



**PUTUSAN**  
Nomor 305 K/Pdt/2013

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

**MAHKAMAH AGUNG**

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

- 1 **NUR ALI bin H. SAOLAN**, bertempat tinggal di Dusun Pangkalan Rt.10 Rw.03 Desa Gempol Karya, Kecamatan Tirtajaya, Kabupaten Karawang;
- 2 **KHOLIK bin H. SAOLAN**, bertempat tinggal di Dusun Pangkalan Rt.10 Rw.03 Desa Gempol Karya, Kecamatan Tirtajaya, Kabupaten Karawang;
- 3 **TUTI binti H. SAOLAN**, bertempat tinggal di Dusun Pangkalan Rt.10 Rw.03 Desa Gempol Karya, Kecamatan Tirtajaya, Kabupaten Karawang;
- 4 **Hj. PARIDAH binti H. SAOLAN**, bertempat tinggal di Dusun Pangkalan Rt.10 Rw.03 Desa Gempol Karya, Kecamatan Tirtajaya, Kabupaten Karawang;
- 5 **PALAHUDIN bin H. SAOLAN**, bertempat tinggal di Dusun Pangkalan Rt.10 Rw.03 Desa Gempol Karya, Kecamatan Tirtajaya, Kabupaten Karawang, kelimanya/Tergugat I sampai dengan Tergugat V adalah ahli waris dari almarhum H. Saolan bin Karsin);
- 6 **KARNEDI bin H. AMAN**, bertempat tinggal di Dusun Ciwaru Rt.05 Rw.03, Desa Srikamulyan, Kecamatan Tirtajaya, Kabupaten Karawang;
- 7 **M. PARDI bin SAITA**, bertempat tinggal di Dusun Ciwaru II Rt.07 Rw.04, Desa Srikamulyan, Kecamatan Tirtajaya, Kabupaten Karawang;
- 8 **AMUNG bin KARIM**, bertempat tinggal di Dusun Ciwaru II Rt.07 Rw.04, Desa Srikamulyan, Kecamatan Tirtajaya, Kabupaten Karawang;
- 9 **JIMIN bin KAMIN**, bertempat tinggal di Desa Kalidungjaya, Kecamatan Cibuaya, Kabupaten Karawang, kesemuanya dalam hal

*Hal. 1 dari 23 hal. Put. No. 305 K/Pdt/2013*



ini memberikan kuasa kepada Maman Lukman, S.H., Advokat, berkantor di Dusun Kandang Sapi 2, Rt.02 Rw.02, Nomor 91, Desa Salamdarma, Kecamatan Anjatan, Kabupaten Indramayu, Jawa Barat berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 9 Agustus 2012;

Para Pemohon Kasasi dahulu Tergugat I sampai dengan V, Turut Tergugat II sampai dengan V/Pembanding I sampai dengan V, Turut Terbanding II sampai dengan V;

Melawan:

- 1 **H. DIRJAYA AFANDI**, bertempat tinggal di Dusun Ciranggon III, Desa Ciranggon, Kecamatan Majalaya, Kabupaten Karawang;
- 2 **Hj. ENCIH binti ZAELANI**, bertempat tinggal di Dusun Ciranggon III, Desa Ciranggon, Kecamatan Majalaya, Kabupaten Karawang;
- 3 **TITI KARTINI binti H. DIRJAYA**, bertempat tinggal di Krajan I Dusun 02 Rt.08 Rw.02 Desa Ciranggon, Kecamatan Majalaya, Kabupaten Karawang;
- 4 **USMAN DIRJAYA bin H. DIRJAYA**, bertempat tinggal di Krajan I Dusun Ciranggon 3, Rt.11 Rw.03 Desa Ciranggon, Kecamatan Majalaya, Kabupaten Karawang;

Kesemuanya dalam hal ini memberikan kuasa kepada Dr. Tetti Samosir, S.H., M.H., Advokat, berkantor di Jalan Braga Nomor 115, Bandung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 13 Agustus 2012;

Para Termohon Kasasi dahulu Penggugat I sampai dengan IV/ Terbanding I sampai dengan IV;

Dan

**ANTON**, bertempat tinggal di Desa Kalidungjaya, Kecamatan Cibuya, kabupaten Karawang;

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

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Para Termohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat I sampai dengan IV/Terbanding I sampai dengan IV telah menggugat sekarang Para Pemohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat I sampai dengan V, Turut Tergugat II sampai dengan V/Pembanding I sampai dengan V,



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Turut Terbanding II sampai dengan V dan Turut Termohon Kasasi dahulu sebagai Turut Tergugat I/Turut Terbanding I di muka persidangan Pengadilan Negeri Karawang pada pokoknya atas dalil-dalil:

- 1 Bahwa Penggugat I memiliki sebidang tanah dengan akta jual beli:
  - a Akta Jual Beli Nomor 152/JB/1988, yang terletak di Daerah Tingkat I Jawa Barat Daerah Tingkat II Karawang, Kecamatan Batujaya, Desa Srikamulyan, luas 22.940 m<sup>2</sup> (dua puluh dua ribu sembilan ratus empat puluh meter persegi), tanah hak milik adat, Persil 12, Kohir Nomor 1917, dengan batas-batas sebagai berikut:
    - Utara tanah sawah, saluran air;
    - Timur tanah sawah, saluran P. Acim;
    - Selatan tanah sawah Sukro;
    - Barat tanah sawah, Jalan air (bukti P.01);
  - b Akta Jual Beli Nomor 941/PPAT/1989, yang terletak di Daerah Tingkat I Jawa Barat Daerah Tingkat II Karawang, Kecamatan Batujaya, Desa Srikamulyan, luas 4.800 m<sup>2</sup> (empat ribu delapan ratus meter persegi), tanah hak milik adat, Persil 38.SVI, Kohir Nomor C.1659, dengan batas-batas sebagai berikut:
    - Utara tanah sawah Sakim Reli;
    - Timur tanah sawah Wamin Sari;
    - Selatan tanah sawah H. Kamsinah;
    - Batar tanah sawah H. Ijun (bukti P.02);
- 2 Bahwa Penggugat II memiliki tanah dengan akta jual beli:

Akta Jual Beli Nomor 948/PPAT/1989, yang terletak di Daerah Tingkat I Jawa Barat Daerah Tingkat II Karawang, Kecamatan Batujaya, Desa Srikamulyan, luas 25.000 m<sup>2</sup> (dua puluh lima ribu meter persegi), tanah hak milik adat, Persil 17.S.VI, Kohir Nomor C. 1411/1754, dengan batas-batas sebagai berikut:

  - Utara tanah sawah Alem Raian;
  - Timur tanah sawah Namin;
  - Selatan tanah sawah Hodijah;
  - Batar tanah sawah Amjah Angkat (bukti P.03);
- 3 Bahwa Penggugat III memiliki tanah dengan akta jual beli:
  - a Akta Jual Beli Nomor 304/JB/1988, yang terletak di Daerah Tingkat I Jawa Barat Daerah Tingkat II Karawang, Kecamatan Batujaya, Desa Srikamulyan,

