



**PUTUSAN**

Nomor 1741 K/Pdt/2017

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

**MAHKAMAH AGUNG**

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

**ROSIDIN**, bertempat tinggal di Kampung Cisolasih RT 001 RW 010, Desa Cikidang, Kecamatan Lembang, Kabupaten Bandung Barat, Provinsi Jawa Barat, yang dalam hal ini member kuasa kepada Dani Sofiandi, S.H., M.H., dan kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan Suryalaya III Nomor 52, Kota Bandung, Provinsi Jawa Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 26 Januari 2017; Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding;

L a w a n:

1. **MAKMUR**, bertempat tinggal di Cisolasih Nomor 9, RT 001 RW 010, Desa Cikidang, Kecamatan Lembang, Kabupaten Bandung Barat, Provinsi Jawa Barat;

2. **H. ASEP ASMARA**, bertempat tinggal di Kampung Cicalung RT 03 RW 06, Desa Wangunharja, Kecamatan Bandung Barat, Provinsi Jawa Barat, keduanya dalam hal ini memberi kuasa kepada Memed Charmed Senjaya, S.H., Advokat, berkantor di Jalan Maribaya Nomor 5, Kecamatan Lembang, Kabupaten Bandung Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 16 September 2016;

3. **KEPALA DESA CIKIDANG, PEMERINTAHAN KABUPATEN BANDUNG BARAT, KECAMATAN LEMBANG, DESA CIKIDANG, PROVINSI JAWA BARAT**, berkedudukan di Jalan Cikareumbi Nomor 21 Cikidang, Lembang;

4. **CAMAT LEMBANG, PEMERINTAHAN KABUPATEN BANDUNG BARAT, KECAMATAN LEMBANG, PROVINSI JAWA BARAT**, berkedudukan di Jalan Kayu Ambon Nomor 65, Lembang, Bandung Barat;

Para Termohon Kasasi dahulu Para Tergugat/ParaTerbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Halaman 1 dari 15 hal. Put. Nomor 1741 K/Pdt/2017



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

1. Bahwa Penggugat telah membeli tanah berupa tanah darat milik Tergugat I yang terletak di Kampung Cisalasih RT 001, RW 012, Desa Cikidang, Kecamatan Lembang, Kabupaten Barat, Provinsi Jawa Barat, dengan luas  $\pm$  1120 m<sup>2</sup> (seribu seratus dua puluh meter persegi), dengan batas-batas:

- Utara : Tanah H. Encep;
- Selatan : Tanah H. Ajuh;
- Timur : Tanah H. Rukman dan RW. ANA;
- Barat : Tanah H. Ajuh dan Rosidin;

2. Bahwa hasil pembelian tanah yang telah dibayar lunas kepada Tergugat I tersebut adalah hasil dari pembayaran utang Tergugat II kepada Penggugat yaitu awalnya Tergugat II membeli benih kepada Penggugat yang pada akhirnya Tergugat II mempunyai kewajiban membayar hutang untuk pembayaran benih kepada Penggugat dan jasa upah, dengan perincian:

- Pembayaran benih sebesar Rp 12.000.000,00;
- Pembayaran upah jasa Rp 8.000.000,00;

Jadi jumlah keseluruhan yang dibayar oleh Tergugat II kepada Penggugat sebesar Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah);

3. Bahwa Penggugat telah membayar lunas dan tunai kepada Tergugat I terhadap jual beli atas objek tanah kosong berupa tanah darat sebesar Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) dan sejak dibeli oleh Penggugat selanjutnya Penggugat menguasainya selama kurang lebih 8 tahun dan telah melakukan kewajiban melakukan Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan Tahunan; bukti terlampir P.1 dan P.2;

4. Bahwa, pada tanggal 16 Desember 2015 tiba-tiba Pemerintahan Kabupaten Bandung Barat, Kecamatan Lembang, Desa Cikidang, yang ditandatangani langsung oleh Ahmad yang mengatas namakan Kepala Desa Cikidang (Tergugat III) membuat surat perihal pengukuran tanah atas objek tanah kosong berupa tanah darat; (bukti terlampir P.3);

