



PUTUSAN

No. 1181 K/Pdt/2011

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

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

AMIRILMUKMININ IKHWAN, bertempat tinggal di Dusun Manabaya, RT.04/RW.01, Kelurahan Kebon Jayanti, Kecamatan Kiaracondong Kota Bandung;

Pemohon Kasasi dahulu Tergugat I/Pembanding;

m e l a w a n

AMIN WARIS, bertempat tinggal di Dusun Parakanmuncang, Rt.002/Rw.009, Desa Sindang Pakuon, Kecamatan Cimanggung, Kabupaten Sumedang;

Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;

d a n

KURNIAWAN, bertempat tinggal di Jalan Kebon Jayanti, No, 191, RT.01/02, Kelurahan Kebon Jayanti, Kecamatan Kiara Condong, Kota Bandung;

Turut Termohon Kasasi dahulu Turut Terbanding/Tergugat II

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Termohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat telah menggugat sekarang Pemohon Kasasi dan Turut Termohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat I dan Tergugat II di muka persidangan Pengadilan Negeri Sumedang pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa Penggugat pada tanggal 13 Juni 2007 telah membeli sebidang tanah yang di atasnya berdiri sebuah bangunan toko (yang untuk selanjutnya disebut sebagai obyek gugatan) dari Tergugat I dan telah dibayar lunas dengan harga Rp. 95.000.000,00 (sembilan puluh lima juta Rupiah). Dengan perincian bahwa sebesar Rp. 90.000.000,00 (sembilan

Hal. 1 dari 23 hal. Put. No. 1181 K/Pdt/2011



- puluh juta Rupiah) untuk pembayaran tanah dan Rp. 5.000.000,00 (lima juta Rupiah) untuk biaya pembuatan akte jual beli;
2. Bahwa kemudian pada tanggal 14 Juli 2007 Penggugat menyerahkan lagi kepada Tergugat I uang sebesar Rp. 3.000.000,00 (tiga juta Rupiah) atas permintaan Tergugat I yang katanya untuk tambahan biaya Akta jual beli, sehingga total uang yang telah diserahkan oleh Penggugat kepada Tergugat I adalah sebesar Rp. 98.000.000,00 (sembilan puluh delapan juta Rupiah);
 3. Bahwa tanah yang dibeli Penggugat dari Tergugat I terdiri dari sebidang tanah yang di atasnya berdiri sebuah bangunan toko setempat terkenal dengan Persil No, 146, Blok 016, SPPT No. 0002 seluas 6 tumbak (84 M²), terletak di Dusun Sindangkasih, Desa Sindangpakuon, Kecamatan Cimanggung Kabupaten Sumedang dengan batasan-batasan sbb:
 - Utara : Tanah Dadah;
 - Timur : Tanah Kari;
 - Selatan : Kali Ciburaleng;
 - Barat : Jalan PUK;
 4. Bahwa setelah beberapa lama ternyata Tergugat I tidak juga menyelesaikan pembuatan Akta Jual Beli sebagaimana dijanjikan kepada Penggugat, dan Penggugat telah berkali-kali menanyakan hal tersebut kepada Tergugat I dan selalu berdalih bahwa Akta Jual Beli sedang dalam proses penyelesaian, namun kenyataannya Akta Jual Beli tersebut sampai saat Gugatan ini diajukan ternyata belum dapat diselesaikan oleh Tergugat I;
 5. Bahwa pada saat pembayaran oleh Penggugat kepada Tergugat I, Penggugat menerima penyerahan kunci bangunan dari Tergugat I, dengan mengatakan bahwa selama Akta Jual Beli masih dalam proses penyelesaian maka Penggugat sudah dapat menguasai obyek tersebut;
 6. Bahwa ternyata ketika Penggugat hendak menempati obyek yang telah dibeli dari Tergugat I tersebut timbul permasalahan yaitu munculnya pihak lain yaitu Tergugat II yang mengklaim bahwa obyek tersebut adalah



miliknya, sehingga Penggugat merasa dirugikan oleh Tergugat I dan Tergugat II, karena setelah membayar lunas obyek tersebut ternyata Penggugat tidak dapat memegang Akta Jual Beli, dan tidak pula dapat menguasai obyek tersebut;

7. Bahwa setelah dilakukan beberapa kali pembicaraan dan pertemuan dengan Tergugat II diperoleh keterangan yaitu bahwa tanah tersebut awalnya adalah milik Tergugat II seluas 12 tumbak/186 M² yang telah dijual kepada Tergugat I namun Tergugat I masih belum melunasi seluruh harga pembelian obyek tersebut kepada Tergugat II, dan masih tersisa Rp. 19.000.000,00 (empat belas juta Rupiah);
8. Bahwa ternyata obyek sengketa masih tercatat atas nama Tergugat II, dan belum dibaliknamakan kepada Tergugat I, sehingga tentu saja Tergugat I selalu menunda-nunda penyelesaian Pembuatan Akta Jual Beli dari Tergugat I kepada Penggugat, karena tidak mungkin Tergugat I dapat menyelesaikan proses Pembuatan Akta Jual Beli atas obyek yang masih tercatat atas nama Tergugat II;
9. Bahwa jual beli obyek sengketa antara Tergugat II dengan Tergugat I telah berlangsung cukup lama, tetapi belum dapat dibuat Akta Jual Belinya karena Akta Jual Beli baru akan dibuat/diterbitkan apabila seluruh harga tanah telah dibayar lunas, namun dalam hal ini ternyata dari harga yang telah disepakati antara Tergugat II dengan Tergugat I yaitu sebesar Rp. 105.000.000,00 (seratus lima juta Rupiah) baru dibayar Rp. 86.000.000,00 (delapan puluh enam juta Rupiah) sehingga Tergugat I masih mempunyai tunggakan sebesar Rp. 19.000.000,00 (sembilan belas juta Rupiah) kepada Tergugat II;
10. Bahwa oleh karena Tergugat I setelah lama tidak dapat melunasi sisa Pembayaran kepada Tergugat II, maka kemudian pada tanggal 1 Agustus 2007 dibuatlah kesepakatan antara Tergugat I dan Tergugat II yang isinya menyatakan bahwa jual beli antara Tergugat I dan Tergugat II telah dinyatakan sah oleh kedua belah pihak, dan sisa pembayaran sebesar Rp. 19.000.000,00 (sembilan belas juta Rupiah) akan dilunasi oleh Tergugat I kepada Tergugat II selambat-lambatnya tanggal 1 Oktober 2007, dan apabila setelah jatuh tempo Tergugat I tidak dapat membayar

Hal. 3 dari 23 hal. Put. No. 1181 K/Pdt/2011



kepada Tergugat II, maka kemudian disepakati bahwa jual beli tanah antara Tergugat I dan Tergugat II atas obyek sengketa tetap sah tetapi jual beli hanya untuk obyek seluas 84 M²/6 tumbak;