Hal. 3 dari 23 hal. Put. No. 305 K/Pdt/2013

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang teruat 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)



luas 8.330 m<sup>2</sup> (delapan ribu tiga ratus tiga puluh meter persegi), tanah hak milik adat, Persil 14, Kohir Nomor 1656, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Utara tanah sawah saudara Dadang;
- Timur tanah sawah Sukro Abin;
- Selatan tanah sawah Arjuni Sarip;
- Batar tanah sawah H. Murdini; (bukti P.04);

b Akta Jual Beli Nomor 305/JB/1988, yang terletak di Daerah Tingkat I Jawa Batar Daerah Tingkat II Karawang, Kecamatan Batujaya, Desa Srikamulyan, luas 14.970 m<sup>2</sup> (empat belas ribu sembilan ratus tujuh puluh meter persegi), tanah hak milik adat, Persil 26, Kohir Nomor 1655, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Utara tanah sawah Dadang;
- Timur tanah sawah H. Alibasa;
- Selatan tanah sawah Arjuni;
- Batar tanah sawah H. Murdini (bukti P.05);

c Akta Jual Beli Nomor 307/JB/1988, yang terletak di Daerah Tingkat I Jawa Batar Daerah Tingkat II Karawang, Kecamatan Batujaya, Desa Srikamulyan, luas 1.980 m<sup>2</sup> (seribu sembilan ratus delapan puluh meter persegi), tanah hak milik adat, Persil 12, Kohir Nomor 1628, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Utara tanah sawah, saluran air;
- Timur tanah sawah, saluran P.Acim;
- Selatan tanah sawah, Sukro bin Abi;
- Barat tanah sawah, jalan air (bukti P.06);

d Akta Jual Beli Nomor 308/JB/1988, yang terletak di Daerah Tingkat I Jawa Batar Daerah Tingkat II Karawang, Kecamatan Batujaya, Desa Srikamulyan, luas 23.240 m<sup>2</sup> (dua puluh tiga ribu dua ratus empat puluh meter persegi), tanah hak milik adat, Persil 29, Kohir Nomor 1628, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Utara tanah sawah, jalan air;
- Timur tanah sawah H. Daud;
- Selatan tanah sawah Sukro;
- Barat tanah sawah, saluran P.Acim (bukti P.07);

e Akta Jual Beli Nomor 309/JB/1988, yang terletak di Daerah Tingkat I Jawa Batar Daerah Tingkat II Karawang, Kecamatan Batujaya, Desa Srikamulyan,



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

luas 13.140 m<sup>2</sup> (tiga belas ribu seratus empat puluh meter persegi), tanah hak milik adat, Persil 27, Kohir Nomor 1655, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Utara tanah sawah Arjuni;
- Timur tanah sawah H. Alibasa;
- Selatan tanah sawah Canung;
- Batar tanah sawah H. Murdini (bukti P.08);

f Akta Jual Beli Nomor 311/JB/1988, yang terletak di Daerah Tingkat I Jawa Batar Daerah Tingkat II Karawang, Kecamatan Batujaya, Desa Srikamulyan, luas 13.540 m<sup>2</sup> (tiga belas ribu lima ratus empat puluh meter persegi), tanah hak milik adat, Persil 13, Kohir Nomor 1656, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Utara tanah sawah saudara Dadang;
- Timur tanah sawah, saluran P. Acim;
- Selatan tanah sawah Sukro Abin;
- Batar tanah sawah, jalan air (bukti P.09);

4 Bahwa Penggugat IV memiliki sebidang tanah dengan akta jual beli:

a Akta Jual Beli Nomor 946/PPAT/1989, yang terletak di Daerah Tingkat I Jawa Batar Daerah Tingkat II Karawang, Kecamatan Batujaya, Desa Srikamulyan, luas 23.600 m<sup>2</sup> (dua puluh tiga ribu enam ratus meter persegi), tanah hak milik adat, Persil 30.S.IV, Kohir Nomor C. 1648, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Utara tanah sawah Jamhari;
- Timur tanah sawah Rabidin Kamun;
- Selatan tanah sawah Bagedad;
- Batar tanah sawah Muhtar Soprin (bukti P.10);

b Akta Jual Beli Nomor 1336/PPAT/BTJ/JB/1990, yang terletak di Daerah Tingkat I Jawa Batar Daerah Tingkat II Karawang, Kecamatan Batujaya, Desa Srikamulyan, luas 13.600 m<sup>2</sup> (tiga belas ribu enam ratus meter persegi), tanah hak milik adat, Persil 26 Blok S. VI, Kohir Nomor C. 1726, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Utara tanah sawah Siti Kartini;
- Timur tanah sawah Siti Kartini;
- Selatan tanah sawah, tercier air;
- Batar tanah sawah, saluran air (bukti P.11);

Hal. 5 dari 23 hal. Put. No. 305 K/Pdt/2013

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 5 Bahwa Para Penggugat ini adalah merupakan satu keluarga, di mana Penggugat I adalah merupakan suami dari Penggugat II, sedangkan Penggugat III dan IV adalah anak-anak dari Penggugat I dan II;
- 6 Bahwa pada tahun 2008, Penggugat II sebagai istri dari Penggugat I dan Penggugat III dan IV sebagai anak dari Penggugat I dan II memberi kuasa secara lisan kepada Penggugat I untuk menjual tanah milik mereka seperti disebutkan pada angka 1, 2, 3, dan 4 gugatan ini. Dengan demikian, Penggugat I sebagai suami Penggugat II dan ayah dari Penggugat III dan IV berhak menjual dan menerima pembayaran harga tanah, serta berhak untuk mengurus segala permasalahan yang timbul dalam proses jual beli tanah tersebut;
- 7 Bahwa selanjutnya Penggugat I memberi kuasa kepada Bapak Yusup untuk menawarkan tanah tersebut kepada orang lain;
- 8 Bahwa pada tanggal 8 Juli 2008, Bapak Yusup memperkenalkan almarhum H. Saolan bin Karsin orang tua dari Para Tergugat kepada Penggugat I;
- 9 Bahwa dalam perkenalan tersebut almarhum H. Saolan bin Karsin berkeinginan membeli seluruh tanah sawah milik Para Penggugat sebagaimana diuraikan di dalam angka 1, 2, 3, dan 4 gugatan ini, yang luasnya kurang lebih 18 (delapan belas) hektar dengan harga Rp6.500,00 (enam ribu lima ratus rupiah) per meter persegi, sehingga harga seluruhnya adalah Rp1.170.000.000,00 (satu miliar seratus tujuh puluh juta rupiah);
- 10 Bahwa pada saat itu, yakni tanggal 8 Juli 2008, almarhum H. Saolan bin Karsin memberi uang pengikat sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) kepada Penggugat I di hadapan Bapak Yusup. Pada saat itu, H. Saolan bin Karsin menyatakan akan segera membayar seluruh harga tanah secara kas/tunai dan tidak secara mencicil, dan setelah seluruh harga tanah dibayarkan maka akan dibuatkan akta jual beli di hadapan Notaris (PPAT). Berdasarkan hal ini, tampak bahwa belum pernah dibuat dan ditandatangani akta jual beli, baik itu akta jual beli di bawah tangan maupun akta jual beli yang dibuat di hadapan pejabat yang berwenang (PPAT). Sebab, akta jual beli baru akan dibuat apabila almarhum H. Saolan bin Karsin telah membayar seluruh harga tanah Para Penggugat;
- 11 Bahwa karena belum pernah dibuatkan, baik itu akta jual beli di bawah tangan maupun akta jual beli yang dibuat di hadapan pejabat yang berwenang (PPAT), maka dalam hal ini belum pernah terjadi peralihan hak dari Para Penggugat kepada almarhum H. Saolan bin Karsin. Dengan demikian, secara hukum tanah tersebut masih sah merupakan milik Para Penggugat;





