan Penggugat tersebut, Tergugat II mengatakan akan menampungnya dan akan membicarakannya dahulu dengan Tergugat I mengingat pada saat Perjanjian Nomor 6 *a quo* ditandatangani Penggugat kenyataannya Tergugat I tidak pernah ada dan hadir di Kantor Tergugat II, sehingga Tergugat II mengatakan kepada Penggugat tidak perlu kuatir karena segala sesuatunya menyangkut kekurangan perjanjian dan keberatan-keberatan Penggugat akan dibuatkan di dalam *addendum* tersendiri nantinya antara Penggugat dengan Tergugat I;
6. Bahwa berdasarkan penjelasan dan jaminan dari Tergugat II tersebut Penggugat kemudian bersedia menandatangani Perjanjian Nomor 6 yang telah dibuat oleh Tergugat II tersebut pada tanggal 10 Maret 2011, meskipun kenyataannya Tergugat I tidak pernah ada dan hadir di Kantor Tergugat II pada saat itu, dengan keyakinan keberatan-keberatan yang telah diajukan oleh Penggugat kepada Tergugat II sebelumnya juga akan diakomodir oleh Tergugat II di dalam perjanjian *a quo* kelak apabila sudah ditandatangani juga oleh Tergugat II;
7. Bahwa kenyataannya Penggugat baru diberikan turunan salinan Perjanjian Nomor 6 *a quo* oleh Tergugat II sesudah kurang lebih dua bulan sejak dari ditandatanganinya perjanjian *a quo* yaitu pada bulan Mei 2011, itupun

Hal. 3 dari 42 hal Put. Nomor 2430 K/PDT/2013



setelah beberapa kali Penggugat menanyakan dan memintanya kepada Tergugat II dan Penggugat sangat terkejut karena keberatan-keberatan yang diajukan oleh Penggugat sebelumnya di Kantor Tergugat II pada tanggal 10 Maret 2011 ternyata tidak pernah diakomodir dan dimasukkan Tergugat II di dalam Perjanjian Nomor 6 *a quo*;

8. Bahwa terlepas dari keberatan-keberatan Penggugat tersebut di atas, baik Penggugat maupun Tergugat I sebagaimana Pasal 4 Perjanjian *a quo* telah sepakat mengenai harga jual beli tanah yang telah dibebaskan Penggugat yaitu sebagai berikut:

- Untuk lahan-lahan tanah yang berbatasan dengan jalan (depan/bagian atas) akan dibeli oleh Tergugat I sebesar Rp75.000,00 (tujuh puluh lima ribu rupiah)/Meter;
- Untuk lahan-lahan tanah yang berada dibelakang (bagian bawah) akan dibeli oleh Tergugat I sebesar Rp50.000,00 (lima puluh ribu rupiah)/Meter;

9. Bahwa Penggugat telah berhasil membebaskan lahan yang letaknya di depan/bagian atas seluas 62.656 M² (enam puluh dua ribu enam ratus lima puluh enam meter persegi) dan secara formil telah pula dilakukan transaksi jual beli langsung antara para pemilik tanah dengan Tergugat I, yaitu sebagai berikut:

- SHM Nomor 00420/Desa Cislada, seluas 235 M² (dua ratus tiga puluh lima meter persegi) yang terletak di Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Purwakarta, Kecamatan Jatiluhur, Desa Cislada, setempat dan dikenal dengan Kampung Cislada, Surat Ukur tertanggal 21 Oktober 2008 Nomor 256/Cislada/2000, atas nama: Barkah Yuniarto;
- SHM Nomor 00720/Desa Cislada, seluas 1392 M² (seribu tiga ratus sembilan puluh dua meter persegi), yang terletak di Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Purwakarta, Kecamatan Jatiluhur, Desa Cislada, setempat dan dikenal dengan Kampung Cislada, Surat Ukur tertanggal 05-11-2008 Nomor 555/Cislada/2000, atas nama: Barkah Yuniarto;
- SHM Nomor 00723/Desa Cislada, seluas 1514 M² (seribu lima ratus empat belas meter persegi), yang terletak di Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Purwakarta, Kecamatan Jatiluhur, Desa Cislada, setempat dan dikenal dengan Kampung Cislada, Surat Ukur tertanggal 05-11-2008 Nomor 550/Cislada 2000, atas nama: Barkah Yuniarto;
- SHM Nomor 00724/Desa Cislada, seluas 4003 M² (empat ribu tiga meter persegi), yang terletak di Propinsi Jawa Barat, Kabupaten

Hal. 4 dari 42 hal Put. Nomor 2430 K/PDT/2013



Purwakarta, Kecamatan Jatiluhur, Desa Cisalada, setempat dan dikenal dengan Kampung Cisalada, Surat Ukur tertanggal 05-11-2008 Nomor 559/Desa Cisalada/2008, atas nama Barkah Yuniarto;

- SHM Nomor 00725/Desa Cisalada, seluas 2032 M² (dua ribu tiga puluh dua meter persegi), yang terletak di Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Purwakarta, Kecamatan Jatiluhur, Desa Cisalada, setempat dan dikenal dengan Kampung Cisalada, Surat Ukur tertanggal 05-11-2008 Nomor 560/Cisalada/2008, atas nama: Barkah Yuniarto;
- SHM Nomor 00721/Desa Cisalada, seluas 1382 M² (seribu tiga ratus delapan puluh dua meter persegi), yang terletak di Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Purwakarta, Kecamatan Jatiluhur, Desa Cisalada, setempat dan dikenal dengan Kampung Cisalak, Gambar Situasi tertanggal 05-11-2008 Nomor 556/Cisalada/2008, atas nama: Enok Mulyanah binti A. Maksum;
- SHM Nomor 00722/Desa Cisalada, seluas 1508 M² (seribu lima ratus delapan meter persegi), yang terletak di Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Purwakarta, Kecamatan Jatiluhur, Desa Cisalada, setempat dan dikenal dengan Kampung Cisalak, Gambar Situasi tertanggal 05-11-2008 Nomor 557/Cisalada/2008, atas nama: Enok Mulyanah binti A. Maksum;
- SHM Nomor 33/Desa Parakanlima, seluas 5840 M² (lima ribu delapan ratus empat puluh meter persegi) yang terletak di Propinsi Jawa Barat, kabupaten Purwakarta, Kecamatan Purwakarta, Desa Parakanlima, setempat dan dikenal dengan Blok: Parakanlima, Gambar Situasi tanggal 23-02-1981 Nomor 319/1981, atas nama: Kurniadi Jukiono;
- SHM Nomor 52/Desa Parakanlima, seluas 1280 M² (seribu dua ratus delapan puluh meter persegi) yang terletak di Propinsi Jawa Barat, kabupaten Purwakarta, Kecamatan Purwakarta, Desa Parakanlima, setempat dan dikenal dengan Blok: Parakanlima, Surat Ukur Sementara tertanggal 04-09-1982 Nomor 1556/1982, atas nama: Kumiadi Jukiono;
- SHM Nomor 6/Desa Cisalada, seluas 1430 M² (seribu empat ratus tiga puluh meter persegi), yang terletak di Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Purwakarta, Kecamatan Purwakarta, Desa Cisalada, setempat dan dikenal dengan Kampung Cilamega, Gambar Situasi tertanggal 24-05-1983, atas nama: Susanto Toha;

Hal. 5 dari 42 hal Put. Nomor 2430 K/PDT/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- SHM Nomor 208/Desa Cijantung seluas 8490 M² (delapan ribu empat ratus sembilan puluh meter persegi) yang terletak di Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Purwakarta, Kecamatan Plered, Desa Cijantung, setempat dan dikenal sebagai Blok: Cijantung, Surat Ukur tertanggal 26-07-1996, atas nama: Susanto Toha;
- SHM Nomor 56/Desa Cisolada, seluas 4740 M² (empat ribu tujuh ratus empat puluh meter persegi) yang terletak di Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Purwakarta, Kecamatan Jatiluhur, Desa Cisolada, setempat dan dikenal sebagai Kampung Cilamega, Surat Ukur tertanggal 06-02-1993, atas nama: Santoso Toha;
- SHM Nomor 57/Desa Cisolada, seluas 2850 M² (dua ribu delapan ratus lima puluh meter persegi), yang terletak di Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Purwakarta, Kecamatan Jatiluhur, Desa Cisolada, setempat dan dikenal dengan Kampung Cilamega, Surat Ukur tertanggal 06-02-1993, atas nama: Santoso Toha;
- SHM Nomor 58/Desa Cisolada, seluas 3015 M² (tiga ribu lima belas meter persegi) yang terletak di Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Purwakarta, Kecamatan Jatiluhur, Desa Cisolada, setempat dan dikenal dengan Kampung Cilamega, Surat Ukur tertanggal 06-02-1993, atas nama: Santoso Toha;
- SHM Nomor 36/Desa Parakan lima, seluas 9400 (sembilan ribu empat ratus meter persegi) yang terletak di Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Purwakarta, Kecamatan Purwakarta, Desa Parakanlima, setempat dan dikenal sebagai Blok Parakanlima, Gambar Situasi tertanggal 23 Februari 1981, atas nama: Santoso Toha;
- SHM Nomor 5/Desa Cisolada, seluas 3950 M² (tiga ribu sembilan ratus lima puluh meter persegi) yang terletak di Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Purwakarta, Kecamatan Purwakarta, Desa Cisolada, setempat dan dikenal sebagai Blok Cilamega, Gambar Situasi tertanggal 24-05-1983 Nomor 1164/1983, atas nama: Anny Ruchiyat;
- SHM Nomor 59/Desa Cisolada, seluas 7595 M² (tujuh ribu lima ratus sembilan puluh lima meter persegi) yang terletak di Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Purwakarta, Kecamatan Purwakarta, Desa Cisolada, setempat dan dikenal dengan Blok Cisolada, Gambar Situasi tertanggal 06-02-1993 Nomor 210/1993, atas nama: Anny Ruchiyat;

Hal. 6 dari 42 hal Put. Nomor 2430 K/PDT/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Splitsing SHM 185/Desa Cijantung, seluas 2000 M² (dua ribu meter persegi), yang terletak di Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Purwakarta, Kecamatan Plered, Desa Cijantung, setempat dan dikenal dengan Blok: Cijantung, Gambar Situasi tanggal 06-02-1993 Nomor 207/1993, atas nama: Susanto Toha;
- 10. Bahwa sebagaimana yang telah disepakati serta diperjanjikan atas tanah di depan/bagian atas, seluas 62.652 M² (enam puluh dua ribu enam ratus lima puluh enam meter persegi) yang telah dibebaskan tersebut di atas maka Tergugat I telah setuju untuk membayarkan sebesar Rp75.000,00/Meter kepada Penggugat namun kenyataannya Tergugat I baru membayarkan sejumlah Rp50.000/Meter, sehingga Tergugat I masih memiliki kekurangan pembayaran kepada Penggugat total keseluruhannya sebesar Rp1.566.400.000,00 (satu miliar lima ratus enam puluh enam juta empat ratus ribu rupiah);
- 11. Bahwa di luar lahan tanah yang telah dibebaskan oleh Penggugat seluas 62.652 M² (enam puluh dua ribu enam ratus lima puluh enam meter persegi) *a quo* Pengugat juga telah berhasil membebaskan lahan-lahan lain di bagian belakang seluas 42.284 (empat puluh dua ribu dua ratus delapan puluh empat meter persegi), yaitu sebagai berikut:
 - SHM Nomor 00073/Cisalada, Gambar Situasi tanggal 6-2-1996 Nomor 169/1996, seluas 6.350 M² (enam ribu tiga ratus lima puluh meter persegi), atas nama: Wiyono Bin Hardjowinoto;
 - SHM Nomor 00074/Cisalada, Gambar Situasi tanggal 6-2-1996 Nomor 170/1996, seluas 1.445 M² (seribu empat ratus empat puluh lima meter persegi), atas nama Wiyono Bin Hardjowinoto;
 - SHM Nomor 00075/Cisalada, Gambar Situasi tanggal 6-2-1996 Nomor 171/1996, seluas 2.505 M² (dua ribu lima ratus lima meter persegi), atas nama: Wiyono Bin Hardjowinoto;
 - SHM Nomor 16/Sukajaya, Gambar Situasi tanggal 05-03-1980 Nomor 168/1980, seluas 4.040 M² (empat ribu empat ratus lima puluh meter persegi), atas nama: Haji Maman Sulaeman;
 - SHM Nomor 17/Sukajaya, Gambar Situasi tanggal 05-03-1980 Nomor 169/1980, seluas 1.810 M² (seribu delapan ratus sepuluh meter persegi), tercatat atas nama Haji Maman Sulaeman;