11. Bahwa dari isi perjanjian antara Tergugat I dan Tergugat II dapat diketahui ternyata sebagian hak atas tanah yaitu 84 M²/6 tumbak telah beralih dari Tergugat I kepada Tergugat II yang kemudian tanah tersebut oleh Tergugat I dijual kepada Penggugat, sehingga sangat tidak beralasan secara hukum dan tidak ada itikad baik dari Tergugat I maupun Tergugat II untuk tidak segera menyerahkan penguasaan obyek tersebut kepada Penggugat dan kemudian segera diikuti dengan pembuatan Akte Jual Beli yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat yang berwenang (PPAT);

12. Bahwa oleh karena Penggugat tidak dapat menguasai dan menikmati hasil dari obyek sengketa sejak obyek tersebut dibeli, maka Penggugat merasa dirugikan secara langsung oleh Tergugat I dan secara tidak langsung oleh Tergugat II, maka kiranya sangatlah beralasan apabila Tergugat I dan Tergugat II dihukum untuk menyerahkan obyek sengketa kepada Penggugat tanpa sarat dan serta merta;

13. Bahwa selain itu oleh karena Penggugat telah kehilangan hak untuk menikmati hasil dari obyek sengketa sejak obyek tersebut dibeli sehingga Penggugat menderita kerugian akibat perbuatan Tergugat I, maka sepatantasnya pula agar Tergugat I dihukum untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat sebesar Rp. 78.000.000,00 (tujuh puluh delapan juta Rupiah);

14. Bahwa jumlah tersebut ditentukan dengan dasar perhitungan bahwa Penggugat telah kehilangan keuntungan yang seharusnya diperoleh sejak obyek tersebut dibeli pada tanggal 13 Juni 2007 sampai Gugatan ini didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sumedang tanggal 31 Agustus 2009 yaitu selama 26 bulan, sedangkan hasil yang seharusnya diperoleh Penggugat dari penguasaan obyek sengketa karena rencananya akan dibuat tempat usaha Salon Kecantikan yang diperkirakan akan menghasilkan keuntungan sebesar Rp. 3.000.000,00 (tiga juta Rupiah) setiap bulan, maka dengan demikian Penggugat telah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kehilangan keuntungan sebesar Rp. 78.000.000,00 (tujuh puluh delapan juta Rupiah);

15. Bahwa untuk menjamin gugatan Penggugat tidak sia-sia (*illusoir*) dan guna menjamin kelancaran dalam pelaksanaan Putusan dalam perkara ini setelah memperoleh kekuatan hukum pasti maka Penggugat mohon agar diletakkan sita jaminan (*conservatoir beslaag*) terhadap obyek sengketa;

Maka berdasarkan uraian sebagaimana dikemukakan dalam gugatan di atas, dengan ini Penggugat mohon kepada yang terhormat majelis hakim yang memeriksa perkara ini untuk memeriksa dan selanjutnya memutus sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conversatoir beslaag*) atas obyek sengketa yaitu:

sebidang tanah yang di atasnya berdiri sebuah bangunan toko setempat terkenal dengan Persil No. 146 Blok 016, SPPT No. 0002 seluas 6 tumbak (84 M²) terletak di Dusun Sindangkasih, Desa Sindangpakuon, Kecamatan Cimanggung, Kabupaten Sumedang dengan batas-batas sbb:

Utara : Tanah Dadah;

Timur : Tanah Kari;

Selatan : Kali Ciburaleng;

Barat : Jalan PUK;

3. Menyatakan bahwa jual beli obyek sengketa antara Tergugat II dan Tergugat I seluas 84 M²/6 tumbak adalah sah secara hukum;
4. Menyatakan bahwa jual beli obyek sengketa antara Tergugat I dan Penggugat seluas 84 M²/6 tumbak adalah sah secara hukum;
5. Menyatakan secara hukum Penggugat adalah satu-satunya Pihak yang paling berhak atas tanah sengketa;

Hal. 5 dari 23 hal. Put. No. 1181 K/Pdt/2011



6. Memerintahkan Tergugat I dan Tergugat II secara bersama-sama untuk menyelesaikan proses Penerbitan Akta jual beli tanah obyek sengketa atas nama Penggugat dihadapan PPAT sesuai aturan hukum yang berlaku;

7. Menghukum Tergugat I dan Tergugat ii untuk menyerahkan obyek sengketa kepada Penggugat tanpa syarat dan serta merta yaitu:

sebidang tanah yang di atasnya berdiri sebuah bangunan toko setempat terkenal dengan Persil No. 146 Blok 016, SPPT No. 0002 seluas 6 tumbak (84 M²) terletak di Dusun Sindangkasih, Desa Sindangpakuon, Kecamatan Cimanggung, Kabupaten Sumedang dengan batas-batas sbb :

Utara : Tanah Dadah;

Timur : Tanah Kari;

Selatan : Kali Ciburaleng;

Barat : Jalan PUK;

8. Menghukum Tergugat I untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat sebesar Rp. 78.000.000,00 (tujuh puluh delapan juta Rupiah) yang harus dibayarkan oleh Tergugat I kepada Penggugat secara tunai dan sekaligus;

9. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya perkara;

10. Apabila yang terhormat Majelis Hakim berpendapat lain, mohon Putusan seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I dan Tergugat II mengajukan eksepsi yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:

Eksepsi Tergugat I:

I. Bahwa Penggugat dalam gugatannya mendalihkan telah membeli tanah dari Tergugat I dengan Persil No. 146, Blok 016, SPPT No. 0002, seluas (6) tumbak (84 M²) terletak di Dusun Sindangkasih,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Desa Sindangpakuon, Kec. Cimanggung, Kab. Sumedang, dengan batas-batas;

Utara : Tanah Dadah;
Timur : Tanah Kari;
Selatan : Kali Ciburaleng;
Barat : Jalan PUK;

Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat tersebut merupakan gugatan yang tidak jelas Abscuur Libel, dengan alasan dan fakta hukum sebagai berikut:

- a. Dalam gugatannya Penggugat hanya menyebutkan obyek perkara dengan Persil Nomor 146, tanpa menyebutkan Nomor Kohir, padahal diketahui setiap Persil selalu tercatat dalam No. Kohir, dengan tidak disebutkan secara jelas bahwa tanah obyek perkara tersebut tercatat dalam No. Kohir berapa hal ini telah membuktikan gugatan Penggugat mengandung unsur Obscuur Libel, dengan demikian gugatan Penggugat haruslah secara hukum dinyatakan tidak dapat diterima;
- b. Bahwa selanjutnya dalam gugatan Penggugat tersebut telah menyebutkan membeli tanah dari Tergugat I seluas (6) tumbak dengan batas-batas sebagaimana telah disebutkan diatas, batas-batas yang dikemukakan oleh Penggugat tersebut adalah tidak benar, oleh karena batas-batas dimaksud merupakan batas tanah seluas (12) tumbak, Vide Bukti batas-batas yang tersebut dalam Akta Jual Beli No. 345/2000 tanggal 19 Desember 2000 yang dibuat oleh Drs. SUBAGIO selaku PPAT, jadi bukan merupakan batas tanah yang seluas 84 M2 (6) tumbak yang menjadi obyek perkara;

Dengan dasar fakta hukum tersebut berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI, Reg. No. 378K/Pdt/1995 tanggal 11 Maret 1986, terhadap suatu obyek Gugatan tanah harus jelas letak, luas serta batas-batas karena luas dan batasnya tidak jelas maka gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima;

