



**PUTUSAN**

Nomor 526 PK/Pdt/2015

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

memeriksa perkara perdata dalam peninjauan kembali telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara:

**Ny. SETIAWATI**, bertempat tinggal di Jalan Wirasaba Nomor 57, RT 003, RW 004, Kelurahan Adiarsa Timur, Kecamatan Karawang Timur, Kabupaten Karawang, dalam hal ini memberi kuasa kepada Ika Rahmawati, S.H., M.H. dan kawan, Para Advokat/Penasehat Hukum pada Kantor Hukum Dr. Nyana Wangsa, S.H., M.H., yang berkantor di Jalan Tuparev Nomor 459, Karawang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 2 Mei 2015;

Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Termohon Kasasi/Tergugat/Pembanding;

Melawan

Para ahli waris dari **ALMARHUM LUKMAN TJAHJADI**, yaitu:

1. **INTI MURNI LUKMAN** (istri);
2. **LENNY TJAHJADI** (anak)
3. **WENNY TJAHJADI** (anak);
4. **LIANNY TJAHJADI** (anak);
5. **DIANA TJAHJADI** (anak);
6. **INDRIWANY TJAHJADI** (anak);

Kesemuanya bertempat tinggal di Jalan Pluit Permai V Nomor 24, RT 004, RW 004, Kelurahan Pluit Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Cornelius Jauhari, S.H., M.H. dan kawan, Para Advokat dari Kantor Advokat Cornelius Jauhari & Associates, yang beralamat di Jalan Mandala Raya Nomor 16, Tomang, Jakarta Barat, 11440, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 17 Juni 2015;

Para Termohon Peninjauan Kembali dahulu Para Pemohon Kasasi/Penggugat/Terbanding;

Dan

1. **SRI WAHYUNINGSIH, S.H.** Notaris, beralamat di Jalan

Hal. 1 dari 35 hal. Put. Nomor 526 PK/Pdt/2015



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jenderal Ahmad Yani Nomor 85, Karawang;

2. **KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN KARAWANG**, berkedudukan di Jalan Jenderal Ahmad Yani Nomor 68, Karawang;

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

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Termohon Kasasi/Tergugat/Pembanding telah mengajukan permohonan peninjauan kembali terhadap Putusan Mahkamah Agung Nomor 2495K/Pdt/2013 tanggal 5 Maret 2014 yang telah berkekuatan hukum tetap, dalam perkaranya melawan Para Termohon Peninjauan Kembali dahulu Para Pemohon Kasasi/Penggugat/Terbanding dan Para Turut Termohon Peninjauan Kembali dahulu Para Turut Termohon Kasasi/Para Turut Tergugat/Para Turut Terbanding dengan *posita* gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Tergugat adalah Pemilik sebidang tanah berikut bangunan rumah yang berdiri di atasnya, termuat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 3268/Wadas, Surat Ukur tertanggal 10 Februari 2003, seluas 5.200 m<sup>2</sup>, tertulis atas nama Tergugat, setempat dikenal Desa Wadas, Kecamatan Telukjambe Timur, Kabupaten Karawang, Jawa Barat, yang diterbitkan oleh Turut Tergugat II (Kantor Pertanahan Kabupaten Karawang) pada tanggal 29 Mei 2003 untuk selanjutnya disebut 'tanah objek jual beli';
2. Bahwa Penggugat ingin membeli tanah berikut bangunan milik Tergugat tersebut dengan harga Rp7.930.000.000,00 (tujuh miliar sembilan ratus tiga puluh juta rupiah) yang dituangkan dalam Perjanjian Jual Beli antara Penggugat dan Tergugat I tanggal 12 Maret 2012 dan telah dilegalisasi Nomor 276/I/2012/Rangkap Dua, oleh Turut Tergugat I (untuk selanjutnya disebut perjanjian jual beli) yang pada pokoknya antara lain menentukan:
  - 1) Tergugat bersedia menjual dan menyerahkan hak atas tanah sengketa kepada Penggugat dan Penggugat menerangkan dengan ini menerima kesediaan Tergugat tersebut dan berjanji akan membelinya (Pasal 1 Perjanjian Jual Beli);
  - 2) Penjualan dan pembelian tersebut akan dinyatakan dengan menandatangani akta jual belinya yang akan dilaksanakan segera setelah Penggugat melunasi sisa uang pembayaran tanah objek jual beli (Pasal 2 Perjanjian Jual Beli);

Hal. 2 dari 35 hal. Put. Nomor 526 PK/Pdt/2015



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 3) Pembelian tanah sengketa dibayar Penggugat secara bertahap 3 (tiga) kali yaitu:
  - a. Sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) telah dibayar oleh Penggugat pada tanggal 02 Maret 2012;
  - b. Sebesar Rp4.000.000.000,00 (empat miliar rupiah) telah dibayar oleh Penggugat pada tanggal 09 Maret 2012;
  - c. Sebesar Rp3.880.000.000,00 (tiga miliar delapan ratus delapan puluh juta rupiah) telah dibayar oleh Penggugat pada tanggal 02 April 2012 (Pasal 3 Perjanjian Jual Beli);
- 4) Penggugat dan Tergugat sepakat apabila ada perbedaan luas tanah dalam sertifikat dengan hasil pengukuran oleh Turut Tergugat II (Kantor Pertanahan Kabupaten Karawang) maka akan diperhitungkan kembali harga jual beli tersebut (Pasal 4 Perjanjian Jual Beli);
- 5) Apabila Penggugat pada tanggal 2 April 2012 melunasi kewajibannya membayar sebesar Rp3.880.000.000,00 (tiga miliar delapan ratus delapan puluh juta rupiah) kepada Tergugat sedangkan Tergugat belum dapat menandatangani akta jual belinya maka dengan lewatnya waktu telah cukup menjadi bukti yang nyata akan kesalahannya Tergugat sehingga peringatan dengan surat jurusita atau surat-surat lain serupa itu tidak diperlukan lagi maka untuk tiap-tiap harinya terlambat Tergugat dikenakan uang denda sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) per hari;  
Sedangkan segala biaya yang diperlukan untuk menagih jumlah uang tersebut baik di dalam maupun di luar Pengadilan termasuk pula upah bagi wakil atau kuasa untuk menagihnya menjadi tanggungan dan pembayarannya Tergugat (Pasal 6 Perjanjian Jual Beli);
- 6) Tergugat berjanji akan meminjamkan rumah kepada Penggugat selama masa pembangunan tanah objek jual beli yang berlokasi di Perumahan Resinda Blok C 12 Nomor 3 A selama 6 (enam) bulan terhitung dari perjanjian jual beli ditandatangani dan Penggugat wajib menjaga dan merawat rumah yang ditempati tersebut serta membayar tagihan-tagihan listrik dan PDAM selama pemakaian (Pasal 9 Perjanjian Jual Beli);  
Perjanjian jual beli tersebut merupakan kesepakatan Penggugat dan Tergugat yang telah disetujui oleh Sdr. Sigit Setiawan selaku suami Tergugat serta perjanjian tersebut telah dilegalisasi oleh Turut Tergugat I sehingga mengikat para pihak yang membuatnya sebagai Undang-

Hal. 3 dari 35 hal. Put. Nomor 526 PK/Pdt/2015

#### 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)



Undang, sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata yang berbunyi:

“semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan Undang-Undang berlaku sebagai Undang-Undang bagi yang membuatnya persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan Kedua belah pihak atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh Undang-Undang”;

Disamping itu, perjanjian jual beli tersebut telah memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian, sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1320 KUHPerdata yang berbunyi:

Supaya terjadi persetujuan yang sah perlu dipenuhi empat syarat:

1. Kesepakatan untuk membuat suatu perikatan;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu pokok persoalan tertentu (hal tertentu);
4. Suatu sebab yang tidak terlarang;

Perjanjian jual beli antara Penggugat dan Tergugat telah memenuhi 4 syarat sahnya perjanjian tersebut karena:

1. Kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat membuat perjanjian jual beli tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 3268/Wadas telah disetujui oleh suami Tergugat, Sdr. Sigit Setiawan serta telah dilegalisasi Nomor 276/I/2012/Rangkap Dua, oleh Turut Tergugat I pada tanggal 12 Maret 2012 yaitu Penggugat akan membeli tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 3268/Wadas milik Tergugat seharga Rp7.930.000.000,00 (tujuh miliar sembilan ratus tiga puluh juta rupiah) dengan pembayaran 3 (tiga) tahap;
2. Kecakapan Penggugat dan Tergugat membuat perjanjian jual beli tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 3268/Wadas pada tanggal 12 Maret 2012 terpenuhi yaitu dengan Perjanjian Jual Beli telah dilegalisasi Nomor 276/I/2012/Rangkap Dua oleh Turut Tergugat I pada tanggal 12 Maret 2012;
3. Suatu pokok persoalan tertentu terpenuhi yaitu yang menjadi objek Perjanjian Jual Beli tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 3268/Wadas antara Penggugat dan Tergugat pada tanggal 12 Maret 2012 milik Tergugat seharga Rp7.930.000.000,00 (tujuh miliar sembilan ratus tiga puluh juta rupiah) dengan pembayaran 3 tahap;
4. Suatu sebab yang tidak terlarang telah terpenuhi dalam perjanjian jual beli tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 3268/Wadas pada tanggal 12 Maret 2012 tersebut antara Penggugat dan Tergugat seharga

Hal. 4 dari 35 hal. Put. Nomor 526 PK/Pdt/2015



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp7.930.000.000,00 (tujuh miliar sembilan ratus tiga puluh juta rupiah) dengan pembayaran 3 tahap adalah tidak terlarang;

Perjanjian jual beli tersebut sah menurut hukum dan mempunyai kekuatan mengikat sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1338 KUH Perdata jo. Pasal 1320 KUH Perdata yang pada pokoknya menentukan perjanjian yang dibuat oleh para pihak dan memenuhi syarat sahnya perjanjian adalah mengikat para pihak yang membuatnya;