5. Bahwa, Penggugat dengan adanya pengukuran tanah yang dilakukan oleh Tergugat III tidak pernah menerima pemberitahuan perihal pengukuran atas objek tanah kosong berupa tanah darat dan Penggugat mengetahui

Halaman 2 dari 15 hal. Put. Nomor 1741 K/Pdt/2017

#### 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)



adanya pengukuran tersebut dari Kepala Rukun Warga, akan tetapi pengukuran tersebut batal;

6. Bahwa pengukuran tersebut meskipun telah gagal, diketahui ternyata Tergugat III dan Tergugat IV telah menerbitkan akta jual beli/ telah melaksanakan transaksi jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat II atas objek tanah *a quo*, padahal telah nyata-nyata objek tanah *a quo* telah dibeli oleh Penggugat dari Tergugat I secara tunai meskipun belum dilaksanakan jual beli di PPAT/dibuatkan akta jual beli akan tetapi ada bukti berupa kwitansi pembayaran untuk pembelian tanah darat kosong milik Tergugat I tersebut;

7. Bahwa Tergugat I secara tanpa hak dan melawan hukum telah melakukan jual beli dengan Tergugat II padahal Tergugat I menerima uang pembayaran penjualan tanah miliknya telah menerima pembayaran atas jual beli tanah *a quo* dari Penggugat bukan dari Tergugat II;

8. Bahwa, dengan adanya perbuatan Tergugat I dan Tergugat II tersebut sebelum timbulnya gugatan ini, Penggugat telah berupaya Musyawarah yang dilaksanakan oleh Tergugat III dengan memanggil Tergugat I dan Tergugat II untuk melakukan musyawarah akan tetapi musyawarah tersebut tidak terlaksana dikarenakan Tergugat II mengaku telah membeli objek tanah kosong berupa tanah darat dari Tergugat I, malahan Tergugat II melalui Tergugat III telah berulang kali mengupayakan secara musyawarah dengan jalan perdamaian agar Penggugat segera menyerahkan/mengembalikan batas-batas tanah milik Tergugat I yang dibeli oleh Penggugat secara tunai kepada Tergugat II akan tetapi Penggugat tetap tidak memberikannya dikarenakan Penggugat adalah Pembeli yang beritikad baik dan benar dengan membayar secara tunai kepada Tergugat I;

9. Bahwa oleh karena Penggugat telah membeli objek tanah *a quo* dari Tergugat I secara tunai serta selaku pembeli yang beritikad baik yang harus dilindungi hukum sehingga Penggugat adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah yang terletak di Kampung Cisalasih RT 001/012, Desa Cikidang, Kecamatan Lembang, Kabupaten Bandung Barat, Provinsi Jawa Barat, dengan luas 560 m<sup>2</sup> (lima ratus enam puluh meter persegi) atau kurang lebih 40 tumbak, dengan batas - batas sebagai berikut:

- Sebelah Barat : Tanah Rosidin;
- Sebelah Timur : Tanah H. Encep;
- Sebelah Utara : Tanah H. Encep;



- Sebelah Selatan : Tanah H. Dodik;

Berdasarkan bukti kwitansi jual beli tanah atas nama Rosidin (Penggugat) yang selanjutnya dalam perkara ini disebut sebagai objek sengketa;

**10.** Bahwa perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang didukung oleh Tergugat III yang saat ini telah menguasai malahan dengan sengaja telah mendirikan bangunan di atas tanah milik Penggugat tersebut secara tanpa hak dan melawan hukum serta tidak bersedia menyerahkan melakukan pelepasan hak atas tanah yang telah dijualnya kepada Penggugat, sehingga perbuatan tersebut dapat dikategorikan telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrecht matigedaad*) yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat, apalagi perbuatan Tergugat III dan Tergugat IV yang telah menerbitkan akta jual beli sangatlah tidak profesional dalam menjalankan tugasnya dalam proses maupun menerbitkan akta jual beli ataupun dalam membuat akta jual beli atas objek tanah milik Penggugat;