- II. Bahwa gugatan Penggugat secara formil kekurangan pihak, karena Tergugat II tidak pernah bertemu dan menerima uang secara langsung dari Penggugat, akan tetapi uang yang diterima oleh

Hal. 7 dari 23 hal. Put. No. 1181 K/Pdt/2011



Tergugat II berasal dari Asep Daday, hanya saja pada saat penyerahan uang dalam kwitansi tertulis adanya nama Amin Waris padahal Amin Waris sendiri tidak pernah bertemu dengan Tergugat II, dengan demikian untuk menjadi jelas dan terang keberadaan jual beli atas tanah obyek perkara tersebut maka Asep Daday harus dijadikan selaku pihak dalam perkara ini;

Berdasarkan fakta hukum tersebut di atas maka telah ternyata gugatan Penggugat selain *obscuur libel* dan kekurangan pihak, konsekwensi hukumnya gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat II mengajukan eksepsi dan gugatan balik (rekonvensi) yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:

Eksepsi Tergugat II:

- Bahwa Tergugat II menolak seluruh dalil-dalil dalam surat gugat yang diajukan oleh Penggugat kecuali mengenai hal-hal secara tegas dan beralasan;
- Bahwa yang menjadi keberatan Tergugat II atas gugatan Penggugat adalah pengajuan gugatan Penggugat tersebut kepada Tergugat II sangatlah keliru dan tidak mendasar;
- Bahwa melihat/membaca dari semua uraian/ alasan Penggugat mengajukan gugatan tersebut, terutama halaman 2, poin 1, 2 dan 3 pada surat gugatan yang pada pokoknya Penggugat telah melakukan transaksi jual beli dengan Tergugat I terhadap sebidang tanah yang di atasnya berdiri sebuah bangunan Toko Persil No. 148, Blok 016 SPPT No. 0002 seluas 6 tumbak (84 M3) yang terletak di Dusun Sindangkasih, Desa Sindangpakuon, Kecamatan Cimanggung yang batas-batasnya sebagai berikut:

Utara	: Tanah Dadah;
Timur	: Tanah Kuri;
Selatan	: Kali/sungai Ciburaleng;
Barat	: Jalan PUK;

adalah perbuatan yang keliru dan melawan hukum karena Penggugat sudah tahu dan jelas hak kepemilikan tanah tersebut bukan atas nama Tergugat I akan tetapi atas nama Tergugat II Penggugat dan Tergugat I tetap saja melakukan transaksi jual beli;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pada halaman 4 poin 11 dan poin 12, Tergugat II harus menyerahkan sebidang tanah sedangkan Tergugat II selaku pemilik tanah tersebut tidak pernah menjual atau menerima uang hasil penjualan dari Penggugat dan tidak mengetahui sama sekali ada transaksi jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I;
- Bahwa oleh karenanya Tergugat II sangatlah keberatan atas uraian-uraian Penggugat dalam surat gugatannya tersebut dan memohon kepada yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri sumedang untuk berkenan kiranya apa yang termuat dalam Eksepsi ini dapat dikabulkan dan menolak seluruh tuntutan Penggugat yang tidak relevant tersebut atau tuntutan tersebut tidak dapat diterima;

Rekonvensi Tergugat II:

- Bahwa apa yang diajukan dalam Rekonvensi ini Tergugat I mohon disebut Tergugat I Dalam Rekonvensi / Tergugat I Dalam Konvensi dan Penggugat disebut Tergugat II dalam Rekonvensi / Penggugat Dalam Konvensi sedangkan Tergugat II disebut Penggugat Dalam Rekonvensi / Tergugat II Dalam Konvensi;
- Bahwa Penggugat dalam Rekonvensi / Tergugat II Dalam Konvensi pada tanggal 19 Desember 2000 telah membeli sebidang tanah darat dari Ny. Dadah yang di atasnya berdiri sebuah bangunan Toko persil No. 148, Blok 016, SPPT No. 0002 seluas 12 Tumbak (168 M3) yang terletak di Dusun Sindangkasih, Desa Sindangpakuwon, Kecamatan Cimanggung Kabupaten Sumedang yang batas-batasnya sebagai berikut :
 - Utara : Tanah Dadah;
 - Timur : Tanah Kari;
 - Selatan : Kali/sungai Ciburaleng;
 - Barat : Jalan PUK;
- Bahwa atas pembelian tanah tersebut dibuatlah akta jual beli dihadapan PPAT Drs. SUBAGIO, Camat Kecamatan Cimanggung, Kabupaten Sumedang dengan Akta Jual Beli Nomor : 345/2000 tertanggal 19 Desember 2000;
- Bahwa sebidang tanah tersebut Penggugat Dalam Rekonvensi/Tergugat II Dalam Konvensi jual kepada Tergugat I Dalam Rekonvensi/Tergugat I dalam Konvensi dengan harga yang disepakati sebesar Rp. 100.000.000,00

Hal. 9 dari 23 hal. Put. No. 1181 K/Pdt/2011



(seratus juta rupiah) yang rincian pembayarannya sebagai berikut : uang muka sebesar Rp. 30.000.000,00 (tiga puluh juta Rupiah) dan sisanya sebesar

Rp. 70.000.000,00 (tujuh puluh juta Rupiah) harus lunas dibayar oleh Tergugat I Dalam Rekonvensi/Tergugat I Dalam Konvensi paling lambat 8 bulan kemudian;

- Bahwa transaksi jual beli antara Penggugat Dalam Rekonvensi/Tergugat II Dalam Konvensi dituangkan dalam surat perjanjian I yang bermaterai cukup Rp. 6.000,00 yang dibuat dan ditanda tangan kedua belah pihak yaitu oleh Penggugat Dalam Rekonvensi/Tergugat II Dalam Konvensi tertanggal 25 Januari 2005;
- Bahwa setelah dibuat perjanjian tersebut, karena saling percaya dan akan berpegang dan mentaati isi perjanjian tersebut, Penggugat/Dalam Rekonvensi/Tergugat II Dalam Konvensi akhirnya menyerahkan Akta Jual Beli nomor : 345/2000, tertanggal 19 Desember 2000 karena Penggugat Dalam Rekonvensi / Tergugat II Dalam Konvensi berpikir kalau belum lunas tidak akan bisa dibalik nama;
- Bahwa sampai batas waktu yang telah disepakati sesuai dengan surat perjanjian I tersebut diatas, Tergugat I Dalam Rekonvensi/Tergugat I Dalam Konvensi tidak juga melunasi pembelian tanah tersebut;
- Bahwa walaupun melebihi batas waktu yang diperjanjikan Penggugat Dalam Rekonvensi/Tergugat II Dalam Konvensi tetap memberikan toleransi untuk melunasi atau memberikaan / menjual tanah senilai uang yang telah diserahkan oleh Tergugat I Dalam Rekonvensi / Tergugat I Dalam Konvensi yaitu sebesar Rp. 30.000.000,00 (tiga puluh juta Rupiah);
- Bahwa atas toleransi Penggugat Dalam Rekonvensi/Tergugat II Dalam Konvensi, Tergugat I Dalam Rekonvensi/Tergugat I Dalam Konvensi tidak ada respon, malah selalu mengulur-ulur waktu dan berdalih berbagai alasan;
- Bahwa pada tanggal 13 Desember 2005 Penggugat Dalam Rekonvensi/Tergugat II Dalam Konvensi, akhirnya datang menemui Tergugat I Dalam Rekonvensi/Tergugat I Dalam Konvensi, dan dibuatlah perjanjian II yang disepakati yaitu Tergugat I Dalam Rekonvensi/ Tergugat I Dalam Konvensi hanya membeli tanah kosong saja seluas 6 Tumbak (84 M2) seharga