Perjanjian jual beli tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 3268/Wadas antara Penggugat dan Tergugat tanggal 12 Maret 2012 yang telah dilegalisasi Nomor 276/I/2012/Rangkap Dua, oleh Turut Tergugat I pada tanggal 12 Maret 2012 tersebut sah menurut hukum karena sesuai asas bentuk perjanjian bebas yaitu perjanjian tidak terikat pada bentuk tertentu. Jadi, perjanjian dapat dilakukan secara tertulis dan dilegalisasi oleh Turut Tergugat I, kecuali perjanjian formil yang memerlukan bentuk tertentu. Dan sesuai pula asas kebebasan berkontrak yang membolehkan para pihak membuat perjanjian apa saja tetapi isi perjanjian tersebut tidak boleh bertentangan dengan Undang-Undang, kesusilaan dan ketertiban umum, sebagaimana pendapat Prof. Subekti, S.H. dalam bukunya *Hukum Perjanjian*, Penerbit Intermasa, Cetakan ke 17, 1998, Jakarta, halaman 13 alinea ke-1 yang berbunyi:

“... hukum perjanjian memberikan kebebasan yang seluas-luasnya kepada masyarakat untuk mengadakan perjanjian yang berisi apa saja, asalkan tidak melanggar ketertiban umum dan kesusilaan”;

Oleh karena itu Penggugat mohon agar Pengadilan menyatakan Perjanjian Jual Beli Tanah tanggal 12 Maret 2012 sah menurut hukum dan mempunyai kekuatan mengikat;

3. Bahwa berdasarkan Perjanjian Jual Beli tanggal 12 Maret 2012 tersebut:

- 1) Penggugat telah melakukan pembayaran harga tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 3268/Wadas sebesar Rp7.930.000.000,00 (tujuh miliar sembilan ratus tiga puluh juta rupiah) dengan 3 tahap pembayaran yaitu:
  - a. Sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) telah dibayar oleh Penggugat pada tanggal 02 Maret 2012;
  - b. Sebesar Rp4.000.000.000,00 (empat miliar rupiah) telah dibayar oleh Penggugat pada tanggal 09 Maret 2012;
  - c. Sebesar Rp3.880.000.000,00 (tiga miliar delapan ratus delapan puluh juta rupiah) telah dibayar oleh Penggugat pada tanggal 02 April 2012 sebagaimana ditentukan dalam Pasal 3 Perjanjian Jual Beli tanggal 12

Hal. 5 dari 35 hal. Put. Nomor 526 PK/Pdt/2015

**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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Maret 2012 maka Tergugat segera menandatangani akta jual beli tetapi Tergugat tidak mau menandatangani akta jual belinya yang akan dilaksanakan segera setelah Penggugat melunasi sisa uang pembayaran tanah objek jual beli, dihadapan Turut Tergugat I selaku Pejabat Pembuat Akte Tanah sebagai tindak lanjut dari telah dipenuhinya pembayaran harga tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 3268/Wadas sengketa sebagaimana ketentuan Pasal 2 Perjanjian Jual Beli;

- 2) Tergugat tidak meminjamkan rumah kepada Penggugat selama masa pembangunan tanah objek jual beli yang berlokasi di Perumahan Resinda Blok C 12 Nomor 3A selama 6 (enam ) bulan terhitung dari perjanjian jual beli ditandatangani, sebagaimana ditentukan dalam Pasal 9 Perjanjian Jual Beli;

Dengan dalih yang tidak beralasan hukum karena adanya perbedaan luas tanah setelah dilakukan pengukuran tanah secara tidak resmi, padahal tanah objek jual beli merupakan Sertifikat Hak Milik Nomor 3268/Wadas yang diterbitkan oleh Turut Tergugat II selaku instansi yang berwenang pada tanggal 29 Mei 2003 dan Surat Ukur tertanggal 10 Pebruari 2003 telah dilakukan pengukuran tanah yang akurat dan sertifikat merupakan bukti yang kuat, sebagaimana ditentukan dalam Pasal 19 ayat (1) dan ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria yang berbunyi:

- (1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah RI menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah;
- (2) Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi:
- a. Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah;
  - b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
  - c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat;

Oleh karena Sertifikat Hak Milik Nomor 3268/Wadas merupakan alat pembuktian yang kuat maka secara hukum sertifikat tersebut yang menjadi acuan ukuran luasnya sehingga tidak beralasan Tergugat memperlmasalahkan adanya perbedaan luas yaitu bertambah 182 m<sup>2</sup> *quod non* pun apabila ada perbedaan luas maka tidak beralasan Tergugat tidak mau menanda tangani akta jual beli karena perbedaan luas tidak menyebabkan perjanjian jual beli batal;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Namun kenyataannya sebagaimana dalil Penggugat di atas Tergugat telah ingkar janji (wanprestasi) melaksanakan perjanjian jual beli sebagaimana pendapat Prof. Subekti, S.H. dalam bukunya *Hukum Perjanjian*, Penerbit Intermasa, Cetakan ke-17, 1998, Jakarta, halaman 45 alinea ke-2 yang berbunyi:

wanprestasi (kelalaian atau kealpaan) seorang debitur dapat berupa empat macam:

- a. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya;
  - b. Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan;
  - c. Melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat;
  - d. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya;
- i.c. Tergugat telah ingkar janji (wanprestasi) karena tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya dalam perjanjian jual beli untuk:

- 1) Menandatangani akta jual belinya yang akan dilaksanakan segera setelah Penggugat melunasi sisa uang pembayaran tanah objek jual beli, dihadapan Turut Tergugat I Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai tindak lanjut dari telah dipenuhinya pembayaran harga tanah objek jual beli sebagaimana ketentuan Pasal 2 Perjanjian Jual Beli;
- 2) Meminjamkan rumah kepada Penggugat selama masa pembangunan tanah objek jual beli yang berlokasi di Perumahan Resinda Blok C 12 Nomor 3A selama 6 (enam) bulan dihitung dari perjanjian jual beli ditandatangani, sebagaimana ditentukan dalam Pasal 9 Perjanjian Jual Beli;

Berdasarkan hal itu, Tergugat yang ingkar janji (wanprestasi) melaksanakan perjanjian jual beli telah menyebabkan kerugian terhadap Penggugat karena tidak mau menandatangani akta jual belinya yang akan dilaksanakan dihadapan Turut Tergugat I selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) padahal Tergugat telah menyerahkan surat tanah objek jual beli maupun surat pendukungnya kepada Turut Tergugat I dan Penggugat telah melunasi pembayaran tanah objek jual beli pada tanggal 2 April 2012 sehingga seharusnya Tergugat menanda tangani akta jual beli tanah tersebut dihadapan Turut Tergugat I pada tanggal 3 April 2012 tetapi Tergugat tidak mau menanda tangani akta jual beli tanah yang termuat dalam Sertifikat Hak milik Nomor 3268/Wadas tersebut sehingga sudah sepatutnya Penggugat mohon agar Tergugat dihukum segera dalam waktu 14 hari setelah gugatan diterima untuk menanda tangani

Hal. 7 dari 35 hal. Put. Nomor 526 PK/Pdt/2015

### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

akta jual beli dihadapan Turut Tergugat I selaku PPAT yang berwenang atau PPAT di wilayah Kabupaten Karawang;

4. Bahwa akibat Tergugat ingkar janji (wanprestasi) tersebut Penggugat menderita kerugian karena:

- 1) Tertundanya penandatanganan akta jual beli tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 3268/Wadas menyebabkan Penggugat tidak dapat memanfaatkan tanah objek jual beli yang apabila dibangun dan atau disewakan kepada mitra bisnis Penggugat maka mendapatkan penghasilan sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) per bulan;
- 2) Uang pembayaran harga tanah objek jual beli yang telah Penggugat bayar kepada Tergugat sebesar Rp7.930.000.000,00 (tujuh miliar sembilan ratus tiga puluh juta rupiah) apabila dikelola atau diinvestasikan minimal akan mendapatkan bunga sebesar 2% per bulan;
- 3) Tergugat tidak meminjamkan rumah kepada Penggugat selama masa pembangunan tanah objek jual beli yang berlokasi di Perumahan Resinda Blok C 12 Nomor 3A selama 6 (enam ) bulan terhitung dari perjanjian jual beli ditanda tangani menyebabkan Penggugat harus mengeluarkan uang sewa untuk menyewa rumah lain sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) per bulan;
- 4) Biaya pengukuran penagihan pelaksanaan penandatanganan akta jual beli tanah melalui Pengacara dan atau ke Pengadilan dan lain-lain sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah);
- 5) Uang denda 30 hari terhadap Tergugat yang tidak mau menandatangani akta jual beli tanah yang termuat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 3268/Wadas tersebut pada tanggal 3 April 2012 sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) yang dihitung uang dendanya sejak tanggal 3 April 2012 s/d tanggal 2 Mei 2012 sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah);

Dan uang denda tersebut bertambah setiap hari Tergugat lalai atau sengaja tidak mau menanda tangani akta jual beli tanah tersebut sampai Tergugat melaksanakan akta jual beli tanah tersebut;

Yang dibayar secara tunai dan seketika dalam waktu 1 minggu setelah sampai putusan perkara *a quo* mempunyai kekuatan hukum pasti dan tetap (*inkracht van gewisde*);

Berdasarkan dalil Penggugat tersebut maka beralasan hukum Penggugat mohon agar Tergugat dihukum untuk memenuhi perjanjian disertai ganti kerugian tersebut sebagai akibat Tergugat telah ingkar janji (wanprestasi)

Hal. 8 dari 35 hal. Put. Nomor 526 PK/Pdt/2015

#### 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)



melaksanakan perjanjian jual beli tanah sengketa tepat waktu, sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1244 KUHPerdara berbunyi: "jika ada alasan untuk itu, si berhutang harus dihukum mengganti biaya, rugi dan bunga apabila ia tak dapat membuktikan, bahwa hal tidak atau pada waktu yang tepat dilaksanakannya perikatan itu, disebabkan suatu hal yang tak terduga, pun tak dapat dipertanggungjawabkan padanya, kesemuanya itu pun jika itikad buruk tidaklah ada pada pihaknya;