**11.** Bahwa, atas perbuatan Para Tergugat (Tergugat I, II, III dan IV) yang telah secara tanpa hak dan melawan hukum melakukan peralihan hak atas objek tanah *a quo* kepada Tergugat II, dimana perbuatan Tergugat I telah melakukan jual beli dengan melakukan penipuan kepada Penggugat dengan cara melakukan tipu muslihat dan Tergugat III dan Tergugat IV yang telah membuat akta jual beli antara Tergugat I dan Tergugat II tersebut secara melawan hukum adalah merupakan perbuatan melawan hukum (*onrecht matigedaad*) yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat dalam hal ini hak subjektifnya Penggugat pemilik sah atas objek tanah tersebut dan telah dilanggar oleh Para Tergugat perbuatan Para Tergugat tersebut telah jelas dan nyata diatur di dalam ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara;

**12.** Bahwa, Para Tergugat (Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV) *a quo* sangat bertentangan dengan kenyataan yang sebenarnya, karena mengandung unsur tipu muslihat, kebohongan dan rekayasa (*dwang-dwaling-bedrog*) untuk mencapai tujuan tertentu. Adapun unsur tipu muslihat tersebut dapat dilihat dan dicermati melalui dengan cara membuat akta jual beli yang dibuat oleh Tergugat III dan Tergugat IV, sehingga peralihan hak atas objek sengketa dari Tergugat I kepada Tergugat II adalah tidak sah dan batal demi hukum, maka oleh karena itu segala surat-surat baik surat pelepasan hak maupun akta jual beli yang telah dibuat ataupun yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Cikidang (Tergugat III) dan Camat Lembang (Tergugat IV) adalah cacat hukum dan batal demi hukum;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**13.** Bahwa, akta jual beli yang dibuat oleh Tergugat III tersebut tidak dapat diberlakukan, dikarenakan suatu hal yang tidak masuk akal, dan nampak jelas terlihat merupakan rekayasa dan konspirasi antara Para Tergugat yang mengakibatkan kerugian bagi Penggugat serta jelas-jelas telah melakukan perbuatan melawan hukum;

**14.** Bahwa, berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan di atas Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum sesuai dengan Pasal 1365 KUHPerdara (*onrecht matigedaad*) yang sangat merugikan Penggugat, maka akta jual beli yang telah dibuat oleh Tergugat III dan IV tersebut adalah cacat hukum dan batal demi hukum (*vernietig baar*) yang telah menimbulkan kerugian baik secara materiil maupun immaterial dengan perincian sebagai berikut:

Kerugian Materiil:

- Kehilangan tanah dan bangunan yang dinilai sebesar Rp60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah);

Kerugian Immaterial:

- Dengan kerugian waktu, pikiran tenaga meskipun tidak dapat dinilai dengan uang tetapi demi kepastian hukum maka akan Penggugat tentukan nilai sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);

Sehingga dengan demikian jumlah kerugian seluruhnya baik materiil maupun immaterial yang harus dibayar secara tanggung renteng oleh Para Tergugat sebesar Rp560.000.000,00 (lima ratus enam puluh juta rupiah);

**15.** Bahwa dengan adanya kerugian Penggugat yang ditimbulkan oleh Para Tergugat, maka berdasar hukum Penggugat menuntut kerugian materiil dan immaterial dan untuk kepastian hukumnya Penggugat menuntut kerugian tersebut adalah sebesar Rp560.000.000,00 (lima ratus enam puluh juta rupiah);

**16.** Bahwa, Penggugat menuntut pula uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp200.000,00 (dua ratus ribu rupiah) setiap harinya apabila Para Tergugat lalai melaksanakan isi putusan perkara ini sejak putusan mempunyai kekuatan hukum tetap;

**17.** Bahwa, untuk menjamin agar putusan ini dapat dilaksanakan sesuai dengan hukum dan untuk menjaga kekhawatiran timbul permasalahan hukum yang baru, serta diduga kuat Tergugat II akan memindah tangankan tanah objek sengketa diatas, sehubungan dengan adanya gugatan ini maka dengan ini Penggugat mohon agar Pengadilan

Halaman 5 dari 15 hal. Put. Nomor 1741 K/Pdt/2017

#### 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)



Negeri Kelas I A Bale Bandung, agar terlebih dahulu meletakkan sita jaminan atas objek tanah sebagai berikut:

- Sebidang tanah darat kosong yang terletak di Kampung Cisalasih RT 001/012, Desa Cikidang, Kecamatan Lembang, Kabupaten Bandung Barat, Provinsi Jawa Barat, dengan luas 560 m<sup>2</sup> (lima ratus enam puluh meter persegi) atau kurang lebih 40 tumbak, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Barat : Tanah Rosidin;
- Sebelah Timur : Tanah H. Encep;
- Sebelah Utara : Tanah H. Encep;
- Sebelah Selatan: Tanah H. Dodik;

**18.** Bahwa, oleh karena gugatan ini telah berdasarkan pada bukti-bukti otentik dan kuat menurut hukum, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 180 ayat 1 HIR, Penggugat mohon agar Pengadilan Negeri Kelas I A Bale Bandung berkenan menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu, meskipun ada *verzet*, banding maupun upaya hukum lainnya;

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

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya tanpa terkecuali;
2. Menyatakan bahwa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV telah melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara (*onrecht matigedaad*);
3. Menyatakan Penggugat adalah pemilik sah dan pembeli yang beritikad baik terhadap objek tanah berupa:

Sebidang tanah darat kosong yang terletak di Kampung Cisalasih RT 001/012, Desa Cikidang, Kecamatan Lembang, Kabupaten Bandung Barat, Provinsi Jawa Barat, dengan luas 560 m<sup>2</sup> (lima ratus enam puluh meter persegi) atau kurang lebih 40 tumbak, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Barat : Tanah Rosidin;
- Sebelah Timur : Tanah H. Encep;
- Sebelah Utara : Tanah H. Encep;
- Sebelah Selatan : Tanah H. Dodik;

4. Menyatakan batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum segala surat-surat yang berhubungan dengan peralihan hak atau akta jual beli yang dibuat oleh Tergugat III dan Tergugat IV atas objek tanah sengketa sebagaimana pada point 3 di atas;



5. Menghukum kepada Tergugat III dan Tergugat IV untuk segera menarik dan mencoret akta jual beli atas nama Tergugat II selaku Pembeli dan Tergugat I selaku penjual atas objek tanah milik Penggugat tersebut sebagaimana pada point 3 di atas;
6. Menghukum Para Tergugat untuk membayar kerugian Penggugat baik secara materil maupun immateial adalah sebesar Rp560.000.000,00 (lima ratus enam puluh juta rupiah) yang harus dibayar secara seketika dan sekaligus kepada Penggugat;
7. Menghukum Para Tergugat (Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV), untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp200.000,00 (dua ratus ribu rupiah) perhari apabila Para Tergugat lalai atau tidak mau melaksanakan isi putusan perkara ini yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap;
8. Menyatakan bahwa putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu / serta merta meskipun adanya upaya hukum banding, kasasi maupun upaya hukum lainnya (*uitvoerbaar bij voerraad*);

3. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV secara tanggung renteng dibebani seluruh biaya yang timbul akibat adanya perkara ini;

Atau: Apabila yang terhormat Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini di Pengadilan Negeri Bale Bandung mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

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

Dalam Eksepsi:

1. Bahwa dalam gugatan Penggugat/Tergugat Rekonsensi pada point 9 tidak dijelaskan secara rinci mengenai nomor persil, kahir dan blok letak atas tanah yang diakui milik Penggugat/Tergugat Rekonsensi *a quo* serta objek sengketa yang digugat oleh Penggugat/Tergugat Rekonsensi berbeda lokasinya dengan objek tanah yang telah diterbitkan Akta Jual Beli Tanahnya oleh Tergugat IV/Penggugat Rekonsensi dengan Nomor Persil 26 D Kohir Nomor 854 yang terletak di Blok Mansur Kampung Cisalasih RT 01 RW 10 Desa Cikidang, Kecamatan Lembang, Kabupaten Bandung Barat dan itu sangat jauh berbeda dengan lokasi tanah berdasarkan pengakuan Penggugat/Tergugat Rekonsensi dalam gugatannya mengakui sebagai Pemilik sah atas tanah yang terletak di Kampung Cisalasih RT 001 RW 012. Hal tersebut menjadi bukti bahwa Penggugat/Tergugat Rekonsensi tidak



paham/tidak mengetahui secara pasti terhadap lokasi tanah yang diakuinya tersebut, sehingga gugatannya kami anggap mengada-ngada, kabur dan/atau tidak jelas (*obscure libel*) terhadap gugatan itu sendiri;