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp. 45.000.000,00 (empat puluh lima juta Rupiah) dan sisanya sebesar Rp. 15.000.000,00 akan dibayar paling lambat 3 Maret 2007;

- Bahwa setelah batas waktu yang telah ditentukan dalam perjanjian II tersebut berakhir, Tergugat I Dalam Rekonvensi/Tergugat I Dalam Konvensi tidak juga melunasinya;
- Bahwa atas kesepakatan surat perjanjian II tersebut Tergugat I Dalam Rekonvensi / Tergugat I dalam Konvensi hanya membeli tanah kosong saja, maka kemudian Penggugat Dalam Rekonvensi/Tergugat II Dalam Konvensi menjual sebagian tanah tersebut yaitu seluas 6 tumbak (84 M²) yang di atasnya berdiri Bangunan Tokok kepada Bapak H. Wahid seharga Rp. 80.000.000,00 (delapan puluh juta Rupiah) dengan rincian pembayaran uang muka sebesar Rp. 20.000.000,00 (dua puluh juta Rupiah) dan sisanya sebesar Rp. 60.000.000,00 (enam puluh juta Rupiah) setelah balik nama Akta Jual Beli;
- Bahwa berhubung Akta Jual Beli Nomor : 345/2000 tertanggal 19 Desember 2000 sebagai peralihan hak dari pemilik asal kepada Penggugat Dalam Rekonvensi/Tergugat II Dalam Konvensi waktu itu diserahkan kepada Tergugat I Dalam Rekonvensi/Tergugat I Dalam Konvensi, karena perlu untuk peralihan hak tanah kepada H. Wahid selaku pembeli sebagian tanah tersebut, maka Penggugat Dalam Rekonvensi. Tergugat II Dalam Konvensi meminta Akta Jual Beli tersebut kepada Tergugat I Dalam Rekonvensi. Tergugat I Dalam Konvensi untuk menyerahkan Akta Jual Beli dimaksud guna memproses/membuat peralihan hak atas tanah tersebut;
- Bahwa Tergugat I Dalam Rekonvensi/Tergugat I Dalam Konvensi tidak menyerahkan akta jual beli tersebut, malah akan membeli seluruh tanah tersebut dan menghargakan sebagian tanah seluas 6 bata (84 M²) yang di atasnya berdiri sebuah bangunan Toko tersebut senilai Rp. 60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) akan tetapi dengan sangat terkejut diperkirakan Penggugat Dalam Rekonvensi/Tergugat II Dalam Konvensi, Tergugat I Dalam Rekonvensi/ Tergugat I Dalam Konvensi akan membayar lunas secara tunai semuanya, namun hanya membayar Rp. 41.000.000,00 (empat puluh satu juta Rupiah);
- Bahwa akhirnya dibuatlah surat perjanjian III tertanggal 1 Agustus 2007 yang isinya Tergugat I Dalam Rekonvensi/Tergugat I Dalam Konvensi membeli

Hal. 11 dari 23 hal. Put. No. 1181 K/Pdt/2011

Disclaimer

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



tanah seluas 12 bata (168 M³) persil No. 148, Blok 016, SPPT No. 0002 seluas 12 tumbak (168 M³) yang terletak di Dusun Sindangkasih, Desa Sindangpakuwon, Kecamatan Cimanggung, Kabupaten Sumedang tersebut senilai Rp. 105.000.000,00 (seratus lima juta Rupiah) dan pembayaran dimuka sebesar Rp. 86.000.000,00 (delapan puluh enam juta Rupiah) dan sisanya sebesar Rp. 19.000.000,00 (sembilan belas juta Rupiah) akan dibayar paling lambat pada tanggal 1 Oktober 2007 dan apabila Tergugat I Dalam Rekonvensi/ Tergugat I Dalam Konvensi sebagai pembeli, pada waktu yang telah ditentukan dalam perjanjian tersebut tidak melunasi sisanya sebesar Rp. 19.000.000,00 (sembilan belas juta Rupiah) maka tanah seluas 6 Tumbak (84 M²) dan di atasnya berdiri sebuah bangunan toko tersebut beralih kembali hak kepemilikannya kepada Penggugat Dalam Rekonvensi/ Tergugat II Dalam Konvensi selaku penjual dan Tergugat I dalam Rekonvensi / Tergugat I Dalam Konvensi hanya berhak atas sebagian tanah kosong seluas 6 bata (84 M²) tersebut bukan tanah seluas 6 bata (84 M²) yang di atasnya berdiri sebuah bangunan Toko tersebut;

- Bahwa salah satu yang menjadi saksi pembuatan surat perjanjian III tersebut adalah Kuasa Hukum Tergugat II Dalam Rekonvensi/Penggugat Dalam Konvensi (R. Hermawansyah, S.H);
- Bahwa Tergugat II Dalam Rekonvensi / Penggugat Dalam Konvensi telah mengajukan gugatan yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sumedang tertanggal 31 Agustus 2009 dengan Nomor Register: 9/Pdt/G/2009/PN.Smd;
- Bahwa Penggugat Dalam Rekonvensi / Tergugat II Dalam Konvensi menolak seluruh dalil-dalil dalam surat gugatan yang diajukan oleh Tergugat II Dalam Rekonvensi / Penggugat Dalam Konvensi karena sangatlah keliru dan tidak mendasar;
- Bahwa melihat/membaca dari semua uraian/alasan Tergugat II Dalam Rekonvensi. Penggugat Dalam Konvensi mengajukan gugatan tersebut, terutama halaman 2, poin 1,2 dan 3 pada surat gugat yang pada pokoknya Tergugat II Dalam Rekonvensi / Penggugat Dalam Konvensi telah melakukan transaksi jual beli dengan Tergugat I Dalam Rekonvensi / Tergugat I Dalam Konvensi terhadap sebidang tanah yang di atasnya berdiri sebuah bangunan Toko persil No. 148, Blok 016, SPPT No. 0002 seluas 6



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tumbak (84 M3) yang terletak di Dusun Sindangkasih, Desa Sindangpakuwon, Kecamatan Cimanggung yang batas-batasnya sebagai berikut :

- Utara : Tanah Dadah;
- Timur : Tanah Kari;
- Selatan : Kali/Sungai Ciburaleng;
- Barat : Jalan PUK;

adalah perbuatan yang keliru dan melawan hukum karena Tergugat II Dalam Rekonvensi/Penggugat Dalam Konvensi sudah tahu dan jelas hak kepemilikan tanah tersebut bukan atas nama Tergugat I Dalam Rekonvensi/Tergugat I Dalam Konvensi akan tetapi atas nama Penggugat Dalam Rekonvensi/Tergugat II Dalam Konvensi, Tergugat II Dalam Rekonvensi/Penggugat Dalam Konvensi dan Tergugat I Dalam Rekonvensi/ Tergugat I Dalam Konvensi tetap saja melakukan transaksi jual beli;