Oleh karena Perjanjian Jual Beli tanggal 12 Maret 2012 sah menurut hukum itu maka beralasan Penggugat mohon agar Pengadilan Negeri Karawang menghukum Tergugat untuk menanda tangani akta jual beli dihadapan Turut Tergugat I;

5. Bahwa berdasarkan dalil Penggugat butir 3 di atas maka tidak beralasan suami Tergugat, Sdr. Sigit Setiawan melalui suratnya kepada Penggugat tanggal 14 Mei 2012 menyatakan karena Penggugat tidak dapat memenuhi kewajibannya untuk membayar lunas seluruh harga pembelian tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 3268/Wadas pada kelebihan tanah seluas 182 m<sup>2</sup> maka Perjanjian Jual Beli tanggal 12 Maret 2012 dinyatakan batal dan bersedia untuk mengembalikan keseluruhan/utuh uang yang telah diterima. Pernyataan batal perjanjian jual beli oleh suami Tergugat, Sdr. Sigit Setiawan tidak beralasan hukum karena:

- 1) Perjanjian jual beli tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 3268/wadas Penggugat lakukan dengan Tergugat, bukan suami Tergugat. Suami Tergugat hanya memberikan persetujuan terhadap tindakan isterinya, Tergugat untuk melakukan perjanjian jual beli tanah tersebut;

Dengan surat suami Tergugat, Sdr. Sigit Setiawan kepada Penggugat tanggal 14 Mei 2012 tersebut tidak beralasan hukum dan tidak mempunyai kewenangan menyatakan perjanjian jual beli batal dan akan mengembalikan uang yang telah diterima karena Penggugat membuat perjanjian jual beli dengan Tergugat, bukan suami Tergugat, Sdr. Sigit Setiawan;

- 2) Dalam Pasal 4 Perjanjian Jual Beli tanah tersebut Penggugat dan Tergugat sepakat apabila ada perbedaan luas tanah dalam sertifikat dengan hasil pengukuran oleh Turut Tergugat II (Kantor Pertanahan Kabupaten Karawang) maka akan diperhitungkan kembali harga jual beli tersebut. Dengan klasula tersebut *quod non* apabila ada perbedaan luas berdasarkan hasil pengukuran oleh Turut Tergugat II (Kantor Pertanahan Kabupaten Karawang) maka akan diperhitungkan kembali harga jual beli



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut sehingga tidak beralasan suami Tergugat, Sdr. Sigit Setiawan menyatakan perjanjian jual beli tanah tersebut batal karena hasil pengukuran yang dilakukan secara tidak resmi dan belum ada hasil pengukuran oleh Turut Tergugat II (Kantor Pertanahan Kabupaten Karawang) sebagaimana ditentukan dalam Pasal 4 Perjanjian jual beli tersebut. Setelah ada hasil pengukuran oleh Turut Tergugat II (Kantor Pertanahan Kabupaten Karawang) maka akan dilakukan perhitungan harga jual beli tersebut, bukan justru suami Tergugat menyatakan perjanjian jual beli batal;

Berdasarkan dalil Penggugat di atas maka surat suami Tergugat, Sdr. Sigit Setiawan kepada Penggugat tanggal 14 Mei 2012 menyatakan Perjanjian jual beli Tanah sertifikat Hak Milik Nomor 3268/wadas tanggal 12 Maret 2012 batal dan bersedia untuk mengembalikan keseluruhan/utuh uang yang telah diterima adalah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan mengikat;

6. Bahwa karena Perjanjian Jual Beli tanggal 12 Maret 2012 sah menurut hukum dan mempunyai kekuatan mengikat serta Tergugat telah menyerahkan Surat Tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 3268/Wadas maupun surat-surat pendukungnya kepada Turut Tergugat I untuk membuat akta jual beli maka beralasan Turut Tergugat I dihukum untuk:

- 1) Membuat akta jual beli tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 3268/Wadas antara Penggugat dan Tergugat;
- 2) Mengajukan permohonan balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 3268/Wadas berdasarkan akta jual beli tersebut kepada Turut Tergugat II;
- 3) Tidak menyerahkan surat tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 3268/Wadas dan surat pendukungnya kepada Tergugat atau pihak lain tanpa persetujuan Penggugat;
- 4) Menyerahkan surat tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 3268/Wadas dan surat Pendukungnya kepada Penggugat;

7. Bahwa perbuatan ingkar janji (wanprestasi) Tergugat yang tidak mau menandatangani akte jual beli tanah sertifikat Hak Milik Nomor 3268/Wadas yang disepakati dibuat dihadapan Turut Tergugat I sepatutnya dibebankan uang denda sesuai Pasal 6 Perjanjian Jual Beli maka beralasan pula Tergugat yang ingkar janji (wanprestasi) tidak menyerahkan surat tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 3268/Wadas, dan telah menyerahkan fisik tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 3268/Wadas dan Tergugat tidak meminjamkan rumahnya di Perumahan Resinda Blok C 12 Nomor 3A kepada Penggugat selama masa pembangunan tanah objek jual beli adalah itikad buruk

Hal. 10 dari 35 hal. Put. Nomor 526 PK/Pdt/2015

#### 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

Tergugat yang merugikan Penggugat maka beralasan Tergugat dihukum dibebankan pula membayar uang paksa (*dwangsom*) setiap lalai sebesar Rp. 15.000.000,00 (lima belas juta rupiah) per hari.

8. Bahwa tidak beralasan Tergugat tidak mau menanda tangani akta jual beli tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 3268/Wadas, tidak meminjamkan rumah Tergugat dan lain-lain sebagaimana dalil Penggugat butir 6 di atas karena adanya perbedaan luas tanah setelah dilakukan pengukuran tidak resmi sehingga beralasan hukum Turut Tergugat II digugat untuk menjelaskan surat tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 3268/Wadas yang merupakan produk Turut Tergugat II selaku instansi yang berwenang yang menjadi acuan ukuran luas tanah tersebut dan dihukum untuk memproses balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 3268/Wadas dari nama Tergugat ke atas nama Penggugat;

Berdasarkan hal tersebut maka beralasan Penggugat mohon agar Pengadilan berkenan menghukum Turut Tergugat II:

- 1) Mengabulkan permohonan balik nama Penggugat terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor 3268/Wadas dari atas nama Tergugat ke atas nama Penggugat;
  - 2) Mencoret nama Tergugat yang tertulis dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 3268/Wadas dan mencantumkan nama Penggugat dalam sertifikat tersebut;
  - 3) Menyerahkan asli Sertifikat Hak Milik Nomor 3268/Wadas dan surat-surat pendukungnya kepada Penggugat dalam waktu 1 minggu setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum pasti dan tetap (*inkracht van gewisde*);
9. Bahwa oleh karena Tergugat telah menjual tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 3268/Wadas kepada Penggugat dan Penggugat telah membayar lunas, dan Tergugat telah menyerahkan fisik tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 3268/Wadas kepada Penggugat, maka Penggugat memohon Pengadilan Negeri Karawang menyatakan Penguasaan fisik tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 3268/Wadas oleh Penggugat adalah sah menurut hukum;
10. Bahwa sebagaimana dalil Penggugat di atas beralasan Tergugat dihukum untuk menanda tangani Akta Jual Beli tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 3268/Wadas, namun apabila tidak dilaksanakan dalam 14 hari sejak gugatan ini diterima oleh Tergugat maka Penggugat mohon agar Tergugat yang ingkar janji (*wanprestasi*) telah merugikan Penggugat karena Tergugat tidak mau menanda tangani akta jual beli dihadapan Turut Tergugat I dll sebagaimana dalil Penggugat di atas, sedangkan Tergugat telah menerima pembayaran

Hal. 11 dari 35 hal. Put. Nomor 526 PK/Pdt/2015

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

harga tanah seluruhnya sebesar Rp7.930.000.000,00 (tujuh miliar sembilan ratus tiga puluh juta rupiah) maka mohon Tergugat dihukum membayar ganti kerugian yaitu:

a. Kerugian Materiil:

- 1) Penggugat telah melakukan pembayaran harga tanah seluruhnya sebesar Rp. 7.930.000.000,00 (tujuh miliar sembilan ratus tiga puluh juta rupiah);
- 2) Penggugat tidak dapat memanfaatkan tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 3268/Wadas untuk mengontrakkannya kepada mitra bisnis Penggugat dan Penggugat dikenakan uang denda (*pinalty*) sehingga beralasan Tergugat dihukum untuk membayar ganti rugi sebesar Rp3.000.000.000,00 (tiga miliar rupiah);
- 3) Penggugat telah membeli alat-alat mesin dan lainb-lain untuk membangun dan memulai usaha dengan mitra bisnis Penggugat sebesar Rp1.500.000.000,00 (satu miliar lima ratus juta rupiah);

b. Kerugian Immateriil:

Akibat wanprestasi (ingkar janji) Tergugat sebagaimana dalil Penggugat di atas, telah menyebabkan tertundanya Penggugat melakukan kerja sama dengan mitra bisnis Penggugat dan bahkan terhadap mitra-mitra bisnis lain yang akan mengakibatkan turunnya keinginan mitra bisnis Penggugat melakukan kerjasama dan bisnis lainnya telah menimbulkan kerugian immaterial sebesar Rp6.000.000.000,00 (enam miliar rupiah);

Berdasarkan dalil Penggugat tersebut maka kerugian materiil dan immaterial yang diderita oleh Penggugat seluruhnya sebesar Rp18.430.000.000,00 (delapan belas miliar empat ratus tiga puluh juta rupiah) sehingga beralasan Penggugat mohon agar Pengadilan menghukum Tergugat membayar seluruh kerugian materiil dan immaterial tersebut sebesar Rp18.430.000.000,00 (delapan belas miliar empat ratus tiga puluh juta rupiah) secara tunai dan sekaligus kepada Penggugat dalam waktu 1 minggu setelah putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum pasti dan tetap (*inkracht van gewisde*);