- 12 Bahwa dalam memudahkan pengurusan surat-surat tanah yang hendak dijual, Para Penggugat pernah menyerahkan tanah yang menjadi objek sengketa kepada almarhum H Saolan bin Karsin;
- 13 Bahwa dalam proses selanjutnya ternyata almarhum H. Saolan bin Karsin tidak pernah mau membayar harga tanah Para Penggugat. Untuk itu, Penggugat I telah berulang kali menanyakan dan menegor almarhum H. Saolan bin Karsin, agar segera membayarkan harga tanah, tetapi almarhum H. Saolan bin Karsin tidak memperdulikannya, selalu berkelit, menghindar, dan mengulur-ulur waktu untuk membayar harga tanah Para Penggugat;
- 14 Bahwa setelah almarhum H. Saolan bin Karsin tidak mau membayar harga tanah yang disepakati, selanjutnya Penggugat I menyuruh Bapak H. E. Suhendar bin Marta untuk menagih dan atau meminta H. Saolan bin Karsin mengembalikan tanah Para Penggugat. Setelah Penggugat I menyuruh Bapak H. E. Suhendar bin Marta untuk menagih dan atau meminta H. Saolan bin Karsin mengembalikan tanah Para Penggugat, selanjutnya almarhum H. Saolan bin Karsin memberi uang tambahan pengikatan jual beli kepada Penggugat I yang jumlahnya Rp220.000.000,00 (dua ratus dua puluh juta rupiah);
- 15 Bahwa kemudian, yakni pada tanggal 16 Desember 2008 almarhum H. Saolan bin Karsin membuat pernyataan yang disaksikan oleh Bapak Toyib.S dan saudara Wahyudin yang isinya menyatakan bahwa almarhum H. Saolan bin Karsin akan mengembalikan seluruh tanah yang akan dibelinya dari Para Penggugat “lima belas hari setelah pernyataan tersebut ditandatangani”. Pernyataan itu dibuat pada tanggal 16 Desember 2008. Artinya, lima belas hari setelah tanggal 16 Desember 2008, almarhum H. Saolan bin Karsin harus mengembalikan tanah milik Para Penggugat apabila tidak membayar harga tanah. Pernyataan tersebut ditulis dan ditandatangani oleh almarhum H. Saolan bin Karsin. Akan tetapi, sampai almarhum H. Saolan bin Karsin meninggal dunia, almarhum H. Saolan bin Karsin belum membayar harga tanah dan atau mengembalikan tanah kepada Para Penggugat. Karena almarhum H. Saolan bin Karsin tidak mau membayar harga tanah dan atau mengembalikan tanah kepada Para Penggugat, maka sesuai dengan pernyataan almarhum H. Saolan bin Karsin pada tanggal 16 Desember 2008 tersebut, almarhum H. Saolan bin Karsin seharusnya mengembalikan seluruh tanah tersebut kepada Para Penggugat tanpa ada beban dari pihak mana pun (bukti P.12);
- 16 Bahwa selanjutnya, pada tanggal 1 Januari 2009 almarhum H. Saolan bin Karsin juga pernah membuat dan menandatangani surat pernyataan yang diketahui oleh

*Hal. 7 dari 23 hal. Put. No. 305 K/Pdt/2013*



Kepala Desa Gempolkarya. Dalam pernyataan tersebut almarhum H. Saolan bin Karsin berjanji akan membayar harga tanah sawah milik Para Penggugat seluas  $\pm 18$  Ha, yang terletak di Desa Srikamulyan, Kecamatan Tirtajaya, Kabupaten Karawang pada akhir bulan Januari 2009, adapun pembayaran tersebut akan ditransfer ke nomor rekening Penggugat I (bukti P.13). Akan tetapi, sama seperti apa yang pernah dibuat almarhum H. Saolan bin Karsin pada (bukti P.12), almarhum H. Saolan bin Karsin tetap tidak pernah mau membayar harga tanah Para Penggugat;

17 Bahwa berdasarkan bukti P.12 dengan bukti P.13, tampak dengan jelas bahwa belum pernah terjadi jual beli dan atau belum terjadi peralihan hak antara almarhum H. Saolan bin Karsin dengan Para Penggugat;

18 Bahwa biarpun belum pernah dibuat dan ditandatangani akta jual beli, baik itu akta jual beli di bawah tangan maupun akta jual beli yang dibuat di hadapan pejabat yang berwenang (PPAT) dan atau belum ada peralihan hak, berdasarkan bukti yang kami dapat, ternyata almarhum H. Saolan bin Karsin telah menjual sebahagian tanah tersebut kepada pihak lain, yaitu kepada:

- a Turut Tergugat I dengan perantaraan Turut Tergugat VI, pada bulan Januari 2009 seluas 3 hektar (tiga) hektar dengan harga Rp125.000.000,00 (seratus dua puluh lima juta rupiah);
- b Turut Tergugat II, pada bulan Januari 2009, seluas 1 (satu) ha dengan harga Rp72.500.000,00 (tujuh puluh dua juta lima ratus ribu rupiah);
- c Turut Tergugat III, pada tanggal 19 Desember 2008, seluas 3.718 m<sup>2</sup> dengan harga Rp40.900.000,00 (empat puluh juta sembilan ratus ribu rupiah);
- d Turut Tergugat IV, pada tanggal 3 Pebruari 2009, seluas 1,74 (satu koma tujuh puluh empat) ha, dengan harga Rp107.400.000,00 (seratus tujuh juta empat ratus ribu rupiah);
- e Turut Tergugat V, pada tanggal 14 Januari 2009, seluas 45.000 m<sup>2</sup> dengan harga Rp130.000.000,00 (seratus tiga puluh juta rupiah);

19 Bahwa apabila kwitansi pembayaran dari Para Turut Tergugat kepada almarhum H. Saolan bin Karsin diteliti, ternyata di dalam kwitansi pembayaran dicantumkan nama H. Dirjaya yakni nama Penggugat I sebagai pemilik tanah. Itu berarti bahwa almarhum H. Saolan bin Karsin mengakui bahwa tanah yang dijualnya itu kepada Para Turut Tergugat bukanlah tanahnya, tetapi masih merupakan tanah Para Penggugat. Begitu sebaliknya, bahwa Para Turut Tergugat juga mengetahui bahwa tanah yang dibelinya bukan merupakan tanah H. Saolan bin Karsin, tetapi merupakan tanah Para Penggugat. Padahal, Para Penggugat tidak pernah menyuruh





dan atau memberi kuasa kepada almarhum H. Saolan bin Karsin untuk menjual tanah tersebut kepada siapapun, termasuk kepada Para Turut Tergugat;