- Bahwa pada halaman 4 poin 11 dan poin 12 Penggugat Dalam Rekonvensi/Tergugat II Dalam Konvensi harus menyerahkan sebidang tanah sedangkan Penggugat Rekonvensi / Tergugat II Dalam Konvensi selaku pemilik tanah tersebut tidak pernah menjual atau menerima uang hasil penjualan dari Tergugat II Dalam Rekonvensi / Penggugat Dalam Konvensi dan tidak mengetahui sama sekali ada transaksi jual beli antara Tergugat II Dalam Rekonvensi/Penggugat Dalam Konvensi dengan Tergugat I Dalam Rekonvensi / Tergugat I Dalam Konvensi;
- Bahwa perbuatan transaksi jual beli terhadap tanah yang tercantum dalam poin 1, 2, dan halaman 3 surat gugatan tersebut, Tergugat II Dalam Rekonvensi/ Penggugat Dalam Konvensi lakukan dengan Tergugat I Dalam Rekonvensi/Tergugat I Dalam Konvensi, bukan dengan pemiliknya yaitu dalam hal ini Penggugat Dalam Rekonvensi / Tergugat II Dalam Konvensi;
- Bahwa peristiwa jual beli tanah tersebut yang dilakukan Tergugat II Dalam Rekonvensi / Penggugat Dalam Konvensi adalah suatu kecerobohan/ kesalahan Tergugat II Dalam Rekonvensi / Penggugat Dalam Konvensi sendiri yang seharusnya sebelum melakukan transaksi jual beli tersebut diteliti terlebih dahulu (pepatah mengatakan teliti sebelum membeli) dan baru melakukan penelitian dan keingintahuan terhadap tanah tersebut setelah melunasi dan setelah lama Akta Jual Beli terhadap tanah tersebut yang

Hal. 13 dari 23 hal. Put. No. 1181 K/Pdt/2011

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)



dianggap Tergugat II Dalam Rekonvensi / Penggugat Dalam Konvensi akan menjadi miliknya tersebut tidak terbit;

- Bahwa seharusnya Tergugat II Dalam Rekonvensi / Penggugat Dalam Konvensi menyadari apa yang menjadi kewajiban dan hak penjual dan apa yang menjadi kewajiban dan hak pembeli bila melakukan transaksi jual beli terhadap barang baik barang bergerak ataupun barang tak bergerak;
- Bahwa Penggugat menuntut hak untuk menerima penyerahan barang berupa tanah beserta bangunan tokok tersebut dari Penggugat Dalam Rekonvensi / Tergugat II Dalam Konvensi tuntutan Tergugat II Dalam Rekonvensi / Penggugat Dalam Konvensi tersebut merupakan tindakan/tuntutan yang keliru;
- Bahwa maksud Penggugat Dalam Rekonvensi/Tergugat II Dalam Konvensi menjual tanah dan bangunan toko tersebut diatas untuk menambah modal usaha atau memindahkan usaha di Bandung;
- Bahwa Penghasilan Penggugat Dalam Rekonvensi / Tergugat II Dalam Konvensi dalam usaha Toko tersebut sebulannya mencapai Rp. 10.000.000,00 (sepuluh juta Rupiah);
- Bahwa atas perbuatan Tergugat I Dalam Rekonvensi/Tergugat I Dalam Konvensi dan Tergugat II Dalam Rekonvensi/Penggugat Dalam Konvensi menderita kerugian materiil sejak bulan Agustus 2007 sampai Penggugat Dalam Rekonvensi/ Tergugat II Dalam Konvensi memberikan jawaban terhadap Gugatan dari Tergugat II Dalam Rekonvensi/Tergugat I Dalam Konvensi pada sidang hari ini kurang lebih Rp. 300.000.000,00 (tiga ratus juta Rupiah);
- Bahwa akibat perbuatan Tergugat I Dalam Rekonvensi / Tergugat I Dalam Konvensi dan Tergugat II Dalam Rekonvensi / Penggugat Dalam Konvensi, Penggugat Dalam Rekonvensi / Tergugat II Dalam Konvensi dipermalukan oleh Para Tergugat Rekonvensi / Tergugat I Dalam Konvensi dan Penggugat Dalam Konvensi, karena orang atau teman sanak saudara mengira Penggugat Dalam Rekonvensi / Tergugat II Dalam Konvensi Penjual yang tidak beritikad baik;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat dalam Rekonvensi menuntut kepada Pengadilan Negeri Sumedang supaya memberikan putusan sebagai berikut:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Mengabulkan gugatan Rekonvensi dari Penggugat Dalam Rekonvensi / Tergugat II Dalam Konvensi untuk seluruhnya;
- Menyatakan Tergugat I Dalam Rekonvensi/Tergugat I Dalam Konvensi dan Tergugat II Dalam Rekonvensi/Penggugat Dalam Konvensi, penjual/pembeli yang tidak beritikad baik;
- Menyatakan jual beli atas sebidang tanah darat yang di atasnya berdiri sebuah bangunan Toko persil No. 148, Blok 016 SPPT No. 0002 seluas 6 tumbak (84 M3) yang terletak di dusun Sindangkasih, Desa Sindangpakuwon, Kecamatan Cimanggung yang batas-batasnya sebagai berikut:

Utara : Tanah Dadah;
Timur : Tanah Kari;
Selatan : Kali / Sungai Ciburaleng;
Barat : Jalan PUK;

antara Penggugat Dalam Rekonvensi/Tergugat II Dalam Konvensi dengan Tergugat I Dalam Rekonvensi / Tergugat I Dalam Konvensi tersebut, tidak sah dan batal demi hukum;

- Menyatakan mengembalikan hak atas tanah tersebut diatas, kepada Penggugat Dalam Rekonvensi / Tergugat II Dalam Konvensi;
- Menghukum para Tergugat Dalam Rekonvensi/Penggugat Dalam Konvensi dan Tergugat I Rekonvensi / Tergugat I Dalam Konvensi untuk menyerahkan tanah Darat tersebut diatas beserta Akta Jual Beli nomor : 345/2000 tertanggal 19 Desember 2000 yang dibuat dan ditandatangani oleh Drs. Subagio, selaku PPAT/Camat Kecamatan Cimanggung, Kabupaten Sumedang secara serta merta tanpa persyaratan apapun juga;
- Menghukum para Tergugat Dalam Rekonvensi / Penggugat Dalam Konvensi dan Tergugat I Dalam Konvensi untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat Dalam Rekonvensi / Tergugat II Dalam Konvensi sebesar Rp. 300.000.000,00 (tiga ratus juta Rupiah) secara tanggung renteng sekaligus secara tunai;