11. Bahwa agar jangan sampai gugatan Penggugat sia-sia belaka dan ada kekawatiran Tergugat akan mengalihkan harta miliknya maka beralasan Penggugat mohon agar Pengadilan Negeri Karawang meletakkan sita jaminan terhadap harta milik Tergugat, baik bergerak maupun tidak bergerak yang saat ini Penggugat ketahui yaitu:

Hal. 12 dari 35 hal. Put. Nomor 526 PK/Pdt/2015

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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1) Sebidang tanah termuat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 3268/Wadas, Surat Ukur tertanggal 10 Pebruari 2003, seluas 5.200 m<sup>2</sup> tertulis atas nama Tergugat, setempat dikenal Desa Wadas, Kecamatan Telukjambe Timur, Kabupaten Karawang, Jawa Barat;
  - 2) Sebidang tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya, milik Tergugat, terletak di Perumahan Resinda Blok C 12 Nomor 3A, di Karawang;
  - 3) Sebidang tanah berikut bangunan toko yang berdiri di atasnya, milik Tergugat yang terletak di Jalan Tuparev (Johar) Nomor 506, Karawang;
  - 4) Sebidang tanah berikut bangunan rumah yang berdiri di atasnya, milik Tergugat, terletak di Jalan Wirasaba (Johar) Karawang;
12. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat didasarkan bukti-bukti yang *autentik* maka sudah sepatutnya Pengadilan Negeri Karawang mengabulkan gugatan Penggugat dan menyatakan putusan tersebut dapat dilaksanakan lebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada *verzet*, banding maupun kasasi;

Bahwa berdasarkan dalil-dalil tersebut di atas maka Penggugat mohon agar Majelis Hakim Pengadilan Negeri Karawang yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan Perjanjian Jual Beli antara Penggugat dan Tergugat tanggal 12 Maret 2012 dan telah dilegalisasi Nomor 276/L/2012/Rangkap Dua, Turut Tergugat tanggal 12 Maret 2012 untuk membeli tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 3268/Wadas, Surat Ukur tertanggal 10 Pebruari 2003, seluas 5.200 m<sup>2</sup>, tertulis atas nama Tergugat, setempat dikenal Desa Wadas, Kecamatan Telukjambe Timur, Kabupeten Karawang, Jawa Barat adalah sah menurut hukum dan mempunyai kekuatan mengikat;
3. Menyatakan luas tanah 5.200 m<sup>2</sup> yang tercantum dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 3268/Wadas, Surat Ukur tertanggal 10 Pebruari 2003 yang diterbitkan oleh Turut Tergugat II pada tanggal 29 Mei 2003 yang sah menjadi ukuran perhitungan jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat;
4. Menyatakan Tergugat melakukan ingkar janji (*wanprestasi*);
5. Menghukum Tergugat untuk melaksanakan perjanjian jual beli antara Penggugat dan Tergugat tanggal 12 Maret 2012 legalisasi Nomor 276/L/2012/Rangkap Dua;
6. Menyatakan surat suami Tergugat, Sdr. Sigit Setiawan kepada Penggugat tanggal 14 Mei 2012 yang menyatakan perjanjian jual beli tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 3268/Wadas tanggal 12 Maret 2012 batal dan bersedia

Hal. 13 dari 35 hal. Put. Nomor 526 PK/Pdt/2015



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengembalikan keseluruhan/utuh uang yang telah diterima adalah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan mengikat;

7. Menghukum Tergugat segera dalam waktu 14 hari setelah gugatan diterima untuk menandatangani akta jual beli tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 3268/Wadas atas nama Tergugat yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I selaku PPAT yang berwenang atau PPAT di wilayah Kabupaten Karawang;
8. Menghukum Tergugat melaksanakan perjanjian jual beli tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 3268/Wadas dan sekaligus dihukum membayar kerugian yang Penggugat derita karena:
  - 1) Tertundanya penandatanganan akta jual beli tanah menyebabkan Penggugat tidak dapat memanfaatkan tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 3268/Wadas yang apabila dibangun dan atau disewakan kepada mitra bisnis Penggugat maka akan mendapatkan penghasilan sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) per bulan;
  - 2) Uang pembayaran harga tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 3268/Wadas yang telah Penggugat bayar kepada Tergugat sebesar Rp7.930.000.000,00 (tujuh miliar sembilan ratus tiga puluh juta rupiah) apabila dikelola atau diinvestasikan minimal akan mendapatkan bunga sebesar 2% per bulan;
  - 3) Tergugat tidak meminjamkan rumahnya kepada Penggugat selama masa pembangunan tanah objek Jual Beli yang berlokasi di Perumahan Resinda Blok C 12 Nomor 3A selama 6 (enam ) bulan terhitung dari perjanjian jual beli ditanda tangani menyebabkan Penggugat harus mengeluarkan uang sewa untuk menyewa rumah lain sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) per bulan;
  - 4) Biaya Pengurusan penagihan pelaksanaan penanda tanganan akta jual beli tanah melalui Pengacara dan atau ke pengadilan dan lain-lain sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah);
  - 5) Uang denda 30 hari terhadap Tergugat yang tidak mau menanda tangani akte jual beli tanah yang termuat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 3268/Wadas tersebut pada tanggal 3 April 2012 sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) yang dihitung uang dendanya sejak tanggal 3 April 2012 s/d tanggal 2 Mei 2012 sebesar Rp300.000.000,00 ( tiga ratus juta rupiah) dan uang denda tersebut bertambah setiap hari Tergugat lalai atau sengaja tidak mau menanda tangani akta jual beli tanah tersebut sampai Tergugat melaksanakan akta jual beli tanah tersebut. Yang dibayar secara tunai dan seketika

Hal. 14 dari 35 hal. Put. Nomor 526 PK/Pdt/2015

#### 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

dalam waktu 1 (satu) minggu setelah putusan perkara *a quo* mempunyai kekuatan hukum pasti dan tetap (*inkracht van gewisde*);

9. Menghukum Turut Tergugat I untuk:

- 1) Membuat akta jual beli tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 3268/Wadas, yang termuat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 3268/Wadas antara Penggugat dan Tergugat;
- 2) Mengajukan permohonan balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 3268/Wadas berdasarkan akta jual beli tersebut kepada Turut Tergugat II;
- 3) Tidak menyerahkan surat tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 3268/Wadas, yang termuat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 3268/Wadas dan surat pendukungnya kepada Tergugat atau pihak lain tanpa persetujuan Penggugat;
- 4) Menyerahkan surat tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 3268/Wadas, yang termuat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 3268/Wadas dan surat Pendukungnya kepada Penggugat;

10. Menghukum Turut Tergugat II:

- 1) Mengabulkan permohonan Penggugat mengajukan permohonan balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 3268/Wadas dari atas nama Tergugat ke atas nama Penggugat;
- 2) Mencoret nama Tergugat yang tertulis dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 3268/Wadas dan mencantumkan nama Penggugat dalam Sertifikat tersebut;
- 3) Menyerahkan asli Sertifikat Hak Milik Nomor 3268/Wadas dan surat-surat pendukungnya kepada Penggugat. Dalam waktu 1 (satu) minggu setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum pasti dan tetap (*inkracht van gewisde*);

11. Menyatakan penguasaan fisik tanah Hak Milik Nomor 3268/Wadas oleh Penggugat adalah sah menurut hukum;

12. Menghukum Tergugat dibebankan membayar uang paksa (*dwangsom*) setiap lalai melaksanakan putusan ini sebesar Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah) per hari sampai dilaksanakannya putusan *a quo*;

13. Menghukum Tergugat membayar ganti rugi:

a. Kerugian Materiil:

- 1) Penggugat telah melakukan pembayaran harga tanah seluruhnya sebesar Rp7.930.000.000,00 (tujuh miliar sembilan ratus tiga puluh juta rupiah);

Hal. 15 dari 35 hal. Put. Nomor 526 PK/Pdt/2015

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

- 2) Penggugat tidak dapat memanfaatkan tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 3268/Wadas untuk mengontrakkan kepada mitra bisnis Penggugat dan Penggugat dikenakan uang denda (pinalty) sehingga beralasan Tergugat dihukum untuk membayar ganti rugi sebesar Rp3.000.000.000,00 (tiga miliar rupiah);
  - 3) Penggugat telah membeli alat-alat mesin dan lain-lain untuk membangun dan memulai usaha dengan mitra bisnis Penggugat sebesar Rp1.500.000.000,00 (satu miliar lima ratus ribu rupiah) sehingga seluruh kerugian materiil yang Penggugat diderita sebesar Rp18.430.000.000,00 (delapan belas miliar empat ratus tiga puluh juta rupiah);
  - b. Kerugian immateriil sebesar Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah);  
Sehingga beralasan Tergugat dihukum membayar seluruh kerugian materiil dan immaterial kepada Penggugat Rp18.430.000.000,00 (delapan belas miliar empat ratus tiga puluh juta rupiah) secara tunai dan sekaligus dalam waktu 1 (satu) minggu setelah putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum pasti dan tetap (*inkracht van gewisde*);
  14. Menyatakan meletakkan sita jaminan terhadap harta milik Tergugat, baik bergerak maupun tidak bergerak, yang saat ini Penggugat ketahui yaitu:
    - 1) Sebidang tanah termuat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 3268/Wadas, Surat Ukur tertanggal 10 Pebruari 2003, seluas 5.200 m<sup>2</sup>, tertulis atas nama Tergugat, setempat dikenal Desa Wadas, Kecamatan Telukjambe Timur, Kabupaten Karawang, Jawa Barat;
    - 2) Sebidang tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya, milik Tergugat, terletak di Perumahan Resinda Blok C 12 Nomor 3A, di Karawang;
    - 3) Sebidang tanah berikut bangunan toko yang berdiri di atasnya, milik Tergugat yang terletak di Jalan Tuparev (Johar) Nomor 506, Kerawang;
    - 4) Sebidang tanah berikut bangunan rumah yang berdiri di atasnya, milik Tergugat, terletak di Jalan Wirasaba (Johar) Nomor 57 Karawang;
  15. Menyatakan penguasaan fisik tanah hak milik Nomor 3268/Wadas oleh Penggugat adalah sah menurut hukum;
  16. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan;
  17. Menyatakan putusan perkara *a quo* dapat dilaksanakan lebih dahulu (*uit voerbaar bij voorraad*) meskipun ada *verzet*, banding maupun kasasi;
  18. Menghukum Tergugat membayar biaya perkara;
- Atau apabila Pengadilan Negeri Karawang berpendapat lain maka kami mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Hal. 16 dari 35 hal. Put. Nomor 526 PK/Pdt/2015