- 20 Bahwa berdasarkan hukum tanah, untuk sahnya jual beli tanah harus ditinjau dari dua cara, yakni menurut Peraturan Pemerintah 24 Tahun 1997 Jo. Peraturan Menteri Agraria Nomor 37 Tahun 1998 dan menurut hukum adat. Menurut Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah 24 Tahun 1997 Jo. Pasal 1 angka (1) dan (4) Peraturan Menteri Agraria Nomor 37 Tahun 1998, “bahwa jual beli tanah harus dibuktikan dengan suatu akte yang dibuat oleh dan di hadapan Pejabat Pembuat Akte Tanah (PPAT). Hak milik atas tanah baru berpindah pada saat dibuatnya akte di muka pejabat PPAT”. Sedangkan menurut hukum adat, jual beli tanah sah bilamana memenuhi syarat terang dan tunai. Sebagai dasar hukum pengakuan hukum adat dalam proses jual beli tanah adalah Pasal 5 Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria yang menyatakan bahwa dalam hukum agraria berlaku hukum adat. Ketentuan ini diikuti dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 123/K/Sip/1970 dan Mahkamah Agung Republik Indonesia 3438 K/Pdt/1987 yang antara lain menyatakan bahwa perbuatan hukum jual beli tanah adalah pemindahan hak yang bersifat terang dan tunai. Terang artinya transaksi peralihan hak atas tanah harus disaksikan oleh pejabat yang berwenang. Pejabat yang berwenang menurut hukum adat dapat berupa Kepala Adat, dan Kepala Desa yang disaksikan oleh para saksi. Sedangkan menurut Peraturan Pemerintah 24 Tahun 1997 Jo. Peraturan Menteri Agraria Nomor 37 pejabat yang berwenang adalah PPAT. Tunai artinya jual beli tanah hanya sah bila harga telah dibayar; Berdasarkan ketentuan hukum seperti disebutkan di atas, tampak sangat jelas bahwa jual beli antara Para Penggugat dengan Para Tergugat belum pernah terjadi, yang terjadi baru pengikatan jual beli;
- 21 Bahwa seperti dikemukakan di atas, bahwa Para Penggugat tidak pernah menyuruh dan atau memberi kuasa kepada almarhum H. Saolan bin Karsin untuk menjual tanah kepada Para Turut Tergugat, dan belum pernah dibuat akta jual beli baik itu di hadapan Kepala Adat dan atau Kepala Desa maupun di hadapan PPAT, serta belum ada pembayaran lunas. Maka dengan demikian, dalam jual beli ini belum ada peralihan hak. Karena belum ada peralihan hak, maka almarhum H. Saolan bin Karsin tidak mempunyai hak dan atau tidak mempunyai alas hak untuk menjual atau menggadaikan tanah tersebut kepada siapa pun, termasuk menjual tanah tersebut kepada Para Turut Tergugat. Berdasarkan ketentuan hukum seperti diuraikan di atas, sesungguhnya sudah terbukti bahwa perbuatan almarhum H. Saolan bin Karsin yang

*Hal. 9 dari 23 hal. Put. No. 305 K/Pdt/2013*



menjual tanah sawah Para Penggugat kepada Para Turut Tergugat adalah merupakan perbuatan melawan hukum yang sangat merugikan Penggugat I, II, III, dan IV, yakni melanggar ketentuan Pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah 24 Tahun 1997 Jo. Pasal 1 angka (1) dan (4) Peraturan Menteri Agraria Nomor 37 Tahun 1998;

Begitu juga dengan perbuatan Para Turut Tergugat yang membeli tanah dari almarhum H. Saolan bin Karsin juga tidak dapat dibenarkan dan bertentangan dengan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 4340 K/Pdt/1986, tanggal 28 Juni 1988. Seharusnya Para Turut Tergugat ketika akan membeli tanah tersebut, mempertanyakan kepada almarhum H. Saolan bin Karsin apa yang menjadi alas haknya untuk menjual tanah tersebut. Kalau almarhum H. Saolan bin Karsin tidak mampu memperlihatkan apa yang menjadi alas haknya untuk menjual tanah tersebut, maka Para Turut Tergugat tidak boleh membeli tanah tersebut. Sebab, seperti dikemukakan dalam pertimbangan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 4340 K/Pdt/1986, tanggal 28 Juni 1988, bahwa karena ada kecurigaan yang sedemikian itu, seharusnya pembeli meneliti lebih dulu, siapakah sebenarnya pemilik tanah ini. Oleh karena pihak pembeli tidak berbuat sesuatu untuk menelitinya, maka menurut Mahkamah Agung, pihak pembeli ini dinilai sebagai pembeli yang beritikad buruk (*bad faith*), sehingga menurut hukum, “pembeli tanah yang demikian ini tidak dapat memperoleh perlindungan hukum” (terpetik dari Ali Boediarso, S.H., dalam bukunya yang berjudul “Peradilan Kompilasi Abstrak Hukum Putusan Mahkamah Agung Tentang Hukum Tanah”, Penerbit Ikatan Hakim Indonesia, Jakarta, 2000, halaman 68). Menurut hukum, yang menjadi alas hak atas tanah antara lain adalah akta jual beli dan atau sertifikat hak milik. Apabila almarhum H. Saolan bin Karsin tidak mampu menunjukkan akta jual beli dan atau sertifikat hak milik atas tanah yang akan dijualnya, maka Para Turut Tergugat seharusnya tidak boleh membeli tanah tersebut. Dengan demikian, sesuai Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 4340 K/Pdt/1986, tanggal 28 Juni 1988 Jo. Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah 24 Tahun 1997 Jo. Pasal 1 angka (1) dan (4) Peraturan Menteri Agraria Nomor 37 Tahun 1998 perbuatan Para Turut Tergugat dapat dikategorikan “sebagai pembeli yang beritikad buruk (*bad faith*), sehingga menurut hukum, pembeli tanah yang demikian ini tidak dapat memperoleh perlindungan hukum, maka menurut hukum haruslah dibatalkan;

- 22 Bahwa perbuatan almarhum H. Saolan bin Karsin yang menjual tanah Para Penggugat kepada Para Turut Tergugat sesungguhnya adalah merupakan perbuatan melawan hukum yang telah merugikan Para Penggugat;



- 23 Bahwa saat ini yang menjadi ahli waris dari almarhum H. Saolan bin Kasin adalah Para Tergugat;
- 24 Bahwa ternyata Para Tergugat berusaha menguasai tanah objek sengketa. Pada hal, seperti diuraikan di atas dan hal itu diketahui juga oleh Para Tergugat bahwa tanah objek sengketa belum sah menjadi milik Para Tergugat. Sebab, terhadap tanah objek sengketa belum pernah dibuatkan akta jual beli baik itu akta jual beli di bawah tangan, akta jual beli yang dibuat di hadapan Kepala Desa, maupun akta jual beli yang dibuat di hadapan Pejabat PPAT. Pada hal, untuk sahnya jual beli tanah harus sesuai dengan Peraturan Pemerintah 24 Tahun 1997 Jo. Peraturan Menteri Agraria Nomor 37 Tahun 1998 dan menurut hukum adat. Artinya, terhadap tanah objek sengketa belum ada peralihan hak dari Para Penggugat kepada Para Tergugat. Dengan demikian, Para Tergugat tidak mempunyai alas hak untuk menguasai tanah yang menjadi objek sengketa. Karena Para Tergugat tidak mempunyai alas hak atas tanah objek sengketa, sepatutnyalah Para Tergugat mengembalikan tanah objek sengketa kepada Para Penggugat. Tetapi, hal itu tidak pernah dilakukan oleh Para Tergugat. Para Tergugat malah ingin tetap menguasai tanah objek sengketa;
- 25 Bahwa dengan adanya keinginan dari Para Tergugat dan Para Turut Tergugat untuk menguasai tanah tersebut, maka perbuatan itu adalah merupakan perbuatan melawan hukum yang sangat merugikan Para Penggugat;
- 26 Bahwa sebagai akibat adanya perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan oleh Para Tergugat dan Para Turut Tergugat tersebut, Para Penggugat menjadi menderita kerugian, yang berupa:
- a Bahwa tanah yang menjadi objek sengketa adalah tanah sawah kelas dua. Setiap panen menghasilkan 5 (lima) ton padi per hektar. Dalam setahun dua kali panen, berarti 1 (satu) tahun menghasilkan  $2 \times 5 \text{ ton} = 10$  (sepuluh) ton padi. Dengan demikian, penghasilan 1 (satu) tahun dari 18 (delapan belas) hektar adalah 180 ton padi (180.000 Kg. Harga padi per kilogram adalah Rp4.000,00 (empat ribu rupiah). Berarti penghasilan 18 hektar per tahun adalah  $180.000 \text{ Kg} \times \text{Rp}4000,00 = \text{Rp}720.000.000,00$  (tujuh ratus dua puluh juta rupiah). Dengan demikian, kerugian Para Penggugat sejak tahun 2008 sampai 2011 adalah  $\text{Rp}720.000.000,00 \times 3 \text{ tahun} = 2.160.000.000,00$  (dua miliar seratus enam puluh juta rupiah);
  - b Kerugian immateriil, karena tidak dapat menguasai tanah tersebut secara penuh dan tidak dapat mengalihkan serta menjualnya kepada orang lain, yang menurut