Hal. 15 dari 23 hal. Put. No. 1181 K/Pdt/2011



- Menghukum para Tergugat Dalam Rekonvensi / Penggugat Dalam Konvensi dan Tergugat I Dalam Konvensi atas perbuatannya tersebut untuk membayar ganti rugi in materi kepada Penggugat Dalam Rekonvensi/ Tergugat II Dalam Konvensi sebesar Rp. 500.000.000,00 (lima ratus juta Rupiah) dibayar tanggung renteng sekaligus secara tunai;
- Menghukum para Tergugat Dalam Rekonvensi / Penggugat Dalam Konvensi dan Tergugat I Dalam Konvensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;
- Atau putusan lain yang menurut Yang Mulia Majelis Hakim seadil-adilnya;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Sumedang telah mengambil putusan, yaitu putusan No. 9/Pdt.G/2009/PN.Smd., tanggal 11 Mei 2010 yang amarnya sebagai berikut :

MENGADILI:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

Menolak Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan jual beli tanah obyek sengketa antara Tergugat II dan Tergugat I berupa tanah seluas 6 Tumbak/84 M² (tanah sebelah selatan) yang terletak di Dusun Sindangkasih, Desa Sindangpakuon, Kecamatan Cimanggung, Kabupaten Sumedang dengan batas-batas :
Utara : Tanah Kurniawan (Tergugat II);
Barat : Jalan Negara /Jalan PUK;
Selatan : Kali Ciburelang;
Timur : Tanah Kari;

adalah sah menurut hukum;

3. Menyatakan jual beli tanah obyek sengketa antara Tergugat I dan Penggugat berupa tanah seluas 6 Tumbak/84 M² (tanah sebelah selatan) yang terletak di Dusun Sindangkasih, Desa Sindangpakuon, Kecamatan Cimanggung, Kabupaten Sumedang dengan batas-batas :



- Utara : Tanah Kurniawan (Tergugat II);
Barat : Jalan Negara /Jalan PUK;
Selatan : Kali Ciburelang;
Timur : Tanah Kari;

adalah sah menurut hukum;

4. Menyatakan bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah atas tanah seluas 6 Tumbak/84 M² (tanah sebelah selatan) yang terletak di Dusun Sindangkasih, Desa Sindangpakuon, Kecamatan Cimanggung, Kabupaten Sumedang dengan batas-batas :

- Utara : Tanah Kurniawan (Tergugat II);
Barat : Jalan Negara /Jalan PUK;
Selatan : Kali Ciburelang;
Timur : Tanah Kari;

5. Memerintahkan agar Tergugat I untuk menyelesaikan proses penerbitan Akta Jual Beli tanah obyek sengketa atas nama Penggugat di hadapan PPAT sesuai aturan hukum yang berlaku;

6. Menghukum Tergugat I untuk menyerahkan tanah obyek sengketa kepada Penggugat yaitu tanah seluas 6 Tumbak (84 M²) yang terletak di Dusun Sindangkasih, Desa Sindangpakuon, Kecamatan Cimanggung, Kabupaten

Sumedang dengan batas-batas:

- Utara : Tanah Kurniawan (Tergugat II);
Barat : Jalan Negara /Jalan PUK;
Selatan : Kali Ciburelang;
Timur : Tanah Kari;

7. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

1. Menolak gugatan Rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar ongkos perkara secara tanggung renteng yang diperhitungkan sebesar Rp.1.366.000,00 (satu juta tiga ratus enam puluh enam ribu Rupiah);

Hal. 17 dari 23 hal. Put. No. 1181 K/Pdt/2011



Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat I/ Pembanding putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Bandung dengan putusan No. 358/PDT/2010/PT.Bdg tanggal 5 Januari 2011;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat I/Pembanding pada tanggal 8 Februari 2011 kemudian terhadapnya oleh Tergugat I/Pembanding, diajukan permohonan kasasi pada tanggal 22 Februari 2011 sebagaimana ternyata dari akta pernyataan permohonan kasasi No. 02/Pdt.KS/2011/PN.Smd.Jo No. 9/Pdt.G/2009/PN.Smd yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Sumedang, permohonan tersebut disertai dengan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 8 Maret 2011;

Bahwa setelah itu oleh Penggugat/Terbanding yang pada tanggal 9 Maret 2011 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Tergugat I/Pembanding diajukan kontra memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sumedang pada tanggal 23 Maret 2011;

Bahwa setelah itu oleh Tergugat II/Turut Terbanding yang pada tanggal 16 Maret 2011 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Tergugat I/ Pembanding diajukan kontra memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sumedang pada tanggal 28 Maret 2011;

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

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/ Tergugat I dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah:

Bahwa Pemohon Kasasi sangat keberatan terhadap pertimbangan hukum Putusan Pengadilan Tinggi Bandung No. 358/2011/PT. Bandung tanggal 5 Januari 2011, yang telah mengambilalih pertimbangan hukum putusan Pengadilan Negeri Sumedang No. 9/Pdt.G/2009/PN. Sumedang tanggal 11 Mei 2010 sebagai termaksud pada halaman 4 alinea ke 2 Bab 4:

“Menimbang bahwa setelah mempelajari dengan seksama berkas perkara berita acara memori banding dan kontrak memori banding, serta salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Sumedang, tanggal 11 Mei 2010, No. 9/Pdt.G/



2009/PN.Smd, yang dimohonkan banding tersebut, maka Pengadilan Tinggi dapat membenarkan dan menyetujui pendirian hakim tingkat pertama yang berdasarkan alasan-alasan yang terurai dalam pertimbangan hukum tersebut adalah sudah tepat dan benar berdasarkan hukum, sehingga oleh karena itu pertimbangan hakim pertama tersebut diambil alih dan dijadikan sebagai alasan pertimbangan hukum sendiri dari Pengadilan Tinggi dalam memeriksa dan mengadili perkara ini di tingkat banding”;

“Bahwa sepanjang mengenai memori banding, Majelis Pengadilan Tinggi tidak menemukan hal-hal baru yang secara yuridis dapat membatalkan argument-argument hukum atas Putusan Pengadilan Negeri *a quo*, sehingga Majelis Hakim Pengadilan Tinggi tetap mempertahankan haknya dan menguatkan Putusan Pengadilan Tinggi tersebut”;

Pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi Bandung tersebut mengambil alih pertimbangan Pengadilan Negeri Sumedang menjadi pertimbangannya sendiri merupakan hal yang keliru secara hukum, oleh karena pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Sumedang selain telah melanggar hukum acara Perdata dan tidak memberikan pertimbangan hukum yang cukup sebagaimana mestinya, terhadap hal tersebut akan dikemukakan baik dalam Eksepsi maupun dalam Pokok Perkara:

Dalam Eksepsi:

1. Bahwa Judex Facti telah nyata keliru dalam memberikan penimbangan hukum tentang batas-batas tanah obyek perkara hal ini sebagaimana terungkap dalam penimbangan Judex Facti putusan Pengadilan Negeri Sumedang pada halaman 48 alinea 1, menyatakan:

“Menimbang, Bahwa terungkap di persidangan berdasarkan bukti P.3 bahwa telah diperjanjikan sebelumnya bahwa tanah yang di beli oleh penggugat dari Tergugat adalah seluas 84 M² dengan batas-batas:

Utara : Tanah Milik Dedah
Barat : Tanah milik jalan PU
Selatan : Tanah Amirulmukminin Ikhwan
Timur : Tanah Milik Kari

Hal. 19 dari 23 hal. Put. No. 1181 K/Pdt/2011



sehingga bagi majelis hakim bahwa tanah yang dimaksud oleh Penggugat adalah batas- batas tanah sebagaimana disebut dalam bukti P.3 tersebut, lain tidak sehingga dengan demikian eksepsi Tergugat I, harus dinyatakan tidak dapat diterima”;

Bahwa pertimbangan hukum tersebut jelas sangat keliru, oleh karena telah ternyata tidak sesuai dengan batas-batas tanah yang di sebutkan dalam dalil gugatan penggugat yakni batas tanah dimaksud yang dikemukakan oleh penggugat dalam gugatannya adalah sebagai berikut:

- Utara : Tanah milik Dedah
- Barat : Tanah milik jalan PU
- Selatan : Tanah Kali Cibulereng
- Timur : Tanah milik Kari

Dengan mendasarkan pada fakta hukum tersebut telah ternyata terdapat perbedaan tanah objek perkara khususnya di sebelah selatan, satu sisi disebutkan sebelah selatan berbatasan dengan tanah Amirulmukminin Ikhwan di sisi lain disebutkan sebelah selatan berbatasan dengan kali Cibulereng, dengan demikian maka jelas Pengadilan Negeri Sumedang telah keliru secara nyata dalam mempertimbangkan bata tanah obyek perkara, dengan demikian secara hukum haruslah dibatalkan karena tidak sesuai dengan fakta yang sebenarnya;

2. Bahwa kekeliruan pertimbangan Pengadilan Negeri Sumedang kembali terulang dalam menerapkan batas tanah obyek perkara sebagai mana dapat dilihat secara jelas pada halaman 84,85,86 yang menyebutkan dan memutuskan agar Tergugat 1 atau pemohon kasasi untuk menyerahkan tanah Obyek perkara seluas 6 tumbak atau seluas 84 M² kepada Penggugat dengan batas- batas sebagai berikut:

- Utara : Tanah Kurniawan
- Barat : Jalan Negara/ Jalan PU
- Selatan : Kali Ciburelang
- Timur : Tanah Kari

Dengan mendasarkan kepada Fakta hukum tersebut maka jelas pertimbangan hukum pengadilan negeri Sumedang yang telah merubah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

batas tanah objek perkara yang tidak lagi sesuai dengan batas tanah yang disebutkan dalam gugatan merupakan pelanggaran acara hukum perdata, dengan prinsip dasar hakim dilarang dan merubah atau menambah terhadap hal-hal apa yang tidak di tuntutan oleh Penggugat;

3. Bahwa Pengadilan Negeri Sumedang dalam melakukan perubahan batas-batas tanah tersebut yang tidak lagi sesuai dengan batas tanah yang disebutkan dalam gugatan Penggugat di peroleh fakta hukumnya berdasarkan hasil pemeriksaan sidang di tempat yang mana dalam pemeriksaan sidang di tempat tersebut majelis hakim tidak memberitahukan terlebih dahulu kepada pemohon kasasi atau Tergugat I, hal ini jelas melanggar hukum acara perdata dan pertimbangan terhadap bukti batas tanah tersebut bertentangan pula dengan bukti P.3 tentang surat pernyataan jual beli yang ditandatangani oleh penggugat dan Tergugat di hadapan para saksi RT, RW dan Kepala Dusun Desa Sandang Pakuon Kabupaten Sumedang, bahwa demi kepastian hukum dan untuk melaksanakan hukum acara perdata secara benar maka Pemohon Kasasi memohon kepada Mahkamah Agung Republik Indonesia untuk memerintahkan kembali Pengadilan Negeri Sumedang untuk mengulangi kembali pemeriksaan setempat guna memastikan batas-batas tanah objek jual beli yang benar dengan memanggil kembali Pemohon Kasasi atau Tergugat I, dengan demikian diharapkan dapat diperoleh objek tanah dan batas tanah yang menjadi objek jual beli dalam perkara ini, sehingga tidak merugikan pihak lainnya atas terjadinya kekeliruan atas batas tanah objek perkara tersebut;

Dalam Pokok Perkara.

1. Bahwa Pemohon Kasasi sangat keberatan terhadap pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Sumedang pada halaman 53 alinea 4 menyatakan :

Hal. 21 dari 23 hal. Put. No. 1181 K/Pdt/2011



“Bahwa pasal 14.57 KUH Perdata mengakomodir prinsip umum jual beli yang berlaku di Indonesia menguraikan makna jual beli sebagai adanya suatu persetujuan antara pihak-pihak dimana pihak kesatu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang dan pihak lainnya mengikatkan diri untuk membayar harga yang telah diperjanjikan”

Bahwa pertimbangan hukum tersebut telah bertentangan dengan bukti P.3 surat pernyataan jual beli antara Penggugat dengan Tergugat yang mana pada saat dilaksanakan jual beli atas tanah seluas 84 M², Penggugat telah menyerahkan obyek tanah tersebut kepada Penggugat dengan menyerahkan kunci dan telah diterima secara baik oleh Penggugat, akan tetapi oleh penggugat pada saat dilakukan pemeriksaan setempat kunci tersebut diserahkan oleh penggugat kepada Tergugat II, sehingga berdasarkan keterangan saksi objek gugatan menjadi berubah yang tidak lagi sesuai dengan fakta yang sebenarnya, dalam hal tersebut majelis hakim dalam mempertimbangkan batas-batas tanah tidak sesuai dengan batas-batas dalam gugatan Penggugat, padahal diketahui batas dalam gugatan Penggugat juga telah keliru dan tidak sesuai dengan fakta yang sebenarnya, sebagaimana batas tersebut telah dikemukakan :

Utara : Tanah milik Dedah
Barat : Tanah milik jalan PU
Selatan : Tanah kali Cibulereng
Timur : Tanah milik Kari, sedangkan di sisi lainnya pertimbangan majelis hakim telah mendasarkan kepada batas tanah yang tercantum dalam bukti P.3 yakni:

Utara : Tanah milik Dedah
Barat : Tanah milik jalan PU
Selatan : Tanah Amirulmukminin Ikhwan
Timur : Tanah milik Kari, akan tetapi kekeliruan yang nyata dalam pertimbangan hukum pengadilan Negeri Sumedang tersebut disebutkan tanah yang harus diserahkan oleh Tergugat I kepada penggugat dengan batas tanah objek perkara yang tercantum dalam amar putusannya pada halaman 86 dengan batas-batas:

Utara : Tanah Kurniawan
Barat : Jalan Negara/ Jalan PU



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Selatan : Kali Ciburelang

Timur : Tanah Kari;

Sebagai akibat putusan yang keliru tersebut telah secara nyata telah merugikan pihak lain dan akan berakibat tidak dapat dilaksanakan eksekusi pengosongan, oleh karena akan menimbulkan bantahan dari pihak ketiga;

2. Bahwa pemohon kasasi sangat keberatan terhadap pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Sumedang pada halaman 64 alinea ke 2 :