#### 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

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

Dalam Eksepsi:

1. Bahwa segala apa yang termuat pada bagian provisi merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan bagian pokok perkara dan mohon untuk dianggap sebagai telah termasuk pada bagian eksepsi ini;
2. Bahwa eksepsi yang dijadikan Tergugat merupakan *exceptio plurium litis consortium*, karena orang yang ditarik sebagai Tergugat tidak lengkap. Karena masih ada orang atau badan lain (i.c. PT. Indomobil) yang merasa memperoleh hak akibat perbuatan Penggugat dan Turut Tergugat II tersebut juga telah turut serta melakukan kegiatan pembangunan fondasi di atas tanah milik Tergugat tersebut, perbuatan mana telah menimbulkan kerugian moril dan materiil bagi Tergugat maka demi hukum harus diikuti sertakan sebagai Tergugat, baru sengketa yang dipersoalkan dapat diselesaikan secara tuntas dan menyeluruh;
3. Bahwa atas Hasil Pengukuran ke III tanggal 8 Mei 2012 Penggugat malahan menyatakan bahwa bila PT Indomobil mau menjual tanah kelebihan, Penggugat mau membeli tanah tersebut dari PT Indomobil bukan membeli dari Tergugat karena tanah dimaksud bukan milik Tergugat. Dimana setelah diberitahu oleh Penggugat dan patok digeser oleh Turut Tergugat III, PT Indomobil telah melakukan kegiatan di atas tanah milik Tergugat sehingga perbuatan tersebut juga telah menimbulkan kerugian bagi Tergugat. Dengan demikian maka karena PT Indomobil tidak didudukkan sebagai pihak dalam perkara ini maka gugatan Penggugat kurang pihak dan ada alasan hukum bagi Tergugat untuk mohon kehadiran Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Karawang yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menyatakan: menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya dan atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvanklijke veerklaard*);

Berdasarkan alas an-alasan sebagaimana dalil *posita* pada bagian eksepsi tersebut di atas, dengan ini Tergugat mohon kehadiran Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Karawang yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk berkenan menerima eksepsi Tergugat ini, memeriksa dan mempertimbangkannya dan selanjutnya mengabulkan eksepsi Tergugat dengan memberikan putusan dengan amar, sebagai berikut:

- Menerima eksepsi Tergugat;
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvanklijke*

Hal. 17 dari 35 hal. Put. Nomor 526 PK/Pdt/2015

#### 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)



veerklaard);

- Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Dalam Rekonvensi:

1. Bahwa segala apa yang terurai pada bagian provisi, eksepsi dan konvensi merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan bagian rekonvensi ini dan mohon untuk dianggap sebagai telah termasuk pula pada bagian rekonvensi ini;
2. Bahwa sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 25 Juni 1973 Nomor 2616/Sip/1973 maka karena Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi adalah pembeli yang beritikad tidak baik dan tidak jujur, maka dalam hal pembatalan suatu pembelian (i.c. Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 276/L/2012/Rangkap Dua tanggal 12 Maret 2012) yang dilakukan oleh pembeli yang beritikad baik, maka pembelinya (i.c Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi) tidak perlu dilindungi oleh hukum, sehingga harga pembelian yang sudah dibayar oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi sebagai pembeli yang tidak beritikad baik itu pun perlu dikembalikan;
3. Karena dalam Pasal 4 Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 276/L/2012/Rangkap Dua tanggal 12 Maret 2012 mengandung syarat khusus yang tertentu yaitu: kedua belah pihak sepakat apabila ada perbedaan luas tanah dalam sertifikat dengan hasil pengukuran oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Karawang maka akan diperhitungkan kembali harga jual beli tersebut, dihubungkan dengan perbuatan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi selaku pembeli tidak memenuhi kewajibannya sebagaimana diatur pada Pasal 4 Perjanjian, maka berakibat harga pembelian yang sudah dibayar oleh Pembeli/Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi akan dikembalikan setelah diperhitungkan dengan ketentuan Pasal 5 Perjanjian;
4. Bahwa pada saat akan dilaksanakan jual beli sebagaimana akta perjanjian jual beli terbukti Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah melakukan perbuatan ingkar janji/wanprestasi karena tidak mau membayar kelebihan tanah seluas 182 m<sup>2</sup> milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi sebagaimana sebagaimana telah diperjanjikan dalam Pasal 4 Perjanjian, di mana seharusnya sesuai Pasal 3 Butir III Perjanjian pada tanggal 2 April 2012 adalah merupakan batas akhir waktu pelunasan, tetapi pada kenyataannya Tergugat

Hal. 18 dari 35 hal. Put. Nomor 526 PK/Pdt/2015



Rekonvensi/Penggugat Konvensi tidak mau membayar kelebihan tanah seluas 182 m<sup>2</sup> milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi. Hal mana berarti pada tanggal 2 April 2012 tersebut Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi sama sekali belum melunasi pembayaran pembelian tanah milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi, hal mana sesuai dengan pengakuan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi secara tegas dihadapan Hakim Mediator Bapak Subagyo, SH., M.Hum., pada saat mediasi di mana pada saat itu juga terbukti Penggugat masih ingin membayar kelebihan harga tanah seluas 182 m<sup>2</sup> tersebut;

Sesuai dengan bunyi Pasal 5 Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 276/L/2012/Rangkap Dua, tertanggal 12 Maret 2012, setelah lewat 30 hari ternyata Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi tidak juga melunasi kewajibannya membayar kelebihan tanah milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi tersebut, maka sesuai Pasal 5 Perjanjian Penggugat Rekonvensi dapat membatalkan perjanjian jual beli dan melakukan pengembalian uang yang telah diterima dari Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi setelah diperhitungkan dengan klausul pada Pasal 5 Perjanjian. Hal ini sah dan sudah sesuai dengan peraturan perundang-undangan, sehingga apa yang dilakukan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi adalah sah di mata hukum;

5. Bahwa berdasarkan fakta-fakta sebagaimana di atas dengan tetap berpedoman pada ketentuan Pasal 5 Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 276/L/2012/Rangkap Dua tanggal 12 Maret 2012 yang dibuat oleh dan dihadapan Turut Tergugat I (Sri Wahyuningsih, SH, Notaris/PPAT di Karawang), maka karena Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi tidak dapat melunasi kewajibannya sebagaimana diatur dalam Pasal 3 Sub III tersebut, maka dengan lewatnya waktu telah cukup menjadi bukti yang nyata adanya kelalaian Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi sehingga sesuai Perjanjian “peringatan” dengan surat Juru Sita atau surat-surat lain yang serupa itu tidak diperlukan lagi, dan karena belum dibayarnya kelebihan tanah seluas 182 m<sup>2</sup> tersebut telah berjalan lebih dari 30 (tiga puluh) hari dan ternyata Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi belum juga dapat melunasi kewajiban sebagaimana diatur dalam Pasal 3 Sub III tersebut, maka demi hukum Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi berhak untuk membatalkan perjanjian jual beli sebagaimana Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 276/L/2012/Rangkap

Hal. 19 dari 35 hal. Put. Nomor 526 PK/Pdt/2015



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Dua tertanggal 12 Maret 2012 dengan segala akibat hukumnya, pembatalan mana sesuai perjanjian cukup dinyatakan dengan surat sebagaimana halnya dengan surat yang telah dikirimkan oleh suami Tergugat mengenai pembatalan akta perjanjian akta jual beli dan pengembalian uang seutuhnya tertanggal 14 Mei 2012 (Bukti T- 6);
6. Bahwa berdasarkan dalil *posita* pada poin 4 di atas maka adalah wajar dan berkepatutan hukum bila “perbuatan” perjanjian jual beli antara Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dengan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi terhadap sebidang tanah terurai dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 3268/Wadas, Surat Ukur tanggal 10 Februari 2003 seluas 5.200 m<sup>2</sup> berikut tanah kelebihanannya seluas 182 m<sup>2</sup> sehingga seluruhnya menjadi seluas 5.382 m<sup>2</sup> sebagaimana tertuang dalam Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 276/L/2012/Rangkap Dua tertanggal 12 Maret 2012, dinyatakan tidak sah dan tidak berharga serta tidak mempunyai kekuatan hukum;
  7. Bahwa karena perbuatan perjanjian jual beli antara Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dengan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dinyatakan tidak sah dan tidak berharga serta tidak mempunyai kekuatan hukum maka adalah wajar bila: Penguasaan fisik tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 3268/Wadas serta kegiatan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi di atas tanah tersebut dinyatakan tidak sah dan selanjutnya Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi serta orang lain yang merasa memperoleh hak akibat perbuatan Penggugat dan Turut Tergugat II tersebut perlu dihukum untuk menyerahkan tanah tersebut dalam keadaan bebas dan kosong tanpa beban apapun juga kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi seketika putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap;
  8. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 5 huruf (b) Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 276/L/2012/Rangkap Dua tertanggal 12 Maret 2012, maka uang yang telah diterima Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dari Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi akan dikembalikan setelah dipotong uang denda per tanggal 2 April 2012 s/d tanggal 8 Mei 2012, sebesar 36 hari x Rp10.000.000,00 = Rp360.000.000,00 (tiga ratus enam puluh juta rupiah) dan ganti rugi sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) = Rp1.360.000.000,00 (satu miliar tiga ratus enam puluh juta rupiah), sehingga uang yang akan dikembalikan oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi kepada Tergugat Rekonvensi/Penggugat