Hal. 7 dari 42 hal Put. Nomor 2430 K/PDT/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- SPOP (Surat Pemberitahuan Objek Pajak) Nomor 32.16.032.034.005.0101.0/ Desa Cijantung, seluas kurang lebih 2.200 M² (dua ribu dua ratus meter persegi), tercatat atas nama: Iyah Binti Ingi;
- SPPT PBB (Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan) Desa Cisalada, seluas kurang lebih 1.000 M² (seribu meter persegi), tercatat atas nama: Barkah Yuniarto;
- SPPT PBB (Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan/Desa Cisalada, seluas kurang lebih 1.700 M² (seribu tujuh ratus meter persegi), tercatat atas nama H. Nurlalela;
- SHM Nomor 00292/Cisalada, Surat Ukur tanggal 21-10-2008 Nomor 128/Cisalada/2008, seluas, 747 M² (tujuh ratus empat puluh tujuh meter persegi), tercatat atas nama: Ucip;
- SHM Nomor 00187/Cijantung, Gambar Situasi tanggal 6-2-1993 Nomor 205/1993, seluas 1.800 M² (seribu delapan ratus meter persegi), atas nama: Haji Choyum;
- SPPT PBB (Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan) Desa Cisalada, seluas kurang lebih 2.900 M² (dua ribu sembilan ratus meter persegi), atas nama: Rusnadi;
- SPPT PBB (Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan/Desa Cisalada, seluas kurang lebih 4.000 M² (empat ribu meter persegi), atas nama Abas Bin Va;
- SHM Nomor 00404/Cisalada, Surat Ukur tanggal 21-10-2008 Nomor 240/Cisalada/2008, seluas 307 M² (tiga ratus tujuh meter persegi), atas nama: Jo Thiong Hin;
- SHM Nomor 00375/Cisalada, Surat Ukur tanggal 21-10-2008 Nomor 211/Cisalada/2008, seluas 2.158 M² (dua ribu seratus lima puluh delapan meter persegi), tercatat atas nama: Jo Thiong Hin;
- SHM Nomor 00597/Cisalada, Surat Ukur tanggal 03-12-2009 Nomor 00049/Cisalada/2009, seluas 806 M² (delapan ratus enam meter persegi), atas nama: Jo Thiong Hin;
- SPPT PBB (Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan/Desa Cisalada, seluas kurang lebih 800 M² (delapan ratus meter persegi), atas nama: Ucip Bin Mari;
- SPPT PBB (Surat Pemberitahuan Pajak terutang Pajak Bumi dan Bangunan/Desa Cisalada, seluas kurang lebih 665 M² (enam ratus enam puluh lima meter persegi), atas nama: Ece Erwin;

Hal. 8 dari 42 hal Put. Nomor 2430 K/PDT/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- SPPT PBB (Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan/Desa Cisalada, seluas kurang lebih 1.000 M² (seribu meter persegi), atas nama D. Suganda;
 - SPPT PBB (Surat Pemberitahuan Pajak terutang Pajak Bumi dan Bangunan/Desa Cisalada, seluas kurang lebih 2.610 M² (dua ribu enam ratus sepuluh meter persegi), atas nama: Marni Zuliah S.Ag;
 - SPPT PBB (Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan/Desa Cisalada, seluas kurang lebih 2.610 M² (dua ribu enam ratus sepuluh meter persegi), atas nama: Nani Sriwinanti;
 - SPPT PBB (Surat Pemberitahuan Pajak Terutang pajak Bumi dan Bangunan/Desa Cisalada, seluas kurang lebih 831 M² (Delapan ratus tiga puluh satu meter persegi), atas nama Cicih Bin Mahmud;
12. Bahwa kenyataannya Tergugat I menolak untuk membeli lahan-lahan yang telah dibebaskan tersebut point 11 dengan alasan harus ada dahulu SPH (Surat Pelepasan Hak) ke atas nama PT. Guna Mitra (Tergugat I) dahulu, alasan mana tidak dapat diterima oleh Penggugat, mengingat jual beli sebelumnya yang telah terjadi seluas 62.652 M² (enam puluh dua ribu enam ratus lima puluh enam meter persegi) dilakukan antara Penggugat dengan Tergugat I tanpa perlu harus ada SPH (Surat Pelepasan Hak) terlebih dahulu;
13. Bahwa dengan tidak jadi dibelinya lahan-lahan yang telah dibebaskan Penggugat sebagaimana point 11 telah menimbulkan kerugian ganda kepada Penggugat, karena untuk pembelian langsung lahan-lahan *a quo* kepada para pemilik tanah Penggugat telah menggunakan dana/uang yang tadinya diperuntukan untuk membayar tunggakan Penggugat kepada pihak lain (Bank Internasional Indonesia), sehingga akibatnya Penggugat pun mendapatkan peringatan terakhir dan pihak lain tersebut (Bank Internasional Indonesia) yang beresiko akan dilelangnya harta benda Penggugat;
14. Bahwa Penggugat berulang kali melakukan penagihan terhadap Tergugat I berkaitan dengan sisa pembayaran yang belum dibayarkan oleh Tergugat I namun Tergugat I hanya mau membayarkan pembayaran sisanya sebesar Rp900.000.000,00 (sembilan ratus juta rupiah) saja dari total sisa kewajiban pembayaran Tergugat I sebesar RpRp1.566.400.000,00 (satu miliar lima ratus enam puluh enam juta empat ratus ribu rupiah), yang mana tentunya ditolak oleh Penggugat. Tergugat I secara sepihak juga

Hal. 9 dari 42 hal Put. Nomor 2430 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)



menyatakan kepada Penggugat untuk menghentikan pembebasan lahan selanjutnya dan mengakhiri pembebasan lahan selanjutnya sehingga mencapai seluas 24 (dua puluh empat) Hektar sebagaimana apa yang telah diperjanjikan. Dan yang lebih mengherankan Penggugat tugas pengurusan pembebasan tanah/lahan tersebut di atas kini dilakukan dan diambilalih oleh Tergugat II yang notabene adalah Notaris/PPAT yang pada awalnya hanya bertugas membuat perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat I, begitupun mengenai urusan perijinan dilakukan sendiri oleh Tergugat I dan Tergugat II tanpa sepengetahuan dan ijin dari Penggugat;

15. Bahwa kenyataannya tanpa sepengetahuan dan persetujuan Penggugat, Tergugat I bersama-sama dengan Tergugat II telah membebaskan sendiri lahan-lahan yang semula merupakan kewajiban Penggugat untuk membebaskannya sebagaimana di Perjanjian Nomor 6 *a quo*, yaitu:
 - SHM Nomor 188/Desa Cijantung, seluas 7080 M² (tujuh ribu delapan puluh meter persegi) yang terletak di Propinsi Jawa Barat, kabupaten Purwakarta, Kecamatan Plered, Desa Cijantung, setempat dan dikenal sebagai Blok Cijantung, Gambar Situasi tertanggal 06-02-1993 Nomor 203/1993, atas nama: Anny Ruchiyat;
 - SHM Nomor 189/Desa Cijantung, seluas 2445 M² (dua ribu empat ratus empat puluh lima meter persegi) yang terletak di Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Purwakarta, Kecamatan Plered, Desa Cijantung, setempat dan dikenal sebagai Blok Cijantung, Gambar Situasi tertanggal 06-02-1993 Nomor 202/1993, atas nama: Anny Ruchiyat;
 - SHM Nomor 184/Desa Cijantung, seluas 2890 M² (dua ribu delapan ratus sembilan puluh meter persegi), yang terletak di Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Purwakarta, Kecamatan Plered, Desa Cijantung, setempat dan dikenal sebagai Blok Cijantung, Gambar Situasi tetanggal 06-02-1993 Nomor 206/1993, atas nama: Susanto Toha;
 - SHM Nomor 185/Desa Cijantung, seluas 4396 M² (empat ribu tiga ratus sembilan puluh enam meter persegi), yang terletak di: Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Purwakarta, Kecamatan Plered, Desa Cijantung, setempat dan dikenal sebagai Blok: Cijantung, Gambar Situasi tertanggal 06-02-1993 Nomor 207/1993, atas nama: Susanto Toha;
16. Bahwa ulah dan perbuatan Tergugat I dan Tergugat II tersebut jelas merupakan bentuk pengingkaran terhadap apa sudah diperjanjikan

Hal. 10 dari 42 hal Put. Nomor 2430 K/PDT/2013



bersama sehingga berdasarkan hal-hal tersebut di atas jelaslah sudah perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II adalah perbuatan wanprestasi yang nyata telah merugikan Penggugat;

17. Bahwa akibat perbuatan wanprestasi yang dilakukan baik Tergugat I dan Tergugat II tersebut di atas maka Penggugat telah dirugikan baik secara material maupun immaterial, kerugian mana dapat diperinci sebagai berikut:

A. Kerugian Material:

- Sisa pembayaran pembebasan lahan seluas 62.652 M² (enam puluh dua ribu enam ratus lima puluh dua meter persegi) yang nyata belum dibayarkan oleh Tergugat I, yang total keseluruhannya sebesar Rp1.566.400.000,00 (satu miliar lima ratus enam puluh enam juta empat ratus ribu rupiah) ditambah dengan Bunga: 2% / bulan, terhitung sejak terbitnya ijin prinsip/ijin lokasi yaitu tanggal Agustus 2011 yang sampai bulan Maret 2012 (8 bulan) sudah sebesar: $\frac{2}{100} \times \text{Rp}1.566.400.000,00 = \text{Rp}31.328.000,00/\text{bulan} \times 8 \text{ bulan} = \text{Rp}250.624.000,00$ (dua ratus lima puluh juta enam ratus dua puluh empat ribu rupiah). Jumlah bunga tersebut akan terus bertambah sampai atas perkara ini memperoleh keputusan hukum yang tetap, yang harus dibayar Tergugat I dan Tergugat II secara tunai dan sekaligus;
- Sebagaimana point 11 Penggugat telah membebaskan lahan-lahan seluas 42.284 M² (empat puluh dua ribu dua ratus delapan puluh empat meter persegi), dimana Penggugat telah mengeluarkan uang/dana yang tadinya diperuntukan untuk kepentingan yang lain untuk membayar secara langsung lahan-lahan yang telah dibeli/ dibebaskannya dari para pemilik lahan yang kenyataannya ternyata tidak jadi dibeli oleh Tergugat I, seandainya lahan-lahan tersebut jadi dibeli oleh Tergugat I maka Penggugat tentunya akan memperoleh keuntungan sebesar Rp25.000,00/M (dua puluh lima ribu permeter), sehingga Penggugat akan memperoleh keuntungan sebesar $42.284 \times \text{Rp}25.000,00 = \text{Rp}1.057.100.000,00$ (satu miliar lima puluh tujuh juta seratus ribu rupiah). Jumlah Kerugian Penggugat tersebut haruslah ditanggung oleh Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng, yang harus dibayarkan oleh

Hal. 11 dari 42 hal Put. Nomor 2430 K/PDT/2013



Tergugat I dan Tergugat II secara tunai dan sekaligus sejak putusan atas perkara ini berkekuatan hukum tetap;

- Sebagaimana point 15 Tergugat I bersama-sama dengan Tergugat II telah membebaskan sendiri lahan-lahan di depan seluas 16.811 M² (enam belas ribu delapan ratus sebelas meter persegi) padahal sebagaimana perjanjian *a quo* Tergugat I sudah setuju menyerahkan kepada Penggugat untuk melakukan pembebasan lahan-lahannya sampai mencapai seluas 24 (dua puluh empat) Hektar. Seandainya lahan-lahan tersebut dibebaskan oleh Penggugat dan sebagaimana perjanjian lahan tersebut akhirnya dibeli oleh Tergugat I maka Penggugat akan memperoleh keuntungan sebesar Rp25.000,00/Meter, sehingga dari keseluruhan luas lahan tersebut di atas seluas 16.811 M² x Rp25.000,00 = Rp420.275.000,00 (empat ratus dua puluh juta dua ratus tujuh puluh lima ribu rupiah). Jumlah Kerugian Penggugat tersebut haruslah ditanggung oleh Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng, yang harus dibayarkan oleh Tergugat I dan Tergugat II secara tunai dan sekaligus mulai sejak atas perkara ini berkekuatan hukum tetap;