*Hal. 11 dari 23 hal. Put. No. 305 K/Pdt/2013*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hukum dapat dimintakan uang penggantian secara tunai dan sekaligus sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);

- c Kerugian karena harus mengeluarkan biaya pengurusan perkara sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);

Jadi, jumlah kerugian Para Penggugat yang harus ditanggung oleh Para Tergugat dan Para Turut Tergugat adalah sebesar 3.160.000.000,00 (tiga miliar seratus enam puluh juta rupiah);

- 27 Bahwa Para Penggugat sudah berusaha untuk menyelesaikan masalah tersebut dengan cara kekeluargaan, namun Para Tergugat dan Para Turut Tergugat tidak pernah ada tanggapan yang baik, bahkan cenderung tetap ingin menguasai tanah tersebut secara tidak sah dengan cara melawan hukum dan terus menerus, sehingga tiada jalan lain kecuali menyerahkan persoalan ini kepada yang terhormat Ibu Ketua Pengadilan Negeri Karawang untuk memeriksa dan memutus dengan putusan yang seadil-adilnya;
- 28 Bahwa karena Para Penggugat ada kekhawatiran objek sengketa akan dialihkan atau diubah statusnya oleh Para Tergugat dan Para Turut Tergugat kepada orang lain, maka untuk itu perlu dilakukan penyitaan lebih dahulu terhadap tanah objek sengketa (*conservatoir beslag*);
- 29 Bahwa agar gugatan Para Penggugat ini mempunyai arti dan nilai apabila gugatan ini dikabulkan dan mempunyai kekuatan hukum tetap, maka untuk itu perlu pula dilakukan penyitaan (*conservatoir beslag*) terlebih dahulu terhadap harta benda Para Tergugat guna pelunasan kerugian Para Penggugat tersebut yakni sebuah rumah dari Para Tergugat yang terletak di Dusun Pangkalan Rt. 10, Rw. 03, Desa Gempolkarya, Kecamatan Tirtajaya, Kabupaten Karawang;
- 30 Bahwa agar Putusan dalam perkara *a quo* dapat dijalankan oleh Para Tergugat dengan baik dan semestinya, maka Para Penggugat mohon agar Para Tergugat dan Para Turut Tergugat dihukum membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) untuk setiap hari apabila Para Tergugat lalai dalam menjalankan isi putusan ini, terhitung sejak putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap sampai dilaksanakan dengan sepenuhnya;
- 31 Bahwa Para Turut Tergugat tetap ditarik dalam perkara ini, karena Para Turut Tergugat telah membeli tanah dari almarhum H. Saolan bin Karsin orang tua dari Para Tergugat, pada hal tanah objek sengketa belum sah sebagai miliknya sebab belum ada peralihan hak, maka sangat beralasan, bilamana Para Turut Tergugat ikut



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan ditarik dalam perkara ini, agar terlibat dalam proses pemeriksaan perkara, serta tunduk dan patuh pada putusan ini;

- 32 Bahwa karena gugatan ini didasarkan pada fakta-fakta dan bukti-bukti otentik yang tidak dapat disangkal lagi kebenarannya, maka berdasarkan Pasal 180 HIR (*Herziene Indonesische Reglement*), Para Penggugat mohon agar putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya hukum banding, kasasi, peninjauan kembali maupun *verzet*;

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

- 1 Menerima dan mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
- 2 Menyatakan bahwa Tergugat I, II, III, IV dan V, serta Turut Tergugat I, II, III, IV, dan V telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Para Penggugat;
- 3 Menghukum Tergugat I, II, III, IV dan V serta Turut Tergugat I, II, III, IV, dan V untuk menyerahkan seluruh tanah objek sengketa kepada Para Penggugat;
- 4 Menghukum Tergugat I, II, III, IV dan V serta Turut Tergugat I, II, III, IV, dan V untuk membayar ganti rugi kepada Para Penggugat secara tunai dan sekaligus sebesar Rp3.160.000.000,00 (tiga miliar seratus enam puluh juta rupiah);
- 5 Menghukum Tergugat I, II, III, IV dan V serta Turut Tergugat I, II, III, IV, dan V membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) untuk setiap hari apabila lalai dalam melaksanakan isi putusan ini, terhitung sejak putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap dan dilaksanakan dengan sepenuhnya;
- 6 Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang telah diletakkan atas harta kekayaan Tergugat I, II, III, IV dan V;
- 7 Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas seluruh tanah yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini;
- 8 Menghukum Turut Tergugat I, II, III, VI dan V untuk tunduk dan patuh pada putusan ini;
- 9 Membebani Para Tergugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini;
- 10 Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*), walaupun ada upaya hukum dari Para Tergugat dan Para Turut Tergugat dalam perkara ini;

Atau, apabila Pengadilan berpendapat lain, maka Para Penggugat mohon agar diberikan putusan yang seadil-adilnya;