Hal. 20 dari 35 hal. Put. Nomor 526 PK/Pdt/2015

#### 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

Konvensi adalah sebesar Rp7.930.000.000,00 dikurangi Rp1.360.000.000,00 (satu miliar tiga ratus enam puluh juta rupiah) = Rp6.570.000.000,00 (enam miliar lima ratus tujuh puluh juta rupiah) dengan segera dan sekaligus dikembalikan oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi kepada Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi, dengan ketentuan bila Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi tidak mau menerimanya maka uang tersebut dikonsinyasikan di kepaniteraan Pengadilan Negeri Karawang setelah putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap;

9. Bahwa karena perbuatan perjanjian jual beli antara Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dengan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dinyatakan tidak sah dan tidak berharga serta tidak mempunyai kekuatan hukum, serta sesuai dengan ketentuan Pasal 5 huruf (b) Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 276/L/2012/Rangkap Dua tertanggal 12 Maret 2012 Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi setelah mengembalikan uang yang diterima dari Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi, maka Turut Tergugat I Konvensi perlu diperintahkan untuk mengembalikan Sertifikat Hak Milik Nomor 3268/Wadas, Surat Ukur Nomor 00003/Wadas/2003 tanggal 10 Februari 2003, luas 5.200 m<sup>2</sup>, a.n. Nyonya Setiawati yang berada dalam penguasaannya tersebut kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi seketika putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap;
10. Bahwa karena sikap Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi yang telah menekan, mengintimidasi, melecehkan serta mencemarkan nama baik Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi, serta selanjutnya juga telah menguasai dan melakukan kegiatan secara diam-diam di atas tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 3268/Wadas, Surat Ukur tanggal 10 Februari 2003 seluas 5.200 m<sup>2</sup> berikut tanah kelebihannya seluas 182 m<sup>2</sup> sehingga seluruhnya menjadi seluas 5.382 m<sup>2</sup> milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi tersebut telah menimbulkan rasa tidak aman dan nyaman serta telah menimbulkan kerugian yang tidak sedikit karena Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi selaku Pengusaha kegiatan bisnisnya menjadi terganggu/terhalang, maka adalah wajar dan berkepatutan hukum bila Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dihukum untuk membayar ganti rugi materiil dan Immaterial, sebagai berikut:

Hal. 21 dari 35 hal. Put. Nomor 526 PK/Pdt/2015

#### 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)



**10.1 Kerugian Materiil:**

- Bila tanah tersebut disewakan akan menghasilkan uang paling tidak sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) untuk setiap bulannya, yang bila dihitung sejak tanggal dibuatnya Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 276/L/2012/Rangkap Dua tertanggal 12 Maret 2012 sampai didaftarkan gugatan ini sudah selama 3 (tiga) bulan, akan diperoleh uang sewa sebesar 3xRp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) jumlah mana akan terus diperhitungkan untuk setiap bulannya sampai Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi melaksanakan isi putusan dalam perkara ini;
- Biaya-biaya yang telah dikeluarkan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dalam pengurusan pelaksanaan akta perjanjian jual beli yang meliputi: biaya operasional, penagihan, pembayaran kelebihan tanah seluas 182 m<sup>2</sup> milik Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah);

Sehingga jumlah kerugian materiil dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi seluruhnya adalah sebesar Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah);

**10 2. Kerugian Immateriil:**

- Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi selaku Pengusaha emas usahanya menjadi terganggu/terhalang akibat perbuatan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi yang selalu mempermainkan emosi Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi, dimana untuk setiap harinya paling tidak akan memperoleh keuntungan sebesar Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) untuk setiap harinya, sehingga selama 3 (tiga) bulan akan memperoleh keuntungan sebesar 3x30xRp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) = Rp1.800.000.000,00 (satu miliar delapan ratus juta rupiah);
- Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi telah diintimidasi, dilecehkan serta dipermalukan di depan umum oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi baik di Kantor Turut Tergugat I dan dilokasi Pembangunan PT Indomobil sehingga menimbulkan kerugian immaterial yang bila dinilai dengan uang paling tidak sebesar Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah);

Hal. 22 dari 35 hal. Put. Nomor 526 PK/Pdt/2015



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sehingga seluruh kerugian Immateril dari Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi adalah sebesar Rp6.800.000.000,00 (enam miliar delapan ratus juta rupiah), jumlah mana harus dibayar oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi kepada Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi seketika putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap;

11. Bahwa karena gugatan rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi telah dikabulkan, maka adalah wajar bila Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II Konvensi dihukum untuk tunduk, taat dan patuh terhadap putusan dalam perkara ini;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Karawang telah memberikan Putusan Nomor 29/Pdt.G/2012/PN/Krw. tanggal 4 Oktober 2012, yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi dari Tergugat seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Perjanjian Jual Beli antara Penggugat dan Tergugat tanggal 12 Maret 2012 dan telah dilegalisasi Nomor 276/L/2012/Rangkap Dua, Turut Tergugat I tanggal 12 Maret 2012 untuk membeli tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 3268/Wadas, Surat Ukur tertanggal 10 Februari 2003, seluas 5.200 m<sup>2</sup>, tertulis atas nama Tergugat, setempat dikenal Desa Wadas, Kecamatan Telukjambe Timur, Kabupaten Karawang, Jawa Barat adalah sah menurut hukum dan mempunyai kekuatan mengikat;
3. Menyatakan luas tanah 5.200 m<sup>2</sup> yang tercantum dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 3268/Wadas, Surat Ukur tertanggal 10 Februari 2003 yang diterbitkan oleh Turut Tergugat II pada tanggal 29 Mei 2003 yang sah menjadi ukuran perhitungan jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat;
4. Menyatakan Tergugat melakukan ingkar janji (wanprestasi);
5. Menghukum Tergugat untuk melaksanakan perjanjian jual beli antara Penggugat dan Tergugat tanggal 12 Maret 2012 legalisasi Nomor 276/L/2012/Rangkap Dua;
6. Menyatakan Surat Suami Tergugat, Sdr. Sigit Setiawan kepada Penggugat tanggal 14 Mei 2012 yang menyatakan Perjanjian Jual Beli tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 3268/Wadas tanggal 12 Maret 2012 batal dan bersedia

Hal. 23 dari 35 hal. Put. Nomor 526 PK/Pdt/2015

#### 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

mengembalikan keseluruhan/utuh uang yang telah diterima adalah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan mengikat;

7. Menghukum Tergugat segera dalam waktu 14 hari setelah gugatan diterima untuk menandatangani akta jual beli tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 3268/Wadas atas nama Tergugat yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I selaku PPAT yang berwenang atau PPAT di wilayah Kabupaten Karawang;
8. Menghukum Turut Tergugat I untuk:
  - 1) Membuat akte jual beli tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 3268/Wadas, yang termuat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 3268/Wadas antara Penggugat dan Tergugat;
  - 2) Mengajukan Permohonan balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 3268/Wadas berdasarkan akta jual beli tersebut kepada Turut Tergugat II;
  - 3) Tidak menyerahkan surat tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 3268/Wadas, yang termuat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 3268/Wadas dan surat pendukungnya kepada Tergugat atau pihak lain tanpa persetujuan Penggugat;
  - 4) Menyerahkan surat tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 3268/Wadas, yang termuat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 3268/Wadas dan surat pendukungnya kepada Penggugat;
9. Menghukum Turut Tergugat II;
  - 1) Mengabulkan permohonan Penggugat mengajukan permohonan balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 3268/Wadas dari atas nama Tergugat ke atas nama Penggugat;
  - 2) Mencoret nama Tergugat yang tertulis dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 3268/Wadas dan mencantumkan nama Penggugat dalam sertifikat tersebut;
  - 3) Menyerahkan asli Sertifikat Hak Milik Nomor 3268/Wadas dan surat – surat pendukungnya kepada Penggugat;  
Dalam waktu 1 minggu setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum pasti dan tetap (*inkracht van gewisde*);
10. Menyatakan penguasaan fisik tanah Hak Milik Nomor 3268/Wadas oleh Penggugat adalah sah menurut hukum;
11. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang hingga kini sebesar Rp1.532.000,00 (satu juta lima ratus tiga puluh dua ribu rupiah);
12. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

Hal. 24 dari 35 hal. Put. Nomor 526 PK/Pdt/2015

#### 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

Dalam Provisi:

- Menolak gugatan provisi dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi tersebut;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi seluruhnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menetapkan biaya dalam gugatan Rekonvensi sebesar nihil;  
Menimbang, bahwa Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 39/Pdt/2013/PT.Bdg., tanggal 8 Maret 2013, dengan amar sebagai berikut:
  - Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat tersebut;
  - Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Karawang tanggal 4 Oktober 2012 Nomor 29/Pdt/G/2012/PN.Krw. yang dimohonkan banding tersebut;

DENGAN MENGADILI SENDIRI

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi dari Tergugat seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;

Dalam Rekonvensi:

Dalam Provisi:

- Menolak gugatan provisi dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah melakukan perbuatan ingkar janji/wanprestasi, yang telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi;
3. Menyatakan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi adalah pembeli yang beritikad tidak baik dan tidak jujur dan karenanya tidak perlu memperoleh perlindungan hukum;
4. Menyatakan demi hukum, perbuatan perjanjian jual beli antara Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dengan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi terhadap sebidang tanah yang terurai dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 3268/wadas, Surat Ukur tertanggal 10 Februari 2003 seluas 5200 m<sup>2</sup>

Hal. 25 dari 35 hal. Put. Nomor 526 PK/Pdt/2015

#### 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

berikut tanah lebihannya seluas 182 m<sup>2</sup> sehingga seluruhnya menjadi 5382 m<sup>2</sup>, sebagaimana Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 276/L/2012/Rangkap dua tanggal 12 Maret 2012 dinyatakan tidak sah dan tidak berharga serta tidak mempunyai kekuatan hukum;