B. Kerugian Immaterial:

Bahwa akibat cedera janjinya Tergugat I dan Tergugat II menyebabkan Penggugat merasa malu dan kehilangan harga diri terutama dikalangan relasi dan para pemilik tanah yang telah percaya sepenuhnya kepada Penggugat selama ini apalagi Tergugat I dan Tergugat II juga telah menutup jalan akses masuk Penggugat memasuki lokasi lain lahan-lahan miliknya sendiri yang kebetulan berada di bagian belakang lokasi lahan milik Tergugat I. Penggugat juga telah kehilangan waktu, tenaga, pikiran dan biaya untuk menyelesaikan masalah tersebut. Kerugian immaterial ini tentunya sangat sulit diukur dengan uang namun kurang lebih Rp50.000.000.000,00 (lima puluh miliar rupiah);

18. Bahwa untuk menjamin agar gugatan Penggugat tidak menjadi sia-sia (*illusoir*) dan agar Tergugat I/Tergugat II mau melaksanakan kewajibannya kepada Penggugat maka Penggugat mohon untuk diletakan Sita Jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap:
- SHM Nomor 00420/Desa Cislada, seluas 235 M² (dua ratus tiga puluh lima meter persegi) yang terletak di Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Purwakarta, Kecamatan Jatiluhur, Desa Cislada, setempat dan dikenal

Hal. 12 dari 42 hal Put. Nomor 2430 K/PDT/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan Kampung Cisalada, Surat Ukur tertanggal 21 Oktober 2008 Nomor 256/Cisalada/2000, atas nama: Barkah Yuniarto;

- SHM Nomor 00720/Desa Cisalada, seluas 1392 M² (seribu tiga ratus sembilan puluh dua meter persegi), yang terletak di Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Purwakarta, Kecamatan Jatiluhur, Desa Cisalada, setempat dan dikenal dengan Kampung Cisalada, Surat Ukur tertanggal 05-11-2008 Nomor 555/Cisalada/2000, atas nama: Barkah Yuniarto;
- SHM Nomor 00723/Desa Cisalada, seluas 1514 M² (seribu lima ratus empat belas meter persegi), yang terletak di Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Purwakarta, Kecamatan Jatiluhur, Desa Cisalada, setempat dan dikenal dengan Kampung Cisalada, Surat Ukur tertanggal 05-11-2008 Nomor 550/Cisalada 2000, atas nama: Barkah Yuniarto;
- SHM Nomor 00724/Desa Cisalada, seluas 4003 M² (empat ribu tiga meter persegi), yang terletak di Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Purwakarta, Kecamatan Jatiluhur, Desa Cisalada, setempat dan dikenal dengan Kampung Cisalada, Surat Ukur tertanggal 05-11-2008 Nomor 559/Desa Cisalada/2008, atas nama Barkah Yuniarto;
- SHM Nomor 00725/Desa Cisalada, seluas 2032 M² (dua ribu tiga puluh dua meter persegi), yang terletak di Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Purwakarta, Kecamatan Jatiluhur, Desa Cisalada, setempat dan dikenal dengan Kampung Cisalada, Surat Ukur tertanggal 05-11-2008 Nomor 560/Cisalada/2008, atas nama: Barkah Yuniarto;
- SHM Nomor 00721/Desa Cisalada, seluas 1382 M² (seribu tiga ratus delapan puluh dua meter persegi), yang terletak di Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Purwakarta, Kecamatan Jatiluhur, Desa Cisalada, setempat dan dikenal dengan Kampung Cisalak, Gambar Situasi tertanggal 05-11-2008 Nomor 556/Cisalada/2008, atas nama: Enok Mulyanah binti A. Maksum;
- SHM Nomor 00722/Desa Cisalada, seluas 1508 M² (seribu lima ratus delapan meter persegi), yang terletak di Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Purwakarta, Kecamatan Jatiluhur, Desa Cisalada, setempat dan dikenal dengan Kampung Cisalak, Gambar Situasi tertanggal 05-11-2008 Nomor 557/Cisalada/2008, atas nama: Enok Mulyanah binti A. Maksum;

Hal. 13 dari 42 hal Put. Nomor 2430 K/PDT/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- SHM Nomor 33/Desa Parakanlima, seluas 5840 M² (lima ribu delapan ratus empat puluh meter persegi) yang terletak di Propinsi Jawa Barat, kabupaten Purwakarta, Kecamatan Purwakarta, Desa Parakanlima, setempat dan dikenal dengan Blok: Parakanlima, Gambar Situasi tanggal 23-02-1981 Nomor 319/1981, atas nama: Kurniadi Jukiono;
- SHM Nomor 52/Desa Parakanlima, seluas 1280 M² (seribu dua ratus delapan puluh meter persegi) yang terletak di Propinsi Jawa Barat, kabupaten Purwakarta, Kecamatan Purwakarta, Desa Parakanlima, setempat dan dikenal dengan Blok: Parakanlima, Surat Ukur Sementara tertanggal 04-09-1982 Nomor 1556/1982, atas nama: Kurniadi Jukiono;
- SHM Nomor 6/Desa Cisalada, seluas 1430 M² (seribu empat ratus tiga puluh meter persegi), yang terletak di Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Purwakarta, Kecamatan Purwakarta, Desa Cisalada, setempat dan dikenal dengan Kampung Cilamega, Gambar Situasi tertanggal 24-05-1983, atas nama: Susanto Toha;
- SHM Nomor 208/Desa Cijantung seluas 8490 M² (delapan ribu empat ratus sembilan puluh meter persegi) yang terletak di Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Purwakarta, Kecamatan Plered, Desa Cijantung, setempat dan dikenal sebagai Blok: Cijantung, Surat Ukur tertanggal 26-07-1996, atas nama: Susanto Toha;
- SHM Nomor 56/Desa Cisalada, seluas 4740 M² (empat ribu tujuh ratus empat puluh meter persegi) yang terletak di Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Purwakarta, Kecamatan Jatiluhur, Desa Cisalada, setempat dan dikenal sebagai Kampung Cilamega, Surat Ukur tertanggal 06-02-1993, atas nama: Santoso Toha;
- SHM Nomor 57/Desa Cisalada, seluas 2850 M² (dua ribu delapan ratus lima puluh meter persegi), yang terletak di Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Purwakarta, Kecamatan Jatiluhur, Desa Cisalada, setempat dan dikenal dengan Kampung Cilamega, Surat Ukur tertanggal 06-02-1993, atas nama: Santoso Toha;
- SHM Nomor 58/Desa Cisalada, seluas 3015 M² (tiga ribu lima belas meter persegi) yang terletak di Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Purwakarta, Kecamatan Jatiluhur, Desa Cisalada, setempat dan dikenal dengan Kampung Cilamega, Surat Ukur tertanggal 06-02-1993, atas nama: Santoso Toha;

Hal. 14 dari 42 hal Put. Nomor 2430 K/PDT/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- SHM Nomor 36/Desa Parakanlima, seluas 9400 (sembilan ribu empat ratus meter persegi) yang terletak di Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Purwakarta, Kecamatan Purwakarta, Desa Parakanlima, setempat dan dikenal sebagai Blok Parakanlima, Gambar Situasi tertanggal 23 Februari 1981, atas nama: Santoso Toha;
- SHM Nomor 5/Desa Cisalada, seluas 3950 M² (tiga ribu sembilan ratus lima puluh meter persegi) yang terletak di Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Purwakarta, Kecamatan Purwakarta, Desa Cisalada, setempat dan dikenal sebagai Blok Cilamega, Gambar Situasi tertanggal 24-05-1983 Nomor 1164/1983, atas nama: Anny Ruchiyat;
- SHM Nomor 59/Desa Cisalada, seluas 7595 M² (tujuh ribu lima ratus sembilan puluh lima meter persegi) yang terletak di Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Purwakarta, Kecamatan Purwakarta, Desa Cisalada, setempat dan dikenal dengan Blok Cisalada, Gambar Situasi tertanggal 06-02-1993 Nomor 210/1993, atas nama: Anny Ruchiyat;
- SHM Nomor 188/Desa Cijantung, seluas 7080 M² (tujuh ribu delapan puluh meter persegi) yang terletak di Propinsi Jawa Barat, kabupaten Purwakarta, Kecamatan Plered, Desa Cijantung, setempat dan dikenal sebagai Blok Cijantung, Gambar Situasi tertanggal 06-02-1993 Nomor 203/1993, atas nama: Anny Ruchiyat;
- SHM Nomor 189/Desa Cijantung, seluas 2445 M² (dua ribu empat ratus empat puluh lima meter persegi) yang terletak di Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Purwakarta, Kecamatan Plered, Desa Cijantung, setempat dan dikenal sebagai Blok Cijantung, Gambar Situasi tertanggal 06-02-1993 Nomor 202/1993, atas nama: Anny Ruchiyat;
- SHM Nomor 184/Desa Cijantung, seluas 2890 M² (dua ribu delapan ratus sembilan puluh meter persegi), yang terletak di Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Purwakarta, Kecamatan Plered, Desa Cijantung, setempat dan dikenal sebagai Blok Cijantung, Gambar Situasi tertanggal 06-02-1993 Nomor 206/1993, atas nama: Susanto Toha;
- SHM Nomor 185/Desa Cijantung, seluas 4396 M² (empat ribu tiga ratus sembilan puluh enam meter persegi), yang terletak di: Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Purwakarta, Kecamatan Plered, Desa Cijantung, setempat dan dikenal sebagai Blok: Cijantung, Gambar Situasi tertanggal 06-02-1993 Nomor 207/1993, atas nama: Susanto Toha;

Hal. 15 dari 42 hal Put. Nomor 2430 K/PDT/2013



19. Penggugat memohon pula agar Tergugat I dan Tergugat II dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000 (satu juta rupiah) setiap hari apabila ia lalai untuk melaksanakan isi putusan dalam perkara ini;
20. gugatan Penggugat diajukan dengan disertai bukti-bukti yang sah dan alasan-alasan serta dasar hukum yang tidak dapat dibantah lagi kebenarannya, oleh karena itu adalah patut terhadap gugatan Penggugat ini diterima dan Tuntutan Penggugat dikabulkan untuk seluruhnya;
21. Berdasarkan hal itu pula dan untuk mencegah kerugian yang lebih besar lagi kepada Penggugat, maka Penggugat mohon agar putusan atas perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya-upaya hukum lainnya baik banding, *verzet* maupun kasasi dari Para Tergugat (*Uitvoerbaar bij Voorraad*);

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

Primair:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang dimohonkan oleh Penggugat tersebut;
3. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan wanprestasi yang telah merugikan Penggugat;
4. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng membayar kerugian Penggugat baik material maupun immaterial, dengan rincian sebagai berikut:

A. Kerugian Material:

Sisa pembayaran pembebasan lahan seluas 62.652 M² (enam puluh dua ribu enam ratus lima puluh dua meter persegi) yang nyata belum dibayarkan oleh Tergugat I, yang total keseluruhannya sebesar Rp1.566.400.000,00 (satu miliar lima ratus enam puluh enam juta empat ratus ribu rupiah) ditambah dengan Bunga: 2% / bulan, terhitung sejak terbitnya ijin prinsip/ijin lokasi yaitu tanggal Agustus 2011 yang sampai bulan Maret 2012 (8 bulan) sudah sebesar: $2/100 \times \text{Rp}1.566.400.000,00 = \text{Rp}31.328.000,00/\text{bulan} \times 8 \text{ bulan} = \text{Rp}250.624.000,00$ (dua ratus lima puluh juta enam ratus dua puluh empat ribu rupiah). Jumlah bunga tersebut akan terus bertambah sampai atas perkara ini memperoleh

Hal. 16 dari 42 hal Put. Nomor 2430 K/PDT/2013



keputusan hukum yang tetap, yang harus dibayar Tergugat I dan Tergugat II secara tunai dan sekaligus;