2. Bahwa gugatan Penggugat/Tergugat Rekonvensi tidak jelas, kabur, gelap, (*obscure libel*) hal tersebut dapat dilihat dalam gugatan Penggugat/Tergugat Rekonvensi lainnya pada point 10, 11, 12 dan 14 yang tidak dijelaskan secara rinci dan/atau alasan-alasan serta bukti-bukti bahwa Tergugat IV/Penggugat Rekonvensi telah menerbitkan Akta Jual Beli tanah dengan tidak profesional dalam menjalankan tugasnya baik dalam proses maupun penerbitan akta jual beli tanah, telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrecht matigedaad*) yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat/Tergugat Rekonvensi, dan telah melakukan sesuatu yang bertentangan dengan kenyataan, kebohongan dan rekayasa (*dwang-dwaling-bedrog*) dalam penerbitan akta jual beli tanah, serta Penggugat/Tergugat Rekonvensi yang menilai akta jual beli tanah yang diterbitkan oleh Tergugat IV/Penggugat Rekonvensi cacat hukum dan batal demi hukum atas objek yang disengketakan dalam gugatan *a quo* adalah merupakan perbuatan memfitnah dan mencemarkan nama baik dan kredibilitas Tergugat IV/Penggugat Rekonvensi karena tanpa didasari bukti-bukti yang dapat dipertanggungjawabkan oleh Penggugat/Tergugat Rekonvensi yang jelas-jelas bahwa Tergugat IV/ Penggugat Rekonvensi menerbitkan akta jual beli tanah antara Tergugat I dan Tergugat II berbeda lokasinya sesuai dengan yang telah dijelaskan pada point 1 di atas;

3. Bahwa benar Tergugat IV/Penggugat Rekonvensi telah menerbitkan akta jual beli tanah antara Tergugat I dan Tergugat II tetapi bukan akta jual beli tanah yang dijadikan objek sengketa dalam gugatan yang diajukan oleh Penggugat/Tergugat Rekonvensi karena jelas berbeda lokasinya sesuai dengan yang telah dijelaskan pada point 1 di atas dan terkait penerbitan akta jual beli tanah antara Tergugat I dan Tergugat II oleh Tergugat IV/Penggugat Rekonvensi telah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan dan telah ditandatangani oleh keduanya dan telah mendapatkan persetujuan dari istri masing-masing serta ditandatangani oleh Tergugat III sebagai saksi dan Tergugat IV/ Penggugat Rekonvensi sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dengan melampirkan data-data kelengkapan sebagai berikut:

- a. Kuitansi pembelian sebidang tanah darat seluas  $\pm$  40 tumbak atau  $\pm$  560 m<sup>2</sup> ( lima ratus enam puluh meter persegi ) yang terletak di



blok Cisolasih Desa Cikidang, tanggal 25 April 2008, atas nama Penerima Tergugat I dan Tergugat II sebagai Pemberi/Pembeli (bukti terlampir TIV.1);

b. Salinan Buku C Desa Cikidang, Kecamatan Lembang atas nama Iwin Permasih, Persil Nomor 26 D III Kahir Nomor 854, Blok Mansur, Kampung Cisolasih (bukti terlampir TIV.2);

c. Surat permohonan pembuatan akta jual beli tanah dari Tergugat II tanggal 11 November 2015 (bukti terlampir TIV.3);

d. Surat Keterangan Kepala Desa Cikidang Nomor 593/47/Pem/2015 tanggal 11 November 2015 (bukti terlampir TIV.4);

e. Surat Keterangan Riwayat Tanah dari Kepala Desa Cikidang Kecamatan Lembang Nomor 593/47/Pem/2015 tanggal 11 November 2015 (bukti terlampir TIV.5);