Hal. 13 dari 23 hal. Put. No. 305 K/Pdt/2013

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto: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 Tergugat I sampai dengan V dan Turut Tergugat II sampai dengan V mengajukan eksepsi dan gugatan rekonsensi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- 1 Bahwa Para Penggugat telah menyalahi hukum acara perdata di mana dalam gugatannya kalau diteliti secara saksama, maka gugatan Para Penggugat menggabungkan gugatan perbuatan melawan hukum dengan gugatan wanprestasi/ ingkar janji dan gugatan pembatalan jual beli, karena menurut hukum acara perdata tidak diperkenankan dalam suatu gugatan terdapat beberapa tuntutan untuk itu harus dipisahkan antara gugatan perbuatan melawan hukum dengan gugatan wanprestasi (ingkar janji) dan gugatan pembatalan jual beli secara sendiri-sendiri;
- 2 Bahwa gugatan Para Penggugat berbentuk kumulasi karena gugatannya terhadap beberapa obyek dan obyek-obyek tersebut milik beberapa orang oleh karena itu Para Penggugat harus mengajukan gugatannya secara sendiri-sendiri;
- 3 Bahwa Penggugat I walaupun sebagai suami dari penggugat II dan bapak dari Penggugat III dan Penggugat IV tapi tidak bisa membuktikan telah memperoleh kuasa baik secara lisan maupun tertulis dari Penggugat II, III dan IV untuk menjual belikan tanah sawah milik mereka kepada almarhum H. Saolan bin Karsin bapak dari Para Tergugat dan pada waktu dalam persidangan perkara pidana yang mana Penggugat I melaporkan almarhum H. Saolan bin H. Karsin ke Polres Karawang karena telah menjual belikan tanah sawah milik Para Penggugat dan keputusan Majelis Hakim perkara pidana tersebut membebaskan almarhum H. Saolan bin Karsin karena tidak terbukti secara sah dan meyakinkan melakukan tindak pidana yang didakwakan begitu juga dalam Perkara Perdata Nomor 34/Pdt.G/ 2010/PN Krw., Majelis Hakim memberikan putusan menyatakan Gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima;
- 4 Bahwa dalam gugatannya Para Penggugat tidak menentukan tanah-tanah sawah yang mana saja yang disebut sebagai tanah sawah perkara oleh karena itu gugatan Para penggugat menjadi tidak jelas dan kabur terhadap obyeknya;
- 5 Bahwa gugatan Para Penggugat telah keliru untuk letak tanah-tanah sawah tersebut karena fakta hukumnya tanah-tanah sawah Para Penggugat terletak di Kecamatan Tirtajaya bukan di Kecamatan Batujaya;

Dalam Rekonsensi:

- 1 Bahwa apa yang terurai dalam eksepsi dan dalam konvensi merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan uraian dalam rekonsensi ini;

14

#### 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

- 2 Bahwa semula Para Penggugat Konvensi untuk selanjutnya disebut Para Tergugat Rekonvensi dan semula Para Tergugat Konvensi dan Turut Tergugat II, III, IV dan V untuk selanjutnya disebut Para Penggugat Rekonvensi;
- 3 Bahwa jual beli tanah-tanah sawah tersebut antara bapak Penggugat Rekonvensi I, II, III, IV dan V (almarhum H. Saolan bin H. Karsin) dengan Tergugat Rekonvensi I yang dilakukan secara lisan pada mulanya berjalan baik, dan pembayaran tanah-tanah sawah tersebut secara cicil/kredit oleh bapak Penggugat Rekonvensi I, II, III, IV dan V (almarhum H. Saolan bin H. Karsin) kepada Tergugat Rekonvensi I tapi setelah beberapa bulan kemudian tanah-tanah sawah tersebut yang telah dibeli oleh bapak Penggugat Rekonvensi I, II, III, IV dan V dari Tergugat Rekonvensi I karena hasil sawahnya baik dan menjadikan harga tanah-tanah sawah tersebut tinggi maka Tergugat Rekonvensi I dengan berbagai cara membatalkan jual beli tanah-tanah sawah tersebut karena Tergugat Rekonvensi I dan orang kepercayaan H. Endang Suhendar berkeinginan menjualkan kepada pihak lain dengan harga yang tinggi;
- 4 Bahwa tanah-tanah sawah tersebut sebelum dibeli oleh bapak Penggugat Rekonvensi I, II, III, IV dan V (almarhum H. Saolan bin H. Karsin) telah bertahun-tahun Tergugat Rekonvensi I menawarkan kepada pihak lain tapi tidak ada yang mau membelinya karena tanah-tanah sawah tersebut tidak baik hasilnya dan Tergugat Rekonvensi I mau menjual tanah sawah perkara secara keseluruhan seluas  $\pm$  18 Ha tidak mau sebagian-sebagian dengan harga per meter sejumlah Rp6.500,00 (enam ribu lima ratus rupiah), sehingga pada waktu bapak Penggugat Rekonvensi I, II, III, IV dan V (almarhum H. Saolan bin H. Karsin) mau membeli tanah sawah perkara secara keseluruhan Tergugat Rekonvensi I langsung menyetujuinya walaupun pada waktu itu hanya dengan uang cicilan pertama sejumlah Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) hal ini telah membuktikan kalau Tergugat Rekonvensi I telah senang karena tanah-tanah sawah yang telah bertahun-tahun bahkan puluhan tahun hendak di jualnya akhirnya laku di beli oleh bapak Para Penggugat I, II, III, IV dan V (almarhum H. Saolan bin H. Karsin);
- 5 Bahwa dikemudian hari Tergugat Rekonvensi I membatalkan jual beli tanah sawah perkara dan menguasai kembali tanah sawah perkara yang telah dijualkan kepada bapak Penggugat Rekonvensi I, II, III, IV dan V (almarhum H. Saolan bin Karsin) serta melaporkannya kepada pihak kepolisian Resort Karawang dan berakhir dipersidangan pidana, dan putusan Hakim Pengadilan Negeri Karawang membebaskan bapak Penggugat Rekonvensi I, II, III, IV dan V (almarhum H. Saolan bin H. Karsin) karena tidak terbukti bersalah melakukan tindak pidana yang

Hal. 15 dari 23 hal. Put. No. 305 K/Pdt/2013

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



didakwakan oleh Jaksa Penuntut Umum dan juga perkara perdatanya telah diputuskan oleh Majelis Hakim Perkara Perdata Nomor 34/ Pdt.G/2010/PN Krw., dengan amar putusan menyatakan gugatan Para Penggugat (Para Tergugat Rekonvensi) tidak dapat diterima. Dan oleh karena tindakan Tergugat Rekonvensi I yang telah membatalkan jual beli tanah-tanah sawah tersebut dan telah menguasainya kembali (tidak termasuk bagian tanah sawah yang telah di jual belikan antara bapak Penggugat Rekonvensi I, II, III, IV dan V almarhum H. Saolan bin H. Karsin dengan Penggugat Rekonvensi VI, VII, VIII dan IX) sehingga mengakibatkan Para Penggugat Rekonvensi menderita kerugian baik materil maupun immateriil sebesar Rp3.000.000.000,00 (tiga miliar rupiah);