- Sebagaimana point 11 Penggugat telah membebaskan lahan-lahan seluas 42.284 (empat puluh dua ribu dua ratus delapan puluh empat meter persegi), dimana Penggugat telah mengeluarkan uang/dana yang tadinya diperuntukan untuk kepentingan yang lain untuk membayar secara langsung lahan-lahan yang telah dibeli/dibebaskannya dari para pemilik lahan yang kenyataannya ternyata tidak jadi dibeli oleh Tergugat I. seandainya lahan-lahan tersebut jadi dibeli oleh Tergugat I maka Penggugat tentunya akan memperoleh keuntungan sebesar Rp25.000,00/M (dua puluh lima ribu permeter), sehingga Penggugat akan memperoleh keuntungan sebesar $42.284 \times \text{Rp}25.000,00 = \text{Rp}1.057.100.000,00$ (satu miliar lima puluh tujuh juta seratus ribu rupiah). Jumlah Kerugian Penggugat tersebut haruslah ditanggung oleh Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng, yang harus dibayarkan oleh Tergugat I dan Tergugat II secara tunai dan sekaligus sejak putusan atas perkara ini berkekuatan hukum tetap;
- Sebagaimana point 15 Tergugat I bersama sama dengan Tergugat II telah membebaskan sendiri lahan-lahan didepan seluas 16.811 M² (enam belas ribu delapan ratus sebelas meter persegi) padahal sebagaimana perjanjian *a quo* Tergugat I sudah setuju menyerahkan kepada Penggugat untuk melakukan pembebasan lahan-lahannya sampai mencapai seluas 24 (dua puluh empat) Hektar. Seandainya lahan-lahan tersebut dibebaskan oleh Penggugat dan sebagaimana perjanjian lahan tersebut akhirnya dibeli oleh Tergugat I maka Penggugat akan memperoleh keuntungan sebesar Rp25.000,00/Meter, sehingga dari keseluruhan luas lahan tersebut di atas seluas 16.811 M² x Rp25.000,00 = Rp420.275.000,00 (empat ratus dua puluh juta dua ratus tujuh puluh lima ribu rupiah). Jumlah Kerugian Penggugat tersebut haruslah ditanggung oleh Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng, yang harus dibayarkan oleh Tergugat I dan Tergugat II secara tunai dan sekaligus mulai sejak atas perkara ini berkekuatan hukum tetap;

B. Kerugian Immaterial:

Bahwa akibat cedera janjinya Tergugat I dan Tergugat II menyebabkan Penggugat merasa malu dan kehilangan harga diri terutama dikalangan relasi dan para pemilik tanah yang telah percaya sepenuhnya kepada

Hal. 17 dari 42 hal Put. Nomor 2430 K/PDT/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat selama ini apalagi Tergugat I dan Tergugat II juga telah menutup jalan akses masuk Penggugat memasuki lokasi lain lahan-lahan miliknya sendiri yang kebetulan berada di bagian belakang lokasi lahan milik Tergugat I. Penggugat juga telah kehilangan waktu, tenaga, pikiran dan biaya untuk menyelesaikan masalah tersebut. Kerugian immaterial ini tentunya sangat sulit diukur dengan uang namun kurang lebih Rp50.000.000.000,00 (lima puluh miliar rupiah);

5. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap hari apabila ia lalai untuk melaksanakan isi putusan dalam perkara ini;
6. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan taat terhadap putusan atas perkara ini;
7. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum banding, kasasi, verzet, ataupun upaya-upaya hukum lainnya dari Para Tergugat (*uitvoerbaar bij voorraad*);
8. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Subsidiar:

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa kemudian Kuasa Penggugat dipersidangan dihadapan Majelis Hakim telah mengajukan penambahan *petitum* gugatan yang pada pokoknya sebagai berikut:

Primair:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang dimohonkan oleh Penggugat tersebut;
3. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan wanprestasi yang telah merugikan Penggugat.
4. Menyatakan sah dan mengikat Perjanjian Nomor 6 Tanggal 10-03-2011 di Notaris/PPAT DR. Jelly Nasser, S.H., M.H.;
5. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar kerugian Penggugat baik material maupun immaterial, dengan rincian sebagai berikut:

A. Kerugian Material:

Hal. 18 dari 42 hal Put. Nomor 2430 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

- Sisa pembayaran pembebasan lahan seluas 62.652 M² (enam puluh dua ribu enam ratus lima puluh dua meter persegi) yang nyata belum dibayarkan oleh Tergugat I, yang total keseluruhannya sebesar Rp1.566.400.000,00 (satu miliar lima ratus enam puluh enam juta empat ratus ribu rupiah) ditambah dengan Bunga: 2% / bulan, terhitung sejak terbitnya ijin prinsip/ijin lokasi yaitu tanggal Agustus 2011 yang sampai bulan Maret 2012 (8 bulan) sudah sebesar: $\frac{2}{100} \times \text{Rp}1.566.400.000,00 = \text{Rp}31.328.000,00/\text{bulan} \times 8 \text{ bulan} = \text{Rp}250.624.000,00$ (dua ratus lima puluh juta enam ratus dua puluh empat ribu rupiah); Jumlah bunga tersebut akan terus bertambah sampai atas perkara ini memperoleh keputusan hukum yang tetap, yang harus dibayar Tergugat I dan Tergugat II secara tunai dan sekaligus;
- Sebagaimana point 11 Penggugat telah membebaskan lahan-lahan seluas 42.284 (empat puluh dua ribu dua ratus delapan puluh empat meter persegi), dimana Penggugat telah mengeluarkan uang/dana yang tadinya diperuntukan untuk kepentingan yang lain untuk membayar secara langsung lahan-lahan yang telah dibeli/dibebaskannya dari para pemilik lahan yang kenyataannya ternyata tidak jadi dibeli oleh Tergugat I. seandainya lahan-lahan tersebut jadi dibeli oleh Tergugat I maka Penggugat tentunya akan memperoleh keuntungan sebesar Rp25.000,00/M (dua puluh lima ribu permeter), sehingga Penggugat akan memperoleh keuntungan sebesar $42.284 \times \text{Rp}25.000,00 = \text{Rp}1.057.100.000,00$ (satu miliar lima puluh tujuh juta seratus ribu rupiah). Jumlah Kerugian Penggugat tersebut haruslah ditanggung oleh Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng, yang harus dibayarkan oleh Tergugat I dan Tergugat II secara tunai dan sekaligus sejak putusan atas perkara ini berkekuatan hukum tetap;
- Sebagaimana point 15 Tergugat I bersama sama dengan Tergugat II telah membebaskan sendiri lahan-lahan didepan seluas 16.811 M² (enam belas ribu delapan ratus sebelas meter persegi) padahal sebagaimana perjanjian *a quo* Tergugat I sudah setuju menyerahkan kepada Penggugat untuk melakukan pembebasan lahan-lahannya sampai mencapai seluas 24 (dua puluh empat) Hektar. Seandainya lahan-lahan tersebut dibebaskan oleh Penggugat dan sebagaimana perjanjian lahan tersebut akhirnya dibeli oleh Tergugat I maka Penggugat akan memperoleh keuntungan sebesar Rp25.000,00/Meter,

Hal. 19 dari 42 hal Put. Nomor 2430 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)



sehingga dari keseluruhan luas lahan tersebut di atas seluas 16.811 M² x Rp25.000,00 = Rp420.275.000,00 (empat ratus dua puluh juta dua ratus tujuh puluh lima ribu rupiah). Jumlah Kerugian Penggugat tersebut haruslah ditanggung oleh Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng, yang harus dibayarkan oleh Tergugat I dan Tergugat II secara tunai dan sekaligus mulai sejak atas perkara ini berkekuatan hukum tetap;

B. Kerugian Immaterial:

Bahwa akibat cedera janjinya Tergugat I dan Tergugat II menyebabkan Penggugat merasa malu dan kehilangan harga diri terutama dikalangan relasi dan para pemilik tanah yang telah percaya sepenuhnya kepada Penggugat selama ini apalagi Tergugat I dan Tergugat II juga telah menutup jalan akses masuk Penggugat memasuki lokasi lain lahan-lahan miliknya sendiri yang kebetulan berada di bagian belakang lokasi lahan milik Tergugat I. Penggugat juga telah kehilangan waktu, tenaga, pikiran dan biaya untuk menyelesaikan masalah tersebut. Kerugian immaterial ini tentunya sangat sulit diukur dengan uang namun kurang lebih Rp50.000.000.000,00 (lima puluh miliar rupiah);

6. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap hari apabila ia lalai untuk melaksanakan isi putusan dalam perkara ini;
7. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan taat terhadap putusan atas perkara ini;
8. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum banding, kasasi, *verzet*, ataupun upaya-upaya hukum lainnya dari Para Tergugat (*uitvoerbaar bij voorraad*);
9. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Subsida:

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

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

Penggugat:

A. Dalam Eksepsi Para Pihak Tidak Lengkap:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa dalam Surat Gugatan tertanggal 9 Maret 2012, Penggugat memohon agar diletakkan sita jaminan (CB) terhadap 21 bidang tanah sebagai berikut:
 - a. SHM Nomor 420/Desa Cislada atas nama Barkah Yuniarto;
 - b. SHM Nomor 720/Desa Cislada atas nama Barkah Yuniarto;
 - c. SHM Nomor 723/Desa Cislada atas nama Barkah Yuniarto;
 - d. SHM Nomor 724/Desa Cislada atas nama Barkah Yuniarto;
 - e. SHM Nomor 725/Desa Cislada atas nama Barkah Yuniarto;
 - f. SHM Nomor 721/Desa Cislada atas nama Enok Mulyanah binti A. Maksum;
 - g. SHM Nomor 722/Desa Cislada atas nama Enok Mulyanah binti A. Maksum;
 - h. SHM Nomor 33/Desa Parakanlima atas nama Kurniadi Jukiono;
 - i. SHM Nomor 52/Desa Parakanlima atas nama Kurniadi Jukiono;
 - j. SHM Nomor 6/Desa Cislada atas nama Susanto Toha;
 - k. SHM Nomor 208/Desa Cijantung atas nama Susanto Toha;
 - l. SHM Nomor 56/Desa Cislada atas nama Susanto Toha;
 - m. SHM Nomor 57/Desa Cislada atas nama Susanto Toha;
 - n. SHM Nomor 58/Desa Cislada atas nama Susanto Toha;
 - o. SHM Nomor 36/Desa Parakanlima atas nama Susanto Toha;
 - p. SHM Nomor 5/Desa Cislada atas nama Anny Ruchiyat;
 - q. SHM Nomor 59/Desa Cislada atas nama Anny Ruchiyat;
 - r. SHM Nomor 188/Desa Cijantung atas nama Anny Ruchiyat;
 - s. SHM Nomor 189/Desa Cijantung atas nama Anny Ruchiyat;
 - t. SHM Nomor 184/Desa Cijantung atas nama Susanto Toha;
 - u. SHM Nomor 185/Desa Cijantung atas nama Susanto Toha;
2. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 32 PP Nomor 24 Tahun 1997 jo. Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, yang menyatakan "Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak (atas tanah) yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat", maka menurut hukum kedua puluh satu bidang tanah tersebut dimiliki oleh 5 (lima) orang yang berbeda. Di mana kelima pemilik bidang tanah tersebut tidak diikut sertakan sebagai pihak dalam perkara gugatan Nomor 132/PDT.G/2012/PN.Bdg yang diajukan oleh Penggugat ini;
3. Bahwa seharusnya kelima pemilik 21 bidang tanah yang dimohonkan sita jaminan tersebut diikutsertakan sebagai Para Tergugat dalam perkara

Hal. 21 dari 42 hal Put. Nomor 2430 K/PDT/2013



gugatan Nomor 132/PDT.G/2012/PN.Bdg. yang diajukan oleh Penggugat ini, karena:

a. Penggugat mengetahui dengan pasti bahwa kedua puluh satu bidang tanah tersebut tidak dimiliki oleh Tergugat I, Tergugat II ataupun Turut Tergugat namun dimiliki oleh:

- Barkah Yuniarto;
- Enok Mulyanah binti A. Maksum;
- Kurniadi Jukiono;
- Susanto Toha;
- Anny Ruchiyat;

b. Yurisprudensi MARI Nomor 476 K/Sip/1974 tanggal 14 September 1974:

“Penyitaan yang dilakukan terhadap milik pihak ketiga adalah tidak beralasan”;

4. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, terbukti dan tidak terbantahkan lagi bahwa gugatan yang diajukan Penggugat adalah kurang pihak sehingga sudah sepatutnya untuk ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

5. Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Tergugat I mohon agar Majelis Hakim berkenan untuk menerima eksepsi Tergugat I dan menolak gugatan Penggugat, atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