f. Surat Pernyataan dan Kesaksian dari Tergugat III dan Sdr. Wahjo Supriatna tanggal 11 November 2015 (bukti terlampir TIV.6);

g. Surat kuasa pembuatan akta jual beli dari Tergugat I dan Tergugat II kepada Tergugat III, tanggal 11 November 2015 (bukti terlampir TIV.7);

h. Surat Keterangan dan pernyataan Tergugat I tentang kepemilikan tanah, tanggal 11 November 2015 (bukti terlampir TIV.8);

i. Fotocopy Buku Nikah Tergugat I (bukti terlampir TIV.9);

j. Fotocopy Buku Nikah Tergugat II (bukti terlampir TIV.10);

k. Fotocopy Kartu Keluarga Tergugat II (bukti terlampir TIV.11);

l. Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Sektor Pedesaan dan Perkotaan Tahun 2015 atas nama wajib pajak Iwin Permasih (bukti terlampir TIV.12);

m. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk Tergugat I dan istri Tergugat I atas nama Aes (bukti terlampir TIV.13);

n. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk Tergugat II dan Istri atas nama Hj. Nai Kholisoh (bukti terlampir TIV.14);

o. Surat Pernyataan Kesaksian atas nama Iwin alias Iwin Permasih dan Ujang Maman Ridwan tentang hibah di bawah tangan atas objek tanah dengan Kahir Nomor 854 dan Persil Nomor 26 D kepada Tergugat I (bukti terlampir TIV.15);

4. Bahwa dengan berdasarkan kelengkapan dokumen permohonan pembuatan akta jual beli tanah antara Tergugat I dan Tergugat II sesuai dengan penjelasan pada point 3 di atas dan berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran



Tanah serta Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 2008 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Tergugat IV/Penggugat Rekonvensi setelah melihat, membaca dokumen-dokumen terkait dan mendengarkan saksi-saksi, tidak ada alasan yang menyatakan untuk tidak menerbitkan Akta Jual Beli Tanah yang dimohonkan oleh Tergugat I dan Tergugat II yang dikuasakan kepada Tergugat III;

5. Bahwa dengan dalil/alasan pada gugatan *a quo* yang diajukan oleh Penggugat/Tergugat Rekonvensi melalui kuasanya Dani Sofiandi, SH., M.H., dan Adhiyanda Pribadi, S.H., secara keseluruhan menandakan ketidakpahaman dan ketidakjelasan gugatan (*obscure libel*) serta membuat gugatan yang mengada-ngada;

Dalam Rekonvensi:

1. Bahwa dalam dalil-dalil yang telah dipergunakan dalam Konvensi dianggap dipergunakan kembali dalam Rekonvensi;
2. Bahwa Tergugat IV/Penggugat Rekonvensi dalam kedudukannya sekarang sebagai Penggugat Rekonvensi akan mengajukan gugatan Balik terhadap Penggugat Konvensi dalam kedudukannya sekarang sebagai Tergugat Rekonvensi;
3. Bahwa dengan digugatnya Tergugat IV/Penggugat Rekonvensi oleh Penggugat/Tergugat Rekonvensi maka Tergugat IV/Penggugat Rekonvensi mengalami kerugian materiil dan imateriil yaitu nama baik dan kredibilitas Tergugat IV/Penggugat Rekonvensi menjadi tercemar, pelayanan terhadap masyarakat yang melekat pada jabatan Tergugat IV/Penggugat Rekonvensi menjadi terganggu dan disamping itu Tergugat IV/Penggugat Rekonvensi telah mengalami kerugian waktu, tenaga, biaya dan pikiran;
4. Bahwa jika diperinci kerugian Tergugat IV/Penggugat Rekonvensi tersebut dalam butir 3 adalah:
  - a. Kerugian Materiil berupa pengeluaran keuangan pribadi yang dipergunakan untuk mengurus perkara ini adalah sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah);
  - b. Kerugian imateriil berupa tercemarnya nama baik dan kredibilitas Tergugat IV/Penggugat Rekonvensi dan jika kerugian tersebut dinilai dengan uang maka jumlahnya adalah sebesar Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah);
  - c. Bahwa oleh karena khawatir setelah perkara ini diputus namun Penggugat/Tergugat Rekonvensi tetap tidak bersedia atau lalai melaksanakan putusan tersebut oleh karenanya patut dan layak