5. Menyatakan demi hukum, penguasaan fisik tanah hak milik Nomor 3268/wadas dan kegiatan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi di atas tanah tersebut dinyatakan tidak sah;
  6. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi serta Badan atau orang lain yang merasa memperoleh hak akibat perbuatan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dan Turut Tergugat II tersebut untuk menyerahkan tanah tersebut dalam keadaan kosong dan bebas dari segala beban apapun juga kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Kopensi, seketika putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap;
  7. Menghukum/memerintahkan kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Kopensi untuk segera mengembalikan uang Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi sebesar Rp7.930.000.000,00 (tujuh miliar sembilan ratus tiga puluh juta rupiah) dengan segera dan sekaligus seketika setelah putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap, dengan ketentuan apabila Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi tidak mau menerimanya maka uang tersebut dikonsignasikan ke Kepaniteraan Pengadilan Negeri Karawang;
  8. Menghukum/memerintahkan kepada Turut Tergugat I Konvensi untuk mengembalikan Sertifikat Hak Milik Nomor 3268/Wadas, Surat Ukur Nomor 00003/Wadas 2003 tertanggal 10 Februari 2003 seluas 5200 m<sup>2</sup> atas nama Ny. Setiawati yang ada dalam penguasaannya kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi seketika putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap;
  9. Menghukum Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II Konvensi untuk tunduk dan patuh pada putusan dalam perkara ini;
  10. Menolak gugatan yang lain dan selebihnya;
- Dalam Konvensi/Rekonvensi:
- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang tingkat banding sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah);

Menimbang, bahwa amar Putusan Mahkamah Agung Nomor 2495K/Pdt/2013, tanggal 5 Maret 2014 telah berkekuatan hukum tetap tersebut adalah sebagai berikut:

Hal. 26 dari 35 hal. Put. Nomor 526 PK/Pdt/2015

#### 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

Mengabulkan Permohonan Kasasi dari Pemohon Kasasi 1. Inti Murni Lukman (Istri Almarhum Lukman Tjahjadi), 2. Lenny Tjahjadi (Anak almarhum Lukman Tjahjadi), 3. Wenny Tjahjadi (Anak almarhum Lukman Tjahjadi), 4. Lianny Tjahjadi (Anak almarhum Lukman Tjahjadi), 5. Diana Tjahjadi (Anak almarhum Lukman Tjahjadi), 6. Indriwany Tjahjadi (Anak almarhum Lukman Tjahjadi), tersebut;

Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 39/Pdt/2013/PT.Bdg., tanggal 8 Maret 2013., yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Karawang Nomor 29/Pdt.G//2012/PN.Krw., tanggal 4 Oktober 2012;

## MENGADILI SENDIRI

Dalam Konvensi;

Dalam Eksepsi;

- Menolak eksepsi dari Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara;

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Perjanjian Jual Beli antara Penggugat dan Tergugat tanggal 12 Maret 2012 dan telah dilegalisasi Nomor 276/L/2012/Rangkap Dua, Turut Tergugat I tanggal 12 Maret 2012 untuk membeli tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 3268/Wadas, Surat Ukur tertanggal 10 Februari 2003, seluas 5.200 m<sup>2</sup>, tertulis atas nama Tergugat, setempat dikenal Desa Wadas, Kecamatan Teluk Jambe Timur, Kabupaten Karawang, Jawa Barat sah menurut hukum dan mempunyai kekuatan mengikat;
3. Menyatakan luas tanah 5.200 m<sup>2</sup> yang tercantum dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 3268/Wadas, Surat Ukur tertanggal 10 Februari 2003 yang diterbitkan oleh Turut Tergugat II pada tanggal 29 Mei 2003 yang sah menjadi ukuran perhitungan jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat;
4. Menyatakan Tergugat ingkar janji (wanprestasi);
5. Menghukum Tergugat untuk melaksanakan perjanjian jual beli antara Penggugat dan Tergugat tanggal 12 Maret 2012 legalisasi Nomor 276/L/2012/Rangkap Dua;
6. Menyatakan Surat Suami Tergugat Sdr. Sigit Setiawan kepada Penggugat tanggal 14 Mei 2012 yang menyatakan perjanjian jual beli tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 3268/Wadas tanggal 12 Maret 2012 batal dan bersedia mengembalikan keseluruhan/utuh uang yang telah diterima adalah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan mengikat;

Hal. 27 dari 35 hal. Put. Nomor 526 PK/Pdt/2015

### 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

7. Menghukum Tergugat segera dalam waktu 14 hari setelah gugatan diterima untuk menandatangani akta jual beli tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 3268/Wadas atas nama Tergugat yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I selaku PPAT yang berwenang atau PPAT di wilayah Kabupaten Karawang.
  8. Menghukum Turut Tergugat I untuk:
    - 1). Membuat akta jual beli tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 3268/Wadas, yang termuat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 3268/Wadas antara Penggugat dan Tergugat;
    - 2). Mengajukan Permohonan Balik Nama Sertifikat Hak Milik Nomor 3268/Wadas berdasarkan Akta Jual Beli tersebut kepada Turut Tergugat II;
    - 3). Tidak menyerahkan Surat tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 3268/Wadas, yang termuat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 3268/Wadas dan surat pendukungnya kepada Tergugat atau pihak lain tanpa persetujuan Penggugat;
    - 4). Menyerahkan Surat tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 3268/Wadas, yang termuat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 3268/Wadas dan surat pendukungnya kepada Penggugat;
  9. Menghukum Turut Tergugat II:
    - 1). Mengabulkan Permohonan Penggugat mengajukan permohonan balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 3268/Wadas atas nama Tergugat ke atas nama Penggugat;
    - 2). Mencoret nama Tergugat yang tertulis dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 3268/Wadas dan mencantumkan nama Penggugat dalam sertifikat tersebut;
    - 3). Menyerahkan asli Sertifikat Hak Milik Nomor 3268/Wadas dan surat-surat pendukungnya kepada Penggugat;  
Dalam waktu 1 minggu setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum pasti dan tetap (*inkracht van gewisde*);
  10. Menyatakan penguasaan fisik tanah Hak Milik Nomor 3268/Wadas oleh Penggugat adalah sah menurut hukum;
  11. Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya;
- Dalam Rekonvensi:
- Dalam Provisi:
- Menolak gugatan provisi dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi tersebut;
- Dalam Pokok Perkara;

Hal. 28 dari 35 hal. Put. Nomor 526 PK/Pdt/2015



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menolak Gugatan Rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi seluruhnya;

Menghukum Termohon Kasasi/Tergugat dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah Putusan Mahkamah Agung Nomor 2495K/Pdt/2013, tanggal 5 Maret 2014 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap tersebut diberitahukan Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Termohon Kasasi/Tergugat/Pembanding kemudian terhadapnya oleh Pemohon Peninjauan Kembali/Termohon Kasasi/Tergugat/Pembanding diajukan permohonan peninjauan kembali pada tanggal 5 Mei 2015 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Peninjauan Kembali Nomor 29/Pdt.G/2012/PN.Krw. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Karawang permohonan tersebut disertai dengan memori peninjauan kembali yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal itu juga;

Bahwa memori peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali/Termohon Kasasi/Tergugat/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada:

- Para Termohon Peninjauan Kembali dahulu Para Pemohon Kasasi/Penggugat/Terbanding pada tanggal 28 Mei 2015;
- Turut Termohon Peninjauan Kembali dahulu Para Turut Termohon Kasasi/Para Turut Tergugat/Para Turut Terbanding pada tanggal 19 Mei 2015;

Bahwa kemudian Para Termohon Peninjauan Kembali/Para Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding mengajukan tanggapan memori peninjauan kembali yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Karawang pada tanggal 24 Juni 2015;

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

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali/Para Pemohon Kasasi/Para Tergugat/Para Pembanding dalam memori peninjauan kembali tersebut pada pokoknya ialah:

Hal. 29 dari 35 hal. Put. Nomor 526 PK/Pdt/2015



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa terhadap putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dapat diajukan permohonan Peninjauan Kembali kepada Mahkamah Agung RI berdasarkan Pasal 67, Pasal 69 dan Pasal 77 ayat (1) Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 jo. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 jo. Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 Tentang Mahkamah Agung RI;
2. Bahwa dasar hukum pengajuan permohonan peninjauan kembali yang diajukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali terhadap putusan perkara yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap berdasarkan Pasal 67 huruf f Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 jo. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 jo. Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 Tentang Mahkamah Agung Republik Indonesia, adapun lengkapnya Pasal 67 adalah sebagai berikut:
  - a. Apabila putusan didasarkan pada suatu kebohongan atau tipu muslihat pihak lawan yang diketahui setelah perkaranya diputus atau didasarkan pada bukti-bukti yang kemudian oleh hakim pidana dinyatakan palsu;
  - b. Apabila setelah perkara diputus ditemukan surat – surat bukti yang bersifat menentukan yang pada waktu perkara diperiksa tidak dapat ditemukan;
  - c. Apabila telah dikabulkan suatu hal yang tidak dituntut atau lebih daripada yang dituntut;
  - d. Apabila mengenai sesuatu bagian dari tuntutan belum diputus tanpa dipertimbangkan sebab-sebabnya;
  - e. Apabila antara pihak-pihak yang sama, mengenai suatu soal yang sama, atas dasar yang sama oleh pengadilan yang sama atau sama tingkatnya telah diberikan putusan yang bertentangan satu dengan yang lainnya;
  - f. Apabila dalam suatu putusan terdapat suatu kekhilafan Hakim atau suatu kekeliruan yang nyata;
3. Bahwa Pemohon Peninjauan Kembali setelah mempelajari terhadap *Judex Juris* Putusan Mahkamah Agung tertanggal 5 Maret 2014 Nomor 2495 K/Pdt/2013, terbukti adanya suatu kekhilafan Hakim atau suatu kekeliruan yang nyata dalam putusan tersebut, karena telah terbukti secara hukum antara Pemohon Peninjauan Kembali/semula Tergugat Konvensi dengan Termohon Peninjauan Kembali/semula Penggugat Konvensi telah mengadakan perjanjian jual beli terhadap sebidang tanah dengan bukti Sertifikat Hak Milik Nomor 3268/Wadas, dengan Surat Ukur tanggal 10