B. Dalam Gugat Balik (Rekonvensi):

1. Bahwa Penggugat Rekonvensi (Tergugat I) mohon kiranya hal-hal yang telah dikemukakan dalam bagian dalam eksepsi dan dalam pokok perkara di atas termasuk dan demikian juga menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari bagian dalam gugat balik ini;

2. Bahwa hubungan hukum antara Penggugat Rekonvensi dengan Tergugat I Rekonvensi dan Tergugat II Rekonvensi adalah berdasarkan Akta Perjanjian Nomor 6 tanggal 10 Maret 2011 yang dibuat oleh Turut Tergugat Rekonvensi;

3. Bahwa Akta Perjanjian Nomor 6 tanggal 10 Maret 2011 tersebut antara lain mengatur:

a. Pasal 2:

“Pembebasan lahan tersebut bisa ditransaksikan apabila sudah bersertifikat dan/atau belum bersertifikat dengan ketentuan untuk layak

Hal. 22 dari 42 hal Put. Nomor 2430 K/PDT/2013



ditransaksikan dan/atau harus sesuai prosedur Pelepasan Hak Di Kantor Pertanahan Purwakarta”;

b. Pasal 3:

“Untuk lahan tanah tersebut bisa ditransaksikan maka pihak pertama (Tergugat I Rekonvensi dan Tergugat II Rekonvensi) akan mengurus segala perijinan, namun tidak terbatas pada:

- Ijin Prinsip;
- Ijin Lokasi;
- Ijin Amdal;
- Surat Rekomendasi Perusahaan Listrik Negara (PLN);
- Surat Rekomendasi Gas Bumi”;

c. Pasal 4:

“Adapun harga jual beli tanah-tanah tersebut di atas disepakati:

- Untuk lahan-lahan tanah yang berbatasan dengan jalan (di depan) harganya Rp75.000,00 (tujuh puluh lima ribu rupiah);
- Untuk lahan-lahan tanah yang berada di belakang harganya Rp50.000,00 (lima puluh ribu rupiah);

d. Pasal 6:

“Alas lahan-lahan tanah tersebut, baru dibayarkan Rp50.000,00 (lima puluh ribu rupiah) permeter sehubungan dengan hal tersebut belum diketahui tentang batas depan dan belakang dan juga karena ijin prinsip dan ijin lokasi belum selesai;

e. Pasal 7:

“Pihak pertama (Tergugat I Rekonvensi dan Tergugat Rekonvensi) berjanji dan mengikatkan diri bahwa lahan-lahan yang akan dijual tersebut akan di *cut and field* dalam waktu 3 (tiga) bulan, selambat-lambatnya tanggal tiga puluh satu Maret tahun dua ribu sebelas (31-03-2011). Apabila lewat waktu, maka pihak pertama (Tergugat I Rekonvensi dan Tergugat II Rekonvensi) bersedia untuk didenda sebesar 8% (delapan persen) pertahun dari dana yang telah dikeluarkan oleh pihak kedua (Penggugat Rekonvensi)”;

f. Pasal 8:

“Pihak pertama (Tergugat I Rekonvensi dan Tergugat II Rekonvensi) berjanji akan membuat infrastruktur yaitu jalan akses masuk ke lokasi dari depan ke belakang dengan lebar 14 (empat belas) Meter”;

Hal. 23 dari 42 hal Put. Nomor 2430 K/PDT/2013



4. Bahwa ternyata Tergugat I Rekonvensi dan Tergugat II Rekonvensi telah tidak melaksanakan dengan baik kewajibannya sebagaimana ditentukan dalam Akta Perjanjian Nomor 6 tanggal 10 Maret 2011, sehingga dengan sengaja ataupun karena kelalaiannya Tergugat I Rekonvensi dan Tergugat II Rekonvensi telah melakukan Perbuatan Wanprestasi;
5. Bahwa tanah seluas 62.652 M² (enam puluh dua ribu enam ratus lima puluh enam meter persegi) yang telah dibebaskan oleh Tergugat I Rekonvensi dan Tergugat II Rekonvensi ternyata tidak dapat ditransaksikan sebagaimana dipersyaratkan dalam Pasal 2 Akta Perjanjian Nomor 6 tanggal 10 Maret 2011, yaitu:
 - a. Tidak memenuhi prosedur Pelepasan Hak Di Kantor Pertanahan Purwakarta;
 - b. Tidak memenuhi Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 beserta peraturan pelaksanaannya;
 - c. Tidak memenuhi Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 1994 tentang Tata Cara Perolehan Tanah Bagi Perusahaan Dalam Rangka Penanaman Modal karena Tergugat I Rekonvensi dan Tergugat II Rekonvensi tidak bersedia mengurus terlebih dahulu Akta/Surat Pelepasan Hak dan pemilik tanah (penjual) kepada pihak yang membebaskan (pembeli) yaitu Penggugat Rekonvensi;
6. Bahwa sesuai dengan Pasal 2 jo. Pasal 3 Akta Perjanjian Nomor 6 tanggal 10 Maret 2011 seharusnya:
 - a. "Pembebasan lahan tersebut bisa ditransaksikan apabila sudah bersertifikat dan/atau belum bersertifikat dengan ketentuan untuk layak ditransaksikan dan/atau harus sesuai prosedur Pelepasan Hak Di Kantor Pertanahan Purwakarta";
 - b. "Untuk lahan tanah tersebut bisa ditransaksikan maka pihak pertama (Tergugat I Rekonvensi dan Tergugat II Rekonvensi) akan mengurus segala perijinan ...";
7. Bahwa oleh karena Akta/Surat Pelepasan Hak adalah syarat mutlak yang harus dipenuhi dan mengingat Penggugat Rekonvensi telah melakukan pembayaran kepada Tergugat I Rekonvensi dan Tergugat II Rekonvensi maka akhirnya Penggugat Rekonvensi mengurus Akta/Surat Pelepasan Hak dari pemilik tanah (penjual) dengan biaya sebesar Rp90.000.000,00 (sembilan puluh juta rupiah) yang telah ditanggung sendiri oleh Penggugat

Hal. 24 dari 42 hal Put. Nomor 2430 K/PDT/2013



Rekonvensi agar tanah seluas 62.652 M² (enam puluh dua ribu enam ratus lima puluh enam meter persegi) yang telah dibebaskan oleh Tergugat I Rekonvensi dan Tergugat II Rekonvensi dapat ditransaksikan;

8. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 2 jo. Pasal 3 Akta Perjanjian Nomor 6 tanggal 10 Maret 2011, atas tanah seluas 62.652 M² (enam puluh dua ribu enam ratus lima puluh enam meter persegi) yang telah dibebaskan oleh Tergugat I Rekonvensi dan Tergugat II Rekonvensi seharusnya pembuatan Akta/Surat Pelepasan Haknya adalah merupakan kewajiban dari Tergugat I Rekonvensi dan Tergugat II Rekonvensi, sehingga menurut hukum Tergugat I Rekonvensi dan Tergugat II Rekonvensi telah melakukan Perbuatan Wanprestasi yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat Rekonvensi sebesar Rp90.000.000,00 (sembilan puluh juta rupiah);
9. Bahwa selain berkewajiban untuk mengurus Akta/Surat Pelepasan Hak, sesuai dengan ketentuan Pasal 3 Akta Perjanjian Nomor 6 tanggal 10 Maret 2011, atas tanah seluas 62.652 M² (enam puluh dua ribu enam ratus lima puluh enam meter persegi) yang telah dibebaskan, Tergugat I Rekonvensi dan Tergugat II Rekonvensi juga berkewajiban mengurus segala perijinan agar tanah seluas 62.652 M² (enam puluh dua ribu enam ratus lima puluh enam meter persegi) tersebut dapat ditransaksikan;
10. Bahwa ternyata selain tidak bersedia mengurus Akta/Surat Pelepasan Hak, Tergugat I Rekonvensi dan Tergugat II Rekonvensi juga tidak bersedia (wanprestasi) mengurus perijinan-perijinan lainnya yang juga merupakan persyaratan agar tanah seluas 62.652 M² (enam puluh dua ribu enam ratus lima puluh enam meter persegi) tersebut dapat ditransaksikan sebagaimana di atur dalam Pasal 3 Akta Perjanjian Nomor 6 tanggal 10 Maret 2011. Sehingga akhirnya Penggugat Rekonvensi dengan bantuan Turut Tergugat Rekonvensi melakukan pengurusan ijin-ijin sendiri sehingga diperkirakan akan menghabiskan biaya sebesar Rp792.354.000,00 (tujuh ratus sembilan puluh dua juta tiga ratus lima puluh empat ribu rupiah);
11. Bahwa di samping itu, sampai saat ini Tergugat I Rekonvensi dan Tergugat II Rekonvensi belum melakukan *cut and field* atas tanah seluas 62.652 M² (enam puluh dua ribu enam ratus lima puluh enam meter persegi) yang telah dibebaskan oleh Tergugat I Rekonvensi dan Tergugat II Rekonvensi sehingga Tergugat I Rekonvensi dan Tergugat II

Hal. 25 dari 42 hal Put. Nomor 2430 K/PDT/2013



Rekonvensi telah melakukan Perbuatan Wanprestasi dan harus membayar denda sebesar 8% (delapan persen) pertahun dari dana yang telah dikeluarkan oleh pihak kedua (Penggugat Rekonvensi) terhitung sejak tanggal 31-03-2011, sesuai dengan ketentuan Pasal 7 Akta Perjanjian Nomor 6 tanggal 10 Maret 2011 yaitu:

$8\% \times (\text{Rp}50.000,00 \times 62.652 \text{ M}^2) = 8\% \times \text{Rp}3.132.600.000,00 = \text{Rp}250.608.000,00$ (dua ratus lima puluh juta enam ratus delapan ribu rupiah);

12. Bahwa untuk melakukan *cut and field* atas tanah seluas 62.652 M² (enam puluh dua ribu enam ratus lima puluh enam meter persegi) yang telah dibebaskan oleh Tergugat I Rekonvensi dan Tergugat II Rekonvensi tersebut diperkirakan akan menghabiskan biaya sebesar tidak kurang dari Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) yang seharusnya merupakan kewajiban Tergugat I Rekonvensi dan Tergugat II Rekonvensi sesuai dengan ketentuan Pasal 7 Akta Perjanjian Nomor 6 tanggal 10 Maret 2011;
13. Bahwa di samping itu sampai saat ini Tergugat I Rekonvensi dan Tergugat II Rekonvensi belum membuat infrastruktur yaitu jalan akses masuk ke lokasi dari depan ke belakang dengan lebar 14 (empat belas) meter atas tanah seluas 62.652 M², sebagaimana diwajibkan dalam ketentuan Pasal 8 Akta Perjanjian Nomor 6 tanggal 10 Maret 2011;
14. Bahwa untuk membuat infrastruktur yaitu jalan akses masuk ke lokasi dari depan ke belakang dengan lebar 14 (empat belas) meter atas tanah seluas 62.652 M² (enam puluh dua ribu enam ratus lima puluh enam meter persegi) yang telah dibebaskan oleh Tergugat I Rekonvensi dan Tergugat II Rekonvensi tersebut diperkirakan akan menghabiskan biaya sebesar tidak kurang dan Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) yang seharusnya merupakan kewajiban Tergugat I Rekonvensi dan Tergugat II Rekonvensi sesuai dengan ketentuan Pasal 8 Akta Perjanjian Nomor 6 tanggal 10 Maret 2011;
15. Bahwa mengenai perbuatan wanprestasi yang telah dilakukan oleh Tergugat I Rekonvensi dan Tergugat II Rekonvensi juga telah diakui secara tegas oleh Tergugat II Rekonvensi melalui surat pernyataannya tertanggal 7 April 2011 sehingga menjadi terbukti dengan meyakinkan, jelas dan terang benderang serta tidak terbantahkan lagi bahwa Tergugat I Rekonvensi dan Tergugat II Rekonvensi telah memenuhi unsur-unsur

Hal. 26 dari 42 hal Put. Nomor 2430 K/PDT/2013



wanprestasi sebagaimana diatur dalam Pasal 1239 jo. Pasal 1800 jo. 1801 Kitab Undang-undang Hukum Perdata karena melanggar ketentuan Pasal 2 jo. Pasal 3 jo. Pasal 7 Akta Perjanjian Nomor 6 tanggal 10 Maret 2011 yang merupakan undang-undang bagi Tergugat I Rekonvensi dan Tergugat II Rekonvensi, yaitu:

- a. Tidak bersedia mengurus Akta/Surat Pelepasan Hak sebagaimana diamanatkan ketentuan Pasal 2 jo. Pasal 3 Akta Perjanjian Nomor 6 tanggal 10 Maret 2011;
 - b. Tidak bersedia mengurus segala perijinan sebagaimana diamanatkan ketentuan Pasal 3 Akta Perjanjian Nomor 6 tanggal 10 Maret 2011;
 - c. Tidak bersedia melakukan *cut and field* sebagaimana diamanatkan ketentuan Pasal 7 Akta Perjanjian Nomor 6 tanggal 10 Maret 2011;
 - d. Tidak bersedia membuat infrastruktur yaitu jalan akses masuk ke lokasi dari depan ke belakang dengan lebar 14 (empat belas) Meter sebagaimana diamanatkan ketentuan Pasal 8 Akta Perjanjian Nomor 6 tanggal 10 Maret 2011;
16. Bahwa perbuatan-perbuatan wanprestasi yang telah dilakukan oleh Tergugat I Rekonvensi dan Tergugat II Rekonvensi tersebut menimbulkan kerugian-kerugian bagi Penggugat Rekonvensi dan sesuai dengan ketentuan Pasal 1239 jo. Pasal 1243 jo. Pasal 1246 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Tergugat I Rekonvensi dan Tergugat II Rekonvensi berkewajiban untuk membayar/mengganti kerugian-kerugian materiil yang telah diderita oleh Penggugat Rekonvensi yaitu:
- a. Biaya yang harus dikeluarkan oleh Penggugat Rekonvensi untuk mengurus Akta/Surat Pelepasan Hak dan pemilik tanah (penjual) yaitu sebesar Rp90.000.000,00 (sembilan puluh juta rupiah);
 - b. Biaya yang harus dikeluarkan oleh Penggugat Rekonvensi dalam rangka pengurusan ijin-ijin dari instansi pemerintah terkait yaitu sebesar Rp792.354.000,00 (tujuh ratus sembilan puluh dua juta tiga ratus lima puluh empat ribu rupiah);
 - c. Denda keterlambatan *cut and field* sebesar Rp250.608.000,00 (dua ratus lima puluh juta enam ratus delapan ribu rupiah);
 - d. Biaya yang harus dikeluarkan untuk *cut and field* sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);

Hal. 27 dari 42 hal Put. Nomor 2430 K/PDT/2013



e. Biaya yang harus dikeluarkan untuk membuat infrastruktur yaitu jalan akses masuk ke lokasi dari depan ke belakang dengan lebar 14 (empat belas) meter sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah);

Sehingga total ganti kerugian-kerugian Materiil yang harus dibayarkan secara tanggung renteng oleh Tergugat I Rekonvensi dan Tergugat II Rekonvensi kepada Penggugat Rekonvensi adalah sebesar Rp2.432.962.000,00 (dua miliar empat ratus tiga puluh dua juta sembilan ratus enam puluh dua ribu rupiah);

17. Bahwa selain kerugian materiil tersebut pada butir 14 di atas, Tergugat I Rekonvensi dan Tergugat II Rekonvensi juga berkewajiban untuk membayar atas kerugian immaterial yang diderita oleh Penggugat Rekonvensi sehubungan dengan nama baik Penggugat Rekonvensi sebagai perusahaan menjadi rusak dan dikhawatirkan akan mengurangi kepercayaan masyarakat luas, hal mana tentunya sangat bernilai sekali bagi Penggugat Rekonvensi dan tidak dapat diukur dengan uang, namun tidak berlebihan kiranya apabila Tergugat I Rekonvensi dan Tergugat II Rekonvensi dihukum untuk membayar ganti kerugian immaterial sebesar Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah) kepada Penggugat Rekonvensi;

18. Bahwa untuk menghindari kerugian lebih lanjut bagi Penggugat Rekonvensi, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 1241 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Penggugat Rekonvensi mohon kepada Majelis Hakim untuk membatalkan Akta Perjanjian Nomor 6 tanggal 10 Maret 2011 antara Tergugat I Rekonvensi dan Tergugat II Rekonvensi dengan Penggugat Rekonvensi;

19. Bahwa untuk menjamin gugatan rekonvensi ini tidak sia-sia setelah mempunyai kekuatan hukum yang tetap cukup beralasan apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bandung mengeluarkan Penetapan Sita Jaminan untuk meletakkan Sita Jaminan atas:

a. Tanah dan Bangunan yang terletak di Jalan Soekarno Hata Nomor 9, RT. 007 RW. 003, Kelurahan Cibuntu, Kecamatan Bandung Kulon, Kota Bandung milik Tergugat I Rekonvensi;

b. Tanah dan Bangunan yang terletak di Jalan Pasundan Nomor 188/188, RT. 003 RW. 004, Kelurahan Balonggede, Kecamatan Regol, Kota Bandung milik Tergugat II Rekonvensi;

Hal. 28 dari 42 hal Put. Nomor 2430 K/PDT/2013



20. Bahwa agar Tergugat I Rekonvensi dan Tergugat II Rekonvensi mematuhi isi putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bandung, Penggugat Rekonvensi mohon agar Tergugat I Rekonvensi dan Tergugat II Rekonvensi dikenakan uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) per hari keterlambatan memenuhi seluruh putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bandung;

21. Bahwa untuk menjamin kepastian hukum, Penggugat Rekonvensi mohon agar putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bandung atas kasus ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada upaya banding, perlawanan dan upaya hukum lainnya (*uitvoerbaar bij voorraad*);

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi mohon kepada Pengadilan Negeri Bandung untuk memberikan putusan sebagai berikut:

A. Dalam Eksepsi:

1. Menerima Eksepsi yang diajukan Tergugat I untuk seluruhnya;
2. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

B. Dalam Provisi:

Menolak tuntutan Provisi (Sita Jaminan) yang diajukan oleh Penggugat;

C. Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul;

D. Dalam Gugat Balik (Rekonvensi):

1. Mengabulkan gugatan Rekonvensi yang diajukan Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat I Rekonvensi dan Tergugat II Rekonvensi telah melakukan wanprestasi atas Akta Perjanjian Nomor 6 tanggal 10 Maret 2011;
3. Menyatakan batal/membatalkan Akta Perjanjian Nomor 6 tanggal 10 Maret 2011;
4. Mengeluarkan Penetapan Sita Jaminan untuk meletakkan Sita Jaminan atas:
 - a. Tanah dan Bangunan yang terletak di Jalan Soekarno Hata Nomor 9, RT. 007 RW. 003, Kelurahan Cibuntu, Kecamatan Bandung Kulon, Kota Bandung milik Tergugat I Rekonvensi;

Hal. 29 dari 42 hal Put. Nomor 2430 K/PDT/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Tanah dan Bangunan yang terletak di Jalan Pasundan Nomor 188/188, RT. 003 RW. 004, Kelurahan Balonggede, Kecamatan Regol, Kota Bandung milik Tergugat II Rekonvensi;
5. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas:
 - a. Tanah dan Bangunan yang terletak di Jalan Soekarno Hata Nomor 9, RT. 007 RW. 003, Kelurahan Cibuntu, Kecamatan Bandung Kulon, Kota Bandung milik Tergugat I Rekonvensi;
 - b. Tanah dan Bangunan yang terletak di Jalan Pasundan Nomor 188/188, RT. 003 RW. 004, Kelurahan Balonggede, Kecamatan Regol, Kota Bandung milik Tergugat II Rekonvensi;
6. Menghukum Tergugat I Rekonvensi dan Tergugat II Rekonvensi untuk secara tanggung renteng membayar ganti kerugian-kerugian materil yang telah diderita oleh Penggugat Rekonvensi sebesar Rp2.432.962.000,00 (dua miliar empat ratus tiga puluh dua juta sembilan ratus enam puluh dua ribu rupiah);
7. Menghukum Tergugat I Rekonvensi dan Tergugat II Rekonvensi untuk secara tanggung renteng membayar ganti kerugian immaterial kepada Penggugat Rekonvensi sebesar Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah);
8. Menghukum Tergugat I Rekonvensi dan Tergugat II Rekonvensi untuk secara tanggung renteng membayar uang paksa (*dwangsom*) yang besarnya Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) per hari keterlambatan Tergugat I Rekonvensi dan Tergugat II Rekonvensi mematuhi putusan ini;
9. Menyatakan isi putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada upaya banding, perlawanan atau upaya hukum lainnya (*uitvoerbaar bij voorraad*);
10. Menghukum Tergugat I Rekonvensi dan Tergugat II Rekonvensi untuk secara tanggung renteng membayar ongkos perkara yang timbul;
11. Menghukum Turut Tergugat Rekonvensi mematuhi putusan perkara ini;

Atau:

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

Tergugat II:

A. Dalam Eksepsi:

1. Konspirasi gugatan *a quo* diajukan secara salah dan keliru:
Bahwa konspirasi gugatan yang diajukan Penggugat *a quo*, yang telah menempatkan kedudukan Dr. Jelly Nasserri, S.H., M.H., selaku Notaris/

Hal. 30 dari 42 hal Put. Nomor 2430 K/PDT/2013



PPAT sebagai Tergugat II *a quo* adalah salah dan keliru. Karena kedudukan Dr. Jelly Nasserri sebagai Notaris/PPAT hanyalah merupakan pihak yang membuat Akta Perjanjian Nomor 6, tanggal 10 Maret 2011, *in casu* yang sebelumnya telah disepakati oleh para pihak yang membuatnya, oleh karenanya Notaris/PPAT yang membuat perjanjian tersebut tidak terikat terhadap materi dari perjanjian tersebut, karena secara hukum yang terikat dengan perjanjian tersebut adalah para pihak/prinsipal yang menandatangani perjanjian *in casu* Penggugat dan Tergugat I, dengan demikian konspirasi gugatan yang diajukan Penggugat *a quo*, yang telah menempatkan Dr. Jelly Nasserri, S.H., M.H., selaku Notaris/PPAT sebagai Tergugat II *a quo* adalah suatu kekeliruan. Karenanya sangat beralasan menurut hukum jika Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kls I Bandung yang memeriksa dan memutus perkara ini, untuk berkenan menyatakan gugatan yang diajukan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet onvankelijke verklaard*), atau setidaknya mengeluarkan Tergugat II sebagai pihak *a quo*;

2. Gugatan *a quo* kabur (*obscuur libel*):

Bahwa jika melihat materi gugatan yang diajukan Penggugat *a quo*, ternyata gugatan yang diajukan Penggugat *a quo* kabur dan tidak jelas arahnya, hal ini dapat dilihat dan hal-hal, sebagai berikut:

a. Dalam konspirasi gugatannya Penggugat telah menarik dan menempatkan Dr. Jelly Nasserri, S.H., M.H., sebagai Tergugat II, selanjutnya dalam *posita* gugatannya pada poin 16, 17, dan *petitum* ke-3 dan ke-5 Penggugat mendalilkan Tergugat I dan Tergugat II telah wanprestasi terhadap Perjanjian Nomor 6, tanggal 10 Maret 2011, selanjutnya menuntut ganti rugi kepada Tergugat II secara tanggung renteng dengan Tergugat I. Namun pada *petitum* ke-4, Penggugat juga memohon agar perjanjian Nomor 6 tanggal 10 Maret 2011 dinyatakan sah dan mengikat. Dengan demikian telah terjadi kerancuan antara *posita* dan *petitum* dan gugatan *a quo*, karena sesuai dengan *petitum* ke-4 Penggugat telah memohon agar perjanjian Nomor 6, tanggal 10 Maret 2011 dinyatakan sah dan mengikat, dengan dinyatakannya sah dan mengikat maka secara yuridis Dr. Jelly Nasserri, S.H., M.H., tidak dapat ditarik sebagai pihak *a quo*, in case sebagai Tergugat II, karena secara hukum Notaris tidak bertanggung jawab terhadap akibat dari suatu perjanjian yang dibuat dan telah disepakati oleh para pihak

Hal. 31 dari 42 hal Put. Nomor 2430 K/PDT/2013



sebelumnya, dengan demikian gugatan *a quo* telah diajukan salah dan keliru dan tidak jelas arah dan tujuannya sehingga menjadi kabur (*obscuur*), karenanya sangat beralasan menurut hukum jika Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kls I Bandung yang memeriksa dan memutus perkara ini, untuk berkenan menolak gugatan yang diajukan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);

b. Bahwa dalam *posita* ke-9 dari gugatan yang dikemukakan Penggugat *a quo*, disebutkan "Bahwa Penggugat telah berhasil membebaskan lahan yang letaknya di depan/bagian atas seluas 62.656 M² dan secara formal telah dilakukan transaksi jual beli langsung antara Pemilik tanah dengan Tergugat I, yaitu sebagai berikut";