menurut hukum apabila Penggugat/Tergugat Rekonvensi dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Tergugat IV/Penggugat Rekonvensi sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) untuk satu kali setiap minggu secara tunai dan sekaligus terhitung sejak putusan pengadilan ini berkekuatan hukum tetap sampai Penggugat/Tergugat Rekonvensi melaksanakan Putusan Pengadilan ini dengan baik, seketika dan sempurna;

*Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut Penggugat Rekonvensi mohon kepada Pengadilan Negeri Bale Bandung untuk memberikan putusan sebagai berikut:*

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Tergugat IV/Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya tanpa terkecuali;
2. Menghukum Penggugat/Tergugat Rekonvensi untuk membayar kerugian materiil dan imateriil sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) dengan seketika dan sekaligus;
3. Menghukum Penggugat/Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) satu kali setiap minggu secara tunai dan sekaligus terhitung sejak putusan pengadilan ini berkekuatan hukum tetap sampai Penggugat/Tergugat Rekonvensi melaksanakan Putusan Pengadilan ini dengan baik, seketika dan sempurna;
4. Menghukum Penggugat/Tergugat Rekonvensi untuk menanggung seluruh biaya yang timbul akibat adanya perkara ini;
5. Menyatakan putusan serta merta dapat dilaksanakan walaupun dilakukan upaya banding atau kasasi (*uit voerbaar bij voorraad*);

*Atau apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bale Bandung berpendapat lain, mohon kiranya dapat memberikan putusan yang seadil-adilnya berdasarkan hukum dan keadilan (ex aequo et bono);*

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Bale Bandung telah memberikan Putusan Nomor 01/PDT.G/2016/PN Bib, tanggal 16 Juni 2016 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat IV tersebut;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;



- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara, yang hingga kini ditaksir sebesar Rp2.666.000,00 (dua juta enam ratus enam puluh enam ribu rupiah);

Dalam Rekonvensi:

1. Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat IV Konvensi untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat Rekonvensi/Tergugat IV Konvensi untuk membayar biaya perkara nihil;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung tersebut dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Jawa Barat dengan Putusan Nomor 493/PDT/2016/PT Bdg, tanggal 28 November 2016;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Pembanding pada tanggal 13 Januari 2017 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Pembanding dengan perantaraan kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 26 Januari 2017 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 26 Januari 2017 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 01/Pdt.G/2016/PN.Blb, *juncto* Nomor 02/Pdt.Ks/2017/PT.Blb yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Bale Bandung, permohonan mana diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 2 Februari 2017;

Menimbang, bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding telah diberitahukan kepada Para Termohon Kasasi/Para Tergugat/Para Terbanding pada tanggal 2 Maret 2017, Para Termohon Kasasi/Tergugat I, II/Terbanding I, II mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bale Bandung pada tanggal 13 Maret 2017;

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

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

1. Bahwa Putusan Pengadilan Tinggi Bandung haruslah dibatalkan, karena kurang memberikan dasar pertimbangan hukum dan telah keliru menerapkan hukum jual beli tanah secara hukum adat Jawa Barat perkara *a quo* dimana jual beli tersebut telah dilakukan oleh Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat kepada Termohon Kasasi/Terbanding/Tergugat I



dengan cara membayar kontan/tunai dan tanah sengketa *a quo* telah diserahkan oleh Termohon Kasasi/Terbanding/Tergugat I kepada Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat;