- 6 Bahwa jual beli tanah sawah tersebut antara bapak Penggugat Rekonvensi I, II, III, IV dan V (almarhum H. Saolan bin Karsin) dengan Tergugat Rekonvensi I pada tanggal 18 Juli 2008 adalah nyata dan sah tanpa tipu muslihat dan bapak Penggugat Rekonvensi I, II, III, IV dan V (almarhum H. Saolan bin H. Karsin) telah membayar tanah-tanah sawah tersebut secara cicil sejumlah Rp230.000.000,00 (dua ratus tiga puluh juta rupiah) kepada Tergugat Rekonvensi I dan juga telah mengeluarkan uang untuk Para Mediator, yaitu Encin bin Juned sejumlah Rp95.000.000,00 (sembilan puluh lima juta rupiah), Yusup bin Jalaludin sejumlah Rp63.000.000,00 (enam puluh tiga juta rupiah), H. Endang Suhendar sejumlah Rp6.000.000,00 (enam juta rupiah), Toyib bin Sarpan sejumlah Rp27.000.000,00 (dua puluh tujuh juta rupiah) serta Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) yang diambil oleh ke-4 Mediator tersebut diatas jadi total yang telah dikeluarkan bapak Penggugat Rekonvensi I, II, III, IV (almarhum H. Saolan bin H. Karsin) kepada Para Mediator sebesar Rp216.000.000,00 (dua ratus enam belas juta rupiah) sehingga total uang yang telah dikeluarkan oleh bapak Penggugat Rekonvensi I, II, III, IV dan V (almarhum H. Saolan bin H. Karsin) sejumlah Rp446.000.000,00 (empat ratus empat puluh enam juta rupiah) untuk itu dimohonkan kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Karawang yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar memutuskan jual beli tanah-tanah sawah tersebut antara bapak Penggugat Rekonvensi I, II, III, IV dan V (almarhum H. Saolan bin H. Karsin) dengan Tergugat Rekonvensi I dan jual beli tanah-tanah sawah antara bapak Penggugat Rekonvensi I, II, III, IV dan V (almarhum H. Saolan bin H. Karsin) dengan Penggugat Rekonvensi VI, VII, VIII, IX/Turut Tergugat Konvensi II, III, IV, V sah dan berharga menurut hukum sehingga dapat dilanjutkan kembali;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7 Bahwa agar gugatan rekonvensi Para Penggugat Rekonvensi tidak sia-sia dan *illusoir* mohon untuk Majelis Hakim Pengadilan Negeri Karawang yang memeriksa dan mengadili perkara ini meletakkan sita jaminan atas sebahagian tanah sawah yang telah diambil/dirampas oleh Para Tergugat Rekonvensi (bukan bahagian tanah sawah yang telah dijualkan oleh Bapak Penggugat Rekonvensi I, II, III, IV dan V almarhum H. Saolan bin H. Karsin kepada Penggugat Rekonvensi VI, VII, VIII, IX/Turut Tergugat Konvensi II, III, IV, dan V;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Para Penggugat dalam Rekonvensi mohon kepada Pengadilan Negeri Karawang untuk memberikan putusan sebagai berikut:

- 1 Mengabulkan gugatan rekonvensi Para Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
- 2 Menyatakan jual beli tanah-tanah sawah tersebut antara bapak Penggugat Rekonvensi I, II, III, IV dan V dengan Tergugat Rekonvensi I pada tanggal 18 Juli 2008 dan jual beli sebagian tanah-tanah sawah tersebut antara bapak Penggugat Rekonvensi I, II, III, IV dan V dengan Penggugat Rekonvensi VI, VII, VIII dan IX/Turut Tergugat Konvensi II, III, IV dan V sah dan berharga menurut hukum sehingga dapat dilanjutkan kembali;
- 3 Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah diletakkan oleh Pengadilan Negeri Karawang atas sebagian tanah sawah tersebut yang telah diambil/dirampas oleh Para Tergugat Rekonvensi;
- 4 Menghukum Para Tergugat Rekonvensi atau siapapun yang dikuasakan untuk menyerahkan tanah-tanah sawah tersebut yang telah diambil/ dirampas kepada Para Penggugat Rekonvensi seketika putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap;
- 5 Menghukum Para Tergugat Rekonvensi untuk mengganti kerugian materiil dan immateriil sebesar Rp3.000.000.000,00 (tiga miliar rupiah) secara sekaligus seketika putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap;

Dalam Konvensi Dan Dalam Rekonvensi:

- Menghukum Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya yang timbul;

Atau, apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Karawang yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain berpendapat lain mohon putusan seadil-adilnya;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Karawang telah memberikan Putusan Nomor 19/Pdt/G/2011/PN Krw., tanggal 3 November 2011 dengan amar sebagai berikut:

Hal. 17 dari 23 hal. Put. No. 305 K/Pdt/2013



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi dari Tergugat I, II, III, IV dan V, Turut Tergugat II, III, IV dan V;

Dalam Pokok Perkara:

- Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebahagian;
- Menyatakan bahwa Tergugat I, II, III, IV dan V serta Turut Tergugat I, II, III, IV dan V telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Para Penggugat;
- Menghukum Tergugat I, II, III, IV dan V serta Turut Tergugat I, II, III, IV dan V untuk menyerahkan seluruh tanah objek sengketa seluas 8 (delapan) hektar kepada Para Penggugat;
- Menghukum Tergugat I, II, III, IV dan V serta Turut Tergugat I, II, III, IV dan V membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) untuk setiap hari apabila lalai dalam melaksanakan isi putusan ini terhitung sejak putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap dan dilaksanakan dengan sepenuhnya;
- Menghukum Turut Tergugat I, II, III, IV dan V untuk tunduk dan patuh pada putusan ini;
- Menolak gugatan Para Penggugat untuk selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan Rekonvensi dari Para Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi Dan Rekonvensi:

- Menghukum Tergugat I, II, III, IV dan V serta Turut Tergugat I, II, III, IV dan V dalam Konvensi/Para Penggugat dalam Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp2.644.000,00 (dua juta enam ratus empat puluh empat ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat I sampai dengan V/Pembanding I sampai dengan V Putusan Pengadilan Negeri Karawang tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Bandung dengan Putusan Nomor 149/PDT/2012/PT BDG, tanggal 28 Juni 2012;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat I sampai dengan V, Turut Tergugat II sampai dengan V/Pembanding I sampai dengan V



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pada tanggal 27 Juli 2012 kemudian terhadapnya oleh Tergugat I sampai dengan V, Turut Tergugat II sampai dengan V/Pembanding I sampai dengan V dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 9 Agustus 2012 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 9 Agustus 2012 sebagaimana ternyata dari Risalah Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 19/Pdt.G/2011/PN Krw., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Karawang, permohonan tersebut diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Karawang tersebut pada tanggal 23 Agustus 2012;

Bahwa memori kasasi dari Para Pemohon Kasasi/Tergugat I sampai dengan V, Turut Tergugat II sampai dengan V/Pembanding I sampai dengan V tersebut telah diberitahukan kepada Penggugat I sampai dengan IV dan Turut Tergugat I pada tanggal 31 Agustus 2012;

Bahwa, kemudian Para Termohon Kasasi/Penggugat I sampai dengan IV/ Terbanding I sampai dengan IV mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima oleh Kepaniteraan Pengadilan Negeri Karawang pada tanggal 11 September 2012, sedangkan Turut Termohon Kasasi/Turut Tergugat I/Turut Terbanding I tidak mengajukan tanggapan memori kasasi;

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

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi/Tergugat I sampai dengan V, Turut Tergugat II sampai dengan V/Pembanding I sampai dengan V dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

## 1 Dalam Eksepsi:

Bahwa pendapat Pengadilan Tinggi Bandung telah keliru menilai gugatan Para Penggugat, dengan menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Karawang tanggal 3 November 2011, Nomor 19/Pdt.G/2011/PN Krw;

Gugatan Para Penggugat telah menyalahi hukum acara, karena telah menggabungkan gugatan *wanprestasi* dengan gugatan melawan hukum;

Hal ini dapat dibuktikan dari perbuatan Para Tergugat sebagai ahli waris dari almarhum H. Saolan yang tidak menepati janjinya untuk membayar sisa pembayaran atas tanah Para Penggugat yang dibeli oleh H. Saolan adalah perbuatan ingkar janji/*wanprestasi*;

Hal. 19 dari 23 hal. Put. No. 305 K/Pdt/2013

### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)





Sedangkan perbuatan H. Saolan/Para Tergugat menjual sebagian tanah objek sengketa kepada para Turut Tergugat adalah merupakan perbuatan melawan hukum;

2 Dalam Konvensi:

Bahwa gugatan Para Penggugat dalam gugatannya telah melakukan penggabungan gugatan antara gugatan *wanprestasi* dan perbuatan hukum;