Bahwa dalil *posita* gugatan tersebut kontradiktif antara satu sama lainnya, karena disatu sisi Penggugat mendalilkan telah berhasil membebaskan lahan yang letaknya di depan/bagian atas seluas 62.656 M², namun disisi lain Penggugat mendalilkan bahwa secara formal telah dilakukan transaksi jual beli antara para pemilik tanah dengan Tergugat I, logika hukumnya jika Penggugat telah membebaskan lahan tanah seluas 62.656 M², mengapa transaksi jual beli tanah objek sengketa dilakukan langsung antara para pemilik tanah dengan Tergugat I ?, dengan demikian secara hukum gugatan yang diajukan Penggugat *a quo*, *obscuur* dan tidak jelas arah dan tujuannya;

3. Gugatan *a quo* kekurangan pihak:

Bahwa di dalam *posita* gugatannya poin ke-9, Penggugat mendalilkan bahwa secara formal telah dilakukan transaksi jual beli langsung antara pemilik tanah dengan Tergugat I, tetapi disisi lain pada poin ke-10 dari *posita* gugatannya Penggugat menyebutkan tentang kekurangan pembayaran. Dengan demikian seharusnya secara hukum, para pihak pemilik tanah sebagaimana yang diuraikan Penggugat pada poin ke-9 dari *posita* gugatan yang diajukannya, haruslah ditarik sebagai pihak *a quo*, yaitu:

1. Barkah Yuniarto, sebagai pemilik tanah SHM Nomor 00420, 00720, 00723, 00724, 00725/Desa Cisalada;
2. Enok Mulyanah binti A. Maksom, sebagai pemilik tanah dengan SHM Nomor 0721, 00722/Desa Cisalada;

Hal. 32 dari 42 hal Put. Nomor 2430 K/PDT/2013



3. Kurniadi Jukiono, sebagai pemilik tanah SHM Nomor 33/Parakan Lima dan SHM Nomor 52/Parakan Lima;
4. Susanto Toha, sebagai pemilik tanah SHM Nomor 6, 56, 57, 58/Desa Cislada, SHM Nomor 208/Desa Cijantung, dan splitsing SHM Nomor 185/Desa Cijantung, SHM Nomor 36/Desa Parakan Lima;
5. Anny Ruchyati, selaku pemilik tanah SHM Nomor 5, 59/Desa Cislada; Dengan tidak ditariknya pihak-pihak pemilik tanah sebagaimana yang Tergugat II kemukakan di atas, maka jelas jika gugatan *a quo* telah kekurangan pihak, sehingga sudah sepatutnya jika Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kls I Bandung yang memeriksa dan memutus perkara ini, untuk berkenan menolak gugatan yang diajukan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);
4. Tentang perbaikan gugatan:

Bahwa pada persidangan tanggal 13 Juni 2012, Penggugat telah mengajukan perbaikan gugatan, tentang penambahan *petitum* gugatan. Dimana Penggugat telah menambah *petitum* ke-4, yaitu Menyatakan sah dan mengikat Perjanjian Nomor 6, tanggal 10-03-2011 di Notaris/PPAT Jelly Nasser, S.H., M.H.;

Bahwa Tergugat II menolak dan sangat keberatan dengan materi perubahan gugatan yang diajukan Penggugat pada persidangan tanggal 13 Juni 2012, karena meskipun masalah perubahan gugatan tidak diatur dalam HIR, namun dalam praktik peradilan dan ketentuan Pasal 127 Rv, hal ini dimungkinkan. Tetapi perubahan atau perbaikan gugatan tidak diperkenankan untuk melakukan penambahan *posita* gugatan, larangan ini dikemukakan dalam Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1043 K/Sip/1973, tanggal 3 Desember 1974, yang menyatakan, "Yurisprudensi mengijinkan perubahan gugatan atau tambahan, asal hal itu tidak mengakibatkan perubahan *posita*, dan pihak Tergugat tidak dirugikan haknya untuk membela diri". Larangan yang sama dijumpai pula dalam catatan Mahkamah Agung RI dalam perkara Nomor 943 K/Pst/1985, tanggal 19 September 1985, yang menegaskan, "Sesuai dengan yurisprudensi perubahan gugatan selama persidangan diperbolehkan, asal tidak menyimpang dari *posita* dan tidak menghambat pemeriksaan sidang". (Sumber: Yahya Harahap, Hukum Acara Perdata, Penerbit Sinar Grafika, 2004, hlm. 100);

Hal. 33 dari 42 hal Put. Nomor 2430 K/PDT/2013



Turut Tergugat:

Dalam Eksepsi:

Bahwa gugatan yang diajukan Penggugat *a quo* kabur dan tidak jelas, serta kontradiktif antara satu dengan yang lainnya, hal ini dapat dilihat dalam poin ke 4 alinea ke 2, Penggugat menyebutkan "Pencantuman Turut Tergugat (Tatang Wahyu) sebagai pihak bersama-sama dengan penggugat dalam perjanjian *a quo* (pihak pertama) adalah tidak relevan dimana yang bersangkutan (Turut Tergugat) sesungguhnya tidak mempunyai hubungan hukum langsung berkaitan dengan hubungan hukum yang terjadi antara Penggugat dengan Tergugat I, karena kenyataannya Turut Tergugat hanyalah sebagai perantara biasa saja yang telah mengenalkan Penggugat dengan Tergugat I". Namun disisi lain, yaitu pada perubahan gugatan, Penggugat telah menambah *petitum* yang menyatakan "Sah dan mengikat Perjanjian Nomor 6 tanggal 10-03-2011 di Notaris/PPAT Jelly Nasserri, S.H., M.H.";

Bahwa dengan demikian telah terjadi kontradiksi antara *posita* dengan *petitum*, disatu sisi Penggugat keberatan Turut Tergugat sebagai pihak dalam Perjanjian Nomor 6 tanggal 10-3-2011, namun disisi lain Penggugat memohon agar Perjanjian Nomor 6 tanggal 10-03-2011 yang dibuat Notaris Jelly Nasserri, S.H., M.H., dinyatakan sah dan mengikat;

Dengan demikian gugatan yang diajukan Penggugat *a quo* bersifat kabur dan tidak jelas, serta kontradiktif antara *posita* dengan *petitumnya*, oleh karena antara *posita* dengan *petitum* dari gugatan *a quo* kontradiktif dan tidak sejalan, maka sangat beralasan menurut hukum jika Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kls I Bandung yang memeriksa dan memutus perkara ini, untuk berkenan menolak gugatan yang diajukan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Bandung telah memberikan putusan Nomor 132/Pdt.G/2012/PN.Bdg., tanggal 19 November 2012 yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi dari Para Tergugat seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara;

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Dalam Rekonvensi;

- Menolak gugatan Rekonvensi untuk seluruhnya;

Hal. 34 dari 42 hal Put. Nomor 2430 K/PDT/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Konvensi Dan Rekonvensi;

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat I Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp2.091.000,00 (dua juta sembilan puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat Putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Bandung dengan Putusan Nomor 74/PDT/2013/PT.BDG. tanggal 29 April 2013 yang amarnya sebagai berikut:

- Menerima Permohonan Banding dari Pemanding semula Penggugat;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Bandung tanggal 19 November 2012 Nomor 132/Pdt.G/2012/PN.Bdg, yang dimohonkan banding tersebut;

Mengadili Sendiri:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Para Tergugat/Para Terbanding seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
- Menyatakan sah Perjanjian Nomor 6 tanggal 10 Maret 2011 yang dibuat di Notaris/PPAT Dr. Jelly Nasser S.H., M.H.;
- Menyatakan Tergugat I dan Turut Tergugat telah melakukan wanprestasi;
- Menghukum Tergugat I untuk membayar kepada Penggugat sisa pembayaran lahan seluas 62.652 M² yang belum dibayar oleh Tergugat I sebesar Rp1.566.400.000,00 (satu miliar lima ratus enam puluh enam juta empat ratus ribu rupiah);
- Menghukum Tergugat I untuk membeli lahan tanah dibagian belakang yang telah dibebaskan oleh Penggugat seluas 42.284 M² dengan harga sebagaimana yang diperjanjikan sebesar Rp50.000,00 per Meter persegi;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan Rekonvensi/Tergugat I Konvensi untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi Dan Rekonvensi:

- Menghukum Para Terbanding/Tegugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng dalam kedua tingkat peradilan yang untuk tingkat banding sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Pemanding pada tanggal 23 Mei 2013 kemudian terhadapnya oleh

Hal. 35 dari 42 hal Put. Nomor 2430 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

Penggugat/Pembanding dengan perantaraannya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 3 Juni 2013, diajukan permohonan kasasi tanggal 5 Juni 2013 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 55/Pdt/KS/2013/PN.Bdg. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Bandung, permohonan tersebut disertai dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 18 Juni 2013;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada Para Tergugat dan Turut Tergugat pada tanggal 20 Juni 2013;

Kemudian Para Termohon Kasasi/Tergugat I, II/Terbanding I, II mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bandung masing-masing pada tanggal 9 Juli 2013 dan 2 Juli 2013;

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

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

Kesimpulan Pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung halaman 7 alinea 5 menyatakan:

"Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas terbukti Tergugat I telah melakukan wanprestasi maka harus membayar sisa kekurangan pembayaran uang pembebasan lahan sebesar Rp1.566.400,00 (satu miliar lima ratus enam puluh enam juta empat ratus rupiah), serta harus membeli lahan dibelakang yang sudah dibebaskan oleh Penggugat seluas 42.284 M² dengan harga sebesar Rp50.000,00 permeter, oleh karenanya gugatan Penggugat dapat dikabulkan sebagian dan menolak gugatan selebihnya";

Bahwa pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung *a quo* kurang cukup dipertimbangkan, dengan keberatan-keberatan sebagai berikut:

Keberatan Pertama:

1. Bahwa telah jelas dan tegas berdasarkan fakta di persidangan dan pembuktian bahwa para pemilik tanah (Susanto Toha, Barkah Yuniarto, Enok Mulyanah binti A. Maksum, Kurniadi Jukiono, Santoso Toha, Anny Ruchiyat)

Hal. 36 dari 42 hal Put. Nomor 2430 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)



hanya melakukan jual beli *a quo* dengan Pemohon Kasasi/Penggugat (DK) dan telah menerima pembayaran tanah tersebut juga langsung dari Pemohon Kasasi, bukan dari Para Termohon Kasasi (Tergugat I/II) maka dengan sendirinya justru bukti Surat Pelepasan Hak yang diajukan oleh Tergugat I/II (Vide: Bukti T.I-2 sampai dengan T.T-10) adalah bukti yang diragukan dan tidak memiliki kekuatan hukum kendatipun dibuat dihadapan pejabat yang berwenang karena kebetulan Termohon Kasasi II (Tergugat II) yang merupakan pihak dalam perkara *a quo* adalah seorang Notaris/PPAT;

2. Bukti surat P-42 sampai P-49, sebagaimana keberadaannya juga telah diakui oleh saksi Termohon Kasasi II (Tergugat II) di persidangan (Rendyka Gilang Utama dan Parluhutan Napitupulu, S.H.), justru telah membuktikan adanya indikasi itikad tidak baik yang dilakukan oleh Termohon Kasasi II (Tergugat II) sebagai Pejabat Notaris/PPAT, dimana menurut saksi Santoso Toha dan saksi Susanto Toha, mereka sebagai para pemilik tanah telah disodorkan kuitansi-kuitansi untuk ditandatangani saja, dimana kuitansi tersebut semula tidak bertanggal serta tidak ada tulisan PT. Guna Mitra Abadinya ketika disuruh menandatangani kuitansi kosong tersebut. Dikemudian hari para saksi tersebut mengetahui pada saat diperiksa di Polres Purwakarta ternyata di dalam kuitansi-kuitansi tersebut sudah tercantum dan tertulis nama: PT. Guna Mitra Abadi dan tanggal 30 Desember 2010. Bukti kuitansi yang telah disiapkan oleh Tergugat I/II tersebut menunjukkan telah ada jual beli tanah dari para pemilik tanah kepada PT. Guna Mitra Abadi pada tanggal 30 Desember 2010, padahal atas tanah *a quo* sebelumnya telah dijual kepada Penggugat (DK)/Pemohon Kasasi (5 Maret 2010) sebagaimana bukti P-23 sampai P-34 *a quo*. Bukti surat P-42 sampai dengan P-49 yang keberadaan diakui oleh saksi Penggugat dan saksi Tergugat II *a quo* justru merupakan indikasi untuk membiaskan bukti-bukti kuitansi sebelumnya yang telah ada antara para pemilik tanah dengan Penggugat/Pemohon Kasasi;
3. Bahwa Para Termohon Kasasi (Tergugat I dan Tergugat II) keduanya adalah satu kesatuan dan satu perbuatan dalam perkara ini telah melakukan perbuatan wanprestasi dengan membebaskan sendiri lahan-lahan seluas 16.811 M² padahal berdasarkan perjanjian Nomor 6 tanggal 10 Maret 2011 tugas pembebasan ada pada Pemohon Kasasi hingga mencapai 24 Ha, sehingga dengan demikian hubungan hukum yang terjadi antara Tergugat I dan Tergugat II bukan semata-mata hubungan seorang Notaris yang membuat perjanjian dengan seorang klien yang datang untuk minta