2. Bahwa Termohon Kasasi/Terbanding/Tergugat I (Makmur) selaku Penjual sesuai Hukum Acara Perdata telah mengakui dalam Jawabannya tanggal 29 Februari 2016 telah mengakui menerima pembayaran tanah sengketa *a quo* dari Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat (Rosidin), dengan cara Pertama Rp10.000.000,00 sebagai Uang Muka dan Rp10.000.000,00 dilakukan selama 20 hari setelah pembayaran uang muka. Dimana uang pembayaran terakhir merupakan Pelunasan terhadap pembayaran jual beli tanah *a quo*;
3. Bahwa Pengakuan dimuka persidangan yang telah dilakukan Termohon Kasasi/Terbanding/Tergugat I (Makmur) selaku Penjual, berdasarkan Jawabannya tanggal 29 Februari 2016, sesuai Hukum Acara Perdata dan Hukum Pembuktian yang berlaku adalah merupakan pembuktian yang sangat sempurna tidak dapat disangkal oleh siapa pun. Maka oleh karenanya jual beli tanah sengketa *a quo* adalah sah secara hukum antara Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat selaku Pembeli dengan Termohon Kasasi/Terbanding/Tergugat I selaku Penjual;
4. Bahwa Termohon Kasasi/Terbanding/Tergugat I (Makmur) selaku Penjual telah menyerahkan tanah yang telah dijualnya kepada Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat selaku Pembeli. Selanjutnya tanah tersebut oleh Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat selaku Pembeli dikuasai dan digarap sejak jual beli tanah tersebut dilakukan serta Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat selaku Pemilik tanah berkewajiban melakukan Pembayaran Pajak selaku Warganegara yang baik taat akan pembayaran pajak tanah sengketa *a quo*;
5. Bahwa terhadap adanya tindakan dan/-atau perbuatan hukum yang dilakukan Termohon Kasasi/Terbanding/Tergugat I telah menjual kembali tanah sengketa *a quo* kepada Termohon Kasasi/Terbanding/Tergugat II, adalah merupakan perbuatan melawan hukum, karena tanah sengketa *a quo* adalah tanah yang telah dijual kepada Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat);
6. Bahwa tindakan dan/atau perbuatan yang dilakukan Para Termohon Kasasi/Terbanding/Para Tergugat adalah merupakan perbuatan melawan hukum, terhadap pembuatan/penerbitan akta jual beli terhadap tanah sengketa *a quo*. Maka oleh karenanya segala surat-surat yang menyangkut jual beli



tanah sengketa *a quo* harus dinyatakan batal secara hukum. Selanjutnya Para Termohon Kasasi/Terbanding/Para Tergugat harus dihukum membayar ganti rugi sebagaimana tertuang dalam gugatan Penggugat/ Pembanding/ Pemohon Kasasi tersebut;

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

Bahwa alasan-alasan kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Jawa Barat yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung telah tepat dalam menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat Konvensi bukan merupakan pembeli objek sengketa karena Tergugat I Konvensi sebagai pemilik objek sengketa membantah melakukan jual beli dengan Penggugat Konvensi, dengan demikian unsur konsensual tidak terjadi oleh karena tidak ada jual beli yang dilakukan secara terang dan tunai, dimana saksi-saksi dalam kwitansi jual beli pada saat itu tahun 2008 bukan merupakan Perangkat Desa;
- Bahwa Tergugat II adalah pemilik objek sengketa yang memperoleh dengan cara membeli dari Tergugat I sesuai Akta Jual Beli Nomor 1115/2015 tanggal 10 November 2015 dimana jual beli telah dilakukan menurut ketentuan hukum dan melalui prosedur yang berlaku;

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

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

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

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

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: **ROSIDIN** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Senin, tanggal 18 September 2017, oleh I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Ibrahim, S.H., M.H., LL.M., dan Maria Anna Samiyati, S.H., M.H., Hakim-hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Frieske Purnama Pohan, S.H., Panitera Pengganti, dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

ttd./Dr. Ibrahim, S.H., M.H., LL.M.

ttd./Maria Anna Samiyati, S.H., M.H.

Ketua Majelis,

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

Panitera Pengganti,

ttd./Frieske Purnama Pohan, S.H.

Biaya-biaya:

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

Untuk Salinan  
Mahkamah Agung R.I  
a.n. Panitera  
Panitera Muda Perdata

Dr. PRIM HARYADI, S.H., M.H.  
NIP. 19630325 198803 1 001

Halaman 15 dari 15 hal. Put. Nomor 1741 K/Pdt/2017