Bahwa memang penggabungan gugatan perbuatan melawan hukum dengan gugatan *wan prestasi* adalah tidak dilarang asalkan memenuhi syarat-syarat penggabungan sebagaimana ditentukan oleh Doktrin maupun Yurisprudensi Mahkamah Agung, sebab mengenai penggabungan gugatan tidak diatur secara khusus di dalam HIR/RBg (*Herziene Indonesische Reglement/ Rechtsreglement voor de Buitengewesten*) maupun Rv (*Reglement op de Rechtsvordering*), melainkan berpedoman pada doktrin dan praktek peradilan perkara perdata;

Bahwa gugatan Para Penggugat yang diajukan tidak memenuhi persyaratan penggabungan gugatan;

Syarat penggabungan gugatan menurut Prof. Dr. Sudikno Mertokusumo, S.H., adalah harus adanya hubungan yang erat antara pihak-pihak, jika penggabungan ini adalah mengenai beberapa pihak (kumulasi subyektif). Kemudian jika mengenai kumulasi objektif, maka syaratnya adalah dua tuntutan/gugatan yang diperiksa dalam satu perkara itu masing-masing diperiksa menurut hukum acara yang sama;

Penggabungan gugatan yang tidak dibenarkan menurut pendapat Yahya Harahap, S.H., yaitu apabila Penggugat mengajukan gugatan kumulasi terhadap beberapa objek (kumulasi objektif), sedangkan masing-masing objek tersebut dimiliki oleh pemilik yang berbeda atau berlainan. Seharusnya masing-masing pemilik mengajukan gugatan sendiri dan berdiri sendiri terhadap Tergugat;

Bahwa dalam perkara *in casu* Para penggugat telah mengajukan penggabungan gugatan, hal ini dapat dibuktikan dari pengakuan Para Penggugat yang mengaku sebagai pemilik tanah-tanah yang berbeda sebagaimana dalil-dalil Para Penggugat butir 1 sampai dengan 4, yang menjadi tanah objek perkara secara sekaligus menggugat tentang pembatalan jual beli serta perbuatan melawan hukum;

Gugatan yang demikian menurut Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 201 K/Sip/1974, tanggal 28 Agustus 1976 tidak dapat dibenarkan, sehingga masing-masing pemilik harus mengajukan gugatan tersendiri dan berdiri sendiri kepada Para Tergugat maupun pada Para Turut Tergugat;

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





Bahwa permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi dalam hal ini Tergugat tersebut tidak dapat dibenarkan, karena *Judex Facti* (Pengadilan Negeri/Pengadilan Tinggi) tidak salah dalam menerapkan hukum;

Bahwa terbukti objek sengketa adalah milik Penggugat yang belum pernah dialihkan kepada orang tua Tergugat I sampai dengan saat meninggal dunia, hal tersebut disebabkan objek sengketa adalah milik Penggugat, maka tindakan pengalihan objek sengketa kepada Para Turut Tergugat adalah merupakan perbuatan melawan hukum;

Bahwa dengan demikian Penggugat berhasil membuktikan seluruh dalil gugatannya tentang kepemilikannya tas objek sengketa, sehingga dikabulkannya gugatan untuk membayar *dwangsom* dan menghukum Para Turut Tergugat adalah telah tepat;

Bahwa dengan diperbaikinya amar putusan bukan menjadi benar akan tetapi sebaliknya menjadi tidak benar, sehingga harus dikembalikan seperti amar putusan Pengadilan Negeri karena pertimbangan dan putusannya sudah sesuai hukum;

Bahwa selain itu alasan-alasan kasasi tersebut mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kesalahan penerapan hukum, adanya pelanggaran hukum yang berlaku, adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan atau bila Pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung yang diubah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 Jo. Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, lagi pula ternyata bahwa putusan *Judex Facti* (Pengadilan Negeri/Pengadilan Tinggi) dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi: NUR ALI bin H. SAOLAN dan kawan-kawan tersebut harus ditolak dengan perbaikan amar Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 149/PDT/2012/PT BDG., tanggal 28 Juni 2012 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Karawang Nomor 19/Pdt.G/2011/PN Krw., tanggal 3 November 2011, sehingga amarnya seperti yang akan disebutkan di bawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi ditolak dan Para Pemohon Kasasi ada dipihak yang kalah meskipun dengan perbaikan

*Hal. 21 dari 23 hal. Put. No. 305 K/Pdt/2013*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

amar putusan, maka Para Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

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

## M E N G A D I L I :

1 Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: **1. NUR ALI bin H. SAOLAN, 2. KHOLIK bin H. SAOLAN, 3. TUTI binti H. SAOLAN, 4. Hj. PARIDAH binti H. SAOLAN, 5. PALAHUDIN bin H. SAOLAN, 6. KARNEDI bin H. AMAN, 7. M. PARDI bin SAITA, 8. AMUNG bin KARIM, 9. JIMIN bin KAMIN** tersebut;

2 Memperbaiki amar Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 149/PDT/ 2012/PT BDG., tanggal 28 Juni 2012 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Karawang Nomor 19/Pdt.G/2011/PN Krw., tanggal 3 November 2011, sehingga amar selengkapya menjadi sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi dari Tergugat I, II, III, IV dan V, Turut Tergugat II, III, IV dan V;  
Dalam Pokok Perkara:
- Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian;
- Menyatakan, bahwa Tergugat I, II, III, IV dan V serta Turut Tergugat I, II, III, IV dan V telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Para Penggugat;
- Menghukum Tergugat I, II, III, IV dan V serta Turut Tergugat I, II, III, IV dan V untuk menyerahkan seluruh tanah objek sengketa seluas 8 (delapan) Hektar kepada Para Penggugat;
- Menghukum Tergugat I, II, III, IV dan V serta Turut Tergugat I, II, III, IV dan V membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) untuk setiap hari apabila lalai dalam melaksanakan isi putusan ini terhitung sejak putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap dan dilaksanakan dengan sepenuhnya;
- Menghukum Turut Tergugat I, II, III, IV dan V untuk tunduk dan patuh pada putusan ini;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menolak gugatan Para Penggugat untuk selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan rekonvensi dari Para Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

- Menghukum Para Pemohon Kasasi/Tergugat I sampai dengan V, Turut Tergugat II sampai dengan V/Pembanding I sampai dengan V, Turut Terbanding II sampai dengan V untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Senin**, tanggal **7 Oktober 2013** oleh Dr. H. Andi Syamsu Alam, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Soltoni Mohdally, S.H., M.H., dan H. Hamdi, S.H., M.Hum., Hakim-hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum **pada hari itu juga** oleh Ketua Majelis dengan dihadiri para anggota tersebut dan oleh Febry Widjajanto, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh Para Pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ketua Majelis,

ttd.

Soltoni Mohdally, S.H., M.H

ttd.

ttd.

H. Hamdi, S.H., M.Hum

Dr. H. Andi Syamsu Alam, S.H., M.H

Panitera Pengganti,

Biaya-biaya Kasasi:

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

ttd.

Febry Widjajanto, S.H., M.H

Untuk Salinan  
Mahkamah Agung Republik Indonesia  
a.n. Panitera  
Panitera Muda Perdata

Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, S.H., M.H.  
NIP.1961 0313 1988 03 1003

Hal. 23 dari 23 hal. Put. No. 305 K/Pdt/2013