Hal. 37 dari 42 hal Put. Nomor 2430 K/PDT/2013



dibuatkan perjanjian, namun keduanya secara kerjasama dan bersama-sama telah melakukan pembebasan lahan seluas 16.8111 M², hal tersebut terungkap juga dari pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung halaman 7 alinea 4: "Menimbang, bahwa pembebasan lahan yang dilakukan Tergugat I dan Tergugat II seluas 16.811 M², tidak merupakan tugas/kewajiban dari pada Tergugat I dan Tergugat II yang tercantum dalam perjanjian vide bukti T-1/P dr-1 oleh karenanya harus dikesampingkan";

4. Bahwa berdasarkan fakta-fakta tersebut di atas diktum Putusan Pengadilan Tinggi Bandung yang menyatakan: Tergugat I dan Turut Tergugat yang telah melakukan wanprestasi adalah tidak tepat dan benar dalam menerapkan hukumnya, karena menurut hemat Pemohon Kasasi seharusnya Tergugat I dan Tergugat II yang melakukan wanprestasi sedangkan Turut Tergugat harus tunduk dan taat terhadap putusan ini karena sebagaimana fakta di persidangan dan pembuktian kedudukan Turut Tergugat tidak tahu apa-apa di dalam perkara ini, apalagi jika dikaitkan dengan telah dilakukannya pembayaran kepada pemilik tanah langsung dari Penggugat (DK)/Pemohon Kasasi sendiri tidak ada keterkaitan dengan uang Turut Tergugat karenanya yang telah dirugikan hanya Penggugat/Pemohon Kasasi *an sight*;

Keberatan Kedua:

1. Bahwa Pemohon Kasasi/Penggugat (DK) dalam perkara Nomor 132/Pdt/G/2012/PN.Bdg. secara resmi telah mengajukan permohonan sita jaminan dalam di muka persidangan dalam perkara Nomor 132/Pdt/G/2012/PN.Bdg, tertanggal 6 Agustus 2012 dengan disertai bukti permulaan berupa (Bukti Awal (BA)-1 sampai dengan BA-34 atau sama dengan bukti P-1 sampai dengan P-34), dengan bukti-bukti yang kuat tersebut maka secara hukum permohonan sita jaminan *a quo* seharusnya dipertimbangkan serta dikabulkan, apalagi berdasarkan putusan Pengadilan Tinggi Bandung *a quo* Tergugat I/Termohon Kasasi dinyatakan masih memiliki sisa kewajiban yang belum dibayarkan kepada Penggugat (DK)/Pemohon Kasasi yaitu sebesar Rp1.566.400.000,00 (satu miliar lima ratus enam puluh enam juta empat ratus ribu rupiah), fakta yang tidak terbantahkan ini setidaknya dapat dijadikan dasar pertimbangan oleh Majelis Hakim Tinggi untuk juga mengabulkan sita jaminan yang nyata telah dimohonkan Pemohon Kasasi/Penggugat (DK) di muka persidangan Pengadilan Negeri Klas IA Bandung;

Hal. 38 dari 42 hal Put. Nomor 2430 K/PDT/2013



2. Bahwa dengan demikian Pemohon Kasasi menolak Putusan Pengadilan Tinggi Bandung yang tidak kembali mempertimbangkan dan mengabulkan permohonan sita jaminan yang telah diajukan oleh Pemohon Kasasi/ Penggugat (DK), sehingga pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung tersebut telah salah menerapkan hukum dan nyata kurang cukup dipertimbangkan;

Keberatan Ketiga:

1. Bahwa akibat perbuatan wanprestasi yang dilakukan Tergugat I bersama sama dengan Tergugat II faktanya Pemohon Kasasi memang tidak dibayarkan sisa pembayaran lahan seluas 62.652 M² yaitu sebesar Rp1.566.400.000,00 tidak dibayarkannya uang tersebut nyata telah menimbulkan kerugian yang teramat besar kepada Pemohon Kasasi karena Pemohon Kasasi menjadi tidak bisa melaksanakan kewajibannya juga ke pihak ke-3 (pihak Bank) sehingga Pemohon Kasasi harta bendanya telah disita oleh Bank dan pihak ketiga lainnya. Pemohon Kasasi sejak semula telah tidak yakin Tergugat I/II akan memiliki itikad baik untuk melaksanakan kewajibannya tersebut kepada Pemohon Kasasi sehingga Pemohon Kasasi tidak lagi memiliki kepercayaan penuh kepada Tergugat I/II guna pengembalian sisa uang tersebut. Akibat perbuatan wanprestasi yang telah dilakukan Tergugat I/II dan ketidakpercayaan lagi Pemohon Kasasi tersebut maka Pemohon Kasasi mengembalikan uang sebesar yang telah diterimanya dari Tergugat I/Termohon Kasasi dan sebaliknya Tergugat I/Termohon Kasasi mengembalikan kembali secara penuh dalam keadaan kosong dan baik seluruh lahan-lahan yang telah dibeli dan diterimanya dari Pemohon Kasasi seperti semua. Adalah wajar dan patut Pemohon Kasasi tidak lagi percaya kepada itikad baik Tergugat I/II apalagi nyata telah adanya perbuatan wanprestasi yang dilakukan Tergugat I/II yang justru tidak menghormati perjanjian yang mereka buat sendiri;
2. Bahwa Pemohon Kasasi juga telah membebaskan lahan-lahan seluas 42.284 (empat puluh dua ribu dua ratus delapan puluh empat meter persegi), dimana Pemohon Kasasi telah mengeluarkan dana/uang yang tadinya akan diperuntukkan untuk kepentingan yang lain untuk membayar secara langsung lahan-lahan yang telah dibeli/dibebaskan dari para pemilik lahan yang kenyataannya tidak jadi dibeli oleh Tergugat I. Bahwa akibat dari wanprestasinya Tergugat I/II yang sejak awal tidak mau membeli lahan tersebut maka Pemohon Kasasi tidak mungkin lagi menjual lahan seluas

Hal. 39 dari 42 hal Put. Nomor 2430 K/PDT/2013



42.284 M² tersebut kepada Tergugat I apalagi dengan harga lama sebesar Rp50.000/M², karena harga sekarang telah berubah jauh dengan harga yang dulu. Dengan demikian Pemohon Kasasi keberatan dengan diktum Putusan Pengadilan Tinggi Bandung: menghukum Tergugat I untuk membeli lahan tanah dibagian belakang yang telah dibebaskan oleh Penggugat seluas 42.284 M² dengan harga sebagaimana yang diperjanjikan sebesar Rp50.000,00;

3. Bahwa faktanya Tergugat I bersama-sama dengan Tergugat II telah membebaskan sendiri lahan-lahan di depan seluas 16.811 M² (enam belas ribu delapan ratus sebelas meter persegi) padahal sebagaimana perjanjian (bukti T-I) tugas pembebasan itu adalah kewajiban Pemohon Kasasi sampai mencapai 24 Ha. Seandainya lahan-lahan tersebut jadi dibebaskan oleh Pemohon Kasasi dan sebagaimana perjanjian lahan tersebut dibeli oleh Tergugat I maka Penggugat akan memperoleh keuntungan sebesar Rp25.000,00/Meter, sehingga dari keseluruhan luas lahan tersebut di atas seluas 16.811 M² x Rp25.000,00 = Rp420.275.000,00 (empat ratus dua puluh juta dua ratus tujuh puluh lima ribu rupiah). Jumlah kerugian Pemohon Kasasi tersebut haruslah ditanggung Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng yang harus dibayarkan oleh Tergugat I dan Tergugat II secara tunai dan sekaligus mulai sejak putusan atas perkara ini berkekuatan hukum tetap;
4. Bahwa akibat cedera janjinya Tergugat I dan Tergugat II menyebabkan Penggugat/Pemohon Kasasi menjadi malu dan kehilangan harga diri terutama dikalangan relasi dan para pemilik tanah yang telah percaya sepenuhnya kepada Pemohon Kasasi. Pemohon Kasasi juga telah kehilangan waktu, tenaga, pikiran dan biaya untuk menyelesaikan perkara ini. Kerugian (material ini tentunya sangat sulit diukur dengan uang namun kurang lebih Rp50.000.000.000,00 (lima miliar rupiah);

Keberatan Keempat:

Bahwa Para Termohon Kasasi (Tergugat I dan Tergugat II) juga sama sekali tidak memiliki itikad baik untuk menyelesaikan perkara ini bahkan tanpa dasar hukum berupaya mengajukan gugatan rekonsvansi kepada Pemohon Kasasi seolah-olah menuduh sebaliknya dengan menyatakan Pemohon Kasasi telah melakukan perbuatan wanprestasi kepada Para Termohon Kasasi agar supaya Pemohon Kasasi tidak jadi menuntut hak-haknya kepada Para Termohon Kasasi serta juga telah melakukan permohonan pemblokiran tanpa disertai bukti dan dasar hukum yang jelas menurut hukum, sehingga guna

Hal. 40 dari 42 hal Put. Nomor 2430 K/PDT/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menjamin agar Tergugat I dan Tergugat II patuh dan taat melaksanakan isi putusan ini maka adalah berdasarkan hukum apabila Para Termohon Kasasi (Tergugat I/II) dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap hari apabila ia lalai untuk melaksanakan isi putusan dalam perkara ini. Dengan tidak dikabulkannya permohonan *dwangsom* ini menunjukkan pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung kurang cukup dipertimbangkan;

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

Bahwa alasan kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena meneliti dengan saksama memori kasasi tanggal 17 Juni 2013 dan jawaban memori kasasi tanggal 9 Juli 2013 dan 2 Juli 2013 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini Putusan Pengadilan Tinggi Bandung yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Bandung, ternyata tidak salah dalam menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa Surat Perjanjian Nomor 6 tanggal 10 Maret 2011 yang dibuat antara Penggugat dengan Tergugat I dan Turut Tergugat yang dibuat dihadapan Notaris, Dr. Jelly Nasser, S.H., M.H., telah memenuhi syarat yang ditentukan dalam Pasal 1320 KUHPerdara, oleh karena itu, perjanjian tersebut sah dan mempunyai kekuatan mengikat bagi kedua belah pihak;

Bahwa oleh karena Tergugat tidak memenuhi kewajibannya untuk membayar harga tanah sesuai dengan perjanjian, sehingga terdapat sisa pembayaran sebesar Rp1.566.400,00 (satu juta lima ratus enam puluh enam ribu rupiah) maka Tergugat I telah cedera janji;

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

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

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

Hal. 41 dari 42 hal Put. Nomor 2430 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

MENGADILI:

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi JO THIONG HIN tersebut;

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

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Mahkamah Agung pada hari Senin, tanggal 12 Februari 2014 oleh H. Suwardi, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Soltoni Mohdally, S.H., M.H., dan Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H., LL.M., 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 Reza Fauzi, S.H., C.N., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Anggota-anggota,

Ketua Majelis,

Biaya-Biaya:

1. Meterai	Rp 6.000,00
2. Redaksi	Rp 5.000,00
3. Administrasi kasasi	Rp489.000,00
Jumlah	Rp500.000,00

Panitera Pengganti,

Hal. 42 dari 42 hal Put. Nomor 2430 K/PDT/2013