“Menimbang bahwa, dalam dalil poin 3 surat gugatannya, penggugat mendalilkan bahwa tanah yang menjadi miliknya hasil dari membeli dari Tergugat II adalah tanah seluas 6 tumbak 84 M² yang di atasnya berdiri bangunan Ruko yang terletak di dusun Sindangkasih, Desa Sindangpakuon, Kecamatan Cimanggung, Kabupaten Sumedang yang dikenal sebagai persil No.146, Blok 016, Kohir No. SPPT 0002, dan bahwa dalil tersebut telah mendapat bantahan dari Tergugat II pada poin 10, 11 dan 12 jawaban nya yang pada pokoknya menyatakan : bahwa tuntutan penggugat agar Tergugat II menyerahkan tanah yang disebutkan dalam poin 3 surat gugatannya tersebut kepada penggugat adalah keliru sebab tanah yang di Haki oleh Tergugat I berdasarkan surat perjanjian tanggal 1 Agustus 2007 bukanlah tanah sebagai mana yang penggugat dalilkan dalam dalil 3 surat gugatannya tersebut melainkan tanah sebahagian lagi yang juga luasnya 6 tumbak (84 M²);

Bahwa pertimbangan hukum tersebut adalah keliru oleh karena terlepas sah tidaknya suatu jual beli yang dikaitkan dengan ketentuan PP No 24 tahun 1997 yang mengatur secara khusus peralihan hak atas tanah maka adalah benar tanah yang dijual oleh Tergugat I kepada Penggugat seluas 6 tumbak yang di atasnya berdiri bangunan ruko dan sebelum gugatan ini di ajukan ke Pengadilan Negeri Sumedang, tanah dan bangunan ruko tersebut yang telah diserahkan oleh Tergugat I kepada Penggugat, dan pada saat itu telah diterima baik oleh Penggugat, oleh karenanya tidak ada alasan hukum bagi Tergugat II untuk mengklaim tanah tersebut adalah milih Tergugat II akan tetapi adalah milik Tergugat I, sedangkan bukti surat perjanjian tanggal 1 Agustus 2007 tidak dapat dijadikan sebagai bukti yang sah bagi Tergugat II, oleh karena surat kesepakatan bersama tanggal 1 Agustus 2007 di

Hal. 23 dari 23 hal. Put. No. 1181 K/Pdt/2011



hadapan persidangan tidak ada saksi yang menerangkan kebenaran dari bukti tersebut dan pengadilan Negeri Sumedang telah ternyata tidak mengesahkan bukti tersebut secara hukum, dengan demikian maka yang jelas menjadi objek gugatan adalah tanah yang di atasnya berdiri bangunan toko tersebut, sehingga di gantinya objek gugatan yang bukan bangunan toko tersebut dengan yang sebelumnya adalah merupakan kekeliruan yang nyata yang dilakukan oleh Judex Facti tersebut;

Bahwa persoalan adanya kekurangan harga pembayaran antara Tergugat II dengan Tergugat I sebesar 14.000.000,- adalah merupakan kewajiban Tergugat I untuk membayarnya oleh Tergugat I kepada Tergugat II hal ini sesuai dengan surat pernyataan jual beli tanggal 13 Desember 2004 yang mana Tergugat II telah mengakui tanah seluas 6 tumbak adalah milik Tergugat I juncto surat pernyataan jual beli tanah tanggal 25 Januari 2005 antara Tergugat I dan Tergugat II di hadapan para saksi maka terbukti tanah yang telah dibeli oleh Tergugat I dari Tergugat II yang luas keseluruhannya menjadi 12 tumbak, dan seluas 6 tumbak yang di atasnya berdiri bangunan ruko telah dijual oleh Tergugat I kepada Penggugat;

3. Bahwa terhadap tanah yang telah diputus oleh Pengadilan Negeri Sumedang seluas 6 tumbak yang terletak di sebelah bangunan ruko tersebut yang di dalam perkara ini secara keliru dinyatakan sebagai milik Penggugat, adalah yang sebenarnya tanah dan bangunan tersebut telah terlebih dahulu dijual oleh Tergugat I kepada pihak ke 3 yaitu Amin Fadil, sehingga secara nyata Pengadilan Negeri Sumedang telah keliru dalam memberikan putusan tersebut yang seharusnya disahkan jual beli antara Penggugat dan Tergugat I adalah tanah yang di atasnya berdiri bangunan toko yang sebelumnya kunci nya dan bangunan ruko tersebut telah diserahkan oleh Tergugat I, kepada Penggugat;

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

Bahwa alasan-alasan kasasi dari Pemohon Kasasi tidak dapat dibenarkan, Judex Facti (Pengadilan Tinggi yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri) tidak salah menerapkan hukum, alasan-alasan kasasi hanya mengulangi hal-hal yang telah dipertimbangkan oleh Judex Facti, dan lagipula alasan-alasan kasasi tersebut adalah mengenai penilaian terhadap hasil



pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal tersebut 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 yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang No. 3 Tahun 2009;

Bahwa Penggugat dapat membuktikan dalil gugatannya yaitu bahwa objek sengketa sah milik Penggugat;

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

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak, maka Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang No. 48 Tahun 2009, Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dan ditambah dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang No. 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan ;

M E N G A D I L I :

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: AMIRILMUKMININ IKHWAN tersebut;

Menghukum Pemohon Kasasi/Tergugat I untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp. 500.000,00 (lima ratus ribu Rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan majelis hakim pada Mahkamah Agung, pada hari Senin, tanggal 17 September 2012, oleh I Made Tara, SH, Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung, sebagai Ketua Majelis, H. Muhammad Taufik, SH, MH, dan Dr. H. Habiburrahman, MHum, Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan

Hal. 25 dari 23 hal. Put. No. 1181 K/Pdt/2011



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh Barita Sinaga, SH, MH, Panitera Pengganti, dengan tidak dihadiri oleh para pihak ;

Hakim-Hakim Anggota,

Ttd./

Dr. H. Habiburrahman, MHum

Ketua,

Ttd./

I Made Tara, SH

Panitera Pengganti,

Ttd./

Barita Sinaga, SH, MH

Biaya-biaya :

1. M a t e r i a i.....	Rp	6.000,00
2. R e d a k s i.....	Rp	5.000,00
3. Administrasi kasasi.....	Rp	489.000,00 +
Jumlah	Rp	500.000,00

Oleh karena Hakim Agung **H. MUHAMMAD TAUFIK, SH, MH** sebagai Anggota/Pembaca I telah meninggal dunia pada hari Senin, tanggal 17 Desember 2012, maka putusan ini ditandatangani oleh Ketua Majelis/Pembaca III Hakim Agung **I MADE TARA, SH**, dan Hakim Agung/Pembaca II **Dr. H. HABIBURRAHMAN, M.Hum**

Jakarta, 25 Januari 2013,

Ketua Mahkamah Agung RI

Ttd./

DR. H.M. HATTA ALI, SH, MH

Untuk Salinan

MAHKAMAH AGUNG RI.

a.n. Panitera

Panitera Muda Perdata



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

PRI PAMBUDI TEGUH, SH., MH.
NIP. 19610313 198803 1 003

Hal. 27 dari 23 hal. Put. No. 1181 K/Pdt/2011