Hal. 30 dari 35 hal. Put. Nomor 526 PK/Pdt/2015

#### 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

Februari 2003, seluas 5.200 m<sup>2</sup>, atas nama Ny. Setiawati, yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Karawang/Turut tergugat II yang terletak di Desa Wadas, Kecamatan Telukjambe Timur, Kabupaten Karawang (Bukti P-6, Bukti T-1), perjanjian jual beli dimaksud dibuat dihadapan Turut Tergugat I selaku Notaris dengan Akta Nomor 276/L/2012/Rangkap Dua, tertanggal 12 Maret 2012, sehingga berdasarkan Pasal 1320 dan 1338 KUH Perdata adalah sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya, karena dibuat sepakat bagi mereka yang mengikatkan dirinya dengan kecakapan membuat suatu perikatan karena suatu hal tertentu dengan sebab yang halal (lihat Bukti P-1, Bukti T-2);

4. Bahwa apa yang telah disepakati antara Pemohon Peninjauan Kembali/semula Tergugat Konvensi dengan Termohon Peninjauan Kembali/Penggugat Konvensi sebagaimana tertuang dalam Surat Penjanjian Jual Beli dalam Pasal 2 yang menyatakan bahwa penandatanganan akta jual beli akan dilaksanakan setelah Penggugat Konvensi melunasi sisa uang pembayaran tanah obyek jual beli dimaksud dan dalam Pasal 4 Akta Perjanjian Jual Beli tersebut menyatakan bahwa: Kedua belah pihak sepakat apabila ada perbedaan luas tanah dalam sertifikat obyek jual beli dengan hasil pengukuran oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Karawang, maka akan diperhitungkan kembali harga jual beli tersebut, sesuai dengan pengakuan Tergugat Konvensi telah ada pembayaran tanah yang menjadi obyek sengketa seharga Rp7.930.000.000,00 (tujuh miliar sembilan ratus tiga puluh juta rupiah) untuk pembayaran tanah seluas 5.200 m<sup>2</sup>, sedangkan hasil pengukuran oleh petugas Kantor Pertanahan Karawang ternyata ada kelebihan luas tanah seluas 182 m<sup>2</sup>, oleh karenanya sesuai dengan Akta Perjanjian Jual beli Nomor 276/L/2012/Rangkap Dua, tertanggal 12 Maret 2012 Pasal 4 perbedaan luas tanah dalam sertifikat dengan hasil pengukuran akan diperhitungkan kembali harga jual beli tanah tersebut, faktanya Pemohon Peninjauan Kembali/semula Tergugat Konvensi telah menegur atas kelebihan tanah 182 m<sup>2</sup> Penggugat Konvensi tidak mau membayar terhadap adanya kelebihan tanah seluas 182 m<sup>2</sup>, sehingga dengan kesepakatan sebagaimana tertuang dalam Pasal 2 Akta Perjanjian Jual Beli maka Pemohon Peninjauan kembali/semula Tergugat tidak akan menandatangani akta jual beli karena Termohon Peninjauan Kembali/Penggugat Konvensi telah melakukan wanprestasi (Pasal 1267 KUH Perdata) yakni dengan tidak melaksanakan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 Akta Perjanjian

Hal. 31 dari 35 hal. Put. Nomor 526 PK/Pdt/2015

#### 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

Nomor 276/L/2012/Rangkap Dua, tertanggal 12 Maret 2012 (lihat Bukti P-1 dan T-2);

5. Bahwa Pemohon Peninjauan Kembali sangat berkeberatan terhadap putusan *Judex Juris* sebagaimana tertuang dalam amar putusan dalam pokok perkara pada poin 5, 7, untuk menandatangani akta jual beli atas tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 3268/Wadas, karena berdasarkan Surat Perjanjian Jual Beli tertanggal 12 Maret 2012 Pasal 2 telah disepakati antara Ny. Setiawati/Tergugat Konvensi dengan Lukman Tjahjadi/Penggugat Konvensi bahwa akta jual beli akan dilaksanakan segera setelah Pihak Kedua (Lukman Tjahjadi) melunasi sisa uang pembayaran tersebut, dan surat perjanjian jual beli dimaksud telah disahkan sebagaimana dalam amar putusan *Judex Juris* pada poin 2 dalam Pokok Perkara, hal tersebut sangatlah bertentangan antara poin 1 dengan poin 5, 7, karena menurut Undang-Undang akta jual beli adalah merupakan akta resmi (*authentiek*) yang dibuat oleh atau dihadapan seorang pejabat umum yang menurut Undang-Undang ditugaskan untuk membuat surat-surat akta tersebut yang telah memenuhi syarat-syarat sebagaimana dalam KUH Perdata yaitu terang, tunai dan penyerahan atau *levering* (lihat Yurisprudensi MARI Nomor 952.K/Pdt/1974, tanggal 27 Mei 1975) karena sebagaimana pendapat Prof. Subekti, S.H. dalam bukunya *Pokok-Pokok Hukum Perdata* mengatakan akta jual beli adalah akta resmi yang mempunyai suatu kekuatan pembuktian yang sempurna (*volledig bewijs*);
6. Bahwa apa yang didalilkan oleh Pemohon Peninjauan Kembali yang memohon pembatalan Akta Penjanjian Jual Beli Nomor 276/L/2012/Rangkap Dua, tanggal 12 Maret 2012 antara Tergugat Konvensi dengan Penggugat Konvensi terhadap sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 3268/Wadas, segala resiko yang timbul telah disadari oleh Pemohon Peninjauan Kembali untuk mengembalikan uang Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sebesar Rp7.930.000.000.00 (tujuh miliar sembilan ratus tiga puluh juta rupiah) adalah merupakan tanggung jawab yang harus Pemohon Peninjauan Kembali hadapi, sehingga untuk itu akan dilaksanakan oleh Pemohon Peninjuan Kembali dengan segera dan sekaligus seketikan setelah putusan dalam perkara perdata telah mempunyai kekuatan hukum tetap;
7. Bahwa Pemohon Peninjauan Kembali sangat berkeberatan terhadap putusan *Judex Juris* sebagaimana tertuang dalam amar putusannya pada poin 3, 7, 8, 9 dan 10 karena secara *de facto* dan *de jure* pembuatan akta

Hal. 32 dari 35 hal. Put. Nomor 526 PK/Pdt/2015



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

jual beli dengan bukti Sertifikat Hak Milik Nomor 3268/Wadas, dan balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 3268/Wadas dari Tergugat Konvensi kepada Penggugat Konvensi tidak mungkin dapat dilaksanakan karena tidak dipenuhi syarat-syarat jual beli sebagaimana ditentukan oleh Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 jo. PP Nomor 10 Tahun 1961 jo. PP Nomor 24 Tahun 1997, sehingga jika terjadi adalah merupakan *dismissal procedure* atau *proses dismissal* karena menyangkut persyaratan formil yang harus dipenuhi;

8. Bahwa apa yang didalilkan oleh Pemohon Peninjauan Kembali sebagaimana tertuang dalam memori peninjauan kembalinya seluruhnya telah memenuhi syarat-syarat sebagaimana ditentukan oleh Undang-Undang, sehingga berdasarkan Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009, Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009, Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 jo. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 jo. Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009, permohonan Pemohon Peninjauan Kembali layak untuk dikabulkan;

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

Bahwa setelah meneliti memori peninjauan kembali dan kontra memori peninjauan kembali dihubungkan dengan putusan *Judex Juris* dalam tingkat kasasi dan putusan *Judex Facti* dalam perkara *a quo* ternyata tidak terdapat adanya kekhilafan Hakim/kekeliruan nyata dalam putusan *Judex Juris* tersebut karena pertimbangannya telah tepat.

Bahwa alasan peninjauan kembali merupakan pendapat Pemohon Peninjauan Kembali yang telah dipertimbangkan oleh *Judex Juris* dalam putusan kasasi dan bukan alasan sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang No. 3 Tahun 2009;

Bahwa Termohon Peninjauan Kembali dapat membuktikan dalil gugatannya, yaitu antara Pemohon Peninjauan kembali dengan Termohon Peninjauan Kembali telah terjadi Perjanjian Jual Beli atas objek sengketa tanggal 12 Maret 2012 dengan harga yang disepakati sebesar Rp7.930.000.000,00 (tujuh miliar sembilan ratus tiga puluh juta rupiah) dibayar secara bertahap 3 (tiga) kali. Namun Pemohon Peninjauan Kembali telah wanprestasi dengan menolak menindaklanjuti/melaksanakan dengan menandatangani akta jual beli;

Hal. 33 dari 35 hal. Put. Nomor 526 PK/Pdt/2015

### 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

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, lagi pula ternyata bahwa putusan Judex Facti dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan peninjauan kembali yang diajukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali: **Ny. SETIAWATI** tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali ditolak, maka Pemohon Peninjauan Kembali dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat peninjauan kembali 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 perundang-undangan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

Menolak permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali **Ny. SETIAWATI** tersebut;

Menghukum Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Termohon Kasasi/Tergugat/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam pemeriksaan peninjauan kembali ini sejumlah Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Rabu tanggal 24 Februari 2016 oleh Prof. Dr. H. Mohammad Saleh, S.H., M.H. Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Prof. Dr. H. Abdul Gani Abdullah, S.H., dan I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri para anggota tersebut dan dibantu oleh Dr. Sriti Hesti Astiti, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Anggota-anggota,

Ttd.

Prof. Dr. H. Abdul Gani Abdullah, S.H.

Ttd.

I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H.

Ketua Majelis,

Ttd.

Prof. Dr. H. Mohammad Saleh, S.H., M.H.



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

Biaya Peninjauan Kembali:

1. Meterai ..... Rp 6.000,00
2. Redaksi ..... Rp 5.000,00
3. Administrasi PK ... Rp2.489.000,00
- Jumlah ..... Rp2.500.000,00

Panitera Pengganti

Ttd.

Dr. Sriti Hesti Astiti, S.H., M.H

Untuk Salinan

Mahkamah Agung RI

An. Panitera

Panitera Muda Perdata

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

NIP. 19610313 198803 1 003

**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)